

Az.: 1 A 526/16
3 K 1240/13



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Berufungsbeklagter -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Leisnig
vertreten durch den Bürgermeister
Markt 1, 04703 Leisnig

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

beigeladen:

prozessbevollmächtigt:

wegen

Vorkaufsrechts
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Ranft aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 12. März 2020

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 19. August 2015 - 3 K 1240/13 - wird zurückgewiesen.

Die Beklagte und die Beigeladene tragen die Kosten des Berufungsverfahrens je zur Hälfte.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte und die Beigeladene können die Vollstreckung jeweils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in jeweils gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Kläger wendet sich gegen einen vorkaufsrechtlichen Erstreckungsbescheid (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. § 467 Satz 2 BGB) der Beklagten.
- 2 Die Beigeladene, ein Kreditinstitut, zu dessen Geschäftstätigkeit die Abwicklung sog. Problemkredite von gehört, ließ am 16. Juni 2012 das aus den Flurstücken G1....., G2.. und G3..... bestehende, mit Gebäuden einer ehemaligen Werkstatt bebaute Grundstück (Grundbuch von) eines Schuldners mit einer Fläche von ca. 1.500 m² zu einem Mindestgebot („Auktionslimit“) von 4.500 € versteigern. Nachdem der ortsansässige Kläger, der eine Nutzung der Bestandsgebäude beabsichtigte, den Zuschlag mit einem Meistgebot

in vorgenannter Höhe erhalten hatte, schlossen die Beigeladene und er am selben Tag einen notariellen Vertrag über den Erwerb dieses im Stadtgebiet der kreisangehörigen Beklagten (Einwohnerzahl ca. 8.300) gelegenen, teilweise überplanten und seit etwa 1920 bebauten (Buch-)Grundstücks. Unter VII. des Vertrags wird ausgeführt, dass der Notar darauf hingewiesen hatte, dass die Eigentumsumschreibung u. a. „von der Vorlage des Negativzeugnisses wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte“ abhängt. Nach V. des Vertrags trägt der Ersteher „die Kosten ... der notariellen Protokollierung und ihres Vollzuges gemäß Ziffer 15 der Versteigerungsbedingungen, bis auf die Kosten der Löschung von Belastungen, die der Eigentümer trägt.“ Gemäß III Nr. 2 „erfolgt der Besitz- und Lastenübergang „am Monatsersten, der auf die Hinterlegung des gesamten Höchstgebots folgt“. VI. bestimmt u. a., dass „eine ungültige oder unklare Bestimmung ... so zu deuten (ist), dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird“. Wegen des weiteren Vertragsinhalts wird auf Seite 11. ff. der Behördenakte verwiesen.

- 3 Dem Versteigerungsprospekt war zu entnehmen, dass das Grundstück nach Angaben der Stadtverwaltung der Beklagten im Bereich eines „rechtswirksamen B-Plans“ liegt, wobei von einer „Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB“ auszugehen sei. Wegen der früheren Nutzung durch eine Kfz-Werkstatt lägen vermutlich Ölkontaminationen vor.
- 4 Im Juli 2012 entrichtete der Kläger den Kaufpreis auf ein Anderkonto des Notars; im August 2012 erfolgte die Übergabe des Grundstücks an ihn. Am 23. August 2012 wurde zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.
- 5 Nachdem der Notar den Grundstückskaufvertrag der Beklagten angezeigt hatte, übte diese durch - nachfolgend nicht gerichtlich angefochtenen - Bescheid vom 28. August 2012 ein auf § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gestütztes Vorkaufsrecht an Teilflächen der Flurstücke G2..... und G3.. aus, die im Geltungsbereich ihres Bebauungsplans nach § 13a BauGB „Wohnbebauung“ vom 8. Dezember 2011 als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB festgesetzt worden waren (Verfügungssatz Nr. 1). Nr. 2 des Verfügungssatzes lautet wie folgt:

- 6 „Die Kosten des Vorkaufsausübungsverfahrens trägt ... (die Beklagte).
- 7 Einen Entschädigungswert nach § 28 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. §§ 93 ff. BauGB für den Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile der Beigeladenen setzte die Beklagte nicht fest. In der Begründung führte sie u. a. aus, dass sie im Hinblick auf einen ggf. bestehenden Erstreckungsanspruch des Veräußerers (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 467 Satz 2 BGB) auch bereit sei, die vorgenannten Flurstücke insgesamt oder sämtliche in der notariellen Urkunde bezeichneten Flurstücke zu übernehmen. Ausführungen zum gesetzlichen Entschädigungswert und zur Kostenentscheidung enthält die Begründung des Ausübungsbescheids nicht.
- 8 Den gegen diesen Bescheid erhobenen Widerspruch des Klägers wies die Beklagte durch Widerspruchsbescheid vom 26. November 2012, zugestellt am 27. November 2012, zurück. Der Widerspruch sei zulässig, aber unbegründet; die Beklagte habe ihr gemeindliches Vorkaufsrecht für die geplanten Verkehrsflächen rechtmäßig ausgeübt. Ein Entschädigungswert wurde auch im Widerspruchsbescheid nicht festgesetzt
- 9 Bereits mit E-Mail vom 9. November 2012 hatte sich der Kläger wegen der Grundstücksteilung an die GmbH - ein mit der Grundstücksverwaltung beauftragtes Tochterunternehmen der Beigeladenen - gewandt. Im Anschluss an einen Formulierungsvorschlag für ein an die Beklagte gerichtetes Schreiben zur Umsetzung der Grundstücksteilung und zur Kostentragung durch die Beklagte führte der Kläger aus:
- 10 „Zusätzliche Kosten, die der ... (Beigeladenen) entstehen und die Sie nicht auf die (Beklagte) abwälzen können, wie z. B. erneute anteilige Notargebühren, würde ich natürlich übernehmen. Ich bitte Sie nochmals inständig, diesen Mehraufwand trotz des geringen Kaufpreises auf sich zu nehmen - für mich bedeutete es die Grundlage zur Umsetzung von kleinen Geschäftsideen und Wohnraum.“
- 11 Mit einem an die Beklagte gerichteten Schreiben vom 16. April 2013 teilte die GmbH unter Bezugnahme auf schriftliche Anfragen der Beklagten vom 20. Februar 2013 und 9. April 2013, ob die Beigeladene eine Erstreckung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf die Restfläche beanspruche, mit, dass „an der

Ausübung des Vorkaufsrechts an Teilflächen“ kein Interesse bestehe; vielmehr solle die Beklagte das Vorkaufsrecht für alle im Kaufvertrag genannten Flurstücke ausüben.

- 12 Mit dem - hier verfahrensgegenständlichen - Bescheid vom 17. Juli 2013 erstreckte die Beklagte den „durch bestandskräftigen Vorkaufsausübungsbescheid zustande gekommen Vorkauf ... auf die gesamte Kaufsache/das Gesamtgrundstück“. Die Beigeladene habe durch die GmbH die Erstreckung des Vorkaufs auf das Gesamtgrundstück verlangt (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. § 467 Satz 2 BGB). Die Beklagte habe „diesen Anspruch und den geltend gemachten Antrag geprüft“. Die Voraussetzungen für eine Erstreckung lägen vor, so dass „nunmehr der Erstreckung zugestimmt“ werde. Antragsgemäß sei die Erstreckung durch Bescheid festzustellen.
- 13 Den am 19. August 2013 erhobenen Widerspruch, der sich nach dem Widerspruchsschreiben vom 18. August 2013 gegen den Erstreckungsbescheid hinsichtlich der „kompletten Flurstücke G2.. und G4.. ... sowie zusätzlich auf das Flurstück G1...“ richtete, begründete der Kläger damit, dass der Beigeladenen durch eine Teilung des verkauften Grundstücks keine Nachteile i. S. v. § 467 BGB entstünden, zumal Vermessungskosten von der Beklagten zu tragen seien. In den letzten beiden Sätzen des Widerspruchsschreibens heißt es:
- 14 „Ich bitte ..., dahingehend auf die (Beigeladene) einzuwirken, dass sie die Erstreckung lediglich auf die Flurstücke G2.. und G3.. verlangt. Damit stünde einer zügigen Abwicklung des Grundstücksgeschäfts aus meiner Sicht nichts mehr im Wege“.
- 15 Die Beklagte wies den Widerspruch durch Widerspruchsbescheid vom 28. November 2013 zurück. Der Widerspruch sei sowohl unzulässig als auch unbegründet. Der Kläger sei schon nicht widerspruchsbefugt. Ein subjektiv-öffentliches Recht werde durch den Erstreckungsbescheid nicht berührt. Durch den notariellen Kaufvertrag habe er keine gefestigte Rechtsposition erlangt, sondern nur eine von der Ausübung des Vorkaufsrechts abhängige Erwerbsabsicht. Zudem fehle das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, weil der Erstreckungsbescheid lediglich die Erfüllung eines von der Beigeladenen geltend gemachten Anspruchs aus § 467 Satz 2 BGB darstelle. Der nunmehr anwaltlich vertretene Kläger habe es versäumt, sich an die Beigeladene als Verkäuferin zu wenden. Darüber hinaus sei der Widerspruch auch unbegründet. Der „Erstbescheid“ vom 28. August 2012 sei bestandskräftig. Auch die

Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB lägen vor, zumal der Beigeladenen durch eine Grundstücksteilung und die damit verbundene Verzögerung der Grundstücksverwertung wirtschaftliche Nachteile entstanden wären.

