

VERWALTUNGSGERICHT MAGDEBURG



Az.: 4 A 4/14 MD



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn
2. der Frau

Kläger,

Proz.-Bev. zu 1-2: Rechtsanwältin

g e g e n

die Stadt Klötze, vertreten durch den Bürgermeister,
Schulplatz 1, 38486 Klötze,

Beklagte,

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte

Beigeladen:

Herr

w e g e n

Ausübung des Vorkaufsrechts

hat das Verwaltungsgericht Magdeburg - 4. Kammer - auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 2014 durch den Richter am Verwaltungsgericht Zieger als Einzelrichter für Recht erkannt:

Der Bescheid der Beklagten vom 12.09.2013 und deren Widerspruchsbescheid vom 17.12.2013 werden aufgehoben.

Die Beklagte wird verpflichtet, den Klägern ein Negativzeugnis hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Grundstücke Flurstück und Flurstück der Flur der Gemarkung

kung sowie des Flurstücks der Flur der Gemarkung zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die für erstattungsfähig erklärt werden.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 5.000,- Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger begehren von der Beklagten die Erteilung eines Negativzeugnisses für den Verkauf von Grundstücken an den Beigeladenen.

Durch notariellen Vertrag vom 11.07.2013, Urkundsrolle Nr. 427/2013 des Notars aus haben die Kläger als Verkäufer und der Beigeladene als Käufer über die im Tenor genannten Grundstücke einen Grundstückskaufvertrag geschlossen, den der Notar bei der Beklagten zur Erklärung, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht bestehe, vorgelegt hat.

Mit Bescheid vom 12.09.2013 hat die Beklagte bezogen auf das Flurstück der Flur der Gemarkung das Vorkaufsrecht ausgeübt und zur Begründung ausgeführt, dass es sich bei diesem Grundstück um eine Teilfläche des örtlichen Sportplatzes handle, der mit einer Flutlichtanlage ausgestattet sei und nach wie vor für die kommunale Nutzung durch den Schulsport vorgesehen sei. Auch werde die Fläche regelmäßig durch Vereine genutzt.

Den dagegen eingelegten Widerspruch der Kläger vom 01.10.2013 wies die Beklagte zurück. Zur Begründung wird auf den Widerspruchsbescheid Bezug genommen.

Am 09.01.2014 haben die Kläger Klage erhoben, mit der sie sich gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte wenden. Zur Begründung ihrer Klage führen sie aus, die Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB seien nicht gegeben.

Die Kläger beantragen (sinngemäß),

den Bescheid der Beklagten vom 12.09.2013 und deren Widerspruchsbescheid vom 17.12.2013 aufzuheben sowie die Be-

klagte zu verpflichten, ihnen ein Negativzeugnis hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Grundstücke Flurstück und Flurstück der Flur der Gemarkung sowie des Flurstücks der Flur der Gemarkung zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beigeladene schließt sich dem Antragsbegehren der Kläger an.

Sie tritt dem Klagebegehren der Kläger entgegen. Dazu trägt sie ergänzend zu der Sportplatznutzung der Grundstücksfläche vor, für die sie das Vorkaufsrecht ausgeübt hat. Weiter weist sie darauf hin, dass sie inzwischen einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für dieses Gebiet gefasst habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen. Diese Unterlagen waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe:

Das Gericht entscheidet gemäß § 6 Abs. 1 VwGO durch den Berichterstatter als Einzelrichter.

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Bescheid der Beklagten vom 12.09.2013 und deren Widerspruchsbescheid vom 17.12.2013 sind rechtswidrig und verletzen die Kläger dadurch in ihren Rechten. Die Kläger haben einen Anspruch auf Erteilung eines Negativzeugnisses hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Grundstücke Flurstück und Flurstück der Flur der Gemarkung sowie des Flurstücks der Flur der Gemarkung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Rechtsgrundlage für die Erteilung eines Negativzeugnisses ist § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, so hat die Gemeinde nach dieser Regelung auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen.

Der Beklagten steht für die von den Klägern an den Beigeladenen mit notariellem Kaufvertrag vom 11.07.2013 veräußerten Grundstücke kein Vorkaufsrecht zu. Die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 BauGB sind nicht erfüllt. Die Beklagte kann sich insbesondere nicht auf das Vorliegen der Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB berufen. Danach steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist. Es fehlt vorliegend bereits an einem entsprechenden Bebauungsplan für das betroffene Gebiet. Auf die Frage, welche Festsetzungen der Flächennutzungsplan vorsieht, kommt es insoweit nicht an. Denn § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist auf Flächennutzungspläne nicht, auch nicht entsprechend anzuwenden. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Vorschrift des § 24 Abs. 1 BauGB selbst bewusst zwischen Bebauungsplan (Nr. 1) und Flächennutzungsplan (Nr. 5) unterscheidet, so dass nicht von einer unbewussten Regelungslücke auszugehen ist.

Die Beklagte kann sich für ihr Vorkaufsrecht auch nicht darauf berufen, dass sie nach Rechtshängigkeit einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst habe. Die Regelung des § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB, wonach das Vorkaufsrecht im Falle des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden kann, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, setzt bereits seinem Wortlaut nach voraus, dass dieser Beschluss zeitlich vor der Ausübung des Vorkaufsrechts liegt. Dies war hier ersichtlich nicht der Fall. Ein Vorkaufsrecht ergibt sich für die Beklagte ersichtlich auch nicht aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2. – 7 BauGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen waren gemäß § 162 Abs. 3 VwGO aus Billigkeitsgründen für erstattungsfähig zu erklären, da der Beigeladene einen eigenen Antrag gestellt und sich somit einem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 52 Abs. 1 GKG. Danach geht das Gericht unter Orientierung an dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit bei einer Klage der Veräußerer, die die Erteilung eines Negativzeugnisses begehren, von einem Streitwert in Höhe von 5.000,- Euro aus (vgl. Ziff. 9.6.2 Streitwertkatalog – Stand: 2013).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses **Urteil** steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Obergericht des Landes Sachsen-Anhalt zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem

Verwaltungsgericht Magdeburg,
Breiter Weg 203 – 206, 39104 Magdeburg,

zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist.

Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Breiter Weg 203 – 206, 39104 Magdeburg, einzureichen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird.

Als Bevollmächtigte vor dem Oberverwaltungsgericht sind zugelassen: Rechtsanwälte, Rechtslehrer im Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO und die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen.

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; eine Vertretung ist auch durch entsprechend beschäftigte Diplom-Juristen im höheren Verwaltungsdienst zulässig.

Ein Beteiligter, der nach Maßgabe des § 67 Abs. 4 Sätze 3 und 7 VwGO zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

Die **Streitwertfestsetzung** kann durch Beschwerde an das

Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt,
Magdeburg,

angefochten werden, wenn der Beschwerdewert 200 € (zweihundert Euro) übersteigt. Sie ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder sich das Verfahren anderweitig erledigt hat, bei dem

Verwaltungsgericht Magdeburg,
Breiter Weg 203 – 206, 39104 Magdeburg,

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Beschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Für beide Rechtsmittel gilt:

Bei dem Verwaltungsgericht Magdeburg und beim Obergericht des Landes Sachsen-Anhalt können in allen Verfahren auch elektronische Dokumente nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Gerichten und Staatsanwaltschaften des Landes Sachsen-Anhalt eingereicht werden.

Zieger