

Titel:

Gemeindliches Vorkaufsrecht: Niedriger Preis – Auftreten einer natürlichen Person auf beiden Seiten des Vertrags – Vertragsaufhebung – Näheverhältnis

Normenketten:

BauGB § 24, § 26 Nr. 1, § 28

BGB § 134, § 138 Abs. 2

StGB § 291

Leitsätze:

1. Lässt sich dem Wortlaut von notariellen Kaufvertragsurkunden nicht entnehmen, dass die Vertragsparteien den Willen hatten, dass es sich bei dem vereinbarten Kaufpreis nur um eine Art symbolischen Preis handeln und die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums in Wirklichkeit unentgeltlich oder teilweise unentgeltlich erfolgen solle (vorliegend: sodass der Vertrag kein baurechtliches gemeindliches Vorkaufsrecht auslöst), liegen tatsächlich reine Kaufverträge vor (vorliegend: die zu einem Vorkaufsrecht führen). (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
2. An einer Ausnutzung des vertraglichen Gegenübers in Bezug auf einen günstigen Kaufpreis mangelt es, wenn an allen Rechtsgeschäften nur eine einzige natürliche Person beteiligt ist, weil eine einzige Person sich selbst nicht übervorteilen kann. Schon aus diesem Grund ist eine Nichtigkeit des Kaufvertrags aus § 138 Abs. 2 BGB oder aus § 134 BGB iVm § 291 StGB nicht anzunehmen (vorliegend: eine natürliche Person trat für sich selbst auf, sowie als Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter von Gesellschaften). (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
3. Waren bei Erlass der streitgegenständlichen Vorkaufsrechtsbescheide das gemeindliche Vorkaufsrecht entstanden, hat die spätere Aufhebung der Verträge hierauf keine Auswirkung. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine vergleichbare Konstellation, wie sie mit § 26 Nr. 1 BauGB geregelt ist, liegt nicht vor, wenn mit den Verkäufen ausschließlich wirtschaftliche Interessen verfolgt wurden. Das "Näheprivileg" betrifft typisierte Fälle, in denen das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zu rechtfertigen vermag. Dort ist das Geschäft als solches und in seiner konkreten Ausgestaltung nur aufgrund der familiären Nähebeziehung überhaupt zustande gekommen und folglich soll auch nur an eine konkrete Person zu diesen Konditionen übertragen werden. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts bei Verkauf eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der eine Nutzung für öffentliche Zwecke festsetzt, Ist ein Kaufvertrag nach Vorliegen aller zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen wirksam zustande gekommen und das gemeindliche Vorkaufsrecht entstanden, wird dieses nicht nachträglich durch die Aufhebung des Kaufvertrags wieder beseitigt, Zur Abgrenzung von Kaufvertrag und (gemischter) Schenkung bei Vereinbarung eines sehr niedrigen Kaufpreises, Kein Wuchergeschäft, wenn auf beiden Seiten des Kaufvertrags faktisch nur eine, und zwar dieselbe, natürliche Person steht, da keine Ausnutzung der Lage des Gegenübers, Der Fall, dass auf beiden Seiten des Grundstückskaufvertrags jeweils Kapitalgesellschaften stehen, die ein und denselben Gesellschafter haben und durch ein und dieselbe natürliche Person vertreten werden, ist nicht mit dem Fall des § 26 Nr. 1 BauGB vergleichbar, Zur Rechtfertigung eines Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit (intendiertes Ermessen der Gemeinde)

Tenor

1. Die Klagen werden abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten der Verfahren. Das Urteil ist insofern vorläufig vollstreckbar.

3. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich mit ihren Klagen gegen die Ausübung zweier Vorkaufsrechte durch die Stadt ...

2

Das Grundstück mit der FINr. 1118/10 der Gemarkung ... an der ... in der beklagten Stadt ... weist eine Grundfläche von 2.414 m² auf und steht im Eigentum der Klägerin. Die Klägerin ist eine GmbH, ihr Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter ist ... Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans ... „...“ vom 27. Mai 2006 (Tag der Bekanntmachung), der für den Bereich ein Sondergebiet „Festplatz/Messe“ nach § 11 BauNVO in der damals geltenden Fassung festsetzt. In den textlichen Festsetzungen findet sich unter Ziffer D.1.1.2 folgende Regelung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet: „Zulässig sind: 1. Alle Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines Festplatzes erforderlich sind - 2. Alle Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb einer Messe erforderlich sind.“ Für den Bereich besteht daneben das mit Satzung der Beklagten vom 30. Januar 1987 festgesetzte Sanierungsgebiet ... (...).

3

Mit Schreiben vom 15. Februar 2022 wandte sich ... an den ersten Bürgermeister der Beklagten mit der Bitte, ihn bei der Verwirklichung des Baus eines Messe-Service-Centers in der ..., FINr. 1118, zu unterstützen. Auf dem Grundstück befanden sich schon zwei Gebäude, die zu einem Messe-Service-Center umgebaut werden sollten. Der Großteil der Gebäudeflächen sollte durch Arztpraxen genutzt werden, die während der Messezeiten auch für die medizinische Versorgung von Messebesuchern dienen sollten. Aus beiliegenden Planzeichnungen und Lageplänen, auf die Bezug genommen wird, ergibt sich, dass dieses Bauvorhaben tatsächlich auf dem Grundstück, das aktuell die FINr. 1118/10 trägt, liegen würde. In der vorgelegten Behördenakte findet sich eine ablehnende Stellungnahme des Stadtbauamts ...: Das Vorhaben befinde sich im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans ... „...“, der ein sonstiges Sondergebiet „Festplatz/Messe“ festsetze. Das Vorhaben widerspreche nach der Art der baulichen Nutzung dessen Festsetzungen, da es sich bei einem Geschäfts- und Bürogebäude um keine für den Festplatz- oder Messebetrieb erforderliche Anlage handle. Handschriftlich ist der Vermerk „keine B-Plan-Änderung“ angebracht.

4

Mit notariellem Vertrag vom 14. Dezember 2022 (Nr. ...) verkaufte die Klägerin eine amtlich noch zu vermessende Teilfläche dieses Grundstücks mit einer Grundfläche von ca. 2.125 m² an ihren Geschäftsführer ... zu einem Kaufpreis von insgesamt 11.071,25 EUR (5,21 EUR pro Quadratmeter). Ausweislich des Lageplans, der sich in der Anlage zum Kaufvertrag befindet und auf den Bezug genommen wird, handelt es sich bei dem Vertragsgegenstand um den größeren westlichen Teil des Grundstücks, der derzeit eine augenscheinlich als Lagerplatz für Kfz genutzte Freifläche umfasst und mit zwei langgezogenen Gebäuden bebaut ist.