- 16 Der Kläger hat am 20. Dezember 2013 Klage beim Verwaltungsgericht Chemnitz erhoben. Die Anfechtungsklage gegen den Erstreckungsbescheid sei zulässig. Insbesondere sei der Kläger klagebefugt, weil sich der ihn belastende Verwaltungsakt unmittelbar auf seine vertraglich begründete Erwerbsposition auswirke. Aus dem Hinweis auf gesetzliche Vorkaufsrechte unter VII. des notariellen Vertrags vom 16. Juni 2012 lasse sich Gegenteiliges nicht ableiten. Das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis liege ebenfalls vor. Für den Kläger sei nach wie vor eine Auflassungsvormerkung eingetragen, weshalb er nach Aufhebung des Erstreckungsbescheids von der zwischenzeitlich als Eigentümerin eingetragenen Beklagten einen Anspruch auf Eintragung als Eigentümer oder auf Löschung verlangen könne (§ 888 BGB).
- 17 Der angefochtene Bescheid sei sowohl formell als auch materiell rechtswidrig. Er sei unzureichend begründet (§ 39 VwVfG) worden und lasse selbst in der Gestalt, die er durch den Widerspruchsbescheid gefunden habe, weder eine Berücksichtigung des fortbestehenden klägerischen Erwerbsinteresses am Restgrundstück noch die gebotene Prüfung eines Nachteils i. S. v. § 467 Satz 2 BGB für die Beigeladene erkennen. Die tatbestandlichen Voraussetzungen einer Erstreckung gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB lägen nicht vor. Die letztgenannte Vorschrift sei als Ausnahmeregelung, die auf Billigkeitserwägungen beruhe, restriktiv zu handhaben. Nach Sinn und Zweck der Norm könne ein Verkäufer die Erstreckung nur verlangen, wenn sich infolge der Teilung kein adäquater Preis für den verbliebenen Grundstücksteil erzielen lasse. Kein Nachteil sei es dagegen, wenn es für ihn lediglich vorteilhafter sei, das Grundstück als Ganzes zu verkaufen. Maßgeblich seien allein die Belange des Veräußerers, nicht jene der beklagten Gemeinde. Ein Herauslösen der vorkaufsbelasteten Flächen durch Grundstücksteilung und Vermessung sei ohne weiteres möglich gewesen. Kostennachteile wären der Beigeladenen dadurch schon angesichts der vom Kläger vorsorglich erklärten Kostenübernahme nicht entstanden. Auch das Scheitern eines „Paketverkaufs“ der drei Flurstücke begründe keinen Nachteil. Der Kläger habe den Gesamtkaufpreis hinterlegt und sei nach wie vor bereit,

die Restflächen für den anteiligen Kaufpreis zu erwerben. Die Frage der Unmöglichkeit einer anderweitigen Verwertung stelle sich nicht. Ein Nachteil für die Beigeladene ergebe sich auch nicht daraus, dass der Grundstücksbestand durch die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen „zerschnitten“ werde. Insoweit handle es sich allenfalls um einen Nachteil für den Erwerber. Darüber hinaus habe die Beklagte verkannt, dass ihr ein Ermessensspielraum zustehe. Ihre Interessenabwägung sei fehlerhaft; im angefochtenen Bescheid habe sie weder einen Nachteil dargelegt noch die Rechtswidrigkeit des vorangegangenen Ausübungsbescheids berücksichtigt.

- 18 Die Beklagte hat zur Begründung ihres Klageabweisungsantrags ausgeführt, die Klage sei unzulässig und unbegründet. Die Klagebefugnis fehle ebenso wie das Rechtsschutzbedürfnis. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts sei von einem Erstreckungsbescheid zu unterscheiden. Letzterer habe *keine* privatrechtsgestaltende Wirkung für den Erstkäufer. Werde (wie hier durch die notarübliche Klausel zum Negativattest) im Grundstückskaufvertrag auf die Möglichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts hingewiesen, sei die Rechtsbeziehung im Innenverhältnis zwischen dem Erstkäufer und dem Verkäufer anerkanntermaßen als auflösend bedingt anzusehen. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts trete die auflösende Bedingung ein, wodurch der Grundstückskaufvertrag „wegfalle“. Dies gelte auch hinsichtlich des von der Beigeladenen geltend gemachten Erstreckungsverlangens. Vor diesem Hintergrund habe der Kläger weder eine dingliche oder schuldrechtliche Rechtsposition noch eine Erwerbsaussicht oder -chance. Das Rechtsschutzbedürfnis fehle, weil der Kläger die von ihm behauptete Rechtsposition durch die Anfechtung des Erstreckungsbescheids nicht erreichen könne. Eventuelle Ansprüche aus dem Grundstückskaufvertrag seien vor den Zivilgerichten geltend zu machen.
- 19 Die Ausführungen des Klägers zur formellen Rechtswidrigkeit des Erstreckungsbescheides gingen fehl. Dies gelte unabhängig von der bislang ungeklärten Rechtsfrage, ob die Erfüllung des Erstreckungsanspruchs durch eine rein privatrechtliche Entscheidung oder durch Verwaltungsakt zu erfolgen habe. Das Erstreckungsverhältnis bestehe nur zwischen der Beigeladenen und der Beklagten und greife nicht in Rechte des Klägers ein. Mangels eines Eingriffs habe der Erstreckungsbescheid keiner Begründung bedurft; unabhängig davon enthalte der Widerspruchsbescheid eine ausführliche Begründung.

- 20 Die Beigeladene habe eine Erstreckung des Vorkaufsrechts auf sämtliche Teile des (Buch-)Grundstücks verlangen dürfen, dessen Trennung für sie nicht ohne Nachteil möglich gewesen wäre. Das Grundstück sei nur insgesamt wirtschaftlich verwertbar gewesen, weshalb sich die Beigeladene für eine Veräußerung im „Paket“ entschieden habe. Ihr wirtschaftliches Interesse sei auf eine kurzfristige Verwertung gerichtet gewesen, die sich durch eine Neuvermessung und katastermäßige Trennung deutlich verzögert hätte. Da der notarielle Kaufvertrag keine Regelung über Vermessungskosten enthalte, hätte die Beigeladene nach den allgemeinen kaufrechtlichen Regelungen (§ 448 Abs. 1 BGB) u. a. die Vermessungs- und Übergabekosten in einer zu erwartenden Höhe zwischen 1.500 und 2.500 € tragen müssen. Eine wirksame Kostenübernahmeerklärung des Klägers habe zu keinem Zeitpunkt vorgelegen. Er wäre zur Tragung solcher Kosten finanziell auch nicht in der Lage gewesen.
- 21 Die Beigeladene hat ebenfalls Klageabweisung beantragt. Der Kläger habe keinen Anspruch auf Aufhebung des Erstreckungsbescheids, da die Beklagte ihr Ermessen „wirksam“ ausgeübt habe. Der Beigeladenen habe es als Bank nicht zugemutet werden können, die Grundstücksverwertung für die Dauer der Auseinandersetzung zwischen dem Kläger und der Beklagten zurückzustellen. Wirtschaftlich sinnvoll sei nur eine zeitnahe einheitliche Vermarktung des Gesamtgrundstücks gewesen. Eine rechtsverbindliche Freistellungserklärung des Klägers habe nicht vorgelegen. Der Kläger sei auch finanziell nie in der Lage gewesen, die Beigeladene von wirtschaftlichen Schäden freizustellen. Die Behauptung des Klägers, die Beigeladene sei von der Beklagten bedrängt worden, sei unzutreffend.
- 22 Durch das angegriffene Urteil vom 19. August 2015 - 3 K 1240/13 - hat das Verwaltungsgericht den Erstreckungsbescheid der Beklagten vom 17. Juli 2013 in der Gestalt ihres Widerspruchsbescheids vom 28. November 2013 aufgehoben. Die Anfechtungsklage sei zulässig und begründet. Die Klagebefugnis liege vor. Der Erstreckungsbescheid greife als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt in die Rechtssphäre des Klägers ein, indem ihm ein vertragliches Recht auf Eigentumsverschaffung entzogen werde. Die streitige Frage, ob der Kaufvertrag unter der auflösenden Bedingung der Ausübung des Vorkaufsrechts gestanden habe und schon durch dessen Ausübung *insgesamt* gegenstandslos geworden sei, wie es die

Beklagte ausführe, ziehe das Bestehen der Möglichkeit einer Rechtsverletzung nicht in Zweifel.

