

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 16.11.2017)

Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts unwirksam

1. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen (§ 26 Nr. 4 BauGB), wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt.
2. Das Gleiche gilt, wenn der vertraglich vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht.

LG Berlin, Urteil vom 26.04.2017 - O 2/15 Baul

BauGB § 26 Nr. 4, §§ 30, 172

Problem/Sachverhalt

Der Grundstückseigentümer begehrt Aufhebung des Bescheids der Stadt Berlin über die Ausübung des Vorkaufsrechts bezüglich dreier in Berlin-Schöneberg gelegenen Grundstücke. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als qualifiziert i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB gilt. Nach Durchführung eines Bieterverfahrens veräußerte der Eigentümer/Beteiligter zu 1) mit notariellem Vertrag vom 26.01.2015 die vorerwähnten Grundstücke an eine aus zwei Personen bestehenden GbR zum Kaufpreis von 7,8 Mio. Euro. Mit Bescheid vom 09.04.2015 machte der zuständige Bezirk des beklagten Landes (Beteiligte zu 2) vom gemeindlichen Vorkaufsrecht Gebrauch und setzte den nach dem - von ihm ermittelten - Verkehrswert zu zahlenden Betrag auf 6,32 Mio. Euro fest. Hiergegen richtet sich die Aufhebungsklage des Verkäufers, bei der Baulandkammer.

Entscheidung

1. Die Baulandkammer des LG Berlin bejaht ihre Zuständigkeit, weil das beklagte Land das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausgeübt hat (§ 28 Abs. 3, § 217 Abs. 1 BauGB).
2. Die Klage ist auch materiell begründet, da der Verkehrswert zutreffend ermittelt wurde und damit nicht in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise übersteigt (ebenso LG Karlsruhe, **NJW 1995, 1164**). Beim Bieterverfahren sei das Höchstgebot von 7,8 Mio. Euro auch unter Einflussnahme der Erhaltungssatzung des beklagten Landes angemessen, wenn aufgrund von zwei abgegebenen Geboten die Kaufpreishöhe (mit etwas Luft nach oben) in einer Spanne zwischen 6,5 Mio. und 7,8 Mio. Euro liege. Im Rahmen des unter gewöhnlichen Umständen zu erzielenden Kaufpreises haben die abgegebenen Gebote daher die tatsächlichen Umstände zutreffend wiedergegeben.
3. Die Ausübung des Vorkaufrechts ist zudem nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen, weil die streitgegenständlichen Grundstücke im Gebiet einer Erhaltungssatzung und eines Bebauungsplans liegen. Nach dem klaren und daher nicht auslegungsfähigen Wortlaut des § 26 Nr. 4 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt.
Dies war hier der Fall! Da der Regelungsgehalt des § 26 Nr. 4 BauGB zwingend und sein Wortlaut klar und verständlich sind, kommt keine weitergehende Auslegung in Betracht.
4. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Wohle der Allgemeinheit entfällt hier, da § 24 Abs. 3 BauGB keine Anwendung findet und für die Annahme einer unzulässigen Modernisierung oder Umwandlung in Wohnungseigentum vom beklagten Land nichts Schlüssiges dargetan sei.

Praxishinweis

Das Urteil bestätigt eine neue Linie der Rechtsprechung zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zwecks Verhinderung einer (weil hohen) marktgerechten Veräußerung im Privatrechtsverkehr. Die Baulandkammer sieht den Regelungsgehalt von § 26 Nr. 4 BauGB als zwingend an (ebenso OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.03.2016 - 10 A 1066/14, dort Rz. 43 und 44 mit Hinweis auf OVG Nordrhein-Westfalen vom 07.11.2005 - 10 D 96/03.NE; a. A. bei Sanierungsgebiet VGH Bayern, Urteil vom 02.10.2013 - 1 BV 11.1944). Berufung beim Kammergericht ist eingelegt (Az. 9 U 2/17 Baul). Grundstücksverkäufer, die vom vermeintlichen Vorkaufsrecht überrascht werden, können daher unter Hinweis auf das laufende Berufungsverfahren den Erfolg von Rechtsmittelaussichten im Einzelfall prüfen lassen. Dies ist ein Lichtblick bei Auseinandersetzungen mit der öffentlichen Hand.

RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael E. Freudenreich, Frankfurt a.M.