5

Mit notariellem Vertrag vom selben Tag (Nr. ...) verkaufte die Klägerin außerdem eine amtlich noch zu vermessende Teilfläche desselben Grundstücks mit einer Grundfläche von ca. 289 m² an die ..., deren Geschäftsführer und einziger Gesellschafter ebenfalls ... ist, zu einem Kaufpreis von insgesamt 1.505,69 EUR (5,21 EUR pro Quadratmeter). Ausweislich des dem Vertrag beiliegenden Lageplans, auf den ebenfalls Bezug genommen wird, handelt es sich um einen schmalen Streifen im Osten des Grundstücks FINr. 1118/10, der von der ... im Süden zu dem Hinterliegergrundstück FINr. 299 im Norden führt. In beiden Verträgen wurden die Auflassung und eine Auflassungsvormerkung nicht vereinbart. In den Vertragsurkunden findet sich der Vermerk, dass der Notar auf eventuell bestehende Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch hingewiesen habe. Bei Eintritt dieses Falles seien beide Vertragsteile zum Rücktritt von den schuldrechtlichen Vereinbarungen dieses Vertrages berechtigt.

6

Diese Verträge übermittelte der beurkundende Notar jeweils mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 an die Beklagte mit der Bitte um Mitteilung, ob der Stadt ein Vorkaufsrecht nach den §§ 24 ff. BauGB zustehe. Die Schreiben gingen der Beklagten am 27. Dezember 2022 zu. Die Kaufverträge selbst gingen der Beklagten am 5. Januar 2023 zu.

7

In einer nichtöffentlichen Sitzung am Donnerstag, 19. Januar 2023 fasste der Grundstücksausschuss der Beklagten den Beschluss, hinsichtlich der Grundstückskaufverträge Nrn. ... und ... ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB bestehendes gesetzliches Vorkaufsrecht geltend zu machen und in diese Kaufverträge zu den dort geregelten Bestimmungen einzutreten.

8

Mit getrennten Schreiben jeweils vom 20. Februar 2023 hörte die Beklagte die Klägerin der beiden gerichtlichen Verfahren, sowie ... als Käufer des Kaufvertrags Nr. ... und die ... als Käuferin des Kaufvertrags Nr. ... an, informierte über die beabsichtigte Ausübung des Vorkaufsrechts und gab jeweils Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich 10. März 2023. Diese Frist wurde mit Schreiben vom 9. März 2023 bis einschließlich 15. März 2023 verlängert. Am 14. März 2023 fand ein Gespräch im Rathaus der Beklagten statt, bei dem ... sich gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts aussprach, da er bei einem regulären Verkauf andere Konditionen vereinbart hätte. Allenfalls könne er sich einen Grundstückstausch vorstellen.

9

Nachdem in der Folgezeit keine Stellungnahme bei der Beklagten einging, fasste der Grundstücksausschuss in nichtöffentlicher Sitzung am 20. März 2023 erneut den Beschluss, hinsichtlich beider Kaufverträge das Vorkaufsrecht auszuüben.

10

Mit Bescheid vom 21. März 2023 übte die Beklagte hinsichtlich des Verkaufs der Teilflächen aus dem Grundstück FINr. 1118/10 (die amtlich noch zu vermessende Teilfläche von 2.125 m²) der Gemarkung ... durch die Firma ... an ihren Geschäftsführer ... – Urkunde des Notars ... vom 14. Dezember 2022, Urkundenrollennummer ... – das Vorkaufsrecht zu dem vereinbarten Kaufpreis aus (Ziffer 1).

11

Ebenfalls mit Bescheid vom 21. März 2023 übte die Beklagte hinsichtlich des Verkaufs der Teilfläche aus demselben Grundstück FINr. 1118/10 (die amtlich noch zu vermessende Teilfläche von 289 m²) durch die ... an die Firma ... – Urkunde des Notars ... vom 14. Dezember 2022, Urkundenrollennummer ... – das Vorkaufsrecht zu dem vereinbarten Kaufpreis aus (Ziffer 1).

12

Die Kosten des Verfahrens trug die Beklagte (jeweils Ziffer 2), Kosten wurden nicht erhoben (jeweils Ziffer 3).

13

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das betroffene Grundstück liege im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans ..., der für den Bereich eine Nutzung für öffentliche Zwecke (öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebiets Messe/Festplatz, Grünflächen) und an der Stelle neben den Verkehrsflächen einen Erweiterungsbereich für das Sondergebiet Festplatz- und Messegelände festsetze. Die Flächen seien nach der Begründung des Sanierungsbebauungsplans für die Erweiterung des bislang beengten Sondergebiets gemäß den Messeanforderungen vorgesehen. Hier sei die Errichtung einer abschirmenden Hallenbebauung möglich, sie müsse aber dem Nutzungszweck Sondergebiet Messe/Festplatz dienen, was das von ... vorgestellte Bauvorhaben nicht tue. Aufgrund der Lage in einem Bereich des Bebauungsplans, in dem eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt sei, stehe der Beklagten ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB zu. Das ergebe sich aus der Zusammenschau des Bebauungsplans und seiner Begründung. Ein Abwendungsrecht des Käufers nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bestehe nicht. Das Vorkaufsrecht ergebe sich auch aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da das Grundstück im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet ... liege, dessen Sanierungsziele mit Inkrafttreten des Sanierungsbebauungsplans rechtsverbindlich geworden seien. Aus der Kaufvertragsurkunde sei keine künftige Nutzung ersichtlich. Die von ... vorgetragene beabsichtigte überwiegende Nutzung für freiberuflich tätige Ärzte sei in Sondergebieten nach §§ 11, 13 BauNVO

regelmäßig nicht zulässig. Der Umstand, dass das geplante Messe-Service-Center während Veranstaltungen für den Festplatz und Messebetrieb zur Verfügung stehen solle, genüge den Anforderungen dieser Festsetzung nicht. Ausnahmen sehe der Bebauungsplan nicht vor. Das geplante Vorhaben sei daher nicht genehmigungsfähig. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei bei dem Verkauf von einer Gesellschaft an einen Gesellschafter nicht nach § 26 BauGB ausgeschlossen, die dreimonatige Ausschlussfrist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB sei noch nicht verstrichen. Der Ausübung des Vorkaufsrechts liege ein Beschluss des zuständigen Grundstücksausschusses vom 20. März 2023 zugrunde. Verkäufer und Käufer sei Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Die Beklagte beabsichtige auf dem Grundstück folgende Nutzung: Das Grundstück werde zur Erweiterung des Fest- bzw. Messeplatzgeländes benötigt, welches derzeit sehr beengt sei, und solle damit der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Erweiterungsmöglichkeiten gebe es nur auf dem betroffenen Grundstück. Mittel- bis langfristig böten nur diese Flächen mit den angrenzenden nördlichen Festplatzflächen die Möglichkeit, eine abschirmende Hallenbebauung zu errichten, um die angrenzende überwiegende Wohnbebauung im Mischgebiet vor den Immissionen des Festplatzes besser zu schützen. Dieses Ziel verfolge auch der Sanierungsbebauungsplan. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmung rechtfertige das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB. Das Entschließungsermessen sei intendiert, da die Entwicklung der Flächen zu einer öffentlichen Nutzung nur durch die Kommune erreicht werden könne. Auch das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB sei durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, da durch seine Ausübung die Sanierungsziele des Sanierungsgebiets ... „...“ verwirklicht werden sollten. Durch den Erwerb des Grundstücks solle die Erweiterung des Fest- und Messegeländes und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Zur Verhältnismäßigkeit wird ausgeführt, das Vorkaufsrecht stelle ein milderes Mittel gegenüber der Enteignung dar und seine Ausübung sei angemessen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung und die Verwirklichung der Sanierungsziele und der Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem wirtschaftlichen Interesse von Käufer und Verkäufer überwiegen.

