

Titel:

Streitwert bei fingierter sanierungsrechtlicher Genehmigung

Normenketten:

GKG § 52 Abs. 1, Abs. 2, § 68 Abs. 1

BauGB § 22 Abs. 5, Abs. 6, § 145 Abs. 1 S. 1, Abs. 6 S. 1

Leitsätze:

1. Bei der nach § 145 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 IVm § 22 Abs. 5 S. 4 BauGB fingierten Genehmigung ist ebenso wie bei einem Rechtsstreit um die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung das objektive wirtschaftliche Interesse an der Gültigkeit und Durchführung des Kaufvertrags maßgeblich. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)

2. Wegen der vergleichbaren Interessenlage ist zur Bemessung des Interesses am Zustandekommen des Kaufvertrages Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs 2013 entsprechend heranzuziehen und als Streitwert ein Viertel des Kaufpreises zu veranschlagen. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Streitwertbeschwerde bei fingierter sanierungsrechtlicher Genehmigung, Anfechtungsklage der Verkäufer, wirtschaftliches Interesse am Kaufvertrag, Streitwertkatalog 2013

Vorinstanz:

VG Würzburg, Beschluss vom 02.05.2023 – W 5 K 22.1582

Tenor

In Abänderung der Nummer 3 des Beschlusses vom 2. Mai 2023 wird der Streitwert auf 20.000,00 Euro festgesetzt. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

Gründe

1

Die nach § 68 Abs. 1 GKG zulässige Streitwertbeschwerde der Kläger, über die nach § 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 6 Satz 1 GKG die Berichterstatterin als Einzelrichterin entscheidet, hat in der Sache teilweise Erfolg.

2

Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens war die Ablehnung der Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für ein Grundstück, das für 80.000,00 Euro an den Erwerber veräußert werden sollte. Nach übereinstimmender Erledigungserklärung wurde das Verfahren mit Beschluss vom 2. Mai 2023 eingestellt und die Verfahrenskosten einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen der Beklagten auferlegt (Nr. 1 und Nr. 2 des Beschlusses). Unter Nr. 3 wurde der Streitwert für das Verfahren auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

3

Die Kläger (Verkäufer) sind der Ansicht, der Streitwert betreffend die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung sei nicht nach dem Auffangwert, sondern höher zu bemessen. Es sei der Gesamtkaufpreis in Höhe von 90.000,00 Euro, der sich aus dem Kaufpreis für das Grundstück, für das die sanierungsrechtliche Genehmigung benötigt wird, sowie dem Kaufpreis für ein Teilerbbaurecht bezüglich eines weiteren Grundstücks in Höhe von 10.000,00 Euro zusammensetzt, zugrunde zu legen, da es bei der Klage um die Sanierungsgenehmigung wirtschaftlich um das Interesse an der Erlangung des vollumfänglichen Kaufpreises gehe. Der Auffassung der Kläger ist teilweise zu folgen.

4

In verwaltungsgerichtlichen Streitsachen ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, der Streitwert nach der sich aus dem Antrag der Kläger für sie ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen (§ 52 Abs. 1 GKG). Maßgebend ist dabei nicht die subjektive Bedeutung, die die Kläger der Sache beimessen,

sondern der Wert, den die Sache bei objektiver Beurteilung für sie hat (vgl. BayVGh, B.v. 25.1.2022 – 9 C 19.1873 – juris Rn. 2 m.w.N.). Bietet der Sach- und Streitstand für die Bestimmung des Streitwerts keine genügenden Anhaltspunkte, ist gemäß § 52 Abs. 2 GKG ein Streitwert von 5.000,00 Euro anzunehmen (sog. Auffangwert).

