VGH München, Beschluss v. 31.08.2020 – 14 C 19.1910

Titel:

Festsetzung des Streitwertes bei Ausübung eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts

Normenketten:

BayNatSchG Art. 39 Abs. 1, Abs. 8
GKG § 52 Abs. 2
Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit Nr. 9.6.2
BGB § 313

Leitsätze:

1. Für „Verkäuferanfechtungen“ wird gemäß der - auf die Anfechtung naturschutzrechtlicher Vorkaufsrechtsausübungen entsprechend anwendbaren - Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit der Streitwert nach der Preisdifferenz, mindestens dem Auffangwert bemessen. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. In Fällen ohne Preisdifferenz i.S.v. Art. 39 Abs. 8 Satz 1 BayNatSchG ist bei Fehlen „besonderer Anhaltspunkte“ vom Auffangwert (§ 52 Abs. 2 GKG) auszugehen. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei Verkäuferanfechtungen führen auch sehr hohe Kaufpreise oder Grundstückswerte für sich gesehen noch nicht zu einer erhöhten Bedeutung der Vorkaufsrechtsausübung über den Auffangwert hinaus. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
4. Nicht hinreichend für „besondere Anhaltspunkte" ist der äußere Umstand, dass die Vorkaufsrechtsausübung nur auf eine Teilfläche der verkauften Grundstücksgesamtfläche beschränkt ist und dass der Vorkaufsrechtsbescheid den Wertanteil der vom Vorkaufsrecht betroffenen Teilfläche nicht bestimmt. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Streitwertbeschwerde, naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht nach Art. 39 BayNatSchG, Anforderungen an „besondere Anhaltspunkte“, die auch in Fällen, in denen keine „Preisdifferenz" im Sinne der – bei Art. 39 BayNatSchG entsprechend anwendbaren – Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit im Raum steht,, einen höheren Streitwert als den in Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs im Übrigen vorgesehenen Auffangwert (§ 52 Abs. 2 GKG) rechtfertigen können (hier verneint)., Preisdifferenz, Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht, Kaufvertrag, Anfechtungsklage, Auffangwert, Grundstück, Streitwertfestsetzung, besondere Anhaltspunkte

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 15.07.2019 – M 19 K 18.1376

Fundstelle:

BeckRS 2020, 24658

Tenor

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1
Die Beschwerde ist auf Erhöhung des Streitwerts von 5.000,-- € auf 67.797,07 € gerichtet.

2
Die Klägerin hatte als Verkäuferin dreier Grundstücke, die sie an die beigeladene Käuferin verkauft hatte, gegen die Ausübung eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts durch den Beklagten (für die ebenfalls beigeladene Stadt), die nur eines dieser drei Grundstücke betraf, Anfechtungsklage erhoben. Nachdem es zwischen der Stadt und der Käuferin zu einer Einigung gekommen war, widerrief der Beklagte seinen

Vorkaufsrechtsausübungsbescheid, woraufhin die Anfechtungsklage übereinstimmend für erledigt erklärt wurde.

3
Zum Streitwert hielt das Verwaltungsgericht in einem Anhörungsschreiben vom 6. Juni 2019 Folgendes fest:

4
„Für die Streitwertfestsetzung geht der Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit davon aus, dass bei einer Anfechtung eines Vorkaufsrechtsbescheids durch den Kläger 25% der Kaufpreissumme anzusetzen sind. Das Gericht meint, dass eine ausschließlich an der Quadratmeterzahl orientierte Aufteilung der Kaufpreissumme vorliegend unbillig wäre. Die Grundstücke FlNrn. 568/4 (Gebäude- und Freifläche zu 1840 m^2), 562 (Verkehrsfläche zu 638 m^2) und 568/12 (Gebäude- und Freifläche zu 385 m^2) jeweils Gemarkung … wurden zu einem Gesamtpreis von 5,0 Mio. EUR verkauft. Von der Ausübung des Vorkaufsrechts ist lediglich FlNr. 562 erfasst.

