

Landgericht Berlin

Az.: - O 1/19 Baul



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Baulandverfahren
mit den Beteiligten

- 1) **DB Netz Aktiengesellschaft**, vertreten durch d. Vorstand, Theodor-Heuss-Allee 7, 60486 Frankfurt am Main
- Antragstellerin zu 1)

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Seldeneck und Partner**, Bleibtreustraße 33, 10707 Berlin, Gz.: 258/19 D
28 ka D8/143-19

- 2) **Räusch Entwicklungs GmbH**, vertreten durch d. Geschäftsführer, Kurfürstendamm 212, 10719 Berlin
- Antragstellerin zu 2)

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Hellriegel**, Schlüterstraße 54, 10629 Berlin, Gz.: PRI78908/74/LIN

gegen

- 3) **Land Berlin**, vertreten durch das **Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**, Abt. Stadtentwicklung und Umwelt, Serviceeinheit Facility Management, Hohenzollern-
damm 174 - 177, 10713 Berlin, Gz.: 09.18.05 FMSLV
- Antragsgegner -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Gaßner, Groth, Siederer & Coll. Partnerschaftsgesellschaft**, GGSC,
Stralauer Platz 34, 10243 Berlin, Gz.: 000743-207JB/spk

- 4) **Senatsverwaltung für Finanzen**, Klosterstraße 59, 10719 Berlin, Gz.: VD Just 1-P 52/19
- Beteiligter zu 4)

hat das Landgericht Berlin - Kammer für Baulandsachen - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Dr. Schmidt-Schondorf, die Richterin am Landgericht Dr. Sandherr und den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Hörauf aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 09.02.2022 für Recht erkannt:

Der Antragsgegner wird unter Aufhebung des Bescheides des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 21. Januar 2019 verpflichtet, den Antragstellerinnen zu 1.) und zu 2.) jeweils das mit notariellem Schreiben vom 31. Oktober 2018 beantragte Negativzeugnis zu erteilen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsgegner.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

In Streit stehen die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts unter Festsetzung des Verkehrswerts und die Erteilung eines Negativzeugnisses.

Die Antragstellerin zu 1.) ist Eigentümerin des rund 181.000 m² großen, als Eisenbahngelände planfestgestellten Grundstücks Gemarkung Wilmersdorf, Flur 1, Flurstück 142. Dieses befindet sich in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Westkreuz. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem es liegt, und dessen Umgebung überwiegend als Bahnfläche sowie südöstlich des Bahnhofs als gemischte Baufläche (M1) i.V.m. einem übergeordneten Grünzug dargestellt. Gemäß des 2016 von der Senatsverwaltung für Umwelt gefassten Einleitungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplans sollten die dort nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen künftig jedoch als Grünflächen dargestellt werden. Für den Bereich existiert seit 2017 ferner ein Beschluss des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) zur Aufstellung des Bebauungsplans 4-66 („Westkreuzpark“), nach dem das Gebiet als öffentliche Parkanlage ausgewiesen werden soll bzw. als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Nach dem Aufstellungsbeschluss stehen die geplanten Nutzungen unter der aufschiebenden Bedingung der Bestandskraft eines Freistellungsbescheides von Bahnbetriebszwecken. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 11. August 2017 im Amtsblatt von Berlin bekanntgemacht (ABl. 2017, S. 3782).

Mit Kaufvertrag vom 12. Oktober 2018 veräußerte die Antragstellerin zu 1.) zwei insgesamt ca. 65.000 m² große Teilflächen ihres Grundstücks an die Antragstellerin zu 2.) zu einem Kaufpreis von 6.500.000,- Euro. Der Kaufvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Erklärung der Antragstellerin zu 1.) über die Genehmigung durch den Vorstand Finanzen der DB Netz AG geschlossen, die gemäß vertraglicher Bestimmung bis einschließlich 31. Dezember 2018 zu erklären war. Ausweislich einer notariellen Feststellungsurkunde vom 31. Oktober 2018 wurde diese Genehmigung durch Erklärung vom 29. Oktober 2018 (beim Notar eingegangen am 30. Oktober 2018) erteilt, wodurch die aufschiebende Bedingung eingetreten sei.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2018 beantragte der Notar beim Bezirksamt sodann, dort eingegangen am 2. November 2018, ein Negativzeugnis, dass kein gemeindliches Vorkaufsrecht an dem veräußerten Grundstück bestehe. Dem Antrag war eine einfache Kaufvertragsabschrift beigefügt, weder allerdings eine Abschrift der Feststellungsurkunde, dass die Bedingung eingetreten sei, noch die Mitteilung, dass der Kaufvertrag inzwischen wirksam sei.

Angesichts dieses Antrags zeigte sich das Bezirksamt gegenüber dem Finanzvorstand der Antragstellerin zu 1.) mit Schreiben vom 13. November 2018 „sehr irritiert“ und bat darum, die Zustimmung zum Kaufvertrag vom 12. Oktober 2018 nicht zu erteilen und stattdessen einen Verkauf an das Land Berlin zu ermöglichen.

Hierauf übermittelte der Notar dem Bezirksamt eine dort am 23. November 2018 eingegangene Abschrift der Feststellungsurkunde über die inzwischen schon erteilte Zustimmung.

Am 11. Januar 2019 machte das Bezirksamt im Amtsblatt schließlich seine Absicht der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 4-66 bekannt (ABl. 2019, S. 475 f.).

Am 21. Januar 2019 wurde der Bebauungsplanentwurf für einen Monat öffentlich ausgelegt.