© id Verlag



Landgericht Berlin
Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: - O 2/15 Baul

verkündet am :

26.04.2017

XXXX, Justizsekretärin

In der Baulandsache betreffend

Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Grundstücke XXXX 25, XXXX 26/XXXX 10, XXXX 27/XXXX 11 in Berlin-Schöneberg, Grundstückskaufvertrag vom 26. Januar 2015 (UR Nr. 56/2015 des Notars XXXX in Berlin)

Beteiligte:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
vertreten d.d. Vorstand (namentlich nicht bekannt),
Hauptstelle Berlin,
XXXX

Antragstellerin,

Land Berlin,
vertreten d.d. Senatsverwaltung für Finanzen,

Rathaus Schöneberg,
John-F.-Kennedy-Platz, 10820 Berlin,

Antragsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigte zu 1):
Rechtsanwälte xxxx,-
- Verfahrensbevollmächtigte zu 2):
Rechtsanwälte xxxx,-

hat das Landgericht Berlin, Kammer für Baulandsachen, in Berlin - Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 23.03.2017 durch den Vorsitzenden

Richter am Landgericht Bartel, den Richter am Verwaltungsgericht Prof. Dr. Schlette und den Richter am Landgericht Pechan

f ü r R e c h t e r k a n n t :

- Der Bescheid des Bezirksamtes Tempelhof - Schöneberg von Berlin, Abteilung Gesundheit , Soziales, Stadtentwicklung , Stadtentwicklungsamt vom 9.4.2015 bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich der Grundstücke XXXX 25, XXXX 26 / XXXX 10, XXXX 27 / XXXX 11 in Berlin - Schöneberg , zugunsten der XXXX Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin unter Bestimmung des Verkehrswertes , wird aufgehoben .
- Der Beteiligte zu 2.) hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- Das Urteil ist hinsichtlich des Tenors zu 2.) gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar .

Tatbestand :

Die Beteiligte zu 1.) begehrt die Aufhebung des im Tenor zu 1.) genannten Bescheides des Beteiligten zu 2.) über die Ausübung des Vorkaufsrechts bezüglich dreier in Berlin - Schöneberg gelegenen Grundstücke .

Die Beteiligte zu 1.) ist Eigentümerin dreier im Grundbuch von Schöneberg beim Amtsgericht Schöneberg eingetragener Grundstücke , nämlich:

- Flurstück 2631/55, Blatt 6880 mit einer Größe von 414 m² (XXXX. 25)
- Flurstück 2632, Blatt 6879 mit einer Größe von 802 m² (XXXX. 26/XXXX. 11)
- Flurstück 2449/55, Blatt 6848 mit einer Größe von 922 m² (XXXX. 27/XXXX. 10).

Die Grundstücke sind mit - nach dem Krieg wieder aufgebauten - Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Erdgeschoss der Vorderhäuser befinden sich insgesamt zehn gewerblich genutzte Mieteinheiten und in den oberen Geschossen insgesamt 48 Wohneinheiten. Die Grundstücke liegen im

Geltungsbereich des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960, der in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gilt. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 7 Nr. 8 BO 58 mit der Baustufe V/3 fest. Der Baunutzungsplan wird ergänzt durch den am 9.7.1971 festgesetzten Bebauungsplan XI - A (GVBl. 1971, Seite 1233), so daß für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung von 1968 maßgebend sind.

Am 20.8.2013 beschloss der Beteiligte zu 2.) eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufzustellen und begann mit der Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungsverordnung vorliegen.

Im Mai 2014 begann die Beteiligte zu 1.) mit der Einleitung eines Bieterverfahrens zum Verkauf der Grundstücke. Sie schaltete Präsentationen im Internet, gab Zeitungsanzeigen auf und schrieb mutmaßliche Interessenten an (Exposee = Anlage AS 2). Dabei teilte sie eine Kaufpreisvorstellung von 7,1 Millionen € mit. Daraufhin gingen bei der Beteiligten zu 1.) 22 Gebote mit Beträgen von 2.001.000 € bis 9.325.000 € ein. Auch der Beteiligte zu 2.) und die von ihm als mögliche Käuferin benannte städtische Wohnungsbaugesellschaft, die XXXX Wohnungsbau Aktiengesellschaft (im Folgenden: XXXX), erhielten die Möglichkeit Gebote abzugeben. Die XXXX gab ein Gebot von 5,4 Millionen € ab.

Am 26.8.2014 beschloss das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet "Bautzener Straße", in deren Geltungsbereich die Grundstücke liegen. Die Erhaltungsverordnung wurde am 10.9.2014 bekannt gemacht und trat am 11.9.2014 in Kraft.