- 23 Das erforderliche Rechtsschutzinteresse liege trotz der zwischenzeitlich erfolgten Eigentumsumschreibung auf die Beklagte vor, da es jedenfalls nicht ausgeschlossen sei, dass deren Eintragung als Eigentümerin im Ergebnis der parallel geführten zivilrechtlichen Streitigkeiten und der zugunsten der Klägerin eingetragenen Auflassungsvormerkung rückgängig gemacht werden müsse.
- 24 Der angefochtene Bescheid sei in der Gestalt des Widerspruchsbescheids formell rechtmäßig. Die fehlende Anhörung des Klägers und ein eventueller Begründungsmangel seien im Widerspruchs- oder Klageverfahren geheilt worden. Die Beklagte sei auch befugt gewesen, die Erstreckungsentscheidung durch Verwaltungsakt zu erlassen.
- 25 Materiell rechtswidrig sei der als gebundene Entscheidung ergangene Bescheid jedoch deshalb, weil in dem für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung - dem Erlass des Widerspruchsbescheids - die Voraussetzungen für eine Erstreckung nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB nicht vorgelegen hätten. Die Ausnahmeregelung des § 467 Satz 2 BGB berücksichtige aus Gründen der Billigkeit den Nachteil, der sich aus einer Trennung des vorkaufsbelasteten Grundstücks ergeben könne. Das Erstreckungsverlangen stelle eine Einrede dar, die nur vom Verkäufer erhoben werden könne. Der sich bereits aus dem Wortlaut der Norm ergebenden Notwendigkeit, die Erstreckung zu „verlangen“, folge zugleich eine Beschränkung der behördlichen Amtsermittlungspflicht. Erhebe der Verkäufer die Einrede, obliege ihm die Darlegung, worin im konkreten Fall der Nachteil bestehe.
- 26 Die Beigeladene habe einen solchen Nachteil weder dargetan noch belegt. Bis zum Abschluss des Widerspruchsverfahrens habe „keine einzige Erklärung“ der Beigeladenen vorgelegen, weshalb sie die Erstreckung wünsche. Weder das von der Beklagten - unzutreffend - als Erstreckungsverlangen angesehene mehrdeutige Schreiben der GmbH vom 16. April 2013 noch nachfolgende Erklärungen enthielten Angaben zum Vorliegen eines Nachteils. Nachfragen der

Beklagten habe es trotz des entsprechenden Widerspruchsvorbringens des Klägers nicht gegeben. Auch angesichts der zahlreichen eindrücklichen Hinweise der Beklagten auf die Möglichkeit einer Erstreckung verwundere es nicht, wenn sich dem Kläger der Eindruck aufdränge, dass das Bemühen der Beklagten von einem Eigeninteresse am Erwerb der Restflächen getragen sei, die der Kläger zu einem sehr günstigen Preis ersteigert habe. Auf dieser Grundlage sei es der Beklagten verwehrt gewesen, den Erstreckungsbescheid zu erlassen.

- 27 Ein anderes Ergebnis ergäbe sich auch dann nicht, wenn für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung abzustellen wäre, weil das Vorliegen eines Nachteils auch zu diesem Zeitpunkt nicht erkennbar sei. Ein „Nachteil“ liege nicht schon im Wegfall der Vorteile aus der Veräußerung der Grundstücke „im Paket“. Mit dem Bundesgerichtshof (Urt. v. 27. Januar 2012, NJW 2012, 1354) sei davon auszugehen, dass der Verkäufer eine Erstreckung des Vorkaufs auf sämtliche Gegenstände nur dann verlangen könne, „wenn sich infolge der Trennung des vorkaufsbelasteten Gegenstands kein adäquater Preis für die verbleibenden Sachen erzielen“ lasse. Ein solcher Fall liege nicht vor, wobei nach den einzelnen Flurstücken zu differenzieren sei. Für das Flurstück G1....., das vom gesetzlichen Vorkaufsrecht nicht betroffen gewesen sei, bleibe es bei dem (anteiligen) Kaufpreis, den der Kläger bereits entrichtet habe; einer Neuvermessung bedürfe es nicht. Angesichts der von Anfang an erklärten Bereitschaft des Klägers, sämtliche Flächen weiter zu übernehmen, sei die wirtschaftliche Verwertung der Restflächen nicht beeinträchtigt. Ob die Beigeladene nach § 448 Abs. 1 BGB zur Tragung der Teilungskosten verpflichtet sei, obwohl die Beklagte „Verursacherin“ dieser Kosten sei, könne dahinstehen, weil der Kläger bereits mit seinem E-Mail-Schreiben vom 9. November 2012 erklärt habe, alle zusätzlichen Kosten zu übernehmen, die nicht von der Beklagten getragen würden. Eventuelle Unklarheiten dieser Erklärung habe der Kläger dadurch beseitigt, dass er in der mündlichen Verhandlung eine ergänzende Erklärung zu Protokoll gegeben habe. Dass die Beklagte die Ernsthaftigkeit der klägerischen Erklärungen bezweifle und auf die Notwendigkeit eines formgerechten Schuldanerkenntnisses verwiesen habe, rechtfertige keine andere Beurteilung. Das Vorbringen der Beigeladenen zu wirtschaftlichen Schäden und Kosten für laufende Kreditfinanzierungen habe sie trotz entsprechender Nachfrage des Gerichts in der mündlichen Verhandlung durch nichts belegt. Anzumerken sei auch, dass der Kläger

den Kaufpreis bezahlt hatte; darauf hätte die Beigeladene bei einer vertragsgemäßen Vertragsabwicklung zurückgreifen können. Eine bloße Verzögerung durch getrennte Verträge mit dem Kläger einerseits und der Beklagten andererseits und damit verbundene finanzielle Folgen - die hier ohnehin nicht ersichtlich seien - reichten zur Annahme eines Nachteils nicht aus, zumal es zwischen der Ausübung des Vorkaufsrechts im August 2012 und dem Erstreckungsverlangen im Schreiben vom 16. April 2013 möglich gewesen wäre, die Grundstücke neu zu vermessen und zu teilen. Die Verzögerung beruhe nicht auf der Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern auf der späten Erhebung der Erstreckungseinrede.

28 Durch den rechtswidrigen Erstreckungsbescheid werde der Kläger auch in seinen Rechten verletzt. Der Bescheid entziehe ihm die aus dem Vertrag vom 16. Juni 2012 verbliebenen Rechte. Entgegen den Rechtsausführungen der Beklagten und der Beigeladenen sei im notariellen Vertrag vom 16. Juni 2012 keine auflösende Bedingung des Inhalts vereinbart, dass mit der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts für Teilflächen der Vertrag insgesamt aufgelöst sein solle. Selbst wenn mit dem pauschalen Hinweis auf gesetzliche Vorkaufsrechte und das Erfordernis eines Negativzeugnisses eine auflösende Bedingung vereinbart worden wäre, sei davon lediglich der Teil des Vertrags erfasst, auf den sich das gesetzliche Vorkaufsrecht bezieht, also Teile der Flurstücke G2..... und G3... Dies ergebe sich aus der Auslegung des Vertrags. Der Vertrag enthalte keinen Hinweis darauf, dass und in welchem Umfang ein gesetzliches Vorkaufsrecht in Betracht komme. Gehe man von einer Kenntnis der Vertragsparteien von der Existenz des Bebauungsplans aus, hatten die Beigeladene und der Kläger ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nur für die planbetroffenen Flurstücke G2..... und G3.. in Betracht gezogen.

29 Während der Anhängigkeit des Klageverfahrens hatte die Beklagte die Beigeladene im Januar 2014 aufgefordert, umgehend eine Auflassungserklärung abzugeben. Für die Herstellung der öffentlichen Straßen zur Erschließung des geplanten Wohngebiets sei der Abbruch der aufstehenden Gebäude von wesentlicher Bedeutung. Werde die Auflassung, auf deren Erteilung die Beklagte aufgrund des Vorkaufsrechts und des Erstreckungsverlangens einen Anspruch habe, nicht umgehend erklärt, drohe der Beklagten ein Verlust von Fördermitteln in Höhe von 44.000 €. Die Erfüllung des Auflassungsanspruchs sei „unabhängig“ von der Klage gegen den

Erstreckungsbescheid. Am 18. August 2014 wurde die Beklagte als Eigentümerin des (Gesamt-)Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Sie nahm das Grundstück in Besitz und ließ die aufstehenden Gebäude abreißen.

30 Auf den Antrag der Beklagten hat der Senat mit Beschluss vom 29. Juli 2016 - 1 A 590/15 - die Berufung nach § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO zugelassen.

31 Zu ihrer Berufung vertieft die Beklagte ihr erstinstanzliches Vorbringen. Das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass sämtliche Rechtsfolgen der Einwendung aus § 467 Satz 2 BGB zivilrechtlicher Natur seien. Richtigerweise hätte es einer öffentlich-rechtlichen Entscheidung nicht bedurft. Die Bezugnahme des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf kaufrechtliche Vorschriften ändere deren Rechtsnatur nicht. Der wegen der bestehenden Rechtsunsicherheit lediglich vorsorglich erlassene Erstreckungsbescheid sei regelungs- und wirkungslos, weil er auf dem Gebiet des Zivilrechts nichts regeln könne. Dementsprechend sei der Kläger nicht beschwert; die Klage sei unzulässig.