5
Das Gericht würde voraussichtlich bei der Streitwertfestsetzung davon ausgehen, dass die Grundstücke FlNrn 568/4 und 568/12 im Vergleich zum streitgegenständlichen Grundstück FlNr. 562 mit dem fünffachen Wert anzusetzen wären. Es würde daher einen Streitwert von 67.800 EUR ansetzen (1.840 m^2 + 385 m^2 = 2.225 m^2);

2.225 m^2 x 5 = 11.125 m^2;

11.125 m^2 + 638 m^2 = 11.763 m^2;

5.000.000 € / 11.7630 m^2 = 425,06 €/m^2;

425,06 x 638 = 271.188,28 €;

davon 25%: 67.797,07 €.“

6
Mit Beschluss vom 15. Juli 2019 stellte das Verwaltungsgericht das Verfahren ein, legte die Kosten dem Beklagten und der Stadt hälftig auf (die beigeladene Käuferin trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst) und setzte den Streitwert - abweichend vom besagten Anhörungsschreiben, gegen dessen Streitwerterwägungen keiner der Beteiligten Einwendungen erhoben hatte - gemäß § 52 Abs. 2 GKG auf 5.000,00 € fest. Eine nähere Begründung für diese gegenüber dem Anhörungsschreiben niedrigere Streitwertfestsetzung enthält der Beschluss nicht.

7
Mit der klägerseits eingelegten Beschwerde vom 1. August 2019 wird beantragt,

8
den Streitwert auf 67.797,07 € festzusetzen,

9
wobei sich die zugehörige Begründung maßgeblich auf das verwaltungsgerichtliche Anhörungsschreiben vom 6. Juni 2019 beruft.

10
Seitens des Senats wurde mit Schreiben vom 15. Juli 2020 unter anderem darauf hingewiesen, das verwaltungsgerichtliche Anhörungsschreiben vom 6. Juni 2019 habe unrichtig auf Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs (Käuferanfechtung) zurückgegriffen, während hier Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs (Verkäuferanfechtung) einschlägig sei, wonach die Preisdifferenz, mindestens der Auffangwert, anzusetzen sei, wobei hier keine Preisdifferenz i.S.v. Art. 39 Abs. 8 Satz 1 BayNatSchG im Raum stehe, so dass mangels „besonderer Anhaltspunkte“ vom Auffangwert (§ 52 Abs. 2 GKG) auszugehen sei.

11
Klägerseits wurde mit Schriftsatz vom 21. Juli 2020 unter anderem darauf hingewiesen, es seien bei der Streitwertfestsetzung auch die mittelbaren Folgen der Vorkaufsrechtsausübung zu berücksichtigen. Vorliegend seien drei Grundstücke zu einem Gesamtkaufpreis verkauft worden, die als wirtschaftliche Einheit zu betrachten seien, wobei sich auf den vom Vorkaufsrecht nicht betroffenen Grundstücken ein

Hotel mit Restaurationsbetrieb befinde, während sich die notwendigen Stellplätze auf dem vom Vorkaufsrecht erfassten Grundstück befänden und außerdem im Anschluss an dieses vorkaufsrechtsbelastete Grundstück ein Schiff zur gastronomischen Bewirtung dem Gesamtbetrieb zur Verfügung stehe. In Nr. VII des Grundstückskaufvertrags sei für den Fall einer Vorkaufsrechtsausübung jedem Vertragsteil ein Rücktrittsrecht eingeräumt; der Käufer sei nicht nur berechtigt gewesen, vom vorkaufsrechtsbelasteten Grundstück zurückzutreten, sondern vom gesamten Kaufvertrag hinsichtlich aller Grundstücke. Selbst wenn der Käufer lediglich hinsichtlich des vorkaufsrechtsbelasteten Grundstücks zurücktreten könnte, würde dies zu einer Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) führen, wobei eine Vertragsanpassung hier nicht durchführbar wäre. Bei Rechtswirksamkeit des Vorkaufsrechts hätte der Schaden nicht nur in Höhe des beantragten Streitwerts, sondern wohl wesentlich höher gelegen; das Grundstück hinsichtlich des Hotel- und Gaststättenbetriebs hätte aufgrund Wegfalls von mindestens 16 Stellplätzen erheblich an Wert verloren. Hinzu komme, dass der Vorkaufsrechtsbescheid fehlerhaft ungeklärt gelassen habe, wie sich der anteilige Kaufpreis aus dem Gesamtkaufpreis berechne. Schließlich sei in Nr. XI des Grundstückskaufvertrags noch eine wirtschaftliche Einheit mit einem weiteren Kaufvertrag über ein weiteres Grundstück vereinbart worden, so dass insoweit weitere wesentliche Auswirkungen einer Vorkaufsrechtsausübung zu erwarten gewesen wären.

