Titel:

Formell und materiell rechtswidriger gemeindlicher Vorkaufsbescheid infolge Nichtanhörung und fehlender Ermessensausübung

Normenketten:

BauGB § 24 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 3 S. 1

BayVwVfG Art. 28 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ein auf § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gestützter Vorkaufsbescheid ist formell rechtswidrig, wenn vor dessen Erlass weder eine Anhörung des Grundstücksverkäufers noch Grundstückskäufers durchgeführt wurde und diese bis zum Zeitpunkt der Entscheidungsfindung auch nicht nachgeholt wurde, da nach Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben ist, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. (Rn. 39 – 40) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein gemeindlicher Vorkaufsbescheid ist materiell rechtswidrig, wenn die Beklagte bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts keinerlei Ermessen ausgeübt hat. Eine Ermessensausübung durch die Beklagte ist aber notwendig, wie bereits der Wortlaut des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach der letzten Gesetzesänderung unverändert geblieben ist, deutlich macht. Danach „darf" das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. (Rn. 45 – 46) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtung eines Bescheides, mit dem ein gemeindliches Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, kein Rechtsmittelfristenbeginn bei fehlender Bekanntmachung des Bescheides gegenüber Kläger, keine Bekanntgabe eines VA bei fehlendem Bekanntgabewillen, formelle und materielle Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheids, Anspruch auf Erteilung eines Negativzeugnisses in Folge der Aufhebung des Vorkaufsbescheids, Bauleitplanung, Sicherung, gemeindliches Vorkaufsrecht, Ausübung, Anhörung der Beteiligten, Ermessenausübung

Fundstelle:

BeckRS 2023, 7216

Tenor

I. Der Bescheid der Beklagten vom 19. Januar 2021 ... wird aufgehoben.

II. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger ein Negativzeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts für den Kaufvertrag vom 17. Dezember 2020 über die Grundstücke Fl.Nrn. ...6* ...2, ...1, ***5 sowie über eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. ...8, jeweils Gemarkung T..., zu erteilen.

III. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

IV. Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Aufhebung eines Bescheides, mit dem die Beklagte ein gemeindliches Vorkaufsrecht ausgeübt hat, sowie die Erteilung eines Zeugnisses über die Nichtausübung dieses Vorkaufsrechts durch die Beklagte.

2

1. Mit notariellem Kaufvertrag vom 17. Dezember 2020 (Urkundenrollen-Nr. ...) erstand der Kläger die Grundstücke Fl.Nrn. …6, …2, …1, …5 sowie eine Teilfläche von ca. 2269 m² des Grundstücks mit der Fl.Nr. …8, jeweils Gemarkung T..., von der Beigeladenen.

3
Mit notariellem Schreiben vom 26. Dezember 2020, eingegangen bei der Beklagten am 4. Januar 2021, wurde der Beklagten eine Abschrift des notariellen Kaufvertrages vom 17. Dezember 2020 übermittelt mit der Bitte namens des Klägers, um Mitteilung des Negativzeugnisses hinsichtlich des Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch.

4
Mit Beschluss vom 12. Januar 2021 beschloss der Stadtrat der Beklagten hinsichtlich des oben genannten Kaufvertrages das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auszuüben.

5
2. Mit Bescheid vom 19. Januar 2021 übte die Beklagte der Beigeladenen gegenüber das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB aus, wobei dem Bescheid keine Rechtsbehelfsbelehrungangefügt war. Im Anschluss an den vorgenannten Bescheid war zudem verfügt worden: „Kopie dieses Bescheides an“ den hier tätig gewordenen Notar sowie an den Kläger samt Beschlusses des Stadtrats der Beklagten vom 12. Januar 2021 als Anlage.

6
Mit Schreiben ebenfalls vom 19. Januar 2021 wies die Beklagte den Kläger darauf hin, dass sie mit dem beiliegenden Bescheid vom 19. Januar 2021 die Verkäuferin der vorgenannten Grundstücke in Kenntnis gesetzt habe, dass die Beklagte von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht habe. Zudem ist dem Schreiben noch folgender Passus angefügt:

„Wir möchten Ihnen als Käufer ebenfalls die Bescheide in Kopie für Ihre Unterlagen zusenden und bitten auf diesem Wege nochmals um ihr Verständnis, dass der Kaufvertrag nun mit Ihnen leider nicht zustande kommt.“

7
Das Schreiben ist schließlich vom Ersten Bürgermeister der Beklagten unterschrieben. Eine Rechtsbehelfsbelehrungwar diesem Schreiben ebenfalls nicht beigefügt.