32 Die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts den Grundstückskaufvertrag nicht zum Wegfall gebracht habe und dem Kläger noch Rechte zustehen könnten, sei falsch. Rechtsfolge der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts sei es, dass unmittelbar mit Zugang des Ausübungsbescheids ein rechtlich selbstständiger Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde entstehe. Einer sich daraus ergebenden theoretischen „Doppelverpflichtung“ des Verkäufers könne entweder durch die Annahme einer zur Leistungsfreiheit führenden Unmöglichkeit (sog. Unmöglichkeitsmodell, wie es u. a. vom BGH angenommen werde) oder durch die Annahme einer stillschweigend vereinbarten auflösenden Bedingung (sog. Bedingungslösung, wie sie bei schuldrechtlichen Vereinbarungen bejaht werde) begegnet werden. Dazu verhalte sich das angefochtene Urteil nicht. Das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass die Leistungsverpflichtung der Beigeladenen nach beiden Modellen entfallen sei, weil der im Kaufvertrage enthaltene Hinweis auf das Vorkaufsrecht als stillschweigend vereinbarte auflösende Bedingung auszulegen sei (zur std. Rspr. vgl. u.a. RG; Urt. v. 2. Januar 1922, JW 1922, 526; BGH, Urt. v. 13. März 2009 - V ZR 157/08 -, juris m. w. N.). Dem Kläger und der Beigeladenen seien die Überplanung und das gesetzliche Vorkaufsrecht bekannt gewesen, weshalb

ihr notarieller Vertrag zumindest stillschweigend unter der auflösenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts gestanden habe. Der Eintritt dieser auflösenden Bedingung habe den Kaufvertrag mangels einer abweichenden Parteivereinbarung vollständig zu Fall gebracht. Die gegenteilige Auslegung des Verwaltungsgerichts sei angesichts der Hinweise auf die Überplanung sowohl im notariellen Vertrag als auch im Exposé und in den Versteigerungsbedingungen im Hinblick auf §§ 133, 157 BGB nicht nachvollziehbar. Nach dem Willen der Vertragsparteien sei es irrelevant gewesen, ob ein Teil des Grundstücks überplant gewesen sei oder nicht. Maßgeblich für die Auslegung seien die Umstände des Vertragsschlusses. Hier habe es sich um einen typischen Fall der Sicherheitenverwertung durch eine Bank gehandelt, auf die sich der Kläger eingelassen habe. Nach dem klaren Willen der Beigeladenen sollten die drei Flurstücke eines damaligen Schuldners „im Paket“ veräußert werden, zumal sie eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit bildeten und im Grundbuch gemeinsam geführt würden. Angesichts dieses Vertragsinhalts sei die Klage zumindest unbegründet.

33 Das Verwaltungsgericht habe für die gerichtliche Prüfung fehlerhaft auf den Zeitpunkt der Widerspruchsentscheidung abgestellt. Für das nicht etwa verjährte Erstreckungsverlangen seien nach materiellem Recht auch nachträgliche Umstände zu berücksichtigen. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass der Amtsermittlungsgrundsatz nur eingeschränkt anwendbar sei, finde im Gesetz keine Stütze (vgl. § 24 Abs. 2 VwVfG). Zivilrechtlich reiche es für die Geltendmachung eines Anspruchs, den Anspruch zu behaupten und eine entsprechende Leistung zu fordern. Einer Substantiierung oder gar eines „mit Gründen versehenen und damit prüffähigen Erstreckungsverlangens“ bedürfe es nicht; ebenso wenig sei hinsichtlich des Vorliegens eines Nachteils zwischen den drei Flurstücken zu unterscheiden. Das Verwaltungsgericht habe die beklagtenseitig angeführten Nachteile fehlerhaft gewürdigt oder gar unberücksichtigt gelassen und sei unzutreffend von einer wirksamen Kostenübernahmeerklärung des Klägers (E-Mail vom 9. November 2012; Protokollerklärung im Verhandlungstermin) ausgegangen.

34 Für die Annahme des Verwaltungsgerichts, für das Flurstück G1..... sei ein adäquater Kaufpreis erzielbar gewesen, fehlten jegliche Anhaltspunkte. Der Kläger habe ausweislich der beigezogenen Verwaltungsvorgänge keine ernsthaften

Nutzungsabsichten oder gar -konzepte hinsichtlich der altlastenverseuchten Flächen dargetan. Ohne objektive Marktkennntnis und Kenntnis von dem konkreten Grundstück hätte das Gericht nicht entscheiden dürfen. Angesichts der demografischen Verhältnisse in Sachsen gebe es außerhalb der Ballungszentren keine Nachfrage an nicht erschlossenen Grundstücken. Hinsichtlich der Flurstücke G2..... und G3.. habe das Verwaltungsgericht verkannt, dass der Beigeladenen schon durch die erforderliche Vermessung und Grundstücksteilung Nachteile entstanden wären. Auch die Verhinderung der Verwertung sei ein Nachteil, zumal der Grundstücksbestand eine Funktionseinheit dargestellt habe und (nur) als Sachgesamtheit habe veräußert werden sollen. Da der Erstvertrag keine Regelung hinsichtlich der Teilungskosten enthalten habe, seien jedenfalls die Vermessungskosten gemäß § 448 Abs. 1 BGB von der Beigeladenen als Verkäuferin zu tragen gewesen. Dabei wären erfahrungsgemäß zwischen 1.500 und 2.500 € angefallen, was angesichts des Kaufpreises von 4.500 € einen erheblichen Nachteil dargestellt hätte. Gravierende Nachteile hinsichtlich anderer „wirtschaftlicher Schäden“ und „Finanzierungskosten“ habe das Verwaltungsgericht ebenfalls verkannt; insoweit sei auf die tabellarische Aufstellung in der Berufungsschrift (dort S. 38 bis 42) zu verweisen (dargelegte fehlende straßenmäßige Erschließung, erhebliche Vermessungsaufwand, kein adäquater Preis für Restflächen nach Teilung, Außenbereichslage des Flurstück G1....., Verzögerung durch Vermessung, Weitertragung öffentlicher Lasten, Zwang zur einheitlichen wirtschaftlichen Vermarktung, kein finanzieller Nachteilsausgleich durch den Kläger).

35 Anders als es das Verwaltungsgericht angenommen habe, sei die Verzögerung des Eigentumsübergangs aufgrund von Vermessungsarbeiten und katastermäßigen Erfassungen durchaus als Nachteil der Beigeladenen beachtlich, weil sie als Geschäftsbank Rückstellungen buchen und fortführen müsse, statt den Vorgang schließen und frei über den Erlös verfügen zu können. Die Beigeladene habe auch keine sieben Monate bis zur Erhebung der Erstreckungseinrede gebraucht, vielmehr sei ihr nur eine Bearbeitungs- und Überlegungszeit von zwei Monaten geblieben; eine Verzögerung sei ihr nicht vorzuwerfen.

36 Ausgehend von einer Teilbarkeit des Bescheids hinsichtlich der Flächen und der „von vornherein“ - schon im Widerspruchsverfahren - beschränkten Anfechtung des Erstreckungsbescheids durch den Kläger hätte das Verwaltungsgericht allenfalls auf

eine Teilaufhebung des angefochtenen Bescheids erkennen dürfen. Das Widerspruchsschreiben des Klägers sei auslegungsbedürftig, habe aber erkennen lassen, dass es ihm nur um das Flurstück G1..... gegangen sei.

37 Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 19. August 2015
- 3 K 1240/13 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

38 Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

39 Er verteidigt das angegriffene Urteil. Entgegen den Ausführungen der Beklagten sei sein Übereignungsanspruch durch den bestandskräftigen Ausübungsbescheid nicht vollständig untergegangen. Entsprechend dem sog. „Unmöglichkeitmodell“ habe sich der ursprüngliche Kaufvertrag in zwei Bestandteile aufgespalten. Während die Beigeladene hinsichtlich der vom gesetzlichen Vorkaufsrecht erfassten Flächen in Rechtsbeziehung zur Beklagten stehe, sei der Erfüllungsanspruch des Klägers hinsichtlich der Restflächen unberührt geblieben. Die Beigeladene habe die Einrede nach § 467 Satz 2 BGB schon nicht wirksam erhoben; ihr Schreiben vom 16. April 2013 genüge nicht den Mindestvoraussetzungen. Einen Nachteil habe sie selbst im Berufungsverfahren nicht darlegen können. Kosten für die Vermessung von Teilflächen habe nicht die Beigeladene, sondern die Beklagte nach § 448 Abs. 2 BGB zu tragen. Sollte nicht die vorgenannte Regelung, sondern § 448 Abs. 1 BGB anwendbar sein, schließe die Freistellungserklärungen des Klägers eine Kostenlast der Beigeladenen aus. Im Übrigen sei die wirtschaftliche Verwertung der Restflächen ohne weiteres möglich, weil der Kläger nach wie vor zu deren Erwerb für den anteiligen Kaufpreis bereit sei und den Gesamtkaufpreis bereits im Jahr 2012 vor der Ausübung des Vorkaufsrechts auf das Notaranderkonto überwiesen habe. Unabhängig davon seien die Flurstücke G2..... und G3.. als ausgewiesenes Bauland auch für andere Käufer interessant. Selbst für das wohl zum Außenbereich gehörende Flurstücks G1..... habe die Beklagte ihm außerprozessual einen Kaufpreis von 40 €/m² angeboten, bei einer Fläche von ca. 840 m² also etwa 33.600 €. Auch dies belege, dass die Beklagte mit dem Erstreckungsbescheid eigene wirtschaftliche Interessen verfolge. Schließlich lasse sich ein Nachteil i. S. v. § 467 Satz 2 BGB auch weder aus teilungsbedingten Verzögerungen noch aus einer Lastentragungspflicht der

Beigeladene begründen. Eine Grundstücksteilung wäre in kürzester Zeit möglich gewesen und die öffentlichen Lasten habe nach dem Besitzübergang (zunächst) der Kläger zu tragen gehabt.