12
Seitens der beigeladenen Stadt wurde dem mit Schriftsatz vom 4. August 2020 entgegengetreten. Wann einmal ausnahmsweise „besondere Anhaltspunkte" für eine andere Streitwertfestsetzung vorliegen würden, sei noch nicht geklärt. Diese könnten sich jedoch nicht aus der Einräumung eines vertraglichen Rücktrittsrechts ergeben, weil es sich insoweit nicht um einen unüblichen Vorgang handele. Da die von der Klägerin angesprochenen Kfz-Stellplätze dinglich gesichert gewesen seien, habe durch die Ausübung des Vorkaufsrechts kein Wegfall gedroht. Dass im Bescheid kein anteiliger Kaufpreis festgesetzt gewesen sei, könne ebenfalls keine höhere Streitwertfestsetzung begründen.

13
Der Beklagte führte mit Schriftsatz vom 13. August 2020 aus, das Verwaltungsgericht habe zutreffend den Auffangwert festgesetzt.

14
Mit Schriftsatz vom 31. August 2020 trat die Klagepartei den Ausführungen der beigeladenen Stadt im Schriftsatz vom 4. August 2020 entgegen und hat dabei unter anderem auf das vertragliche Rücktrittsrecht bei Vorkaufsrechtsausübung für eine Teilfläche und auf die vorliegende Besonderheit einer Verbindung des Kaufvertrags mit einem weiteren Grundstückserwerbsvertrag hingewiesen und die Argumentation der Stadt als widersprüchlich angesehen, weil diese einerseits ein Vorkaufsrecht wegen des Naturschutzes in Anspruch nehme, andererseits aber einräume, dass 80% der durch Stellplätze versiegelten Flächen aufgrund Dienstbarkeit weiterhin Bestand hätten.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die vorliegenden Gerichtsakten beider Rechtszüge und auf die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

II.

16
1. Die Streitwertbeschwerde, über die der Senat als Spruchkörper zu entscheiden hat, weil der angegriffene verwaltungsgerichtliche Beschluss von der Kammer als Spruchkörper, nicht aber vom Einzelrichter oder Berichterstatter erlassen wurde (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 6 Satz 1 Halbs. 2 GKG), ist zulässig (§ 68 GKG), insbesondere ist die beschwerdeführende Klägerin im Hinblick auf die vorgelegte, mit ihrem Bevollmächtigten geschlossene Honorarvereinbarung beschwerdebefugt (vgl. BayVGH, B.v. 20.5.1996 - 2 C 96.526 - NVwZ-RR 1997, 195).

17
2. In der Sache bleibt die Beschwerde erfolglos. Das Verwaltungsgericht hat im Ergebnis zurecht den Auffangwert gemäß § 52 Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs festgesetzt.