14

Diese Bescheide wurden der Klägerin ausweislich eines Vermerks eines Bediensteten der Beklagten im Wege der Ersatzzustellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 VwZVG am 22. März 2023 um 12:10 Uhr durch Einlegung in den Briefkasten zugestellt.

15

Mit notariellem Vertrag vom 22. März 2023 (Nr. ...) vereinbarten die Klägerin und die ..., beide vertreten durch ..., die vollständige Aufhebung des Kaufvertrags Nr. ...; mit notariellem Vertrag vom selben Tag (Nr. ...) vereinbarten die Klägerin, vertreten durch ..., und derselbe im eigenen Namen die vollständige Aufhebung des Kaufvertrags Nr. ... Mit Schriftsatz vom 24. März 2023 trug der Verfahrensbevollmächtigte der Klägerin gegenüber der Beklagten Einwendungen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts vor.

16

Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 19. April 2023, bei Gericht am 20. April 2023 eingegangen, erhob die Klägerin gegen die Bescheide der Beklagten vom 21. März 2023 jeweils Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach. Zur Begründung trägt sie in beiden Verfahren vor, bereits am 14. Februar 2022 habe der Geschäftsführer der Klägerin der Beklagten seine Pläne, auf dem Grundstück ein barrierefreies Ärztehaus zu errichten, vorgestellt. Ihm sei damals Unterstützung signalisiert worden, unter anderem durch die Stadtbaumeisterin. Wenn die Beklagte jetzt vortrage, die klägerische Planung widerspreche den Festsetzungen des Sanierungsbebauungsplans, verhalte sie sich widersprüchlich. Die streitgegenständlichen Bescheide der Beklagten, mit denen das Vorkaufsrecht ausgeübt werde, seien rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten. Das streitgegenständliche Grundstück werde von der Klägerin derzeit als Lager für Baustoffe, Maschinen und Fahrzeuge genutzt und sei zur Aufrechterhaltung ihres Betriebs (Renovierung von Immobilien, Um- und Neubau und alle damit zusammenhängenden Gewerke) zwingend erforderlich. Bei einer Abgabe müsse sie ein Ersatzgrundstück suchen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts setze einen wirksamen Kaufvertrag voraus, an dem er hier fehle. Der Kaufpreis gemäß den notariellen Kaufvertragsurkunden hätte 5,21 EUR pro Quadratmeter für die beiden Teilstücke betragen. Bei einem regulären Verkauf (dieser liege bei wenigstens 200 EUR pro Quadratmeter) wäre ein deutlich höherer Preis vereinbart worden. Schon der Quadratmeterpreis für Ackerland liege zwischen 5 EUR und 10 EUR pro Quadratmeter. Vorgelegt wird ein Ausdruck der Internetseite www.aktuelle-grundstueckspreise.de mit Stand vom Mai 2023, aus dem hervorgeht, dass der

durchschnittliche Quadratmeterpreis in ... bei 268 EUR pro Quadratmeter liege. Dem Wert liege eine Betrachtung der Angebotspreise von 50 Grundstücken in den vorangegangenen 24 Monaten zugrunde. Aufgrund dieses Missverhältnisses seien die Kaufverträge nichtig. Jedenfalls sei nicht von echten Kaufverträgen, sondern von Schenkungen, oder jedenfalls von gemischten Schenkungen auszugehen, da die Verträge so nie mit einem Dritten vereinbart worden wären. Die Kaufverträge seien weiterhin nie wirksam gewesen, da die behördliche Genehmigung für die Teilung des einheitlichen Grundstücks FINr. 1118/10 in die beiden separat verkauften Teilstücke fehle. Die Kaufverträge seien zudem mit notarieller Urkunde vom 22. März 2023 aufgehoben worden, bevor die Beklagte das Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt habe. Auch stütze die Beklagte ihr Vorkaufsrecht zu Unrecht auf § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB und § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Das Vorkaufsrecht sei zur Verwirklichung der städtebaulichen Planungsabsichten und damit zum Wohl der Allgemeinheit nicht erforderlich, da planungsmäßig in dieser Hinsicht noch nichts erarbeitet worden sei, alleine zur Bodenbevorratung dürfe das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Die Bescheide seien darüber hinaus ermessensfehlerhaft, da die Beklagte die Besonderheit der vorliegenden Rechtsgeschäfte, an denen letztlich mit ... nur eine einzige Person beteiligt sei, nicht berücksichtigt habe. Diese Situation sei vergleichbar mit den in § 26 BauGB geregelten Fällen, sodass auch deswegen das Vorkaufsrecht ausgeschlossen sei. Zu erwähnen sei auch, dass die Beklagte im Jahr 2018, als die Klägerin das Grundstück erworben habe, auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet habe.

17

Die Klägerin beantragt,

die Vorkaufsbescheide der Stadt ... vom 21. März 2023 betreffend die notarielle Kaufvertragsurkunde vom 14. Dezember 2022, Urkundennummer ..., und die Notarurkunde vom 14. Dezember 2022, Urkundennummer ... über die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück FINr. 1118/10 der Gemarkung ..., Teilfläche 2.125 m² und Teilfläche 289 m², werden aufgehoben.

18

Die Beklagte beantragt,

die Klage wird abgewiesen.

19

Zur Begründung trägt sie vor, für den streitgegenständlichen Bereich sehe der Sanierungsbebauungsplan ... „...“ eine öffentliche Zweckbestimmung, also eine Nutzung für öffentliche Zwecke vor, er setze konkret ein Sondergebiet Festplatz/Messe fest. Bereits 2019 habe die Klägerin eine Anfrage hinsichtlich eines „Gesundheitszentrums“ an die Beklagte gerichtet, die am 28. Dezember 2019 negativ beantwortet worden sei. Daraufhin habe ... nicht mehr reagiert. Auch am 14. Februar 2022 habe man ... die bauplanungsrechtliche Situation und die Unzulässigkeit seines Vorhabens erläutert. Ihm sei anheimgestellt worden, einen Vorbescheid zu beantragen, was in der Folgezeit nicht geschehen sei. Die Beklagte habe sich insofern nicht widersprüchlich verhalten. Vielmehr stelle es einen Widerspruch zu den angeblichen Planungen des ... dar, dass er laut Klagebegründung auf die Fläche zur Lagerung von Baustoffen, Maschinen und Fahrzeugen angewiesen sei.