Mit der Bekanntmachung vom 3.9.2014 - veröffentlicht am 12.9.2014 - teilte das Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg mit, welche Kriterien es seiner Genehmigungspraxis im Rahmen des erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zugrundelegen wird.

Nach Inkrafttreten der oben genannten Erhaltungsgebietsverordnung erhielten die bisherigen Bieter des Bieterverfahrens die Gelegenheit, ihre Angebote unter Berücksichtigung des

Inkrafttreten der Erhaltungsgebietsverordnung anzupassen. Nach erfolgter Anpassung ergaben die besten vier Gebote angeblich Beträge zwischen 6,5 und 7,8 Millionen €. Die XXXX erhöhte ihr früheres Gebot auf 6,3 Millionen €.

Schließlich verkaufte die Beteiligte zu 1.) die Grundstücke mit notariellem Vertrag vom 26.1.2015 für 7,8 Millionen € an die aus 2 Personen bestehende XXXX GbR (im folgenden: GbR). Der Beteiligte zu 2.) teilte den Vertragsparteien mit Schreiben vom 16.2.2015 mit, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts geprüft werde, und übersandte der GbR zudem einen Entwurf einer Abwendungserklärung, wegen deren Inhalt auf die eingereichte Kopie (Anlage AS 3) Bezug genommen wird. Die GbR gab diese Erklärung nicht ab und erhob auch keine Einwendung gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Mit Schreiben vom 16.2.2015 erklärte sich die XXXX bereit, als Dritter in den Kaufvertrag einzutreten und die Grundstücke so zu verwenden, dass das Erhaltungsziel dauerhaft erreicht wird. Ebenfalls am 16.2.2015 erstellte der Fachbereich Vermessung des Beteiligten zu 2.) ein Gutachten, in dem der Verkehrswert der Grundstücke auf 6,32 Millionen € geschätzt wird.

Am 26.2.2015 gaben das BM Finanzen und am 2.3.2015 die Beteiligte zu 1.) Ihre Rücktrittsverzichtserklärungen gemäß § 11 III des Kaufvertrags ab.

Am 3.3.2015 beschloß der Senat von Berlin eine - auch die streitgegenständlichen Grundstücke betreffende - Umwandlungsverordnung, die am 14.3.2015 in Kraft trat, wonach die Umwandlung in Wohnungseigentum der Genehmigung bedarf.

Am 1.4.2015 erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung durch die GbR der Nutzen- und Lastenübergang. Besitzer der Grundstücke ist seitdem die GbR.

Mit Bescheid vom 9.4.2015 (Anlage AS 4) machte der Bezirk Tempelhof - Schöneberg von seinem Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 Abs. 1 Nr. 4, 27 a BauGB Gebrauch, und zwar zu Gunsten der XXXX. Gleichzeitig bestimmte der Bezirk Tempelhof - Schöneberg den nach dem Verkehrswert zu zahlenden Betrag gemäß § 28 Abs. 3 BauGB auf 6,32 Millionen €.

Die Beteiligte zu 1.) meint, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei gemäß § 26 Nr. 4 BauGB unzulässig, da das Grundstück gemäß der Erhaltungsgebietsverordnung bebaut sei und genutzt werde, und

städtebauliche Missstände - unstreitig - nicht ersichtlich seien. § 27 BauGB betreffe nur den Fall, dass ein Ausschlussstatbestand des § 26 BauGB nicht vorläge. Auch entspräche die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht dem Wohl der Allgemeinheit. Es bedürfe hierfür konkreter Anhaltspunkte für die Annahme einer bevorstehenden Beeinträchtigung der Belange des § 172 BauGB. Auch habe der Beteiligte zu 2.) das Vorkaufsrecht unzulässige¹weise zu Gunsten der XXXX ausgeübt, denn der Bescheid enthalte im Tenor nicht den Inhalt der Verpflichtung der XXXX

und auch nicht die Frist gemäß § 27 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Auch habe die XXXX gegenüber dem Beteiligten zu 2.) - trotz Aufforderung - keine Verpflichtungserklärung abgegeben. Schließlich überschreite der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks nicht deutlich im Sinne des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB, denn der Kaufpreis wurde durch ein empirisches Bieterverfahren ermittelt. Sie behauptet, der Verkehrswert der Grundstücke betrage 7,1 Millionen €.