40 Die Beigeladene beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 19. August 2015
- 3 K 1240/13 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

41 Im Berufungsverfahren hat sie sich nicht schriftsätzlich geäußert. Nach einem Anwaltswechsel hat sie sich in der mündlichen Verhandlung den Vortrag der Beklagten zu Eigen gemacht und ergänzend ausgeführt, die Anfechtungsklage sei unzulässig, weil sich der angefochtene Erstreckungsbescheid erledigt habe.

42 Der Senat hat am 9. März 2020 einen Auszug aus dem beim Amtsgericht Döbeln geführten Grundbuch von , eingeholt (Gerichtsakte Bd. V, S. 812 ff.). Ausweislich des Grundbuchsatzugs, dessen Inhalt mit den Beteiligten erörtert wurde, ist die Beklagte seit dem 18. August 2014 als Grundstückseigentümerin eingetragen. Zugunsten des Klägers ist nach wie vor die am 16. Juni 2012 bewilligte Auflassungsvormerkung vom 23. August 2012 eingetragen.

43 Auf Nachfrage des Senats haben die Beteiligten übereinstimmend erklärt, dass die parallel geführten Zivilverfahren um die vom angefochtenen Erstreckungsbescheid erfassten Grundstücksrechte (so auch das vor dem OLG Dresden geführte Berufungsverfahren 9 U 190/16) wegen einer Vorgeiflichkeit des vorliegenden Rechtsstreits zum Ruhen gebracht oder ausgesetzt wurden.

44 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte (fünf Bände) sowie die Behördenakten (zwei Ordner) verwiesen. Diese Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

45 Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet.

- 46 Das Verwaltungsgericht hat den Erstreckungsbescheid der Beklagten vom 17. Juli 2013 in Gestalt ihres Widerspruchsbescheids vom 28. November 2013 zu Recht aufgehoben. Die Anfechtungsklage des Klägers ist zulässig und begründet.
- 47 1. Das Verwaltungsgericht hat die von der Beklagten wie der Beigeladenen bestrittene Zulässigkeit der Klage zutreffend bejaht.
- 48 Die Anfechtungsklage ist unabhängig davon statthaft, ob es der Beklagten - wie diese meint - freigestanden hätte, ihre dem Kläger gegenüber erklärte Erstreckung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 BGB) auf die verfahrensgegenständliche Restfläche des Grundstücks in privatrechtlicher Form auszuüben, weil die Erstreckung (jedenfalls) dem Kläger gegenüber als Verwaltungsakt erlassen wurde.
- 49 Der Kläger kann auch geltend machen, durch den angefochtenen Erstreckungsbescheid in seinen Rechten verletzt zu sein (§ 42 Abs. 2 VwGO). Die dafür erforderliche Möglichkeit einer Verletzung in einem subjektiven Recht auf der Grundlage des klägerischen Vorbringens (vgl. BVerwG, Beschl. v. 21. Juli 2014 - 3 B 70.13 -, juris Rn. 18) liegt vor, weil der Kläger Adressat eines belastenden Verwaltungsakt ist. Nicht anders als die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist die öffentlich-rechtliche Erstreckung (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB) des Vorkaufsrechts - mag sie auch durch gesonderten Bescheid erfolgen - als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt zu qualifizieren (so ausdrücklich Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Januar 2017, § 28 Rn. 92), der in die Rechtssphäre des Erstkäufers eingreift, weil sein Anspruch auf Übereignung des Grundstücks vom Verkäufer nicht mehr erfüllt werden kann (zum Vorkaufsrecht vgl. BVerwG, Beschl. v. 15. Februar 2000 - 4 B 10.00 -, juris Rn. 5; Beschl. v. 30. November 2009 - 4 B 52.09 -, BRS 74 Nr. 130; BGH, Urt. v. 5. Mai 1988 - III ZR 105/87 - juris Rn. 13; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielen-berg/Krautzberger, BauGB, Oktober 2019, § 28 Rn. 107). Am Bestehen der Klagebefugnis ändert es nichts, dass der notarielle Vertrag vom 16. Juni 2012 unter VII. die Feststellung enthält, dass der beurkundende Notar vor dem Vertragsschluss darauf hingewiesen hatte, dass die Eigentumsumschreibung u. a. „von der Vorlage des Negativzeugnisses wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte“ abhängt. Für die im Rahmen der Zulässigkeit zu prüfende Möglichkeit einer

Rechtsverletzung genügt es, dass der Kläger Tatsachen behauptet, die - wenn sie sich als zutreffend erweisen - eine Rechtsverletzung ergeben können; darin erschöpft sich die prozessuale Filterfunktion des § 42 Abs. 2 VwGO (BVerwG, Beschl. v. 21. Juli 2014 - 3 B 70.13 -, juris 18). Für eine weitergehende Auslegung des notariellen Vertrags zu der Frage, ob der dort enthaltene Hinweis auf gesetzliche Vorkaufsrechte und ein gemeindliches Negativattest dazu führt, dass vertragliche Ansprüche des Klägers gegen die Beigeladene insgesamt - also auch hinsichtlich nicht vom gesetzlichen Vorkaufsrecht erfasster Grundstücksteile - unter der auflösenden Bedingung der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte stehen, ist im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung kein Raum.

- 50 Eine Erledigung des Erstreckungsbescheids, der das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers oder die für die Anfechtungsklage erforderliche Beschwer entfallen ließe, ist bis zum Zeitpunkt der Berufungsverhandlung nicht eingetreten. Dies gilt auch mit Blick auf die während der Anhängigkeit des Klageverfahrens am 18. August 2014 erfolgte Eintragung der Beklagten als neuer Eigentümerin des (gesamten) Grundstücks im Grundbuch. Im Falle einer Bestandskraft bewirkt der Erstreckungsbescheid, dass der Kläger den Eintritt der Beklagten in den notariellen Vertrag vom 16. Juni 2012 hinsichtlich der nicht vom Vorkaufsrecht erfassten Grundstücksteile zu dulden hat. Ausgehend davon ist der Regelungsgehalt des angefochtenen Bescheids bis zum Zeitpunkt der Berufungsverhandlung nicht entfallen, auch wenn er - ungeachtet der von Anfang an bestehenden, auch im Berufungsverfahren fortgeltenden aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gemäß § 80 Abs. 1 VwGO - zwischenzeitlich durch die Eintragung der Beklagten als Eigentümerin des gesamten Grundstücks vollzogen worden ist. Die Erledigung eines Verwaltungsakts tritt erst ein, wenn dieser nicht mehr geeignet ist, rechtliche Wirkungen zu erzeugen oder wenn seine ursprüngliche Steuerungsfunktion nachträglich entfallen ist; selbst die Schaffung irreversibler Tatsachen - die hier schon mit Blick auf die vorrangige Auflassungsvormerkung des Klägers vom 23. August 2012 nicht vorliegen (vgl. § 888 BGB) - führt nicht notwendigerweise zu einer Erledigung (vgl. BVerwG, Urt. v. 25. September 2008 - 7 C 5.08 -, juris Rn. 13 m. w. N.). Dies hat das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt. Der erstmals in der Berufungsverhandlung angesprochene Umstand, dass

die Beklagte die auf dem Grundstück befindlichen Werkstatthallen, an deren Nutzung der Kläger aktenkundig ein besonderes Interesse geäußert hatte, zwischenzeitlich abgerissen hat, ist für die Zulässigkeit der Anfechtungsklage unerheblich.

51 Rechtskräftige zivilgerichtliche Urteile über den Streitgegenstand, durch die der Senat an einer Überprüfung des Erstreckungsbescheids gehindert wäre, liegen nicht vor.

52 Schließlich greift auch der im Berufungsverfahren erhobene Einwand der Beklagten, der Erstreckungsbescheid sei teilweise bestandskräftig geworden, weil sich der Widerspruch des Klägers nur auf das Flurstück G1..... bezogen habe, nicht durch. Dem Widerspruchsschreiben vom 18. August 2013 ist klar zu entnehmen, dass sich der Rechtsbehelf des Klägers gegen den *gesamten* Erstreckungsbescheid richtete („komplette Flurstücke G2.. und G3.. ... sowie zusätzlich auf das Flurstück G1...“). Der von der Beklagten zitierte vorletzte Satz des Widerspruchsschreibens stellt mit der Anregung, die Beklagte möge auf die Beigeladene dahin „einwirken“, dass diese sich mit einer Erstreckung auf die Flurstücke G2..... und G5. begnüge, lediglich ein Kompromissangebot für eine Einigung im Widerspruchsverfahren dar.

53 2. Die Anfechtungsklage ist auch begründet. Der Erstreckungsbescheid ist rechtswidrig (nachfolgend 2.1) und verletzt den Kläger in seinen Rechten (nachfolgende 2.2),
§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

54 2.1 Maßgeblich für die gerichtliche Überprüfung ist die Sach- und Rechtslage bei Erlass des Widerspruchsbescheids vom 28. November 2013; dies hat das Verwaltungsgericht zu Recht angenommen. Bei der Beurteilung der Begründetheit einer Klage ist auf die Sach- und Rechtslage abzustellen, auf die es nach dem Streitgegenstand und dem darauf anwendbaren materiellen Recht für die Entscheidung ankommt. Danach ergibt sich für die Anfechtungsklage im Allgemeinen, dass die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung maßgeblich ist, es sei denn, das materielle Recht regelt etwas Abweichendes. „Auf diesen Zeitpunkt ist namentlich dann grundsätzlich abzustellen, wenn es um eine Anfechtungsklage gegen rechtsgestaltende Verwaltungsakte geht“ (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30. September 2005 - 6 B 51.05 -, juris Rn. 5 n. w. N.). So liegt der Fall auch hier, weil

der Erstreckungsbescheid - wie bereits ausgeführt - nicht anders als der Ausübungsbescheid, an den er anknüpft, als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt zu qualifizieren ist (vgl. Kronisch, in: Brügelmann a. a. O., § 28 Rn. 92).