20

Die Aufhebung der streitgegenständlichen Kaufverträge habe keine Auswirkung auf die Wirksamkeit der Vorkaufsrechte. Diese seien wirksam zustande gekommen, auf etwaige Vorkaufsrechte sei laut Urkunde auch hingewiesen worden. Dass die Beklagte im Jahr 2018 ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt habe, spiele keine Rolle, da es sich damals um ein anderes Grundstück (FINr. 1118) gehandelt habe. Außerdem sei das Vorkaufsrecht für jeden Fall gesondert zu prüfen. Das Vorkaufsrecht sei gerechtfertigt. Die bauplanungsrechtlichen Absichten der Beklagten fänden in dem rechtskräftigen Sanierungsbebauungsplan ihren Ausdruck, der eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorsehe, und seien damit hinreichend konkretisiert. Das Ermessen zur Ausübung des Vorkaufsrechts sei daher intendiert gewesen. Das Vorkaufsrecht fördere die Zwecke der Sanierung. Die Fläche solle alsbald nach Erwerb dem im Bebauungsplan vorgesehenen Zweck zugeführt werden. Das Vorkaufsrecht sei auch nicht nach § 26 BauGB ausgeschlossen, die Vorschrift könne nicht analog auf die Fälle der Herausnahme eines Grundstücks aus einer Gesellschaft angewandt werden. Von einer Nichtigkeit der streitgegenständlichen Kaufverträge nach § 138 Abs. 2 BGB könne nicht ausgegangen werden. Danach sei ein Rechtsgeschäft nichtig, durch das jemand unter Ausbeutung der Zwangslage oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen

Missverhältnis zu der Leistung stehen. Bei einem Verkauf, an dem letztlich ein und dieselbe Person, nämlich ... beteiligt sei, scheide solches aus. Auch Sittenwidrigkeit und damit eine Nichtigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB sei nicht gegeben. Auf die Norm könne nicht alleine deswegen zurückgegriffen werden, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen von § 138 Abs. 2 BGB nicht voll erfüllt seien. Hinzutreten müssten weitere sittenwidrige Umstände, etwa eine verwerfliche Gesinnung. Im Übrigen sei von einem groben Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht auszugehen. Das Grundstück sei derzeit nur als Lager- und Abstellfläche nutzbar. Ein Preis von 200 EUR pro Quadratmeter, wie vom Klägervorteil vorgetragen, sei daher illusorisch, solche Preise würden nicht einmal in dem für Wohnnutzung vorgesehenen Bereich der ... erzielt. Die Beklagte habe beispielsweise im Gewerbegebiet ... erschlossene Gewerbegrundstücke für 19 EUR pro Quadratmeter veräußert und an der Bundesstraße ... im Verschwenkbereich der ... Grundstücke für 10 EUR pro Quadratmeter erworben, die perspektivisch als Gewerbe- und Verkehrsflächen genutzt würden. Demgegenüber könne das streitgegenständliche Grundstück nur zur Erweiterung des Festplatzes genutzt werden, die hier erzielbaren Einnahmen seien minimal. Das Grundstück sei zudem mit einem Überbaurecht zugunsten der Beklagten und einer Grundschuld über 3.000.000,00 EUR belastet. Es wären bei einer Weiterentwicklung zu einer satzungsgemäßen Nutzung umfangreiche Abbrucharbeiten durchzuführen. Der Preis sei also angemessen. Eine Schenkung oder gemischte Schenkung läge nicht vor, da der notarielle Kaufvertrag, der auch als solcher bezeichnet sei, die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit berge.

21

In der mündlichen Verhandlung am 17. Februar 2025 wurden die beiden Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die beigezogene Behördenakte, die Gerichtsakten und auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

22

Die Klage gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich des Kaufvertrags Nr. ... wird unter dem Aktenzeichen AN 17 K 23.797 geführt, die Klage gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich des Kaufvertrags Nr. ... unter dem Aktenzeichen AN 17 K 23.886.

23

Die Klagen sind zulässig, aber unbegründet und bleiben daher ohne Erfolg.

24

Die angefochtenen Bescheide vom 21. März 2023, mit denen die Beklagte ihr Vorkaufsrecht an den beiden Teilflächen des klägerischen Grundstücks FINr. 1118/10 der Gemarkung ... ausgeübt hat, sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

25

Der Beklagten stand beim Verkauf der Teilflächen des klägerischen Grundstücks an ... (Kaufvertragsurkunde Nr. ... – Klageverfahren AN 17 K 23.797) und an die ... (Kaufvertragsurkunde Nr. ... – Klageverfahren AN 17 K 23.886) jeweils ein gemeindliches Vorkaufsrecht zu, das sie formell und materiell rechtmäßig ausgeübt hat. Die Kaufverträge sind wirksam zustande gekommen und nicht nichtig, sie bedurften auch keiner behördlichen Genehmigung aufgrund der Lage im festgesetzten Sanierungsgebiet. Die spätere Aufhebung der Kaufverträge zwischen der Klägerin und der jeweiligen Kaufpartei blieb auf das einmal entstandene Vorkaufsrecht rechtlich ohne Einfluss. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Hierzu ist im Einzelnen Folgendes auszuführen:

26

1. In formeller Hinsicht begegnet die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts keinen rechtlichen Bedenken. § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ordnet an, dass das Vorkaufsrecht nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden kann. Dies ist vorliegend eingehalten. Die Mitteilung über die Kaufverträge ging der Stadt ... am 27. Dezember 2022 zu, die Kaufvertragsurkunden selbst erhielt sie am 5. Januar 2023. Die Ausübung mit den streitgegenständlichen Bescheiden vom 21. März 2023, die der Klägerin am 22. März 2023 zingingen, erfolgte damit fristgerecht. Eine vorherige Anhörung gemäß Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG fand mit Schreiben jeweils vom 20. Februar 2023 statt.