Nachdem die Beteiligte zu 1.) zunächst angekündigt hatte als Antrag zu 2.) zu beantragen, den Beteiligten zu 2.) unter Aufhebung des Bescheides vom 9.4.2015 zu verpflichten, ihr gemäß dem Antrag der Parteien des Kaufvertrages UR Nr. 56/2015 des Notars XXXX in Berlin vom 29.1.2015 ein Negativzeugnis zu erteilen, hat sie die Klage insoweit zurückgenommen.

Die Beteiligte zu 1.) beantragt nunmehr:

den Bescheid des Bezirksamtes Tempelhof - Schöneberg von Berlin, Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt vom 9.4.2015 bezüglich der Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich der Grundstücke XXXX 25, XXXX 26 / XXXX 10, XXXX 27 / XXXX 11 in Berlin - Schöneberg, zugunsten der XXXX Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin unter Bestimmung des Verkehrswertes, aufzuheben.

Der Beteiligte zu 2.) beantragt,

den Antrag auf gerichtliche Entscheidung abzuweisen.

Er behauptet, der Verkehrswert der Grundstücke betrage 6,32 Millionen €, den der tatsächliche Kaufpreis von 7,8 Millionen € deutlich überschreite. Er meint, das Vorkaufsrecht sei zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt worden, nämlich um das Entwicklungsziel der Erhaltungssatzung - die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung - zu sichern. Es genüge, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Allgemeinwohl diene - nicht dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts erfordere. Die Möglichkeiten einer Erhaltungsgebietsverordnung seien durch §

172 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB beschränkt. Schließlich sei ohne Ausübung des Vorkaufsrechts das Erreichen der Erhaltungsziele gefährdet. Dies ergebe sich aus der Höhe des Kaufpreises, der 1,5 Millionen € über dem Verkehrswert läge. Es spräche daher überwiegendes dafür, dass die GbR beabsichtige, die Grundstücke nicht dem Erhaltungsziel entsprechend zu verwenden sondern die Gebäude zu modernisieren und in Wohnungseigentum umzuwandeln. § 26 Nr. 4 BauGB finde keine Anwendung, da es sich bei der Erhaltungsgebietsverordnung nicht um eine städtebauliche Maßnahme handele.

Wegen des weiteren Vorbringens der verfahrensbeteiligten wird Bezug genommen auf den vorgetragenen Inhalt, der eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

I.

Der Antrag der Beteiligten zu 1.) ist zulässig.

Die Zuständigkeit der Baulandkammer ist gemäß §§ 28 Abs. 3, 217 Abs. 1 BauGB gegeben, weil der Beteiligte zu 2.) das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert ausgeübt hat (vergleiche: Battis u.a. - Reidt, BauGB, 12. Auflage, § 24 Rn. 29).

Die Antragsfrist des § 217 Abs. 2 S. 1 BauGB von einem Monat ab Zustellung des Verwaltungsaktes ist eingehalten. Gegen den ihr am 9.4.2015 zugestellten Bescheid vom 9.4.2015 (Anlage AS 4) hat die Beteiligte zu 1.) mit anwaltlichem Schreiben vom 8.5.2015, beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am selben Tag eingegangen, einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

II

Der Antrag auf Aufhebung des Bescheides vom 9.4.2015 (Anlage AS4) ist auch begründet.

Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert durch den Beteiligten zu 2.) zu Gunsten der XXXX liegen nicht vor, denn der Beteiligte zu 2.) hat nicht nachvollziehbar dargelegt, daß der von der Beteiligten zu 1.) und der GbR vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert - in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise - deutlich überschreitet. Der Bescheid ist daher rechtswidrig und verletzt die Beteiligte zu 1.) in ihren Rechten.

1.

Der Beteiligte zu 2.) kann den zu zahlenden Betrag nicht gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach dem Verkehrswert des Grundstückes bestimmen, da der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert selbst dann nicht in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich übersteigt, wenn man die Darlegungen des Beteiligten zu 2.) hinsichtlich eines angeblichen Verkehrswertes von 6,32 Millionen € als zutreffend unterstellt.

Der Beteiligte zu 2.) hat das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgeübt, da die Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegen und gleichzeitig gemäß 28 Abs. 3 BauGB den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmt. Der Vorkaufsrechtsausübungsbescheid ist - selbst wenn die sonstigen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen - schon dann aufzuheben, wenn der vertraglich vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert nicht in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich übersteigt (LG Karlsruhe, NJW 1995, 1164).