Mit Bescheid ebenfalls vom 21. Januar 2019 erklärte das Bezirksamt gegenüber der Antragstellerin zu 1.), ihr zugegangen am 22. Januar 2018, bezüglich der an die Antragstellerin zu 2.) veräußerten Teilflächen ohne vorherige Anhörung die Ausübung seines Vorkaufsrechts auf der Grundlage von § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB. Der Kaufpreis wurde gemäß § 28 Abs. 4 BauGB auf den vom Bezirksamt angenommenen Verkehrswert von 1.477.500,- Euro festgesetzt, was mit der Einordnung als Nichtbaulandflächen erläutert wurde. Zur Begründung der Ausübung des Vorkaufsrechts wurde angeführt, dass dem Land aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen ein Vorkaufsrecht zustehe. Umstände, die das Vorkaufsrecht ausschlossen, fehlten. Der Erwerb

der Flächen durch das Land Berlin diene als bauordnende Maßnahme dem Zweck, die nicht mehr für den Bahnbetrieb erforderlichen Bereiche an diesem Standort als Grünflächen zu sichern und zu entwickeln sowie um die Durchführung des festzusetzenden Bebauungsplans in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei durch das Allgemeinwohl gerechtfertigt; private Belange seien den Allgemeinwohlinteressen hier nachrangig. Auf eine vorherige Anhörung der Antragstellerin zu 1.) sei vorliegend verzichtet worden, da erst mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom heutigen Tage die rechtliche Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts geschaffen worden und die Anhörung somit zeitlich nicht mehr durchführbar gewesen sei.

Mit Schreiben vom selben Tage, das eine Abschrift des an die Antragstellerin zu 1.) gerichteten Bescheides vom 21. Januar 2019 enthielt, informierte der Antragsgegner auch die Antragstellerin zu 2.) von der Ausübung des Vorkaufsrechts.

Gegen diesen Bescheid setzt sich die Antragstellerin zu 1.) mit ihrem am 22. Februar 2019 bei dem Bezirksamt eingegangenen Antrag auf gerichtliche Entscheidung zur Wehr. Sie meint, im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses habe dem Bezirksamt kein Vorkaufsrecht zur Seite gestanden. Dieses entstehe nach dem Gesetzeswortlaut erst dann, wenn der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werde und ein Aufstellungsbeschluss vorliege. Das sei zwar im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts der Fall gewesen, nicht aber bei Abschluss des Kaufvertrags, was indes erforderlich sei.

Davon unabhängig sei die Ausübung des Vorkaufsrechts gesetzlich ausgeschlossen, weil auf dem Grundstück Vorhaben verwirklicht seien, für die ein in § 38 BauGB genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist.

Jedenfalls sei die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch verfristet erklärt worden, was näher begründet wird.

Zuletzt hafteten dem Bebauungsplan auch verschiedene eingehend beschriebene Mängel an, weshalb dieser so überhaupt nicht festsetzungsfähig sei. Das hindere schon die Entstehung eines Vorkaufsrechts.

Die Antragstellerin zu 1.) beantragt,

den Bescheid des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 21. Januar 2019 über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufzuheben und den Antragsgegner zu verpflichten, das beantragte Negativzeugnis zu erteilen.

Die Antragstellerin zu 2.) hat ebenfalls mit Schriftsatz bereits vom 19. Februar 2019 eine gerichtliche Entscheidung beantragt. Auch sie hält den Bescheid vom 21. Januar 2019 im Wesentlichen aus denselben Gründen wie die Antragstellerin zu 1.) für rechtswidrig, die sie wiederholt und vertieft.

Die Antragstellerin zu 2.) beantragt,

den Bescheid des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 21. Januar 2019 über die Ausübung des Vorkaufsrechts aufzuheben und den Antragsgegner zu verpflichten, das beantragte Negativzeugnis zu erteilen.

Der Antragsgegner beantragt,

die Anträge zurückzuweisen.

Er verteidigt den Bescheid. Er meint, das Vorkaufsrecht sei bereits mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, folglich am 11. August 2017 und damit vor dem wirksamen Abschluss des Kaufvertrags entstanden. § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB, den die Antragstellerinnen für sich anführten, beziehe sich auf den Zeitpunkt der Vorkaufsausübung, nicht auf den davon zu unterscheidenden Zeitpunkt der Vorkaufrechtsentstehung. Zur Entstehung gelange das Vorkaufsrecht nämlich schon mit der Bekanntmachung eines Planaufstellungs-, -änderungs- oder -ergänzungsbeschlusses. Schließlich müsse die Entstehung denklogisch zeitlich vor der Ausübung erfolgen. Hätte der Gesetzgeber in § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB dies im Sinne der Ansicht der Antragstellerinnen regeln wollen, wäre im Gesetz auch wohl kaum von der Ausübung die Rede, sondern der Entstehung. Dafür spreche auch, dass sich der Rechtsverkehr bereits im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss darauf einrichten könne, dass der Planungsträger sein Vorkaufsrecht ausübe. Ab diesem Zeitpunkt bestehe für Veräußerer und Erwerber kein Schutzbedürfnis mehr. Es ergäbe auch keinen Sinn, die Gemeinde bei Verkaufsfällen vor der öffentlichen Auslegung zum Zusehen zu zwingen und später auf langwierige Enteignungsverfahren zu verweisen, die die Planung er-

heblich verzögerten. Auch nach der früheren Fassung des § 24 Abs. Nr. 2 BBauG habe der Gemeinde das Vorkaufsrecht „beim Kauf von Grundstücken [zugestanden], die in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat“. Daran habe sich mit der Neufassung nichts geändert.