2. Ein gemeindliches Vorkaufsrecht zugunsten der Beklagten ergibt sich aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Danach steht der Gemeinde u.a. ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Das streitgegenständliche Grundstück FlNr. 1118/10 befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans ... „...“ der Stadt ... vom 27. Mai 2006. Für den Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, setzt der Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke fest. Hierzu zählen insbesondere solche Flächen, die städtebauliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5, 11, 12, 15 oder 16 BauGB enthalten, sofern diese Nutzungen unter Ausschluss anderer privater Nutzungsarten festgesetzt werden. Maßgeblich ist alleine der öffentliche Zweck, dem die Einrichtung dienen soll, nicht die Rechtsform, in der sie betrieben wird. (vgl. Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB, 7. Aufl. 2013, § 24 Rn. 7; Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 24 Rn. 2; OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 21.6.2012 – 2 B 25/10 - juris). Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung „Sondergebiet Festplatz-Messe“ mit der Konkretisierung „1. Alle Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines Festplatzes erforderlich sind – 2. Alle Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb einer Messe erforderlich sind“ soll ersichtlich – unabhängig davon, von wem diese Einrichtungen später einmal betrieben werden – die Nutzung durch eine breite Allgemeinheit ermöglichen. Rein privatnützige Nutzungen sind nicht zulässig. Es handelt sich mithin um eine Nutzung für öffentliche Zwecke i.S.d. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Tatsache, dass die durch diese Festsetzung angestrebte Nutzung in den 18 Jahren zwischen dem Inkrafttreten des Bebauungsplans und dem hier maßgebenden Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (noch) nicht verwirklicht worden ist, hat keine Auswirkung auf die Rechtswirksamkeit der Festsetzung, da diese jedenfalls noch verwirklicht werden kann. Das Gebiet ist größtenteils noch unbebaut und das streitgegenständliche Grundstück befindet sich im Randbereich des Bebauungsplans. Weitere Anhaltspunkte für die Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt oder im Bereich des streitgegenständlichen Grundstücks wurden nicht vorgetragen und sind nicht ersichtlich.

3. Die allen Vorkaufsrechten nach § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB gemeinsame Voraussetzung eines Kaufvertrages i.S.v. § 433 BGB über ein Grundstück liegt vor (vgl. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 463 BGB, wonach der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben kann, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat). Dem klägerischen Vortrag, dass es sich bei den streitgegenständlichen Verträgen aufgrund des niedrigen Kaufpreises nicht um Kaufverträge im eigentlichen Sinne handle, sondern um Schenkungen oder gemischte Schenkungen (die kein Vorkaufsrecht auslösen könnten, vgl. BGH, B.v. 24.11.1978 – V ZB 14/78, BGHZ 73, 12 (16); RGZ 101, 99), folgt die Kammer rechtlich nicht. Eine gemischte Schenkung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vor, wenn die Vertragsparteien das objektive Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung kennen und sich zudem darüber einig sind, dass ein Teil der Leistung nicht durch die Gegenleistung abgegolten, sondern unentgeltlich zugewendet werden soll (vgl. BGH, U.v. 25.9.1986 – II ZR 272/85 – NJW 1987, 980; BGH, U.v. 21.6.1972 – IV ZR 221/69 – BGHZ 59, 132). Dabei rechtfertigt nicht schon die Vereinbarung eines niedrigen Kaufpreises die Annahme, die Parteien hätten sich konkludent darauf geeinigt, dass ein Teil der Leistung unentgeltlich erfolgen solle (vgl. BGH, U.v. 25.9.1986, a.a.O.). Denn zum einen können sich die Parteien kraft ihrer Privatautonomie grundsätzlich auf jeden denkbaren Kaufpreis einigen, zum anderen können Wertvorstellungen zum Teil weit auseinandergehen (so auch BGH, U.v. 21.6.1972, a.a.O.; NdsOVG, B.v. 14.1.2013 – 4 LA 173/12 – juris Rn. 4). Ein entsprechender Wille der vertragsschließenden Parteien, dass es sich bei dem vereinbarten Kaufpreis nur um eine Art symbolischen Preis handeln und die Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums in Wirklichkeit unentgeltlich oder teilweise unentgeltlich erfolgen solle, lässt sich dem eindeutigen Wortlaut der notariellen Vertragsurkunden vorliegend nicht entnehmen. Allein diese ist aufgrund der Formvorschrift des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB maßgebend – eine daneben getroffene Absprache wäre formunwirksam. Der beurkundende Notar hätte im Rahmen seiner Amtsführung einen entsprechend geäußerten Willen der Vertragsparteien, die Grundstücksteile im Wege der (gemischten) Schenkung zu übertragen, in die Vertragsurkunden aufgenommen. Dass dies nicht geschehen ist, wertet das Gericht als einen sicheren Hinweis, dass ein entsprechender Wille nicht geäußert wurde und auch nicht vorlag und insofern vom Abschluss zweier (reiner) Kaufverträge auszugehen ist.

4. Die notariellen Kaufverträge über die zwei Teilflächen des Grundstücks FINr. 1118/10 waren auch wirksam, sodass die Vorkaufsrechte zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses entstanden sind. Die Formulierung in § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB „beim Kauf von Grundstücken“ bedeutet, dass in dem Zeitpunkt, in dem alle zivilrechtlichen und gegebenenfalls öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen vorliegen und entsprechend der Grundstückskaufvertrag wirksam zustande kommt, gleichzeitig das gemeindliche Vorkaufsrecht entsteht (vgl. SächsOVG, U.v.14.11.2019 – 1 A 1281/17 – beck-online Rn. 20; m.V.a. NdsOVG, B.v.27.3.2008 – 1 ME 77/08; vgl. auch BGH, U.v. 11.2.1977 – V ZR 40/75; U.v. 1.10.2010 – V ZR 173/09). Dies ist vorliegend geschehen. Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