5

Den Klägern ging es darum, durch die Anfechtung der abgelehnten sanierungsrechtlichen Genehmigung den Rechtsschein einer Versagung zu beseitigen und damit inzident die Bestätigung einer fingierten Erteilung der erforderlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung und damit sogleich den Nachweis zu erstreiten, dass das Fehlen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung der Wirksamkeit des Kaufvertrags nicht entgegensteht (vgl. § 145 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 4 und 5 BauGB entspr., § 145 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 22 Abs. 6 Satz 1 BauGB entspr.). Die nach § 145 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 4 BauGB fingierte Genehmigung hat die gleiche Rechtswirkung wie die tatsächlich erteilte Genehmigung (§ 145 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 6 Satz 1 BauGB; BayVGh, B.v. 13.1.2020 – 9 C 19.2062 – juris Rn. 5; vgl. Söfker/Meurers in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Oktober 2022, § 22 Rn. 56a). Für die Streitwertbemessung erscheint damit ebenso wie bei einem Rechtsstreit um die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung das objektive wirtschaftliche Interesse der Kläger an der Gültigkeit und Durchführung des Kaufvertrags maßgeblich.

6

Da der Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013, an dem sich der Senat grundsätzlich orientiert, für sanierungsrechtliche Genehmigungen nach § 145 Abs. 1 BauGB bzw. ihre Fiktion (§ 145 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 4 BauGB) keine Empfehlung vorsieht, ist die Höhe des wirtschaftlichen Interesses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles zu schätzen. Bei der Bemessung des Verkäuferinteresses an der Durchführung des Kaufvertrags ist zuvorderst nur auf den Kaufpreis für das Grundstück, für das die sanierungsrechtliche Genehmigung benötigt wird, abzustellen, nicht auf den Kaufpreis insgesamt, der vorliegend noch das Teilerbbaurecht umfasst, das nach der Abtrennung jedoch nicht mehr Gegenstand des Ausgangsverfahrens ist. Darüber hinaus erscheint es auch nicht sachgerecht, den vollen Grundstückskaufpreis zugrunde zu legen, sondern – wegen der vergleichbaren Interessenlage zur Bemessung des Interesses der als Verkäufer auftretenden Kläger am Zustandekommen des Kaufvertrages – Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs 2013 entsprechend heranzuziehen und als Streitwert ein Viertel des Kaufpreises zu veranschlagen. Ebenso wie die Verweigerung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages führt auch die Ausübung des Vorkaufsrechts dazu, dass die Erfüllung dieses Vertrages unmöglich gemacht wird. Sowohl durch die Anfechtung der Ausübung des Vorkaufsrechtes als auch durch die Anfechtung der Versagung einer bestehenden fingierten sanierungsrechtlichen Genehmigung soll die Durchführung des Kaufvertrages insgesamt ermöglicht werden (vgl. NdsOVG, B.v. 18.1.2017 – 1 ME 189/16 – juris Rn. 13; OVG Rh-Pf, B.v. 5.11.2014 – 8 E 10972/14 – juris Rn. 5; vgl. auch VGh BW, B.v. 1.10.2019 – 8 S 950/19 – juris Rn. 7). Dabei ist vorliegend das Interesse des Verkäufers mit dem des Käufers vergleichbar, da in beiden Fällen der Kaufpreis und die veräußerten Gegenstände im Austauschverhältnis stehen. Die entsprechende Zugrundelegung von Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs 2013, die sich auf die Anfechtung der Ausübung eines Vorkaufsrechts durch den Verkäufer bezieht, erscheint hingegen vorliegend nicht interessengerecht, da der Verkäufer im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts den (wenn evtl. auch niedrigeren) Kaufpreis von einer dritten Person im Gegenzug zu seinem Grundstück bzw. grundstücksgleichen Recht erhält, wohingegen ihm bei Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine unmittelbare Leistung gegenübersteht. Dementsprechend kommt auch ein Rückgriff auf den Auffangwert nicht in Betracht, sondern es ist ein Streitwert von ein Viertel von 80.000,00 Euro und damit 20.000,00 Euro festzusetzen.

7

Eine Kostenentscheidung und Streitwertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren erübrigen sich, da das Verfahren nach § 68 Abs. 3 Satz 1 GKG gebührenfrei ist und Kosten nach § 68 Abs. 3 Satz 2 GKG nicht erstattet werden.

8

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG, § 152 Abs. 1 VwGO).