8
In der Folge trat der Klägerbevollmächtigte an die Beklagte heran und wandte dieser gegenüber ein, dass es hinsichtlich des geltend gemachten Vorkaufsrechts an einem wirksamen Bescheid auch dem Kläger gegenüber fehlen würde. Darüber hinaus lägen die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht vor. Mit Schreiben vom 24. November 2021 forderte der Klägerbevollmächtigte die Beklagte daher letztmalig auf, bis 3. Dezember 2021 unverzüglich ein entsprechendes Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB auszustellen. Eine Reaktion seitens der Beklagten erfolgte bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt nicht.

9
3. Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 14. Dezember 2021, eingegangen bei Gericht am selben Tag, erhob der Kläger Klage und beantragte zunächst:

10
Die Beklagte wird verurteilt, in Vollzug des Kaufvertrags vom 17. Dezember 2020 Urkundenrollennummer … des Notars D*. R... K... in B... folgendes Negativattest in Schriftform zu erklären:

11
Für die Grundstücke T... S... in K..., Fl.Nr. …6, …2, …1, …5 und Teilfläche aus Fl.Nr. …8 wird im Wege eines Zeugnisses bescheinigt, dass ein Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, §§ 24 ff. BauGB, nicht besteht bzw. nicht ausgeübt wird.

12
Mit Schriftsatz vom 20. Februar 2023 beantragt der Kläger zudem:

13
Der Bescheid der Beklagten vom 19. Januar 2021, Az. …, wird aufgehoben.

14

Begründet wurde die Klage im Wesentlichen damit, dass es an einem wirksamen Bescheid auch gegenüber dem Kläger fehle. Zudem lägen die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht vor. Da mittlerweile die Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelaufen sei, sei der Vorkaufsbescheid rechtswidrig und der Kläger habe auch einen Anspruch auf Erteilung des Negativattests nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

15
4. Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 7. März 2022 beantragt die Beklagte,

die Klage abzuweisen.

16
Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, dass der Bescheid, mit dem das Vorkaufsrechts vorliegend ausgeübt wurde, mittlerweile bestandskräftig sei. Ohne dass es hierauf noch entscheidungserheblich ankäme, lägen aber auch die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB vor und der Bescheid sei somit rechtmäßig. Die erst im Februar 2023 erhobene Anfechtungsklage gegen den Bescheid vom 19. Januar 2021 sei unzulässig, da verfristet. Eine Auslegung des ursprünglich gestellten Klageantrages in eine Anfechtungsklage sei wegen des Grundsatzes des „ne ultra petita“ unzulässig. Die Klage sei demzufolge vollumfänglich abzuweisen.

17
5. Die Beigeladene hat sich im vorliegenden Verfahren weder zur Sache geäußert noch einen Sachantrag gestellt.

18
6. Mit Schriftsatz vom 21. September 2022, 14. November 2022 bzw. 30. November 2022 haben die Beteiligten ihr Einverständnis zu einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung erklärt.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20
Die Klage ist zulässig und begründet.

21
1. Die Anfechtungsklage gegen den Bescheid der Beklagten vom 19. Januar 2021 ist zulässig und insbesondere nicht verfristet.

22
1.1. Die Anfechtungsklage ist trotz ihrer Erhebung erst am 20. Februar 2023 nicht verfristet, da der hier streitgegenständliche Bescheid der Beklagten vom 19. Januar 2021 dem Kläger gegenüber bislang nicht bekannt gemacht wurde und in Folge dessen eine Rechtsmittelfrist bislang noch gar nicht zu laufen begonnen hat.

23
Denn die Jahresfrist zur Klageerhebung nach § 58 Abs. 2 Satz 1 VwGO – eine Rechtsbehelfsbelehrungwar dem Schreiben der Beklagten an den Kläger nicht angefügt – beginnt nur zu laufen, wenn die Entscheidung dem Betroffenen gegenüber ordnungsgemäß zugestellt, verkündet oder anderweitig eröffnet, d.h. bekannt gegeben wurde (vgl. BVerwG, U.v. 14.2.1969 – IV C 82/66 – NJW 1969, 1133; Kluckert in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Auflage 2018, § 58 Rn. 75; Meissner/Schenk in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Stand August 2022, § 58 VwGO Rn. 66; Kopp/Schenke, VwGO, 27. Auflage 2021, § 58 Rn. 17).