Gemäß § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstückes (§ 194 BauGB) *im Zeitpunkt des Kaufs* bestimmen, "wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet". Der Beteiligte zu 2.) hat nicht nachvollziehbar dargelegt, dass der von der Beteiligten zu 1.) und der GbR vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet - und dies in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise.

a)

Der Verkehrswert ist keine feststehende und exakt zu bestimmende Größe. Daher steht z. B. Sachverständigen im Rahmen der Gutachtenerstellung über den Verkehrswert ein Beurteilungsspielraum und die Möglichkeit von Schätzungen zur Verfügung (z. B.: OLG Köln, Urteil vom 20.12.2012 - 10 12/12 -, juris Rn. 22). Gemäß § 194 BauGB, auf den auch § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB verweist, entspricht der Verkehrswert dem Marktwert, und wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche

Verhältnisse zu erzielen wäre. In der Regel stellt daher grundsätzlich der Verkauf nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren (ähnlich einer Versteigerung) und die darauf folgende Veräußerung an den Meistbietenden oder den einzigen Bieter einen Verkauf zum Marktwert dar (BGH, Beschluss vom 28.4.2011 - VZR 192/10 - juris Rn. 9). Der Marktwert bestimmt sich grundsätzlich nach dem Preis, den Kaufinteressenten für ein Grundstück zu zahlen bereit sind (BGH, Beschluss vom 29.4.2016 - B w 2/12 -, juris Rn. 19). Es spricht daher eine Vermutung dafür, dass der in einem solchen Bieterverfahren - wie es auch von der Beteiligten zu 1.) durchgeführt worden ist - erzielte Kaufpreis auch dem Marktwert entspricht (vgl.: EUGH, Urteil vom 16.7.2015, C - 39/14 -, juris Rn. 14 f.; BGH, Beschluss vom 29.4.2016 -Blw 2/i 2 -, juris Rn. 25). Diese Vermutung greift jedoch dann nicht, wenn das Höchstgebot aufgrund seines offensichtlichen spekulativen Charakters deutlich über den sonstigen im Rahmen einer Ausschreibung abgegebenen Preisgeboten und dem geschätzten Verkehrswert des Grundstücks liegt (EUGH , a.a.O., juris Rn. 39 f.; BGH, a.a.O., juris Rn. 2).

b)

Auf Grundlage der vorstehenden Grundsätze spricht viel dafür, dass der vertragliche Kaufpreis auch den Verkehrswert des Grundstücks darstellt, denn das Höchstgebot von 7,8 Millionen € lag nicht deutlich über den sonstigen in dem Bieterverfahren abgegebenen Geboten.

Die Beteiligte zu 1.) hat - nachdem der Beteiligte zu 2.) die von der Beteiligten zu 1.) vorgetragene Gebote zulässigerweise mit Nichtwissen bestritten hat - die Gebote der ersten und zweiten Bierrunde konkret vorgetragen und anonymisiert belegt (Anlagen AS 6 und AS 7). Diesen Vortrag hat der Beteiligte zu 2.) nicht mehr bestritten .

Danach lagen in der ersten Bierrunde - vor Beschluss und Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung - 22 Gebote mit Beträgen von bis zu 9.325.000 € vor (Anlage AS 6); darunter Gebote von 8,1 Millionen €; 7,8 Millionen €; 7,6 Millionen €; 7,3 Millionen € und bis hinab zu 2.001.000 €. Schon die Abgabe dieser Gebote belegt die tatsächlich sehr unterschiedlichen Bewertungsmöglichkeiten des Wertes von Grundstücken.

Nachdem der Beteiligte zu 2.) die Bieter über das Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung informiert hatte, führte er eine zweite Bierrunde durch. Im Rahmen dieser Bierrunde gaben die Interessenten - in Kenntnis des Bestehens der Erhaltungsverordnung - größtenteils niedrigere Gebote ab oder zogen ihr Gebot zurück. Es wurden aber unter anderem zwei Gebote in Höhe von

7,8 Millionen € und ein Gebot in Höhe von 6,5 Millionen € "mit etwas Luft nach oben" abgegeben (Anlage AS 7).