55 2.1.1 Die Regelung des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB ermächtigt und verpflichtet die Gemeinde in dem Fall, dass sich das von ihr ausgeübte Vorkaufsrecht (wie hier) nicht auf sämtliche verkauften Grundstücksflächen bezieht, ein Erstreckungsverlangen des Verkäufers vorliegt und der Kaufgegenstand nicht „ohne Nachteil“ für ihn getrennt werden kann, zu einer Erstreckung des Vorkaufs auf die dem Vorkaufsrecht nicht unterliegenden Teilflächen. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB begründet damit einen öffentlich-rechtlichen Erstreckungsanspruch des Verkäufers (vgl. Kronisch, in: Brügelmann a. a. O., § 28 Rn. 92) gegen die Gemeinde, dem diese beim Vorliegen der gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen (Erstreckungsverlangen des Verkäufers und trennungsbedingter Nachteil für den Verkäufer) durch den Erlass eines privatrechtsgestaltenden Erstreckungsbescheids Rechnung zu tragen hat, wenn sie (wie hier) an der Ausübung ihres Vorkaufsrechts festhält. Insoweit geht der Senat mit dem angegriffenen Urteil (Urteilsabdruck S. 20) von einer gebunden Entscheidung aus, nicht von einer Ermessensentscheidung.

56 2.1.2 Ein der Beigeladenen zuzurechnendes Erstreckungsverlangen nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB ist in dem Schreiben der GmbH vom 16. April 2013 zu sehen. Die dort enthaltene Erklärung, dass „an der Ausübung des Vorkaufsrechts an Teilflächen“ kein Interesse bestehe und die Beklagte das Vorkaufsrecht für alle im Kaufvertrag genannten Flurstücke ausüben solle, ist vor dem Hintergrund der vorangegangenen schriftlichen Anfragen der Beklagten nach dem objektiven Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) als konkludentes Erstreckungsverlangen (vgl. BGH, Urt. v. 27. April 2016 - VIII ZR 61/15 -, juris Rn. 65) namens der Beigeladenen zu verstehen.

57 2.1.3 Von der nicht formbedürftigen Ausübung des Erstreckungsverlangens zu unterscheiden ist die Frage, ob das verkaufte Grundstück nach der Sach- und Rechtslage bei Erlass des Widerspruchsbescheids vom 28. November 2013 objektiv „nicht ohne Nachteil“ für den Beigeladenen getrennt werden konnte. Dies lässt sich nach Überzeugung des Senats bezogen auf den Zeitpunkt des Erlasses des

Widerspruchsbescheids vom 28. November 2013 nicht feststellen, weshalb der angefochtene Erstreckungsbescheid aus den im Wesentlichen zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils aufzuheben ist.

- 58 Ob das verkaufte (Buch-)Grundstück zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht ohne Nachteil für die Beigeladene getrennt (also geteilt) werden konnte, hat der Senat im Anfechtungsstreit von Amts wegen unter Heranziehung der Beteiligten, an deren Vorbringen er nicht gebunden ist, zu ermitteln (§ 86 Abs. 1 VwGO). Lässt sich ein trennungsbedingter Nachteil i. S. v. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB nicht feststellen, geht dies zu Lasten der Beklagten, die die materielle Beweislast für die tatbestandlichen Voraussetzungen des von ihr erlassenen, den Kläger belastenden Verwaltungsakts trägt. So liegt der Fall nach Überzeugung des Senats.
- 59 Als „Nachteil“ i. S. v. § 467 Satz 2 BGB ist - enger als es der allgemeine Sprachgebrauch nahelegt - nicht jegliche negative trennungsbedingte Auswirkung der Ausübung des Vorkaufsrechts auf den Verkäufer anzusehen. Die vorgenannte Regelung soll verhindern, dass der Vorkaufsverpflichtete auf den unter Umständen schwer verkäuflichen, nicht vorkaufsbelasteten Sachen „sitzen bleibt“ (so die Formulierung von Westermann, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 467 BGB Rn. 1). Mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urt. v. 27. Januar 2012, NJW 2012, 1354 Rn. 18) und dem angegriffenen Urteil geht der Senat davon aus, dass die Billigkeitsregelung des § 467 Satz 2 BGB zugunsten des Verkäufers als Ausnahme von dem Grundsatz, dass das Vorkaufsrecht - nicht der den Vorkaufsfall auslösende Vertrag - regelt, welche Kaufgegenstände der Vorkaufsberechtigte erwerben kann, „restriktiv zu handhaben“ ist. „Die Erstreckung des Vorkaufs auf sämtliche Gegenstände kann der Verpflichtete nur dann verlangen, wenn sich infolge der Trennung kein adäquater Preis für die verbleibenden Sachen erzielen lässt“ (darauf verweisend BGH, Urt. v. 27. April 2016 - VIII ZR 61/15 -, juris Rn. 66 zustimmend u. a. Daum, BeckOK, Stand Januar 2020, BGB § 467 Rn. 12.1; Grunewald, in: Ermann, BGB, 15. Aufl. 2017, § 467 Rn. 3; Schermaier, in: Staudinger, BGB, 2013, § 467 Rn.5; Seichter, in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 467 Rn.139).

60

Soweit es Teile des Schrifttums (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger a. a. O. § 28 Rn. 40; Kronisch, in: Brügelmann a. a. O. Rn. 92) mit älterer Rechtsprechung (BayObLG, Beschl. v. 2. September 1966, NJW 1967, 113 zu § 92 Abs. 3 BBauG) für einen Nachteil i. S. v. § 467 Satz 2 BGB in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 BauGB ausreichen lassen, dass das Restgrundstück „nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann“, vermag sich der erkennende Senat diesem erweiterten Nachteilsbegriff trotz der in § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB zum Ausdruck kommenden enteignungsähnlichen Ausgestaltung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht anzuschließen. Anders als beim Ausdehnungsverlangen des Grundeigentümers im Fall einer im öffentlichen Interesse erfolgenden (Teil-)Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) nimmt das Erstreckungsverlangen nach § 467 Satz 2 BGB im Kontext der Vorkaufsregelungen nur das private Interesse des Grundstücksverkäufers im Sinne einer schuldrechtlichen Billigkeitsregelung in den Blick. Ein schützenswertes privates Interesse des Grundstücksverkäufers daran, dass die von ihm veräußerten Flächen nach einer Grundstücksteilung nicht nur angemessen wirtschaftlich (im Sinne eines „adäquaten Preises“) verwertet, sondern darüber auch *baulich* genutzt werden können, ist weder im Regelfall noch nach den Umständen des vorliegenden Streitfalls erkennbar. Dies gilt namentlich für die von der Beklagten angeführte „Zerschneidung“ des verkauften Grundstücks durch die planerisch festgesetzte Straßenfläche, auf die sich der bestandskräftige Ausübungsbescheid bezieht. Im Übrigen ermöglicht erst die von der Beklagten als Nachteil angesehene „Zerschneidung“ des Buchgrundstücks eine gesicherte straßenmäßige Erschließung sowohl der geteilten Flurstücke G2..... und G3., die im Bebauungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, als auch der nicht überplanten Flurstücks G1..... Nach ihrem in der Berufungsverhandlung anhand einer Kopie des Bebauungsplans mit den Beteiligten erörterten Zuschnitt eignen sich die verbleibenden Restflächen auch für sinnvolle Nutzungen.

61

Ausgehend von dem oben umschriebenen, durch Billigkeitserwägungen geprägten „wirtschaftlichen“ Nachteilsbegriff, dessen Voraussetzungen nicht schon dann vorliegen, wenn der Vorteil eines sog. Mengen- oder Paketverkaufs durch die Grundstücksteilung entfällt (so ausdrücklich BGH, Urt. v. 21. Januar 2012, NJW 2012, 1354 Rn. 18), bildet der im notariellen Vertrag vom 16. Juni 2012 vereinbarte Kaufpreis von 4.500 € für das (Buch-)Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.500 m²

(entspricht 3 €/m²) den Ausgangspunkt für die Beurteilung der Angemessenheit des Preises für die Restflächen.