Entgegen der Ansicht der Antragstellerinnen sei das Vorkaufsrecht auch nicht ausgeschlossen. Insbesondere § 26 Nr. 3 BauGB greife hier nicht ein, weil keine Vorhaben errichtet werden sollten, für die ein Verfahren nach § 38 BauGB durchgeführt worden sei oder werde. Bereits errichtete Anlagen erfasse die Norm nicht mehr, was ein Vergleich mit der früheren Normfassung zeige, die so noch formuliert gewesen sei. Mit dieser Änderung sei bezweckt worden, Gemeinden gerade auch schon vor der – absehbaren und hier hinreichend sicher bevorstehenden – Entlassung aus dem Fachplanungsvorbehalt ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

Das Vorkaufsrecht sei auch fristgemäß ausgeübt worden, was ausführlich erläutert wird.

Ebenso wenig verfangen die Einwände der Antragstellerinnen gegen die Festsetzungsfähigkeit des Bebauungsplans 4-66, was näher ausgeführt wird. Insbesondere seien die Festsetzungen wie auch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Der Beteiligte zu 4.) hat einen Antrag nicht gestellt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Streitakte und den Verwaltungsvorgang des Antragsgegners Bezug genommen, die vorgelegen haben und Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

Die Anträge beider Antragstellerinnen auf gerichtliche Entscheidung haben insgesamt Erfolg. Nicht nur die Ausübung des Vorkaufsrechts (1.) und die Verkehrswertfestsetzung sind rechtsfehlerhaft erfolgt (2.). Die Antragstellerinnen können auch das beantragte Negativzeugnis beanspruchen (3.).

1. Der angegriffene Bescheid vom 21. Januar 2019 war aufzuheben, soweit damit ein Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.

a) Die darauf gerichteten Anträge der Antragstellerinnen sind zulässig.

Insbesondere ist mit der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Berlin gemäß §§ 28 Abs. 3, 217 BauGB das zuständige Gericht angerufen worden, da der Antragsgegner das Vorkaufsrecht zum von ihm nach § 26 Abs. 4 Satz 1 BauGB festgesetzten Verkehrswert ausgeübt hat (vgl. LG Berlin, Urteil vom 26. April 2017 – O 2/15 –, juris Rn. 26 m.w.N.). Die Anträge wahren zudem jeweils die Antragsfrist aus § 217 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Es fehlt überdies nicht an der in entsprechender Anwendung des § 42 Abs. 2 VwGO zu fordernden Antragsbefugnis. Das gilt auch für die Antragstellerin zu 2.). Zwar ist sie – anders als die Antragstellerin zu 1.), die schon deshalb antragsbefugt ist – nicht Adressat des Bescheides vom 21. Januar 2019, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde. Dennoch wird auch die Antragstellerin zu 2.) durch den angegriffenen Bescheid belastet. Denn für sie als Erwerberin bedeutet die Ausübung des Vorkaufsrechts, dass ihr Anspruch gegen den Veräußerer auf Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück mit Eintritt der Bestandskraft des Verwaltungsakts unmöglich wird. Daher kann auch sie als Erwerberin neben dem Veräußerer gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgehen (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 5/2021, § 28 Rn. 107 und BVerwG, Beschluss vom 30. November 2009 – BVerwG 4 B 52/09 –, juris Rn. 5, jeweils m.w.N.).

b) Die gegen die Vorkaufsrechtsausübung gerichteten Anträge sind auch begründet. Der Verwaltungsakt, mit dem das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, unterliegt der Aufhebung (§ 226 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BauGB). Denn diese Ausübung des Vorkaufsrechts war formell (aa.) wie materiell rechtswidrig (bb.).

aa) Der Vorkaufsrechtsausübung haften schon durchschlagende Verfahrensfehler an.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwVfG (i.V.m. § 1 Abs. 1 VwVfG Bln) ist, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Das ist hier unstreitig nicht geschehen, wie der Bescheid erkennen lässt. Der Antragsgegner war hier allerdings nicht berechtigt, von der Anhörung abzusehen (1). Das führt zur Aufhebung des Bescheides zur Vorkaufsrechtsausübung, denn weder ist insoweit eine Heilung erfolgt (2), noch ist der Verfahrensfehler unbeachtlich (3).

(1) § 28 VwVfG erlaubt hier kein Absehen von der grundsätzlich nötigen Anhörung.

Nach § 28 Abs. 2 VwVfG kann von der Anhörung abgesehen werden, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalls nicht geboten ist, insbesondere wenn durch die Anhörung die Einhaltung einer für die Entscheidung maßgeblichen Frist in Frage gestellt würde (§ 28 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG). Eben dies macht der Antragsgegner für sich geltend, weil die Ausübung des Vorkaufsrechts erst mit der öffentlichen Auslegung möglich geworden sei und damit kurz vor Ablauf der Zwei-Monatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts. Diese Absehensentscheidung, die im Ermessen der Behörde steht (statt vieler s. nur Kallerhoff/Mayen, in: Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl. 2018, § 28 Rn. 49), ist hier jedoch ermessensfehlerhaft getroffen worden. Es ist nämlich kein Grund dafür ersichtlich, warum eine Anhörung – ggf. auch mit kurzer, z.B. einwöchiger Äußerungsfrist – nicht auch parallel zur Vorbereitung der öffentlichen Planauslegung hätte durchgeführt werden können. Dem kann der Antragsgegner nicht entgegenhalten, das Vorkaufsrecht sei (dann im Übrigen zuwider seiner Argumentation im Gerichtsverfahren, s. dazu eingehend unten bei bb.) in diesem Zeitpunkt noch nicht entstanden gewesen. Ein solcher Einwand mag sich unter Umständen hören lassen, wenn fraglich ist, ob das (den Adressaten belastende, behördliche) Recht, das ausgeübt werden soll, überhaupt entstehen wird. So liegt es hier aber nicht. Denn der Antragsgegner hatte es mit der öffentlichen Planauslegung, dessen Zeitpunkt er festlegt, in der Hand, den Zeitpunkt der Entstehung/Ausübbarkeit des Vorkaufsrechts zu bestimmen. Für ihn war daher nicht nur gewiss, dass, sondern durch ihn bestimmbar, wann das Vorkaufsrecht entstehen (bzw. nach seiner im gerichtlichen Verfahren vertretenen Ansicht: ausgeübt werden können) würde. Dann konnte von ihm indes ohne weiteres verlangt werden, eine Anhörung zeitgleich zur Auslegungsvorbereitung durchzuführen, zumal – wie sich aus Bl. 114 des Verwaltungsvorgangs ergibt –, mindestens seit dem 11. Januar 2019 feststand, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. Das wurde versäumt. In Konstellationen, wo die Eile im Hinblick auf einen nahenden Fristablauf (auch) durch die Behörde selbst verursacht wurde, sie also – wie hier – nicht alle ihr zumutbaren Möglichkeiten ausgeschöpft hat, die für die Durchführung einer Anhörung bestanden, kann ein Absehen von der Anhörung nicht als ermessensfehlerfrei angesehen werden (in diese Richtung z.B. Schneider, in: Schoch/ders., VwVfG, Stand: 7/2020, § 28 Rn. 64; Kallerhoff/Mayen, a.a.O., Rn. 54).