24
Ein Verwaltungsakt gem. Art. 35 Satz 1 BayVwVfG wird demjenigen gegenüber, für den er bestimmt ist oder der von ihm betroffen ist, in dem Zeitpunkt wirksam, in dem er ihm bekanntgegeben wird (Art. 43 Abs. 1 Satz 1 Bay-VwVfG). Eine Bekanntgabe eines Verwaltungsaktes gem. Art. 41 BayVwVfG setzt dabei u.a. einen entsprechenden Bekanntgabewillen der erlassenden Behörde voraus, in dem Sinne, dass die Behörde auch dem Erklärungsempfänger gegenüber einen Verwaltungsakt bekannt machen und auch ihm gegenüber wirksam und damit verbindlich werden lassen will. Hiervon zu unterscheiden sind die

Sachverhalte, in denen die Behörde nur über den Inhalt eines bereits bekanntgemachten Verwaltungsaktes informieren will (vgl. zu dieser Unterscheidung etwa Stelkens in ders./Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Auflage 2023, § 35 Rn. 73; ders. in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Auflage 2023, § 37 Rn. 61; Tiedemann in BeckOK VwVfG, Stand 1.1.2013, § 41 Rn. 4).

25
Hinsichtlich der Frage, ob ein Verwaltungsakt vorliegt und welchen Inhalt er hat, ist dabei der objektive Erklärungswert (§§ 133, 157 BGB analog) maßgebend, d.h. wie der Empfänger die Erklärung der Behörde unter Berücksichtigung der ihm erkennbaren Umstände bei objektiver Würdigung verstehen muss; Unklarheiten gehen zu Lasten der Behörde (vgl. hierzu etwa BVerwG, U.v. 5.11.2009 – 4 C 3/09 – juris Rn. 21, st. Rspr.; BGH, U.v. 30.3.2021 – 3 StR 474/19 – NJW 2021, 3669).

26
Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs fehlt es demnach bei der Aushändigung eines Bescheides in Kopie ohne Rechtsbehelfsbelehrungan einem Bekanntgabewillen (BFH, U.v. 18.3.2014 – VIII R 9/10 – BeckRS 2014, 95580 Rn. 46). Auch in der Literatur wird davon ausgegangen, dass ein Bekanntgabewillen nicht vorliegt bei einer bloß informatorischen Kenntnisgabe eines einer anderer Person gegenüber erlassenen Verwaltungsaktes (vgl. etwa Tiedemann in BeckOK VwVfG, Stand 1.1.2013, § 41 Rn. 4). In der Fachliteratur zum gemeindlichen Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB wird von einer Bekanntgabe des Vorkaufsrechtsausübungsbescheides auch dem Käufer gegenüber dann ausgegangen, wenn neben der Kopie des Bescheides auch ein Anschreiben übermittelt wird, aus dem deutlich wird, dass die Übersendung zum Zwecke der Bekanntgabe erfolgt (vgl. Kronisch in Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2022, § 28 Rn. 52).

27
Vorliegend hat die Beklagte den der Beigeladenen bekanntgegebenen Bescheid vom 19. Januar 2021 mit Anschreiben vom selben Tag an den Kläger lediglich in Kopie übersandt. In dem Anschreiben der Beklagten an den Kläger wurde dieser zudem darüber informiert, dass mit dem Bescheid vom 19. Januar 2021 der Beigeladenen gegenüber vom gemeindlichen Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wurde. Außerdem war dem Anschreiben die Passage angefügt, dass der beiliegende Bescheid in Kopie „für ihre Unterlagen“ zugesandt wird. Eine Rechtsbehelfsbelehrungwar weder dem Bescheid noch dem Anschreiben angefügt.