18
Das verwaltungsgerichtliche Anhörungsschreiben vom 6. Juni 2019, auf das sich die Beschwerdebegründung beruft und das im Ergebnis einen auf 67.800,00 € aufgerundeten Streitwert von

67.797,07 € angekündigt hatte, geht unrichtig davon aus, es seien nach dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit bei der Anfechtung durch die Klägerin 25% des Kaufpreises anzurechnen. Tatsächlich bestimmt Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs Derartiges nur für Fälle der Anfechtung von Vorkaufsrechtsbescheiden durch den jeweiligen „Käufer“. Die Klägerin des vorliegenden Verfahrens ist aber „der Verkäufer“ des Grundstücks. Für derartige „Verkäuferanfechtungen“ wird in der - auf die Anfechtung naturschutzrechtlicher Vorkaufsrechtsausübungen entsprechend anwendbaren (vgl. BayVGH, U.v. 3.5.2016 - 14 B 15.205 - juris Rn. 80, insoweit nicht abgedruckt in BayVBl 2016, 846) - Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs bestimmt: „Preisdifferenz, mindestens Auffangwert“. Dabei ist für das bayerische Naturschutzrecht geklärt, dass mit „Preisdifferenz“ in diesem Sinne nur Fälle sog. limitierter Vorkaufsrechtsausübungen i.S.v. Art. 39 Abs. 8 Satz 1 BayNatSchG gemeint sind, bei denen der öffentliche Träger weniger zahlt als zwischen den Beteiligten vereinbart worden ist (BayVGH, B.v. 28.8.2017 - 14 C 17.947 - juris Rn. 3), was im hier ursprünglich streitgegenständlichen (zwischenzeitlich widerrufenen) Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 20. Februar 2018 aber nicht angeordnet worden ist.

19
Geklärt ist weiter, dass in Fällen ohne Preisdifferenz i.S.v. Art. 39 Abs. 8 Satz 1 BayNatSchG (wie hier) bei Fehlen „besonderer Anhaltspunkte“ vom Auffangwert (§ 52 Abs. 2 GKG) auszugehen ist (BayVGH, U.v. 3.5.2016 - 14 B 15.205 - juris Rn. 80), wobei auch das Verwaltungsgericht den hier angegriffenen Streitwertbeschluss (im Ansatz zutreffend) auf § 52 Abs. 2 GKG gestützt hat.

20
„Besondere Anhaltspunkte“ im besagten Sinn sind vorliegend nicht gegeben.

21
Diese ergeben sich nicht schon aus der Honorarvereinbarung der klagenden Verkäuferin mit ihrem Bevollmächtigten; vielmehr müssten sie sich aus der Sache (dem Verfahrensgegenstand) selbst ergeben.

22
Dabei ist bei Verkäuferanfechtungen stets zu berücksichtigen, dass der Verkäufer das Grundstück ohnehin für den Kaufpreis als Gegenleistung abgegeben hätte. Sein wirtschaftliches Interesse hängt - wie es in Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs auch zum Ausdruck kommt - im Wesentlichen davon ab, ob er den vereinbarten Kaufpreis im wirtschaftlichen Ergebnis wie vereinbart oder (im Vergleich zur Vereinbarung) nur mit einer Preisdifferenz (wie im hier nicht gegebenen Fall des Art. 39 Abs. 8 BayNatSchG) erhält. Aus letzterem Grund führen bei Verkäuferanfechtungen auch sehr hohe Kaufpreise oder Grundstückswerte für sich gesehen noch nicht zu einer erhöhten Bedeutung der Vorkaufsrechtsausübung über den Auffangwert hinaus, solange Letztere lediglich bewirkt, dass der Verkäufer sein Geld anstatt vom (ursprünglichen) Käufer vom (öffentlichen) Vorkaufsberechtigten erhält.