Nach § 28 Abs. 3 VwVfG konnte die Anhörung ebenfalls nicht unterbleiben, denn ein zwingendes öffentliches Interesse steht der Anhörung nicht entgegen. Gemeint sind hier nur besonders gewichtige öffentliche Interessen, die gegenüber dem Zweck der Anhörung und gegenüber den Interessen des Betroffenen daran eindeutig und unzweifelhaft Vorrang haben und gerade durch die Anhörung verletzt würden, z.B. bei Lebensgefahr für Menschen, wenn die erforderlichen Hilfs-

maßnahmen sonst voraussichtlich zu spät kämen, oder bei einer Gefährdung der Sicherheit der Bundesrepublik Deutschland (vgl. Hessischer VGH, Beschluss vom 20. Mai 1989 – VGH 4 TH 3616/87 –, NVwZ-RR 1989, 113 <114>). Ein derartig gewichtiges Interesse, das durch das Unterlassen der Anhörung hätte geschützt werden müssen, fehlt indes ersichtlich.

(2) Der Anhörungsmangel ist auch nicht geheilt worden.

Nach § 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 VwVfG ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die nicht den Verwaltungsakt nach § 44 VwVfG nichtig macht, unbeachtlich, wenn die erforderliche Anhörung eines Beteiligten bis zum Abschluss der letzten Tatsacheninstanz eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nachgeholt wird. Eine Heilung setzt allerdings voraus, dass die Anhörung nachträglich ordnungsgemäß durchgeführt und ihre Funktion für den Entscheidungsprozess der Behörde uneingeschränkt erreicht wird (BVerwG, Beschluss vom 17. August 2017 – BVerwG 9 VR 2/17 –, NVwZ 2018, 268 <269>, und Urteil vom 17. Dezember 2015 – BVerwG 7 C 5/14 –, NVwZ-RR 2016, 449 m.w.N.). Äußerungen und Stellungnahmen von Beteiligten im gerichtlichen Verfahren erfüllen die Voraussetzungen des § 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 VwVfG nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht, wie das Bundesverwaltungsgericht erst unlängst nochmals wiederholt bekräftigt hat (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 17. August 2017, a.a.O., und vom 18. April 2017 – BVerwG 9 B 54/16 –, juris Rn. 4; s. ferner BVerwG, Urteile vom 17. Dezember 2015, a.a.O., vom 22. März 2012 – BVerwG 3 C 16/11 –, NJW 2012, 2823 <2825>, und vom 24. Juni 2010 – BVerwG 3 C 14/09 –, NVwZ 2011, 115 <119>). Die Äußerung der Antragstellerin zu 1.) im hiesigen gerichtlichen Verfahren konnte mithin eine Heilung von vornherein nicht bewirken. In Rechnung zu stellen ist hierbei auch, dass die Möglichkeit, durch einen einfachen Austausch von Sachäußerungen im Gerichtsverfahren die Heilung eines Anhörungsmangels herbeizuführen, die Gefahr begründet, dass eine Behörde – losgelöst vom Vorliegen der Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 VwVfG – in von ihr als eilbedürftig empfundenen Fällen von einer Anhörung absieht, da sie auf eine Heilung jedenfalls durch Stellungnahme im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vertrauen kann. Dadurch könnte das Anhörungserfordernis weitgehend unterlaufen werden, zumal – wie hier – in Fällen, in denen kein Widerspruchsverfahren stattfindet. Das streitet aus Sicht der Kammer dafür, an die Heilung eines Anhörungsmangels gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 VwVfG im Wege der Nachholung durch Austausch von Sachäußerungen zu den maßgeblichen Fragen in einem gerichtlichen Verfahren jedenfalls strenge Anforderungen zu stellen. Im Übrigen wird in der Literatur zu § 45 VwVfG zu Recht hervorgehoben, dass insbesondere bei Abwägung- und Ermessensentscheidungen eine unter dem Druck des Verwaltungsprozesses nachgeholte Handlung eher selten angemessenen Einfluss auf die Aus-

gangsentscheidung haben dürfte (so Hufen/Siegel, Fehler im Verwaltungsverfahren, 6. Aufl. 2018, Rn. 972).

(3) Auch eine Anwendung von § 46 VwVfG scheidet aus.