28
Aus objektiver Empfängersicht wurde damit aber nicht deutlich, dass der Bescheid vom 19. Januar 2021 auch dem Kläger gegenüber bekanntgemacht werden und damit auch ihm gegenüber wirksam und verbindlich werden sollte. Nach dem objektiven Erklärungswert wurde der Kläger vielmehr lediglich über den Inhalt des der Beigeladenen gegenüber bekannt gemachten Verwaltungsaktes informiert. Hierfür spricht sowohl der Wortlaut des Anschreibens („Kopie des Bescheides für ihre Unterlagen“) als auch der Umstand, dass dem Schreiben keine Rechtsbehelfsbelehrungangefügt war. Auch sonst sind keine Umstände ersichtlich, aus denen der Kläger hätte schließen können oder müssen, dass das Schreiben vom 19. Januar 2021 samt Bescheidkopie für ihn bestimmte Rechtsfolgen nach sich zieht.

29
Eine entsprechender Bekanntgabewille lässt sich schließlich nicht einmal den Behördenakten der Beklagten entnehmen. Denn dort wird auf der Rückseite des streitgegenständlichen Bescheides (vgl. Blatt 4 BA zum Akten-Abschnitt Vorkaufsrechtsausübung) verfügt: „Kopie dieses Bescheides an:“ H... & D*. N... (N* ...) in B... sowie an Herrn H. K... (Kläger) samt Anlage des entsprechenden Stadtratsbeschlusses. Dass der Bescheid aber auch dem hier involvierten Notar gegenüber bekannt gemacht werden sollte, ist nicht anzunehmen. Vielmehr spricht auch dieser Umstand dafür, dass es an einem entsprechenden Bekanntgabewillen der Beklagten gegenüber dem Kläger fehlte.

30
An dieser Einschätzung vermag schließlich auch der entsprechende Vortrag der Beklagtenseite nichts zu ändern, insbesondere nicht der Einwand, der Kläger wäre selbst von einer (ordnungsgemäßen) Bekanntgabe an sich ausgegangen (vgl. hierzu insbesondere Seite 3 des Schriftsatzes des Beklagtenbevollmächtigten vom 14.11.2022). Denn das bloße In-Kenntnissetzen bzw. die bloße Mitteilung von der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Verkäufer, wie dies der Klägerbevollmächtigte vorgetragen hat (vgl. Seite 2, vorletzter Absatz des Klageschriftsatzes vom 14.12.2021, Blatt 3 GA), reicht, wie ausgeführt, gerade nicht für die Annahme eines Bekanntgabewillens auch dem Kläger gegenüber aus.

Dass auch dem Kläger gegenüber der streitgegenständliche Bescheid (ordnungsgemäß) bekanntgemacht wurde, hat dieser zu keinem Zeitpunkt vorgetragen. Vielmehr hat die Klägerseite das Vorhandensein eines auch dem Kläger gegenüber wirksamen Verwaltungsaktes von Anfang an bestritten (vgl. bereits Seite 4 f. des Klageschriftsatzes, Blatt 5 GA, sowie S. 4 des klägerischen Schriftsatzes vom 16.3.2022, Bl. 73 GA), unabhängig von dem Umstand, dass der Klägerbevollmächtigte die Ausführungen im Urteil des VG Ansbach vom 31.1.2018 (Az.: AN 9 K 16.02001 – juris) wohl falsch interpretiert. Denn das Vorkaufsrecht muss nur dem Verkäufer gegenüber durch Verwaltungsakt ausgeübt werden (vgl. § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB), dieser (eine) Verwaltungsakt muss aber, um zu einer umfassenden Bestandskraft zu gelangen, auch dem Käufer, hier also dem Kläger, gegenüber bekanntgemacht werden (vgl. zur Frage der insoweit gespaltenen Bestandskraft etwa Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2022, § 28 Rn. 26).

31
Der hier streitgegenständliche Bescheid wurde dem Kläger nach dem Vorstehenden bislang nicht bekannt gemacht, so dass die entsprechende Rechtsmittelfrist für den Kläger noch gar nicht zu laufen begonnen hat.

32
Hat die Klagefrist vorliegend jedoch noch nicht zu laufen begonnen, so kann der streitgegenständliche Bescheid grundsätzlich unbefristet angefochten werden, wobei in einem solchen Fall ggf. die Frage einer Verwirkung zu prüfen ist (vgl. hierzu Kluckert in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Auflage 2018, § 58 Rn. 75; Schenke in Kopp/Schenke, VwGO, 27. Auflage 2021, § 58 Rn. 17).

33
1.2. Aber auch die Voraussetzungen für eine (prozessuale) Verwirkung der Anfechtungsklage sind vorliegend nicht gegeben.