- 62 Nachdem der Kläger, der den Gesamtkaufpreis bereits im Juli 2012 vereinbarungsgemäß auf ein Anderkonto des Notars überwiesen hatte, seine Bereitschaft zum Erwerb der nicht vom gesetzlichen Vorkaufsrecht erfassten Flächen zum anteiligen Kaufpreis schon im Verwaltungs- und Widerspruchsverfahren erklärt - und dies auch im Berufungsverfahren bekräftigt hat - lässt sich eine teilungsbedingte „Entwertung“ dieser Restfläche mit Blick auf einen „adäquaten Preis“ bezogen auf den Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheids vom 28. November 2013 nicht feststellen. Dies gilt unabhängig von dem im Berufungsverfahren unwidersprochen gebliebenem Vorbringen des Klägers, nach dem ihm die Beklagte außerprozessual allein für das wohl im Außenbereich gelegene Flurstück G1..... mit einer Fläche von ca. 840 m² einen Kaufpreis von 33.600 € (entsprechend 40 €/m²) angeboten hat. Lediglich anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Beklagte erschlossene Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet „.....“ wegen ihrer „absolut ruhigen“, aber verkehrsgünstigen Lage (Sackgasse in fußläufige Nähe zur Innenstadt, Autobahnanschluss „in einer Minute erreichbar“) zu einem Preis von mehr als 60 €/m² bei einem Baubeginn ab 2013 über ihren städtischen Internetauftritt hat bewerben lassen (Seite 351 ihrer Verwaltungsvorgänge). Um solche Wohnbauflächen handelt es sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auch bei den verbliebenen Teilen der Flurstücke G2..... und G3... Die fortbestehende Erwerbsbereitschaft des Klägers zu dem bereits entrichteten anteiligen Kaufpreis schließt nach Überzeugung des Senats die Annahme aus, dass die Beigeladene auf den nicht vom Vorkaufsrecht erfassten Teilflächen des verkauften Buchgrundstücks „sitzen geblieben“ wäre oder bei einem „Paketverkauf“ der verbliebenen Flächen mit den im westlich gelegenen Baufenster des Plangebiets „Wohnbebauung“ als Wohnbauflächen (Festsetzung WA mit zweigeschossiger Bebauung) ausgewiesenen Teilen der Flurstücke G2..... und G3.. keinen im Vergleich zum ursprünglichen Kaufpreis angemessenen Preis hätte erzielen können (vgl. auch Kronisch, in: Brügelmann a. a. O. § 28 Rn. 92 a. E.: Erstreckungsverlangen ausgeschlossen, wenn der Erstkäufer von einem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch macht).

- 63 Unabhängig von dieser zunächst rein schuldrechtlichen Betrachtung überzeugt die im Berufungsverfahren vertiefte Argumentation der Beklagten zu den nach ihrer Rechtsauffassung ausschließlich zivilrechtlich zu beurteilenden Rechtsfolgen des ausgeübten Vorkaufsrechts deshalb nicht, weil sie den Regelungsgehalt des § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB ausblendet und die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB mit teilungsbedingten Vermögensnachteilen der Beigeladenen begründet, zu deren Entschädigung sie bereits bei Erlass des bestandskräftig gewordenen Ausübungsbescheids vom 28. August 2012 gesetzlich verpflichtet war. Als rechtsstaatlich gebundenem Teil der vollziehenden Gewalt (Art. 20 Abs. 3 GG; Art. 3 Abs. 3 SächsVerf) ist es der Beklagten verwehrt, den privatrechtsgestaltenden Erstreckungsbescheid zu Lasten des Klägers auf trennungsbedingten Nachteile der Beigeladenen zu stützen, deren Entschädigung (§§ 93 ff. BauGB) sie zuvor pflichtwidrig unterlassen hat. Bei Einhaltung der über § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB anwendbaren Entschädigungsregelungen der §§ 93 BauGB zugunsten der Beigeladenen hätte die Beklagte keinen Zugriff auf die nicht von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfassten Teile des verkauften Buchgrundstücks erlangen können, weil die Beklagte die Beigeladene für die nachteiligen Folgen der Grundstücksteilung hätte zeitnah entschädigen müssen.
- 64 Durch die gesetzliche Verweisung auf das Entschädigungsrecht des Baugesetzbuchs unterliegen die Rechtsfolgen des durch den Bescheid vom 28. August 2012 ausgeübten Vorkaufsrechts aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (hier: festgesetzte Verkehrsflächen i. S. v. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BauGB) dem vom Zivilrecht wesentlich abweichenden „Sonderrecht“ (Kronisch, in: Brügelmann a. a. O. § 28 Rn. 145) für die Entschädigung von Enteignungen überplanter Flächen zur Nutzung für öffentliche Zwecke. Indem § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB abweichend von § 464 BGB auf „den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils“ des Baugesetzbuchs verweist, „wenn der Erwerb des Grundstücks (wie hier hinsichtlich der festgesetzten Verkehrsflächen nach Maßgabe von § 13 SächsStrG) für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnte“, zielt die Regelung auf eine Gleichbehandlung des Grundstücksverkäufers mit demjenigen Grundeigentümer ab, dessen Eigentumsrecht zur Durchführung des Bebauungsplans durch Enteignung entzogen wird (Kronisch, in: Brügelmann a. a. O. § 28 Rn. 146 m. w. N.). In beiden

Fällen hat die Gemeinde dem anspruchsberechtigten Grundeigentümer (§ 94 Abs. 1 BauGB) eine Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu leisten. Diese umfasst gemäß § 93 Abs. 2 BauGB sowohl den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust (vgl. § 95 BauGB), als auch andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile (vgl. § 96 BauGB), darunter gemäß der ausdrücklichen Regelung des § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB u. a. eine Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil entsteht. Mit dem angegriffenen Urteil (Urteilsabdruck S. 27) und dem Schrifttum (Kronisch, in: Brügmann a. a. O., § 28 Rn. 84; Grziwotz, in: BeckOK BauGB, 48. Aufl., § 28 BauGB Rn. 25) ist weiter davon auszugehen, dass bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich einer Teilfläche die Gemeinde die Kosten der vorkaufsbedingt erforderlich werdenden Grundstücksvermessung und -teilung zu tragen hat, zumal die von der Beklagten angeführte Regelung des § 448 Abs. 1 BGB auf Fälle der Enteignung, mit denen die Ausübung des hier ausgeübten Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB gleichgestellt wird, keine Anwendung findet (zur Enteignung vgl. Beckmann, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2013, § 448 Rn. 21). Mittelbar erschließt sich die gesetzliche Kostentragungspflicht der Gemeinde auch daraus, dass sie das Ersuchen auf Löschung einer entgegenstehenden Auflassungsvormerkung nach Ausübung eines Vorkaufsrechts nur stellen darf, wenn diese für den Käufer unanfechtbar ist, § 28 Abs. 2 Satz 6 BauGB; mit dieser Regelung geht das Gesetz davon aus, dass die Gemeinde für ein eintragungsfähiges Ersuchen zu sorgen hat, also nicht etwa der Verkäufer oder gar der Erstkäufer.

- 65 Liegen die Bestehens- und Ausübungsvoraussetzungen für das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wie es hier zwischen den Beteiligten aufgrund des bestandskräftigen Ausübungsbescheids vom 28. Dezember 2012 feststeht, hat die Gemeinde unter Durchbrechung des nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 464 BGB geltenden Grundsatzes der Vertragsidentität, auf den sich die Beklagte beruft, einen Entschädigungswert festzusetzen, der an die Stelle des an den Verkäufer zu entrichtenden Kaufpreises tritt (vgl. Kronisch, in: Brügmann a. a. O. § 28 Rn. 145). Der bereits mit dem Ausübungsbescheid festzusetzende Entschädigungswert (Köster, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl., § 28 Rn. 42) ist gemäß § 99 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit 2 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich von dem Zeitpunkt an zu

verzinsen, wobei die Verzinsung den „abstrakt berechnete(n) Ausgleich dafür (bildet), dass dem Betroffenen das Grundstück nicht mehr so wie früher zur Nutzung, die an die Stelle des Grundstücks tretende Enteignungsentschädigung aber noch nicht zur Verfügung steht“ (so BGH, Urt. v. 26. Juni 1969, NJW 1969, 1897).

66 Bei Anwendung der vorstehenden Maßstäbe lässt sich ein „trennungsbedingter Nachteil“ der Beigeladenen i. S. v. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB selbst dann nicht feststellen, wenn die vorgenannten Regelungen trotz der fortbestehenden Erwerbsbereitschaft des Käufers, der den gesamten Kaufpreis bereits im Jahr 2012 auf das Notaranderkonto gezahlt hat, Anwendung finden könnten

67 Die von der Beklagten zur Begründung eines Nachteils herangezogenen unverhältnismäßig hohen Vermessungs- und Übergabekosten von 1.500 € oder gar 2.500 € wären nicht von der Beigeladenen als Verkäuferin (§ 448 Abs. 1 BGB), sondern gemäß § 28 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. §§ 93 ff. BauGB und dem Rechtsgedanken des § 28 Abs. 2 Satz 6 BauGB (s. o.) von der Beklagten zu tragen. Dasselbe folgt aus der Kostenentscheidung unter Nr. 2 des bestandskräftigen Ausübungsbescheids vom 28. August 2012, nach dem die Beklagte die „Kosten des Vorkaufsausübungsverfahrens trägt“. Aus der für die Auslegung maßgeblichen Sicht eines verständigen Bescheidempfängers (§§ 133, 157 BGB) erfasst diese Kostenlastentscheidung, die von der Beklagten weder im Ausgangs- noch im Widerspruchsbescheid mit einer Begründung versehen wurde, sämtliche mit der Durchführung des Verfahrens zur Ausübung des Vorkaufsrechts notwendig verbundenen Kosten, insbesondere jene zur Grundstücksteilung (namentlich Vermessungs-, Kataster- und Grundbuchkosten). Diese Kosten wurden von der Beklagten veranlasst, in deren Interesse auch die Vorkaufsausübung erfolgte. Hätte die Beklagte lediglich von einer Kostenerhebung absehen wollen, hätte aus Sicht eines verständigen Bescheidempfängers nach den Umständen des Falles etwa die Formulierung nahegelegen, dass „Kosten nicht erhoben werden“.