23
Ebenfalls nicht hinreichend für „besondere Anhaltspunkte" ist dabei vorliegend der äußere Umstand, dass die Vorkaufsrechtsausübung hier nur auf eines von drei verkauften Grundstücken, also quasi auf eine Teilfläche der verkauften Grundstücksgesamtfläche beschränkt war und dass der streitgegenständliche Vorkaufsrechtsbescheid den Wertanteil der vom Vorkaufsrecht betroffenen Teilfläche nicht bestimmte. Es ist in der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs geklärt, dass derartige - in Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG explizit vorgesehene - Konstellationen nicht ungewöhnlich, sondern zahlreich sind (vgl. BayVGH, B.v. 22.1.1999 - 9 ZB 98.3475 - NJW 2000, 531/532). Geklärt ist weiter, dass es angesichts der in Kaufverträgen üblicherweise vereinbarten Gesamtpreise eher die Regel ist, dass der Vorkaufsberechtigte nach Ausübung des Vorkaufsrechts für die beanspruchte Teilfläche einen dem Betrag nach zunächst unbestimmten Teilkaufpreis entsprechend § 467 Satz 1 BGB i.V.m. Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG zu entrichten hat (vgl. BayVGH, B.v. 22.1.1999 a.a.O. zu § 508 Satz 1 BGB a.F.). Schließlich ist geklärt, dass - anders als in dem in Art. 39 Abs. 8 BayNatSchG explizit vorgesehenen (hier nicht vorliegenden) Fall der abweichenden Kaufpreisbestimmung nach Verkehrswert - dieser für die Teilfläche zu leistende verhältnismäßige Kaufpreis nicht durch einseitige hoheitliche Regelung (Verwaltungsakt) bestimmt werden kann, sondern im Wege freihändiger Vereinbarung zwischen Vorkaufsberechtigtem und -verpflichtetem bzw. durch Entscheidung des Zivilgerichts festzulegen ist (BayVGH, B.v. 22.1.1999 a.a.O.). Schon aus diesem Grund führen auch die im klägerischen Schreiben vom 31. August 2020 betonten Umstände des vorliegenden Verkaufsfalls nicht zu „besonderen Anhaltspunkten" im besagten Sinn.

24

Schließlich führen auch die klägerseits beschriebenen mittelbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Vorkaufsrechtsausübung nicht zu „besonderen Anhaltspunkten" im besagten Sinn. Zum einen ist zu sehen, dass nach Nr. I.3 des Grundstückskaufvertrags wirtschaftlicher Vertragsgegenstand nur der Grundbesitz inklusive des in Nr. II.2 genannten Motorschiffs ist, „jedoch keinerlei irgendwie gearteter Hotel- oder Gastronomiebetrieb", was - abgesehen von der von den Bevollmächtigten der Stadt angesprochenen dinglichen Sicherung der Parkplätze - dagegen spricht, die klägerseits beschriebenen wirtschaftlichen Schadensrisiken im Hinblick auf den Hotel- bzw. Gaststättenbetrieb bei der Streitwertfestsetzung zu berücksichtigen. Zum anderen ist unabhängig davon zu sehen, dass weder der Kaufvertrag noch die Äußerungen der Beteiligten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren oder im vorliegenden Beschwerdeverfahren auch nur ansatzweise einen Anhaltspunkt dafür geben, in welchem Wertverhältnis die einzelnen verkauften Grundstücke zueinander stehen - es also vorliegend bei der Standardsituation eines betragsmäßig zunächst unbestimmten Teilkaufpreises verbleibt -, wobei angesichts der Stellungnahmen des Beklagten und der Bevollmächtigten der beigeladenen Stadt auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass die im verwaltungsgerichtlichen Anhörungsschreiben vom 6. Juni 2019 vorgenommene Bewertung, die Grundstücke FlNr. 568/4 und 568/12 seien im Vergleich zum streitgegenständlichen Grundstück FlNr. 562 mit dem „fünffachen Wert" anzusetzen, einer einvernehmlichen Einschätzung der wirtschaftlichen Wertverhältnisse der drei Grundstücke durch alle Beteiligten entspräche.

25
Im Ergebnis hat es deshalb vorliegend mangels einer auf Art. 39 Abs. 8 BayNatSchG zurückgehenden „Preisdifferenz" oder sonstiger „besonderer Anhaltspunkte" bei dem von Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs für Verkäuferanfechtungen insoweit vorgesehenen Auffangwert zu verbleiben.

26
3. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens und über den Streitwert ist nicht veranlasst. Das Verfahren über die Streitwertbeschwerde ist gerichtsgebührenfrei. Kosten werden nicht erstattet (§ 68 Abs. 3 GKG).

27
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).