34
Einen besonderen Fall widersprüchlichen Verhaltens stellt die treuwidrig verzögerte Geltendmachung des Klagerechts dar. Das Rechtsschutzbedürfnis fehlt dann, weil das Klagerecht verwirkt ist. Voraussetzung der (prozessualen) Verwirkung ist, dass der Klageberechtigte sein Klagerecht längere Zeit nicht ausgeübt hat (Zeitmoment) und besondere Umstände hinzutreten, die die späte Ausübung als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen (Umstandsmoment, vgl. BVerfG, B.v. 26.1.1972 – 2 BvR 255/67 – BVerfGE 32, 305 (308); B.v. 27.12.2012 – 1 BvR 2862/11 – juris; BVerwG, B.v. 8.9.2020 – 1 B 31/20 – juris Rn. 10). Welcher Art diese besonderen Umstände sein müssen, lässt sich nicht allgemein angeben (vgl. BVerwG, B.v. 8.9.2020 – 1 B 31/20 – juris Rn. 10).

35
Vorliegend ist weder das für eine Verwirkung erforderliche Zeitmoment noch ein entsprechendes Umstandsmoment erfüllt. Denn bereits mit Schreiben vom 19. Februar 2021 (vgl. Anlage K 5 zur Klageschrift, Blatt 34 GA) hat der Klägerbevollmächtigte der Beklagten gegenüber Einwände gegen die Vorkaufsrechtsausübung geltend gemacht und bereits am 14. Dezember 2021, und damit noch innerhalb der Jahresfrist des § 58 Abs. 2 Satz 1 VwGO, Klage auf Erteilung eines Negativzeugnisses nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB erhoben. Auch wenn sich der Klageantrag zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausdrücklich auf die Aufhebung des Bescheides der Beklagten vom 19. Januar 2021 richtete, so musste damit der Beklagten gleichwohl klar sein, dass der Kläger die Wirksamkeit und/oder Rechtmäßigkeit dieses Bescheides jedenfalls konkludent in Frage stellt.

36
Die Anfechtungsklage ist damit auch nicht verwirkt.

37
Da die übrigen Sachentscheidungsvoraussetzungen ebenfalls vorliegen, ist die Anfechtungsklage zulässig.

38
2. Die Anfechtungsklage ist auch begründet, da der Bescheid der Beklagten vom 19. Januar 2021 rechtswidrig ist und den Kläger in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

39
2.1. Der auf § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gestützte Vorkaufsbescheid ist bereits formell rechtswidrig, da vor dessen Erlass weder eine Anhörung der Beigeladenen als Grundstücksverkäuferin noch des Klägers als

Grundstückskäufer durchgeführt wurde und diese bis zum Zeitpunkt der Entscheidungsfindung auch nicht nachgeholt wurde.

40
Nach Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG ist, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Dies ist vorliegend ausweislich der vorgelegten Behördenakte nicht geschehen. Gegenteiliges hat die Beklagte selbst auf das entsprechende gerichtliche Hinweisschreiben vom 14. September 2022 (vgl. Blatt … GA) nicht behauptet.

41
Der Kläger hätte vorliegend, da hier der Anwendungsbereich des § 27 BauGB eröffnet war (vgl. § 27 Abs. 2 BauGB), auch angehört werden müssen (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 5.1.2023 – 4 B 26.22 – juris; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2022, § 28 Rn. 26).

42
Nach Art. 28 Abs. 2 BayVwVfG kann zwar von einer Anhörung abgesehen werden, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalls nicht geboten ist. Neben dieser Generalklausel werden in Art. 28 Abs. 2 BayVwVfG noch fünf Regelbeispiele angeführt (vgl. hierzu etwa Schneider in Schoch/ders., Verwaltungsrecht, Stand August 2022, § 28 VwVfG Rn. 53 m.w.N. zur höchstrichterlichen Rechtsprechung). Sowohl die Generalklausel als auch die Regelbeispiele sind aufgrund der hohen rechtstaatlichen Bedeutung der Anhörung und dem Ausnahmecharakter des Art. 28 Abs. 2 BayVwVfG restriktiv auszulegen und bei der entsprechenden Ermessensausübung ist der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz strikt zu beachten (vgl. nur Schneider in Schoch/ders., Verwaltungsrecht, Stand August 2022, § 28 VwVfG Rn. 53 m.w.N. zur höchstrichterlichen Rechtsprechung).