Nach § 46 VwVfG kann die Aufhebung eines Verwaltungsaktes, der nicht nach § 44 VwVfG nichtig ist, nicht allein deshalb beansprucht werden, weil er unter Verletzung von Vorschriften über das Verfahren, die Form oder die örtliche Zuständigkeit zustande gekommen ist, wenn offensichtlich ist, dass die Verletzung die Entscheidung in der Sache nicht beeinflusst hat. Letzteres kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur angenommen werden, „wenn jeglicher Zweifel daran ausgeschlossen ist, dass die Behörde ohne den Verfahrensfehler genauso entschieden hätte“ (so BVerwG, Urteil vom 24. Juni 2010, a.a.O.; vgl. auch BVerwG, Urteil vom 22. März 2012, a.a.O.; ebenso z.B. OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 2. Juni 2015 – OVG 2 M 32/15 –, juris Rn. 17). Ähnlich streng formuliert die verwaltungs- und obergerichtliche Rechtsprechung, nach der von einer von § 46 VwVfG erfassten Situation nur die Rede sein kann, „wenn von vornherein und nach jeder Betrachtungsweise feststeht, dass die Sachentscheidung auch bei ordnungsgemäßigem Verfahren nicht anders ausgefallen wäre“ (so z.B. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 7. Mai 2013 – OVG 6 B 2.11 –, juris Rn. 29; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschlüsse vom 23. Oktober 2017 – OVG 6 A 766/16 –, juris Rn. 36, vom 18. Mai 2017 – OVG 6 B 345/17 –, juris Rn. 8, und vom 27. März 2012 – OVG 6 B 1362/11 –, NVwZ-RR 2012, 692 <693>).

Gemessen an diesem (strengen) Maßstab kann die von § 46 VwVfG geforderte Alternativlosigkeit vorliegend nicht ohne weiteres angenommen werden. Auszugehen ist dabei davon, dass bei Verfahrensfehlern regelmäßig nur in Fällen gebundener Entscheidungen ein mangelnder Einfluss des Fehlers auf die Sachentscheidung gegeben ist, nicht hingegen bei Ermessensentscheidungen und Entscheidungen mit Beurteilungsspielraum, bei denen die Möglichkeit des Einflusses auf das Entscheidungsergebnis in der Regel gerade besteht (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 8. Februar 2018 – OVG 11 ME 130/17 –, juris Rn. 22; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 18. Mai 2017, a.a.O., und Urteil vom 17. Juni 2015 – OVG 13 A 1215/12 –, juris Rn. 54; Hessischer VGH, Beschluss vom 23. September 2011, – VGH 6 B 1701/11 –, NVwZ-RR 2012, 163 <165>; Hufen/Siegel, a.a.O., Rn. 984). Die in diesen Fällen gegebenen Alternativen können von der Behörde bei Einhaltung der Verfahrensvorschriften anders beurteilt werden. Dies wird gerade auch im Fall der unterbliebenen Anhörung deutlich: Die Behörde entscheidet in dem Verfahren aufgrund unvollständiger Informationsgrundlage. Es kommt darauf an, ob die Behörde hinreichend informiert ist, und nicht, ob sie sich für ausreichend informiert hält. Es gehört gerade zum

Zweck von Ermessens-, Abwägungs- und Beurteilungsentscheidungen, dass es eben nicht von Anfang an „offensichtlich“ ist, wie die Entscheidung in der Sache ausfällt, dass sich die Ermessensgrundlagen, abzuwägenden Belange und beurteilungsrelevanten Merkmale eben erst im Verfahren einstellen (Hufen/Siegel, a.a.O.). Hier wirkt sich besonders aus, dass Verfahrensrechte generell gerade darauf angelegt sind, die Entscheidung zu beeinflussen (vgl. Hufen/Siegel, ebd.). Bei der hier in Rede stehenden Entscheidung handelt es sich aber um eine Ermessensentscheidung (s. etwa Bayerischer VGH, Urteil vom 2. Oktober 2013 – VGH 1 BV 11.1944 –, juris Rn. 33; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 28 Rn. 29; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 28 Rn. 4), weshalb eine Unbeachtlichkeit nach § 46 VwVfG ausscheidet. Dass das materielle Recht hier letztlich keinen Spielraum eröffnet hat, also angesichts der besonderen Umstände des Falls jede andere als die von dem Antragsgegner getroffene Entscheidung ermessensfehlerhaft und der Ermessensspielraum daher im konkreten Fall „auf Null“ reduziert gewesen ist, vermag die Kammer nicht festzustellen (vgl. für eine entsprechende Ausnahme von dem Grundsatz, dass eine Anwendung von § 46 VwVfG auf Ermessensentscheidungen ausscheidet, z.B. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 23. Oktober 2017, a.a.O., Rn. 38). Ebenso wenig ist ersichtlich, dass hier einer der sonstigen anerkannten Gründe vorliegt, aus denen bei Ermessensentscheidungen ausnahmsweise eine Alternativlosigkeit im Sinne des § 46 VwVfG gegeben sein kann (vgl. dazu näher Schemmer, in: Bader/Ronellenfitsch, VwVfG, Stand: 10/2021, § 46 Rn. 38).

bb) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ferner materiell rechtswidrig, weil die Voraussetzungen hierfür fehlen (1); davon abgesehen ist ein Vorkaufsrecht auch gesetzlich ausgeschlossen (2).

(1) Ein Vorkaufsrecht kann weder aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB hergeleitet werden, noch stehen dem Antragsgegner anderen Rechtsgrundlagen zur Seite.