Diese Gebote belegen, dass durchaus weitere Angebote in der Größenordnung eines Kaufpreises von 7,8 Millionen erfolgt sind. Jedenfalls liegt der Kaufpreis nicht deutlich über den sonst abgegebenen Preis geboten. Der Kaufpreis lässt keinen offensichtlich spekulativen Charakter erkennen, und auch keine Anhaltspunkte dafür, dass er auf ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beruht (vgl.: § 194 BauGB). Vielmehr scheint der erzielte Kaufpreis ein Preis zu sein, der auf dem Markt - auch in Anbetracht der Erhaltungsverordnung - nun einmal unter gewöhnlichen Umständen zu erreichen war. Denn es handelt sich nicht um einen außergewöhnlichen Ausreißer nach oben.

Aber selbst wenn man den Kaufpreis als deutlich über dem Verkehrswert liegend beurteilen würde, so belegt die Anzahl der Gebote in dem Bereich des Kaufpreises, dass die Überschreitung nicht in einer "dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise" auftritt. Denn der Rechtsverkehr bewegt sich mit seinen Angeboten teils in der Größenordnung des Kaufpreises und teils jedenfalls nicht erheblich von ihm entfernt.

Im Ergebnis stellt der erzielte Kaufpreis daher den tatsächlichen Verkehrswert der Grundstücke dar.

c)

Auch das von dem Beteiligten zu 2.) erstellte "Gutachten" belegt nicht, dass der Kaufpreis deutlich über dem Verkehrswert liegt, weil der Verkehrswert - angeblich - 6,32 Millionen € beträgt.

Falls der Verkehrswert tatsächlich 6,32 Millionen € betragen würde, würde der tatsächliche Kaufpreis von 7,8 Millionen € den Verkehrswert um 23,41 % übersteigen. Damit würde der Kaufpreis den Verkehrswert i. S. des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB jedoch nicht deutlich überschreiten.

Rechtsprechung, die einen bestimmten Prozentsatz des Überschreitens als ein deutliches Überschreiten i.S.d. § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB ansieht, ist nicht ersichtlich. Ausgeführt wird lediglich, zwischen Kaufpreis und Verkehrswert müsse ein Missverhältnis bestehen, aus dem sich ergibt, dass die Vertragsparteien sich nicht an einem Wert orientieren, der im gewöhnlichen und gesunden Geschäftsverkehr zu erzielen ist, sondern dass sie bei der Preisfindung Erwägungen

angestellt haben, die mit marktorientiertem Interessenausgleich nichts zu tun haben können (LG Karlsruhe, NJW 1995, 1164, 1165).

In der Kommentarliteratur wird vertreten, dass bei einer Überschreitung von mehr als 20 % (z.B.: Schrödter, BauGB, 8. Auflage, § 28 Rn. 32) oder auch bei einer Überschreitung von 30 % (z.B.: Spannowsky / Uechtritz - Grziwotz, BauGB, § 28 Rn. 29) eine Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert in Betracht kommen soll.

Tatsächlich wird man für eine für alle Fälle geltende zwingende prozentuale Grenze nicht bestimmen können. Nach Ansicht des Gerichts sollte grundsätzlich eine Überschreitung des Verkehrswertes um 25 % dieses Wertes vorliegen müssen, damit von einer Überschreitung im Sinne des § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB ausgegangen werden kann. Denn dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht lediglich eine deutliche Überschreitung des Verkehrswertes erforderlich ist. Diese deutliche Überschreitung muss für den Rechtsverkehr auch erkennbar sein. Damit hat der Gesetzgeber klar zum Ausdruck gebracht, dass es sich um eine Überschreitung handeln muss, die nicht nur deutlich ist, sondern die vielmehr derart deutlich sein muß, dass sie sich dem beteiligten Rechtskreis geradezu aufdrängt. Bei der Beantwortung der Frage, wann eine solche deutliche Überschreitung für den Rechtsverkehr auch erkennbar ist, ist zu berücksichtigen, dass schon die Verkehrswertschätzungen von Grundstücken durch Sachverständige leicht um deutlich mehr als 10% voneinander abweichen können, ohne daß die Wertungen der Sachverständigen unzutreffend sein müssen. Dies ist dem Gericht aus einer Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten mit mehreren Gutachtern bekannt. Dieser Umstand belegt, dass selbst Fachleute den Wert von Grundstücken auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Schätzung erheblich unterschiedlich bewerten können, ohne dass der Rechtsverkehr von einer falschen Bewertung ausgeht. Der Wert von Grundstücken wird schlicht sehr unterschiedlich eingeschätzt. Von einer erkennbaren deutlichen Überschreitung - die eine nicht marktorientierte Gesinnung belegt - dürfte daher tatsächlich erst bei einer Überschreitung des Verkehrswertes um grundsätzlich mindestens 25 % des Verkehrswertes auszugehen sein. Denn erst bei einer Überschreitung des Verkehrswertes in dieser Größenordnung kann - unter Berücksichtigung der grundsätzlich sehr unterschiedlichen Bewertungen des Verkehrswertes eines Grundstückes - davon ausgegangen werden, daß der Kaufpreis den Verkehrswert tatsächlich in erkennbarer Weise deutlich überschreitet.