30

a) Die Lage im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet bleibt im vorliegenden Fall ohne Auswirkung auf das wirksame Zustandekommen der beiden Kaufverträge. § 144 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m Nr. 1 BauGB ordnet an, dass im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 (rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks) genannten Rechtsgeschäft begründet wird, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedarf. Ein solcher Vertrag liegt hier vor. Eine Genehmigung durch die Beklagte ist nicht erfolgt. Die Stadt ... hat indes – worauf sie in der mündlichen Verhandlung explizit hinwies – in der Sanierungssatzung vom 30. Januar 1987 die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und § 42 StBauFG (Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 /BGBl. I S. 2318, ber. S. 3617), (damals) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.11.1984 (BGBl. I S. 1321)) ausdrücklich ausgeschlossen. Der 1984 neugefasste § 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG 1976 eröffnete diese Möglichkeit. § 15 Abs. 1 Nr. 1 und 3, Abs. 5 StBauFG 1976 enthielt ebenfalls die Bestimmung, dass im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den die Verpflichtung zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks begründet wird, der Genehmigung durch die Gemeinde bedarf. Das Genehmigungserfordernis sollte der Gemeinde vor dem Verkauf des jeweiligen Grundstücks die Möglichkeit einräumen, zuerst die Vereinbarkeit der Veräußerung mit den Sanierungszielen zu überprüfen. Entsprechend regelte § 15 Abs. 3 StBauFG 1976, dass die Genehmigung nur dann versagt werden durfte, wenn Grund zu der Annahme bestand, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Es handelte sich mithin um ein Instrument zur Sicherung der kommunalen Sanierungsziele. Insofern war es bei Erlass der Satzung letztlich Ausfluss der kommunalen Planungshoheit, auf dieses Sicherungsinstrument zu verzichten, was die Beklagte vorliegend getan hat. Eine solche Genehmigungspflicht ist auch nicht nachträglich durch Inkrafttreten von § 144 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Nr. 1 BauGB bzw. durch Übernahme der Regelungen über die Sanierungsgebiete in das Baugesetzbuch entstanden. Zum einen ist bei den Bezugnahmen auf Rechtsvorschriften in der vorliegenden Sanierungssatzung wohl von statischen Verweisungen auszugehen, die sich auf die gesetzlichen Regelungen in der damals geltenden und nicht in der jeweils aktuell geltenden Form beziehen. Dies ergibt sich daraus, dass durch den Erlass der Sanierungssatzung der Inhalt und die Schranken des Eigentums an den betroffenen Grundstücken umgestaltet werden und insofern für die Grundstückseigentümer eine neue Rechtslage und neue Vertrauenstatbestände geschaffen werden, auf die sie sich einrichten und verlassen können müssen. Aber auch wenn die Satzung Bezug auf die gesetzlichen Regelungen in ihrer aktuell geltenden Fassung nehmen würde, wäre jedenfalls in Bezug auf den Ausschluss des Genehmigungserfordernisses anzunehmen, dass die Beklagte bei Satzungserlass wollte, dass die Genehmigungspflicht nicht nur solange wegfällt, wie § 15 StBauFG 1976 in Kraft ist, sondern dauerhaft – jedenfalls so lange, bis sie selbst kraft ihrer kommunalen Planungshoheit die Sanierungssatzung ändern und ein Genehmigungserfordernis aufnehmen würde. Insofern ist vorliegend davon auszugehen, dass die streitgegenständlichen Kaufverträge keiner sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Beklagte bedurften und unter diesem Gesichtspunkt wirksam zustande gekommen sind.

31

b) Die streitgegenständlichen Kaufverträge sind auch nicht – von Anfang an – wegen der Vereinbarung eines (zu) niedrigen Kaufpreises unwirksam. § 138 Abs. 2 BGB bestimmt, dass ein Rechtsgeschäft nichtig ist, durch das jemand unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen. Die Norm enthält die beispielhafte Aufzählung eines sittenwidrigen Rechtsgeschäfts

und bildet damit einen Sonderfall von § 138 Abs. 1 BGB, der sittenwidrige Rechtsgeschäfte für nichtig erklärt (vgl. Wendtland in: BeckOK, BGB, 74. Ed. 2025, § 138 Rn. 41). Gefordert wird ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, was bei einem Kaufvertrag sowohl bei einem besonders hohen als auch bei einem besonders niedrigen Kaufpreis der Fall sein kann. Daneben ist ein Rechtsgeschäft, das in einer den Straftatbestand des § 291 StGB verwirklichenden Weise wucherisch ist, wegen des Verstoßes gegen ein Verbotsgesetz (nämlich § 291 StGB) nach § 134 BGB nichtig. § 291 StGB verlangt ebenfalls den wucherischen Abschluss eines Rechtsgeschäfts unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder einer erheblichen Willensschwäche eines anderen. Das Verhältnis der genannten Normen – § 138 Abs. 2 BGB und § 134 BGB i.V.m. § 291 StGB – zueinander ist nicht unumstritten, zum Teil wird § 134 BGB als eine gegenüber § 138 BGB vorrangige Sonderregelung angesehen (vgl. BGH NJW 1996, 1954 (1956); BAG NJW 1993, 2701 (2703); Wendtland in: BeckOK, BGB, § 138 Rn. 42 f. und Rn. 6 m.w.N.). Dies bedarf hier aber keiner weitergehenden Erörterung, da es schon an der von beiden Normen geforderten Ausnutzung der Lage eines unterlegenen Vertragspartners fehlt. Die streitgegenständlichen Verträge schloss die Klägerin durch ihren einzigen Gesellschafter und Geschäftsführer ... mit demselben als natürlicher Person (Kaufvertrag Nr. ...) und mit der ... (Kaufvertrag Nr. ...), deren einziger Gesellschafter und Geschäftsführer ebenfalls ... ist. Beteiligt war insofern an allen Rechtsgeschäften nur eine einzige natürliche Person. ... gab in der mündlichen Verhandlung am 17. Februar 2025 auf Frage des Gerichts zu dem niedrigen Kaufpreis lediglich an, dass es nicht darum gegangen sei, Grunderwerbsteuer und Notarkosten zu sparen. Die Vereinbarung des niedrigen Kaufpreises von 5,21 EUR pro Quadratmeter erfolgte jedenfalls auf allen Seiten (durch die einzige handelnde Person des ...) denknotwendig freiwillig, da eine einzige Person sich selbst nicht übervorteilen kann, und war genau so beabsichtigt. An einer Ausnutzung des vertraglichen Gegenübers mangelt es ganz ersichtlich, sodass schon aus diesem Grund eine Nichtigkeit des Kaufvertrags aus § 138 Abs. 2 BGB oder aus § 134 BGB i.V.m. § 291 StGB nicht anzunehmen ist. Es bedarf daher keiner Erörterung mehr, inwieweit der jeweils vereinbarte Kaufpreis angemessen ist und von den Quadratmeterpreisen in anderen Kauffällen in der näheren Umgebung abweicht.

32

c) Von einem (unwirksamen) Scheingeschäft i.S.d. § 117 Abs. 1 BGB geht die Kammer nicht aus. Ein solches wäre denkbar, wenn die vor dem Notar abgegebenen Willenserklärungen, insbesondere zur Höhe des jeweiligen Kaufpreises, nur zum Schein abgegeben worden wären und in Wirklichkeit ein Kaufvertrag zu einem höheren Kaufpreis beabsichtigt worden wäre. In diesem Fall wären die vor dem Notar tatsächlich abgegebenen Willenserklärungen unwirksam. Ausreichende Anhaltspunkte hierfür gibt es jedoch nicht. Der Geschäftsführer der Klägerin hat zu dem niedrigen Kaufpreis lediglich erklärt, dies sei nicht deshalb geschehen, um Grunderwerbsteuer und Notarkosten zu sparen.