In der zivilrechtlichen Dogmatik ist geklärt, dass ein vertragliches oder aber auch ein gesetzliches Vorkaufsrecht bereits entstanden sein muss, **b e v o r** der Vorkaufsfall eintritt (s. grundlegend BGH, Urteil vom 15. Juni 1960 – BGH V ZR 105/59 –, juris Rn. 4 ff.; dem folgend unter anderem Schermaier, in: Staudinger/ders., BGB, Stand: 2013, § 463 Rn. 2; Westermann, MüKo BGB, 8. Aufl. 2019, § 463 Rn. 30). Verträge, die vor der Entstehung des Vorkaufsrechts geschlossen wurden, stellen also keinen Vorkaufsfall dar (vgl. Westermann, ebd.). Vom diesem Grundsatz weichen auch die Regelungen des Baugesetzbuchs nicht ab (so auch BVerwG, Beschluss vom 14. April 1994 – BVerwG 4 B 70/94 –, juris Rn. 3 f. zu nach §§ 24 f. BauGB geregelten Vorkaufsrechten; im Ergebnis ebenso Bracher, in: ders./Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014,

Rn. 2673). Soweit im Baugesetzbuch Bestimmungen enthalten sind, die – wie etwa § 24 Abs. 1 Sätze 2 oder 3 BauGB – konkrete Zeitpunkte nennen, ab denen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, ergibt sich daraus nichts anderes. Diese Regelungen legen nur fest, wann ein Vorkaufsrecht in verschiedenen Fallkonstellationen gesetzlich entsteht, ohne jedoch den dogmatischen Grundsatz zu berühren oder zu ändern, dass ein für die Ausübung eines Vorkaufsrechts erforderlicher Vorkaufsfall nur ein nach Entstehung des Vorkaufsrechts abgeschlossener Kaufvertrag sein kann.

Anders als der Antragsgegner meint, steht diesem Befund auch nicht entgegen, dass in § 24 Abs. 1 Sätze 2 oder 3 BauGB nicht vom Zeitpunkt der Entstehung des Vorkaufsrechts die Rede ist, sondern von dem Zeitpunkt, ab dem dieses „ausgeübt werden“ kann. Denn auch wenn der Gesetzeswortlaut insoweit nicht präzise ist, was dem Antragsgegner durchaus zuzugeben ist, ergibt sich aus der inneren Normsystematik, dass § 24 BauGB in der Sache (nur) die gesetzliche Entstehung des Vorkaufsrechts regelt. So normiert Absatz 1 der Vorschrift, wann der Gemeinde ein Vorkaufsrecht „zusteht“ und meint damit offensichtlich, wann es *e n t s t e h t* (in diese Richtung auch Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, a.a.O., § 24 Rn. 1). Vor diesem Hintergrund spricht alles dafür, dass mit dem Zeitpunkt, in dem das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB „ausgeübt werden“ kann, trotz anderer Formulierung kein anderer gemeint sein kann als jener der Entstehung, der im Fall des Bebauungsplanvorkaufsrechts der Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Planauslegung ist (so letztlich dann auch Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 24 Rn. 18a m.w.N.). Die gegenläufige Ansicht des Antragsgegners, damit werde legislatorisch die Entstehung des Zeitpunkts des Vorkaufsrechts an die der öffentlichen Auslegung vorangehende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses geknüpft, vermag nicht zu überzeugen, finden sich hierfür in der aktuellen Normfassung doch keinerlei Anhaltspunkte. Anders als der Antragsgegner meint, lässt sich dieser Standpunkt auch nicht mit einem Hinweis auf die Gesetzeshistorie stützen: Diese zieht im Gegenteil die Auffassung des Antragsgegners eher noch weiter in Zweifel. Immerhin bestätigt eine Betrachtung früherer Fassungen des § 24 BauGB/BBauG, dass der Gesetzgeber über die Zeit hinweg unterschiedliche Zeitpunkte gewählt hat, in denen er das Vorkaufsrecht im Bereich eines künftigen Plangebiets hat entstehen lassen. Während das Vorkaufsrecht in der 1960 verabschiedeten Fassung von § 24 BBauG der Gemeinde erst nach erfolgter Planfestsetzung „zustand“, wurde dieser Zeitpunkt in der ab 1977 geltenden Fassung auf den Zeitpunkt vorverlagert, in dem „die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat“ (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Hier von rückte der Gesetzgeber jedoch bereits mit der nächsten Änderung, die ab Juli 1987 galt, wieder ab, um in der ab 1998 geltenden Fassung § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB in der Gestalt einzufüh-

ren, wie sie heute noch in Kraft ist. Darin zeigt sich deutlich, dass der Gesetzgeber eine Anbindung der Vorkaufsrechtsentstehung an die Wirksamkeit des Aufstellungsbeschlusses durchaus erwogen und zwischenzeitlich auch so geregelt hatte, er hiervon aber bewusst wieder Abstand genommen hat. Das unterstreicht übrigens auch der Vergleich mit § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB, wo die Vorkaufsrechtsausübung ausdrücklich (weiter) an den Aufstellungsbeschluss geknüpft wird. Auch dieser Umkehrschluss zu Satz 2 zeigt, dass dies für das Vorkaufsrecht aus § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht (mehr) gewünscht war.

Auch ist dem Einwand des Antragsgegners, es gebe im Lichte des Gesetzeszwecks, die Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde auf demnächst beplante Flächen zu erleichtern (BT-Drucks. 13/6392, S. 108), keine überzeugenden Gründe, das Vorkaufsrecht nicht bereits mit dem Aufstellungsbeschluss entstehen zu lassen, entgegenzutreten. Zwar verkennt auch die Kammer nicht, dass ein gemeindliches Interesse daran besteht, sich absehbar planbefangene Gebiete früh zu sichern, um die Planverwirklichung zu befördern. Gleichzeitig ist ein Bebauungsplanverfahren ein komplexer und langwieriger (in Berlin teils mitunter Jahrzehnte währender) Prozess, in dem es nicht selten nicht nur zu grundlegenden Änderungen des Entwurfs kommen kann, sondern der teils auch nicht zu Ende geführt wird. Solange aber (noch) unsicher ist, ob der öffentliche Zweck der Vorkaufsrechtsausübung, namentlich eine Nutzung des Grundstücks in Übereinstimmung mit den Planabsichten zu sichern, schlussendlich überhaupt besteht, ist noch kein hinreichend verdichtetes Bedürfnis anzunehmen, in die über Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Privatautonomie einzugreifen und Erwerber aus ihrer Position zu verdrängen. Deshalb erscheint es durchaus plausibel – wenn nicht gar durch den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz geboten –, Befugnisse zum Eingriff in die Privatautonomie und Art. 14 GG erst dann freizugeben, wenn sie voraussichtlich tatsächlich benötigt werden und die wesentlichen Schritte im Bebauungsplanverfahren (wie etwa die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) durchlaufen bzw. eingeleitet sind.