68 Soweit die Beklagte auf „Verzögerungsschäden“ bei der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (so auch auf die Tragung öffentlicher Lasten) verweist, sind teilungsbedingte Nachteile nicht erkennbar. Gemäß III. 2 des notariellen Vertrags vom 16. Juni 2012 erfolgte der Lastenübergang auf den Käufer „am Monatsersten, der auf

die Hinterlegung des ... Höchstgebots folgt“, angesichts der Kaufpreiszahlung des Klägers im Juli 2012 also bereits zum 1. August 2012. Kosten für eine fortlaufende Kreditfinanzierung, wie sie die Beigeladene erstinstanzlich geltend gemacht hat, hat sie weder bis zum Erlass des Widerspruchsbescheids noch in der Folgezeit dargelegt. Im Übrigen werden solche und andere „Verzögerungsschäden“ durch den Zinsanspruch der Beigeladenen gegen die Beklagte nach § 99 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Höhe von 2 % über dem Basiszinssatz abgedeckt (vgl. BGH, Urt. v. 26. Juni 1969, NJW 1969, 1897). Ein abwicklungstechnischer Mehraufwand für die Beigeladene, wie er sich durch ein Hinzutreten der Beklagten als weiterer Vertragspartei oder die Notwendigkeit der Bildung von Rückstellungen bis zur Durchführung der Grundstücksteilung ergibt, stellt auch unter Berücksichtigung der weiteren negativen Auswirkungen einer Grundstücksteilung - bezogen auf den Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheids vom 28. November 2013 - keinen Nachteil i. S. v. § 467 Satz 2 BGB dar, der das Erstreckungsverlangen der Beigeladenen vom 16. April 2013 rechtfertigen könnte.

- 69 Nach alledem ist der Erstreckungsbescheid der Beklagten rechtswidrig.
- 70 2.2. Durch den rechtswidrigen Verwaltungsakt, der als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt in die Rechtssphäre des Klägers eingreift, weil sein Anspruch auf Übereignung des Grundstücks von der Beigeladenen nicht mehr erfüllt werden kann, wird der Kläger auch in seinen Rechten verletzt.
- 71 An der Rechtsverletzung des Klägers ändert es nichts, dass der notarielle Vertrag vom 16. Juni 2012 unter VII. die Feststellung enthält, dass der beurkundende Notar vor dem Vertragsschluss darauf hingewiesen hatte, dass die Eigentumsumschreibung u. a. „von der Vorlage des Negativzeugnisses wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte“ abhängt.
- 72 Aus der Sicht des öffentlichen Rechts bleibt der Erstvertrag zwischen Beigeladener und Kläger von der Ausübung des Vorkaufsrechts unberührt; sein Fortbestand richtet sich nach dem Zivilrecht (vgl. Kronisch, in: Brügelmann a. a. O. § 28 Rn. 95). Danach kann ein im notariellen Kaufvertrag enthaltener Hinweis auf ein Vorkaufsrecht allerdings dazu führen, dass der Vertrag nach dem Willen der Parteien unter der

stillschweigend vereinbarten auflösenden Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB) der Ausübung dieses Vorkaufsrechts geschlossen ist. Das ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (u. a. Urt. v. 13. März 2009 - V ZR 157/08 -, juris Rn. 17 m. w. N.), auf die sich die Beklagte stützt, „im Zweifel anzunehmen“, wenn „dem Käufer das Bestehen eines Vorkaufsrechts bekannt“ ist.

- 73 Ob eine auflösende Bedingung stillschweigend vereinbart wurde, die sich - wie die Beklagte meint - trotz der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nur für eine Teilfläche - auf den *gesamten* Grundstückskaufvertrag erstreckt, ist durch Auslegung des am 16. Juni 2012 geschlossenen Vertrags nach §§ 133, 157 BGB zu ermitteln. Diese Auslegung zur Ermittlung des jeweils erklärten Parteiwillens geht der Zweifelsregelung vor. Bei Anwendung dieser Maßstäbe steht zur Überzeugung des Senats fest, dass der Kaufvertrag zwischen der Beigeladenen und dem Kläger eine stillschweigend vereinbarte auflösende Bedingung allenfalls insoweit enthält, als der Beklagten ein gesetzliches Vorkaufsrecht an den von ihr überplanten Verkehrsflächen zustand, wie es dem bestandskräftigen Ausübungsbescheid zugrunde lag.
- 74 Beizupflichten ist der Beklagten zunächst darin, dass der Beigeladenen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 16. Juni 2012 erkennbar an einer zeitnahen wirtschaftlichen Verwertung des als wenig werthaltig angesehenen Betriebsgrundstücks eines früheren Schuldners gelegen war. Dies hat die Beigeladene, die als sog. „bad bank“ derfinanzgruppe tätig ist, in der Berufungsverhandlung ausdrücklich bekräftigt und entspricht dem Inhalt der Gerichts- und Behördenakten. Dem ortsansässigen Kläger, dessen erklärtem Parteiwillen bei der Auslegung des Vertragsinhalts nach Treu und Glauben in entsprechender Weise Rechnung zu tragen ist, ging es ersichtlich um eine Weiternutzung der auf dem versteigerten Grundstück bestehenden Gebäude, für die nach sächsischem Landesrecht ein fortwirkender baurechtlicher Bestandsschutz in Betracht zu ziehen war; ein anderer Grund für den Erwerb der versteigerten Altlastverdachtsflächen schied auch mit Blick auf bodenschutzrechtliche Haftungsrisiken eines Erwerbers ersichtlich aus. Ausgehend von den so zu bestimmenden Interessenlagen und VI. des notariellen Kaufvertrags vom 16. Juni 2012, nach dem „unklare Bestimmung(en) ... so zu deuten (sind), dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird“, konnte sich eine stillschweigend vereinbarte auflösende Bedingung auf den Kaufvertrag nur insoweit

beziehen, als der Beklagten ein gesetzliches Vorkaufsrecht für Verkehrsflächen zustand.

- 75 Bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses hätte eine den gesamten Vertrag umfassende auflösende Bedingung für die Beigeladene zur Folge gehabt, dass sie sich im Falle der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für die festgesetzten Verkehrsflächen angesichts der Entschädigungspflicht der Beklagten (§ 28 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. §§ 93 ff. BauGB), die einen Nachteil i. S. v. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 467 Satz 2 BGB grundsätzlich ausschließt, um eine Vermarktung der wenig werthaltigen und nunmehr „zerteilten“ Restflächen des früheren Schuldners hätte bemühen müssen, obwohl schon die Versteigerung des Gesamtgrundstücks nur das von ihr angesetzte Mindestgebot („Auktionslimit“) von 4.500 € erzielt hatte. Auch für den Kläger wäre der wirtschaftliche Zweck des Vertragsschlusses durch eine umfassende auflösende Bedingung durch den Wegfall der Nutzungsmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden vereitelt worden, obwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts an einer Teilfläche im Regelfall lediglich dazu führt, dass der Kaufvertrag in zwei Teile gespalten wird. Bezüglich der Vorkaufsfläche tritt der Verkäufer in Rechtsbeziehungen zur Gemeinde, während es hinsichtlich der Restfläche bei dem mit dem Erstkäufer geschlossenen Vertrag bleibt (zutreffend Mayer, NJW 1984, 100, 102 f. zu der mit dem BauGB vergleichbaren Rechtslage nach dem BBauG). Angesichts dieser Interessenlage hält es der Senat nach den Umständen des Falles für ausgeschlossen, dass die mit der Verwertung von „Problemgrundstücken“ als damit ständig betraute Geschäftsbank bestens vertraute Beigeladene und der Kläger den Vertrag vom 16. Juni 2012 nur im Hinblick darauf geschlossen haben, dass die Beklagte ihr gesetzliches Vorkaufsrecht an festgesetzten Verkehrsflächen nicht ausübt (zur Abgrenzung BayObLG, Urt. v. 21. Juli 1997 - 17 RR 558/95 -, juris Rn. 20 m. w. N.). Ob der Kläger das gesetzliche Vorkaufsrecht der Beklagten kannte, wie es für die Annahme einer im Kaufvertrag stillschweigend vereinbarten auflösenden Bedingung erforderlich ist, bedurfte damit keiner Prüfung.

- 76 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 und 3, § 159 Satz 1 i. V. m. § 100 Abs. 1 ZPO.

- 77 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.
- 78 Die Revision ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf diese Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch

Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

Richterin am OVG Schmidt-Rottmann
ist wegen urlaubsbedingter Abwesenheit
an der Unterschrift gehindert.

gez.:
Meng

gez.:
Meng

gez.:
Ranft

Beschluss

Der Streitwert wird auch für das Berufungsverfahren auf 900 € festgesetzt (§ 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG).

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

Richterin am OVG Schmidt-Rottmann
ist wegen urlaubsbedingter Abwesenheit
an der Unterschrift gehindert.

gez.:
Meng

gez.:
Meng

gez.:
Ranft