33

d) Die Kaufverträge sind auch nicht als Insihgeschäfte wegen eines Verstoßes gegen § 181 BGB unwirksam. § 181 BGB dient der Vermeidung eines Interessenkonflikts in der Person des Vertreters, der auf beiden Seiten des Rechtsgeschäfts steht, und der damit einhergehenden Gefahr der Benachteiligung des Vertretenen (vgl. BGHZ 56, 97 (102); BGH DB 2023, 765 = NJW 2023, 1350 Rn. 21). Diese Situation liegt hier schon nicht vor, da nicht nur die Person des Vertreters (... in beiden Verträgen für die Verkäuferin) identisch ist, sondern auch die Person des von den Verträgen Betroffenen, nämlich ..., der im Kaufvertrag Nr. ... direkt als Käufer auftrat, im Kaufvertrag Nr. ... als Vertreter der Käuferin, und insofern als einzige natürliche Person auf beiden Seiten der Verträge stand. Er gab in der mündlichen Verhandlung zudem an, als Geschäftsführer der Klägerin und als Geschäftsführer der Käuferin im Verfahren AN 17 K 23.886 (Kaufvertrag Nr. ...) von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit zu sein.

34

5. Die Aufhebung der beiden streitgegenständlichen Kaufverträge durch die notariellen Verträge vom 22. März 2023 (Verträge Nrn. ... und ...) beseitigte das Vorkaufsrecht nicht nachträglich. § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB spricht vom Entstehen eines Vorkaufsrechts „beim Kauf von Grundstücken“. Entscheidend für das Entstehen des gemeindlichen Vorkaufsrechts ist das einmalige wirksame Zustandekommen eines Kaufvertrages, was gegeben ist, wenn alle schuldrechtlich erforderlichen oder notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erteilt wurden (vgl. BGH, U.v. 29.10.1993 – V ZR 136/92 – juris Rn. 13; VGH BW, U.v. 1.3.1996 – 3 S 13/94 – juris Rn. 34 m.w.N.; NdsOVG, B.v.27.5.2008 – 1 ME 77/08 – juris Rn. 5; SächsOVG, U.v.14.11.2019 – 1 A 1281/17 – juris Rn. 20). Ist ein rechtswirksamer Vertrag geschlossen,

können die Parteien des Erstvertrags demnach das nunmehr entstandene Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht durch Aufhebung oder durch Rücktritt vom Vertrag beseitigen (vgl. Stock, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 144. EL, Oktober 2021, § 24 Rn. 60; m.V.a. BGH U. v. 1.10.2010 – V ZR 173/09, NJW 2010, 3774 Rn. 20; U. v. 11.2.1977 – V ZR 40/75, BGHZ 67, 395 = NJW 1977, 762 = DNotZ 1977, 349 mwN). Bei Erlass der streitgegenständlichen Vorkaufsrechtsbescheide war das gemeindliche Vorkaufsrecht daher entstanden, die spätere Aufhebung der Verträge hatte hierauf keine Auswirkung.

35

6. Die weiteren Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB sind erfüllt. Nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit es rechtfertigt. Dies hat sich im Einzelfall an den Zielen zu orientieren, die mit den einzelnen Tatbeständen des § 24 Abs. 1 BauGB verfolgt werden (vgl. BVerwG, B.v. 25.1.2010 – 4 B 53.09, NVwZ 2010, 593 Rn. 5 ff.; OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 22.10.2019 – 10 B 9.18). Durch die Formulierung „rechtfertigt“ wird deutlich, dass das Vorkaufsrecht zulässig ist, wenn der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen und städtebaulichen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 24 Rn. 64; m.V.a. BVerwG, B.v. 15.2.1990 – 4 B 245.89, NJW 1990, 2703). Nicht erforderlich ist, dass das Allgemeinwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts gebietet (wie bei der Enteignung) oder dass der angestrebte Zweck ausschließlich durch Erwerb des Grundstücks erreicht werden kann. Eine Ausübung lediglich zum Zwecke der Bodenbevorratung, aus privatwirtschaftlichem Gewinnstreben oder aus allgemeinen bodenpolitischen Erwägungen ist hingegen nicht gerechtfertigt, da es hierbei gerade am Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme fehlt (vgl. Stock, a.a.O. Rn. 64; BGH, U.v. 7.3.1975 – V ZR 92/73, DVBl. 1975, 487; BVerwG, B.v. 25.1.2010 – 4 B 53.09, NVwZ 2010, 593 Rn. 5; B.v. 8.9.2009 – 4 BN 38.09 – juris). Im – hier vorliegenden – Falle eines Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Ausübung entsprechend durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn im Einzelfall mit ihr die Verwirklichung der im Bebauungsplan festgelegten Planungsvorstellungen der Gemeinde erleichtert oder gar erst ermöglicht wird (vgl. BayVGh, U.v. 26.6.1985 – 1 B 84 A. 1420 – juris), das Vorkaufsrecht also der Umsetzung oder wenigstens Förderung der konkreten Festsetzung dient. Da es sich im Falle des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB um Bebauungsplanfestsetzungen für öffentliche Zwecke handelt, ist hier das Vorkaufsrecht in aller Regel durch das Allgemeinwohl gedeckt, wenn das Grundstück von der Sache her in das Eigentum der Gemeinde überführt werden muss (vgl. BGH, U.v. 5.7.1990 – III ZR 229/89, NJW 1991, 293; OLG Hamburg, U.v. 11.7.2012 – 1 U 1/11). Es besteht insofern ein intendiertes Ermessen, das im Regelfall keine weiteren Ermessenserwägungen mehr erfordert (vgl. BayVGh, B.v. 3.4.2018 – 15 ZB 17.318; VGh BW, U.v. 24.10.1986 – 8 S 1881/86 – beide juris). Grundlage der Rechtfertigung ist die Festsetzung für öffentliche Zwecke. Hiervon ist vorliegend auszugehen. Der Bebauungsplan ... „...“ vom 27. Mai 2006 setzt für den Bereich des streitgegenständlichen Grundstücks das Sondergebiet „Festplatz/Messe“ fest. Wie oben dargestellt, handelt es sich um Festsetzungen für öffentliche Zwecke, da eine Nutzung der Fläche durch die breite Allgemeinheit ermöglicht werden soll. Zwar ist grundsätzlich auch denkbar, dass diese Zwecke durch einen Privaten verwirklicht werden. Im vorliegenden Fall beabsichtigt ... als Käufer der einen Teilfläche und als Gesellschafter der Käuferin der anderen Teilfläche indes eine Bebauung mit einem Messe-Service-Center, dem die Beklagte die Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gerade abspricht, da es sich um keine für einen Festplatz- oder Messebetrieb erforderlichen Anlagen handle. Dieser Ansicht schließt sich die Kammer an. Das Vorhaben soll in der Form, in der es in der Vergangenheit an die Stadt ... herangetragen wurde, größtenteils als Ärztehaus und als Geschäfts- und Bürogebäude genutzt werden. Ein Ärztehaus richtet sich zwar an eine Vielzahl von Menschen, jedoch in erster Linie in deren Eigenschaft als Kunden bzw. Patienten, im Vordergrund stehen das kommerzielle Gewinnstreben und die Berufsausübung der Pächter. Soweit Geschäfts- und Büroräume verwirklicht werden sollen, stellen diese überhaupt keine Nutzung für die Allgemeinheit dar. Aufschlussreich ist zudem die Aussage in der Klagebegründung, wonach das Grundstück derzeit als Lager für Baustoffe, Maschinen und Fahrzeuge genutzt werde und zur Aufrechterhaltung des klägerischen Betriebs (Renovierung von Immobilien, Um- und Neubau und alle damit zusammenhängenden Gewerke) zwingend erforderlich sei. Bei einer Abgabe müsse ein Ersatzgrundstück gesucht werden. Eine zeitnahe Aufgabe der aktuellen Nutzung, die ebenfalls nicht dem von der Gemeinde angestrebten Zweck dient, ist also derzeit nicht absehbar (deshalb ist auch eine Abwendungsbefugnis nach § 27 Abs. 1 Satz 1 durch die Käufer fernliegend). Das macht umso deutlicher, dass der durch den