Im Übrigen ist auch nicht ansatzweise erkennbar, welchen Sinn es haben könnte, innerhalb ein und derselben Vorschrift mit der Ausübungsbefugnis einen zusätzlichen Zeitpunkt neben jenem der Vorkaufsrechtsentstehung einzuführen. Das gilt vor allem dann, wenn man sich erneut den Schutzzweck der Norm vergegenwärtigt. Wurde § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB laut der zitierten gesetzgeberischen Motive mit dem Ziel geschaffen, die Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde auf Flächen, die der Überplanung unterliegen, zu erleichtern (s.o.), wäre es doch zweckwidrig, das Vorkaufsrecht zu einem früheren Zeitpunkt entstehen zu lassen, die Ausübung aber noch bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zu sperren, was allerdings die Konsequenz der von dem Antragsgegner vertretenen Auffassung wäre. Das lässt sich auch schlechterdings nicht mit der

Verwendung des Wortes „bereits“ in § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Einklang bringen, die darauf hindeutet, dass eben mit dieser Bestimmung die Ausübung des Vorkaufsrechts vorverlagert und gerade nicht verzögert werden sollte (s. insoweit auch BT-Drucks. 13/7886, S. 5). Dann kann § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB jedoch nicht anders verstanden werden, als dass damit Entstehungs- und Ausübungszeitpunkt beide auf den Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung vorverlegt werden sollten (so im Ergebnis auch Stock, ebd.) bzw. der Gesetzgeber beides synonym gebraucht hat. Andernfalls würde die Unklarheit des Gesetzeswortlauts auch nicht hinnehmbar zum Nachteil des Grundstücksverkehrs aufgelöst (vgl. ebd.).

Bei Anwendung dieser Grundsätze lagen die Voraussetzung zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB hier bereits deshalb nicht vor, weil der Kaufvertrag zwischen den Antragstellerinnen mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung wirksam zustande gekommen ist, deutlich bevor das Vorkaufsrecht zur Entstehung gelangte.

Andere Grundlagen für ein Vorkaufsrecht kommen nicht in Betracht. Das gilt auch für § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB, dessen Heranziehung der Antragsgegner zumindest im Verwaltungsverfahren noch erwogen hat. Dabei kann dahinstehen, ob die Anwendung der Norm schon gesperrt ist, weil das Grundstück im Zeitpunkt des Vorkaufsfalls durch den geltenden Fachplanungsvorbehalt aus § 38 BauGB dem Zugriff des Antragsgegners entzogen war (und deshalb eine Einordnung als Außenbereich ausscheidet) oder die Norm ausgeschlossen ist, weil sich dort ggf. Betriebsanlagen befinden, die der Einordnung als unbebaute Fläche entgegenstehen können. Denn das Grundstück ist jedenfalls weder im geltenden Flächennutzungsplan noch im Einleitungsbeschluss als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt, was indes Anwendungsvoraussetzung dieser Regelung ist. Die Darstellung als „Gemischte Baufläche“ (M1) genügt hierfür im Übrigen nicht (unabhängig davon, dass von der M1-Darstellung Grundstücksflächen der Antragstellerin zu 1.) gar nicht betroffen sind). Denn dabei handelt es sich um einen Bereich mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter, auf den die Vorschrift nicht anwendbar ist (vgl. Michler/Kröniger, in: Kröniger/Aschke/Jeromin, BauGB, 4. Aufl. 2018, § 24 Rn. 10 sowie Grziwotz, in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, Stand: 8/2021, § 28 Rn. 16).

(2) Überdies wäre die Ausübung des Vorkaufsrechts, lägen die Ausübungsvoraussetzungen entgegen den Ausführungen von soeben vor, gesetzlich ausgeschlossen.

Dabei spricht schon alles dafür, dass der Ausschluss nach § 26 Nr. 3 BauGB eingreift. Danach ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 BauGB genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt

worden ist. Davon sind nach überwiegender und überzeugender Ansicht über den Wortlaut hinaus auch bereits errichtete Vorhaben erfasst (Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, a.a.O., § 26 Rn. 5; Köster, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 26 Rn. 6; Grziwotz, in: BeckOK BauGB, a.a.O., § 26 Rn. 10; Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Aufl. 2015, Rn. 1901). Denn mit der Novellierung war nur eine zeitliche Vorverlagerung des Schutzes von § 26 Nr. 3 BauGB beabsichtigt, keine Verkürzung (vgl. Hoppe/Busch, Fragen des städtebaulichen Entwicklungsrechts unter besonderer Berücksichtigung von Bahnflächen, in: Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen, 2001, Bd. 198, S. 128; s.a. BT-Drucks. 13/6392, S. 54, wonach sich die Novellierung als [bloße] Folgeänderung aufgrund der Änderung des § 38 BauGB darstelle). Richtigerweise kann und darf es für den Ausschluss des Vorkaufsrechts ausgehend vom Zweck der Vorschrift, die Durchsetzungskraft gemeindeübergreifender Fachplanungen gegenüber örtlichen städtebaulichen Belangen zu absichern (vgl. Stock, a.a.O., § 26 Rn. 11), weiterhin keinen Unterschied machen, ob in Bereichen, in denen der Fachplanungsvorbehalt gilt, ein unter Beachtung dessen verwirklichtes/geplantes Vorhaben schon fertiggestellt ist oder nicht. Für die gegenteilige Ansicht des Antragsgegners, die Neuregelung ziele demgegenüber darauf ab, Gemeinden vor angeblich unlauteren Veräußerungspraktiken zu schützen, finden sich keine greifbaren Anhaltspunkte in den Gesetzesmaterialien. Solche zeigt auch der Antragsgegner letztlich nicht auf.