43
Anhaltspunkte, wonach vorliegend die Regelbeispiele des Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BayVwVfG tatbestandlich erfüllt gewesen wären, sind nicht erkennbar. Zwar galt im Zeitpunkt des Bescheiderlasses für die Ausübung eines derartigen gemeindlichen Verkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB (i.d.F. vom 3.11.2017, gültig bis 22.6.2021) noch eine Frist von zwei Monaten. Da die Mitteilung vom notariellen Kaufvertrag der Beklagten allerdings erst am 4. Januar 2021 zuging, hätte die Beklagte noch ausreichend Zeit für eine vorherige Anhörung gehabt, unabhängig davon, dass auch nicht erkennbar ist, dass die Beklagte insoweit überhaupt Ermessenserwägungen angestellt hätte.

44
Der Bescheid der Beklagten vom 19. Januar 2021 ist damit bereits formell rechtswidrig.

45
2.2. Der streitgegenständliche Bescheid der Beklagten ist aber auch materiell rechtswidrig, da die Beklagte bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts keinerlei Ermessen ausgeübt hat. Gegenteiliges ist weder dem streitgegenständlichen Bescheid noch den Behördenakten zu entnehmen.

46
Eine Ermessensausübung durch die Beklagte wäre vorliegend jedoch notwendig gewesen, wie bereits der Wortlaut des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach der letzten Gesetzesänderung unverändert geblieben ist, deutlich macht. Danach „darf“ das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (vgl. hierzu etwa Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2022, § 24 Rn. 66 m.w.N. zur Rechtsprechung).

47
Aufgrund des vorliegenden Ermessensausfalls scheidet auch ein Nachschieben von Ermessenserwägungen nach § 114 Satz 2 VwGO aus (vgl. hierzu etwa Riese in Schoch/Schneider, VwGO, Stand August 2022, § 114 Rn. 255 m.w.N. zur diesbezüglichen Rechtsprechung des BVerwG). Ein Ausnahmefall vom vorstehenden Grundsatz liegt hier nicht vor (vgl. Schoch/Schneider, VwGO, Stand August 2022, § 114 Rn. 257 f. m.w.N.).

48

Der angegriffene Bescheid der Beklagten ist somit formell und materiell rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, so dass die entsprechende Anfechtungsklage begründet und der angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

49
3. Die Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Negativzeugnisses nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist ebenfalls zulässig.

50
Insbesondere liegt insoweit neben der erhobenen Anfechtungsklage ein Rechtsschutzbedürfnis für die hier erhobene Verpflichtungsklage vor. Denn das Negativattest ist fachgesetzlich das primäre Nachweismittel gegenüber dem Grundbuchamt und stellt sich wegen der Fiktionswirkung des § 28 Abs. 1 Satz 4 BauGB für den Käufer als das einfachste Nachweisinstrument dar (so etwa auch OLG Brandenburg, U.v. 10.2.2021 – 18 U 1/18 – BeckRS 2021, 2300 Rn. 27; Stock in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2022, § 28 Rn. 113; Kronisch in Brüggelmann, BauGB, Stand Oktober 2022, vor §§ 24 bis 28 Rn. 103).

51
4. Die Verpflichtungsklage ist auch begründet, da der Kläger einen Anspruch auf Erteilung eines Negativzeugnisses gemäß § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

52
Da hier der Bescheid der Beklagten vom 19. Januar 2021 aufgehoben wurde und in der Folge die Fristbestimmung des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ersichtlich abgelaufen ist, besteht für die Beklagte kein Vorkaufsrecht mehr bzw. kann dieses nicht mehr ausgeübt werden (vgl. hierzu etwa BVerwG, U.v. 9.11.2021 – 4 C 1/20 – juris Rn. 29).

53
Mit Blick auf die Regelung des § 113 Abs. 4 VwGO musste vorliegend auch nicht zunächst die Rechtskraft des Anfechtungsurteils abgewartet werden (vgl. zu dieser Frage etwa Wolff in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 113 Rn. 390 ff.).

54
Dementsprechend war auch die Verpflichtungsklage begründet und die Beklagte zur Erteilung des begehrten Negativzeugnisses zu verpflichten.

55
5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da die Beigeladene keinen Sachantrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

56
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 173 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.