Bebauungsplan angestrebte Zweck und damit das öffentliche Wohl im vorliegenden Fall nur durch eine Ausübung des Vorkaufsrechts und eine Überführung des Grundstücks in das Eigentum der Beklagten erreicht werden kann.

36

Die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan bei Ausübung des Vorkaufsrechts bereits 18 Jahre alt war und bis heute noch keine konkreten Baumaßnahmen erfolgt sind. Zum einen ist der Zeitraum für Maßnahmen der Stadtentwicklung nicht als derart lang anzusehen, dass man davon ausgehen könnte, dass sich die einmal gefassten Planungsüberlegungen vollkommen überholt hätten, zum anderen trug die Beklagte im Verfahren substantiiert vor, dass das streitgegenständliche Baugrundstück für Verkehrsflächen des Messe- bzw. Festplatzes und für eine die Immissionen abschirmende Randbebauung genutzt werden solle. Diese Baumaßnahmen können ersichtlich erst nach Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte durchgeführt werden.

37

7. Ausschlussgründe des § 26 BauGB, insbesondere der Ausschlussgrund des § 26 Nr. 1 BauGB (Verkauf an den Ehegatten oder an eine Person, die mit dem Verkäufer in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist) liegen nicht vor. Auch ist – anders als die Klägerin meint – die Situation der Personenidentität ihres einzigen Gesellschafters und Geschäftsführers mit dem persönlichen Käufer ... (Kaufvertrag Nr. ...) bzw. dem einzigen Gesellschafter und Geschäftsführer der Käuferin (Kaufvertrag Nr. ...) mit dem in § 26 Nr. 1 BauGB geregelten Fall nicht vergleichbar. § 26 BauGB ist nicht abschließend und daher grundsätzlich offen für weitere vergleichbare Anwendungsfälle. Dabei findet sich im vorliegenden Fall zum einen die Situation der faktischen Personenidentität zwischen Verkäufer und Käufer und zum anderen die der Herausnahme eines Vermögenswertes aus einer Gesellschaft (im Wege des Kaufes durch einen Gesellschafter). In der Kommentarliteratur wird zu letzterem die Ansicht vertreten, dass hierdurch das Entstehen eines Vorkaufsrechts nicht ausgeschlossen wird (vgl. Stock in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Lfg. 144 2021, § 24 Rn. 52). In der Rechtsprechung ist indes nicht abschließend geklärt, ob der Fall der (faktischen) Personenidentität auf Käufer- und Verkäuferseite mit den in § 26 Nr. 1 BauGB normierten Fällen vergleichbar ist (vgl. Grziwotz in: BeckOK, BauGB, 66. Ed. 2025, § 26 Rn. 18, mit Verweis auf die zugelassene Revision beim Bundesverwaltungsgericht, BVerwG, B.v. 26.9.2024 – 4 B 14.24; B.v. 26.9.2024 – 4 B 15.24). Die Frage wird auch vor dem Hintergrund diskutiert, ob in diesem Fall überhaupt ein Vertrag mit einem Dritten vorliegt, der allein ein Vorkaufsrecht auslösen kann (vgl. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 463 BGB). Die Kammer vertritt indes die Auffassung, dass jedenfalls der konkret zu beurteilende Fall nicht mit den in § 26 Nr. 1 BauGB geregelten Konstellationen vergleichbar ist. Das „Näheprivileg“ betrifft typisierte Fälle, in denen das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zu rechtfertigen vermag (vgl. Grziwotz in: BeckOK, BauGB, § 26 Vorbem.) und soll bei der Übertragung von Grundstücken innerhalb des Familienkreises ein Dazwischentreten der Gemeinde durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts verhindern. Die von § 26 Nr. 1 BauGB wörtlich benannten Geschäfte haben gemein, dass ihnen in aller Regel nicht allein wirtschaftliche oder steuerliche Interessen zugrunde liegen (auch wenn diese Interessen häufig hineinspielen mögen), sondern dass das Geschäft als solches und in seiner konkreten Ausgestaltung (ggf. zu einem niedrigeren Preis) nur aufgrund der familiären Nähebeziehung überhaupt zustande kommt und folglich auch nur an eine konkrete Person zu diesen Konditionen übertragen werden soll. Das Grundstück soll gleichsam „in der Familie“ bleiben“. Dieses schutzwürdige Affektionsinteresse liegt den streitgegenständlichen Verkäufen gerade nicht zugrunde. Vielmehr wurden mit ihnen ersichtlich ausschließlich wirtschaftliche Interessen verfolgt.

38

8. Ermessensfehler, bei denen das Gericht auf eine Überprüfung nach § 114 Satz 1 VwGO beschränkt ist, sind nicht ersichtlich. Auch die Ausführungen zur Verhältnismäßigkeit begegnen keinen Bedenken.

39

9. Ob § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgrund der Lage des Grundstücks im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet eine weitere Rechtsgrundlage für ein gemeindliches Vorkaufsrecht bot, ist zweifelhaft. Mit Satzung vom 30. Januar 1987 hat die Stadt ... für den Bereich des Sanierungsgebiet ... (...) förmlich festgesetzt, gleichzeitig aber auch die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und § 42 StBauFG 1976 ausdrücklich ausgeschlossen. § 17 Abs. 1 StBauFG 1976 bildete die Rechtsgrundlage für das

gemeindliche Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet. Der 1984 neugefasste § 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG 1976 ermöglichte der Gemeinde, die Anwendung der oben genannten Vorschriften auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich waren. Ob in der Folgezeit bei Inkrafttreten des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach dieser Norm ein Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet entstanden ist, bedarf hier keiner Erörterung, da jedenfalls die Lage im Bebauungsplangebiet ein Vorkaufsrecht entstehen ließ.

40

Nach alledem waren die Klagen vollumfänglich abzuweisen.

41

10. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 161 Abs. 1, 154 Abs. 1 VwGO.

42

11. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11, 711 ZPO.