

Titel:

Anforderungen an die Mitteilungspflicht hinsichtlich eines gemeindlichen Vorkaufsrechts

Normenketten:

BauGB § 28 Abs. 2 S. 1

BGB § 464 Abs. 2

Leitsätze:

1. Die in § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB normierte Ausübungsfrist beginnt erst mit der vollständigen Mitteilung des Kaufvertrags. Die Mitteilungspflicht umfasst dabei den gesamten und vollständigen Inhalt des Kaufvertrages (Bestätigung von VGH München BeckRS 2012, 49948 Rn. 23). (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

2. Diesen Anforderungen wird nur eine inhaltlich klare und vollständige Information über einen rechtswirksamen Kaufvertrag gerecht, nicht hingegen die Mitteilung, dass nunmehr ein grundbuchrechtlich gesichertes Vorkaufsrecht ausgeübt werde. (Rn. 6 und 7) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorkaufsrecht, Anforderungen an die Mitteilungspflicht, Kaufvertrag

Vorinstanz:

VG Würzburg, Urteil vom 25.08.2020 – W 4 K 19.1563

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 10.001,86 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen den Bescheid der Beklagten vom 8. November 2019, mit dem diese ein Vorkaufsrecht am Grundstück FINr. ... Gemarkung F ... gegenüber dem Beigeladenen als Verkäufer ausübte.

2

Nachdem die Klägerin zunächst am Kaufvertrag vom 11. Dezember 2018 zwischen dem Beigeladenen und der Beklagten ihr grundbuchrechtlich bestehendes Vorkaufsrecht ausübte und die Beklagte in einem Schreiben vom 18. April 2019 hierüber informierte, fasste die Beklagte am 29. April 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Parkplatz F ...“ und übte ihrerseits auf die Mitteilung des Notars vom 4. Oktober 2019 mit Bescheid vom 8. November 2019 ein gesetzliches Vorkaufsrecht aus. Hiergegen erhob die Klägerin Klage, die vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 25. August 2020 abgewiesen wurde. Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

3

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

4

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Das Zulassungsvorbringen, das aus einer Kritik an der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung zum fristauslösenden Moment des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht und sich auf alle Zulassungsgründe des § 124 Abs. 2 VwGO stützt, genügt hinsichtlich der

Zulassungsgründe nach § 124 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 VwGO schon nicht den Darlegungsanforderungen (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO). Soweit sich dem Zulassungsvorbringen die Geltendmachung ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) entnehmen lassen, liegen solche nicht vor.

5

Ob ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Klägerin innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel hier nicht.

6

Nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die Klägerin ist der Ansicht, dass diese Frist nicht erst mit dem Schreiben des Notars vom 4. Oktober 2019, sondern bereits mit ihrer Mitteilung an die Beklagte vom 18. April 2019 zu laufen begonnen habe. Demgegenüber hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass nur eine inhaltlich klare und vollständige Information über einen rechtswirksamen Kaufvertrag, nicht aber die Mitteilung, dass nunmehr ein grundbuchrechtlich gesichertes Vorkaufsrecht ausgeübt werde, den Lauf der Ausübungsfrist in Gang setzen könne. Das Verwaltungsgericht hat somit darauf abgestellt, dass aus der Mitteilung vom 18. April 2019 und den Umständen für die Beklagte (noch) nicht erkennbar gewesen sei, dass hier eine Mitteilung mit der Zweckrichtung des § 28 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgt sei. Hiermit setzt sich das Zulassungsvorbringen nicht substantiiert auseinander.

7

Unabhängig davon, verfährt das Vorbringen der Klägerin hier nicht, der Beklagten hätten in Folge der Mitteilung vom 18. April 2019 sämtliche Informationen über den Kaufvertrag vorgelegen, weil dieser gem. § 464 Abs. 2 BGB in Folge der Ausübung ihres grundbuchrechtlich gesicherten Vorkaufsrechts unter den Bedingungen zustande gekommen sei, welche der Beigeladene mit der Beklagten vereinbart habe. Die in § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB normierte Ausübungsfrist beginnt erst mit der vollständigen Mitteilung des Kaufvertrags (vgl. BayVGh, B.v. 3.4.2018 - 15 ZB 17.318 - juris Rn. 25 f.; Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Auflage 2019, § 28 Rn. 2; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2021, § 28 Rn. 16a; Paetow in Berliner Kommentar, BauGB, Stand Mai 2021, § 28 Rn. 8). Die Mitteilungspflicht umfasst dabei den gesamten und vollständigen Inhalt des Kaufvertrages (vgl. BayVGh, U.v. 8.12.2011 - 14 BV 10.559 - juris Rn. 23 - zum naturschutzrechtlichen Vorkaufsrecht; Spieß in Jäde/Dirnberger, BauGB, 9. Auflage 2018, § 28 Rn. 1; Köster in Schrödter, BauGB, 9. Auflage 2019, § 28 Rn. 2). Dem genügt die Mitteilung der Klägerin vom 18. April 2019 nicht, zumal konsensuale Änderungen des Kaufvertrags nach Ausübung hier Modifikationen der Vorurkunde erfolgt sind (vgl. Nr. III. der Kaufvertragsurkunde vom 1. Oktober 2019). Angesichts des klaren Wortlauts der Norm sowie der daran anknüpfenden Rechtsfolgen durch Inangasetzung einer Ausschlussfrist sind an die Auslösung des Fristlaufs strenge Anforderungen zu stellen (vgl. BayVGh, B.v. 3.4.2018 - 15 ZB 17.388 - juris Rn. 26) und stellt das Erfordernis der Mitteilung des Kaufvertrags keine bloße Förmelerei dar. Der bloße Hinweis der Klägerin im Schreiben vom 18. April 2018, der Beklagten müsste der Kaufvertrag bekannt sein, weil sie (ursprünglich) selbst Vertragspartnerin gewesen sei, genügt daher nicht, die Beklagte vollständig und umfänglich zu informieren.

8

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Da der Beigeladene im Zulassungsverfahren keinen rechtlich die Sache förderlichen Beitrag geleistet hat, entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

9

Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

10

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit dieser Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).