Geringfügigere Überschreitungen dürften grundsätzlich der häufig sehr unterschiedlichen Einschätzung des Verkehrswertes in den beteiligten Krisen geschuldet sein.

Anhaltspunkte, die einer solchen grundsätzlichen Wertung in dem vorliegenden Fall widersprechen, sind nicht ersichtlich.

- Es kann daher dahingestellt bleiben, ob dem Gutachten des Beteiligten zu 2.), das dieser erst nach Kenntniserlangung von der Preisvorstellung der XXXX in eben der Höhe dieser Preisvorstellung erstellt hat, zu folgen ist. Bei einer Nutzung als Vermietungsobjekt ist eine Betrachtung nach dem Ertragswertverfahren - wie von dem Beteiligten zu 2.) vorgenommen - zwar vertretbar. Allerdings bietet sich auch bei einer Nutzung als Mietobjekt zumindest die parallele Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren an. Denn gerade in der heutigen Wirtschaftssituation, in der eine Verzinsung nicht risikobehafteter Anlagen praktisch nicht stattfindet und die Immobilienpreise stark ansteigen, bietet sich die zeitweise Nutzung zu Vermietungszwecken (im Sinne der Erhaltungsverordnung) und die anschließende Veräußerung zu einem aufgrund der derzeitigen Marktsituation gestiegenen Preis als Geldanlage durchaus an.

2.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Beteiligten zu 2.) ist zudem auch gemäß § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen.

Das Bestehen eines Vorkaufsrechts des Beteiligten zu 2.) unterstellt, stellt sich die Frage, ob dieses Vorkaufsrecht gemäß § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen ist, weil die streitgegenständlichen Grundstücke nicht nur im Gebiet einer Erhaltungsverordnung sondern auch im Gebiet eines Bebauungsplans liegen.

Nach dem klaren und daher nicht auslegungsfähigen Wortlaut des § 26 Nr. 4 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück - wie hier - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans **oder** (nicht **und**) den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut und genutzt wird (und errichtete bauliche Anlagen - wie hier - keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB aufweisen). In der Kommentarliteratur wird daher vertreten, dass es auf das Tatbestandsmerkmal der Bebauung und Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme nur ankommt, wenn das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. Unter die 2. Alternative des § 26 Nr. 4 BauGB fallen danach nur Grundstücke, für die kein Bebauungsplan

aufgestellt worden ist - oder die nicht entsprechend den Festsetzungen des aufgestellten Bebauungsplans genutzt werden, oder deren bauliche Anlage Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweisen - (Schrödter, a.a.O., § 26 Rn. 10; Spannowsky / Uechtritz -Grziwotz, a.a.O., § 26 Rn. 13; Battis u.a. -Reidt, BaüGB, 12. Aufl., § 26 Rn. 7). Danach wäre ein Vorkaufsrecht des Beteiligten zu 2.) ausgeschlossen .

Diese Ansicht zum Regelungsgehalts des § 26 Nr. 4 BauGB ist zwingend, da der Gesetzeswortlaut klar und daher nach allgemeinen Grundsätzen nicht auslegungsfähig ist. Anders sieht es jedoch die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Ausübung von Vorkaufsrechten in Sanierungsgebieten (vgl.: Bay VGH, Urteil vom 2.10.2013 -1 BV 11. 1944 -). Es ist jedoch nicht zulässig mit der Gesetzesgeschichte zu argumentieren , wenn der Wortlaut des Gesetzes klar ist und keine Mehrdeutigkeit aufweist.

3.

Schließlich ist die Ausübung des Vorkaufsrechts auch nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 3 BauGB darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung ist dies nur dann BauGB dies rechtfertigen . Der von dem Beteiligten zu 2.) vorgetragene Grund, die (überhöhte) Höhe des Kaufpreises rechtfertige die Annahme einer unzulässigen Modernisierung oder Umwandlung in Wohneigentum, ist nicht nachvollziehbar. Es ist ebenso gut denkbar, dass die Käuferin das Grundstück im Hinblick auf den erwarteten - und inzwischen eingetretenen - Preisanstieg für Immobilien im innerstädtischen Bereich als sichere mittelfristige Geldanlage (mit Mieten als zwischenzeitliche Rendite) ansieht. Konkrete Anhaltspunkte für das Gegenteil sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

4.

Letztlich ist die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der XXXX auch ermessensfehlerhaft (§ 27 a BauGB).

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten der XXXX ist ermessensfehlerhaft, weil der Beteiligte zu 2.) der Käuferin des Grundstücks Umstände entgegenhält, die auch in der Person des Dritten nicht erfüllt sind - was dem Beteiligten zu 2.) gut bekannt ist.

Der Beteiligte zu 2.) hält der Beteiligten zu 1.) entgegen, die GbR habe die Abwendungserklärung gemäß § 27 BauGB nicht abgegeben. Eine solche Abwendungserklärung hat jedoch auch die XXXX - trotz entsprechender Aufforderung durch den Beteiligten zu 2.) - nicht abgegeben.

Der Beteiligte zu 2.) trägt insoweit vor, die XXXX habe diese Erklärung pünktlich abgegeben (Bl. 202 Bd. 1 d.A.) und dann nochmals per E-Mail (Bl. 202 Bd. 1 d.A.; Anlage AG 3). Diese vorgetragenen Erklärungen sind jedoch nicht geeignet, eine Verpflichtungserklärung _im Sinne des

§ 27 Abs. 1 BauGB darzustellen, weil sie nicht ernsthaft geeignet sind Rechtsansprüche des Beteiligten zu 2.) gegen die Dritte zu begründen, die aufgrund dieser Vereinbarung durchsetzbar wären. Dies ist aber gerade Sinn und Zweck einer solchen Verpflichtungserklärung (vgl. hierzu: OVG Nordrhein - Westfalen, Urteil vom 19.4.2010 - 7 A 1041/08 -; Battis / Krautzberger / Löhr Reidt, a.a.o., § 27 Rn. 4).

Es erscheint zumindest zweifelhaft, ob eine mündliche Erklärung überhaupt den Ansprüchen an die Eindeutigkeit und Durchsetzbarkeit einer solchen Verpflichtungserklärung genügen kann, oder ob die Verpflichtungserklärung auch bestimmten

Formerfordernissen genügen muß. In der Kommentarliteratur wird daher teilweise die Ansicht vertreten, daß die Verpflichtungserklärung die Formerfordernisse des § 11 Abs. 3 BauGB und § 311 b BGB zu erfüllen hat, und daher zumindest der Schriftform bedarf (Battis / Krautzberger / Löhr - Reidt, a.a.O., § 27 Rn 4 m.w.N.). Auch von der GbR, der Käuferin der Grundstücke hat der Beteiligte zu 2.) nicht die Abgabe einer mündlichen Erklärung verlangt, sondern die Unterzeichnung einer schriftlich vorformulierten Verpflichtungserklärung. Die e-mail der XXXX vom

7.4.2015 (Anlage AG 3) enthält lediglich Formulierungsvorschläge für eine noch abzuschließende schriftliche Vereinbarung, die die Parteien unstreitig nicht abgeschlossen haben. Grundlage für die Geltendmachung konkreter Ansprüche könnte diese e-mail nicht sein. Aus dem Text der e-mail ergibt sich jedoch, daß der Beteiligte zu 2.) auch von der XXXX die Abgabe einer schriftlichen Erklärung verlangt hat, die diese nicht abzugeben bereit war.

Schriftsatznachlaß wird dem Beteiligten zu 2.) insoweit nicht gewährt, da die Frage der Abgabe einer Verpflichtungserklärung von der XXXX von den Parteienvertretern schriftsätzlich bereits ausführlich erörtert worden ist. Zudem ist dieser Punkt nicht entscheidungserheblich, da die Klage bereits aus anderen Gründen begründet ist.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.
Eine teilweise Kostentragungspflicht der Beteiligten zu 1.) besteht nicht, da durch den zurückgenommenen Klageantrag zu 2.) keine Mehrkosten entstanden sind. Der Klageantrag zu 2.) ist nicht streitwerterhöhend, da ihm kein eigener, über den Klageantrag zu 1.) hinausgehender Wert zukommt.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 709 Sätze 1 und 2 ZPO.

Bartel

Prof. Dr. Sehlette

Pechan