Keine andere Bewertung veranlasst der Einwurf des Antragsgegners, weder die vorhandenen (Bahnbetriebs-)Anlagen noch der Fachplanungsvorbehalt würden tatsächlich noch benötigt. Selbst wenn dem so wäre, sieht das Gesetz für solche Fälle die förmliche Entlassung des Bereichs aus der Planfeststellung gemäß § 23 AEG vor, auch um die Entwidmung für den Rechtsverkehr nachvollziehbar zu machen. Erst mit dieser Freistellung entfällt der Ausschlussgrund (so auch Reidt, a.a.O., § 26 Rn. 5), nicht bereits aufgrund der – ggf. auch unstreitigen – Erwartung, das Grundstück werde für Bahnzwecke nicht mehr gebraucht. Der Einwand des Antragsgegners hiergegen, damit hätte es die Antragstellerin zu 1.) in der Hand, die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu vereiteln, vermag nicht zu tragen. Schließlich kann auch der Antragsgegner ein Freistellungsverfahren anstrengen (wie hier im Übrigen geschehen), dessen Ausgang die Antragstellerin zu 1.) nicht allein bestimmen kann. Fehlt es nämlich objektiv etwa am öffentlichen Verkehrsinteresse bzw. am öffentlichen Verkehrsbedürfnis, wird die Planfeststellungsbehörde die Freistellung des Grundstücks feststellen (zum Verfahren und den Prüfvoraussetzungen vgl. Kramer, AEG, 1. Aufl. 2012, § 23 Rn. 6 ff.). Ein derartiges Verfahren hinreichend frühzeitig in Gang zu setzen, ist Sache des Antragsgegners.

Aber auch wenn man annähme, dass § 26 Nr. 3 BauGB wegen seines Wortlauts, der seit 1. Januar 1998 anders als die vorherige Fassung nur noch zu errichtende Anlagen nennt (und nicht mehr sich dort schon befindende), nicht eingriffe (so Stock, a.a.O., § 26 Rn. 11a), wäre nach überzeugender Auffassung die Ausübung eines Vorkaufsrechts an Grundstücken im Fall darauf bereits errichteter Bahnbetriebsanlagen jedenfalls entsprechend § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen (vgl. ebd.; so auch Schmidt-Eichstaedt, Planfeststellung, Bauleitplanung und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, in: NVwZ 2003, 129 <134>), was auch hier gilt.

Hatte der Antragsgegner danach ein Vorkaufsrecht im Zeitpunkt des Bescheiderlasses nicht inne, kommt es auf die Frage der Verfristung der Vorkaufsrechtsausübung ebenso wenig mehr an, wie darauf, ob das Interesse der Antragstellerinnen am Vollzug des zwischen ihnen geschlossenen Kaufvertrags im Bescheid ausreichend in den Blick genommen wurde (vgl. dazu Bayerischer VGH, Urteil vom 2. Oktober 2013, a.a.O., Rn. 33), was zweifelhaft sein kann.

2. Auch die Festsetzung des Betrages, der für das Grundstück zu zahlen sei, ist auf den Antrag der Antragstellerinnen hin aufzuheben.

Beide Anträge der Antragstellerinnen gegen die Betragsfestsetzung sind zulässig. Dem steht nicht entgegen, dass die Antragstellerin zu 2.) durch die Festsetzung desjenigen Betrages, den der Antragsgegner seiner Auffassung nach an die Antragstellerin zu 1.) zu entrichten hatte, nicht unmittelbar betroffen ist. Denn eine Zerlegung des Bescheides vom 21. Januar 2019 in eine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts einerseits, die die Rechte der Antragstellerin zu 2.) als Erwerberin berührt (s.o.), und eine Festsetzung des Entgelts andererseits kommt nicht in Betracht. Schließlich ist der Bescheid zur Ausübung eines Vorkaufsrechts auf der Grundlage von § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB unvollständig (und damit rechtswidrig), wenn sich die Gemeinde auf die Ausübung des Vorkaufsrechts beschränkt, ohne zugleich den Entschädigungswert zu bestimmen (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 5. Juli 2001 – OLG 1 BaulW 2/01 –, juris Rn. 7). Daraus folgt, dass die Entscheidung nach § 28 Abs. 4 BauGB nur einheitlich und als Ganzes mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 217 Abs. 1 BauGB angefochten werden kann (vgl. OLG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 16. Januar 2017 – OLG 1 W 582/16 –, juris Rn. 13). Dann kann sich aber auch der Erwerber gegen die Festsetzung wenden.

In der Sache unterliegt die Betragsfestsetzung durch den Antragsgegner nach § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB auch der Aufhebung. War schon die Ausübung des Vorkaufsrechts – wie gezeigt – rechtswidrig, ist nämlich die dadurch erst gerechtfertigte Festsetzung des für den Vorkauf zu ent-

richtenden Betrages ohne Grundlage. Darüber hinaus wurde ermessensfehlerhaft von einer Anhörung abgesehen (s.o.), weshalb die – belastend wirkende – Verkehrswertfestsetzung ebenfalls aufzuheben ist.

3. Zuletzt dringen die Anträge der Antragstellerinnen auch insoweit durch, als damit jeweils die Ausstellung eines Negativzeugnisses begehrt wird.

Die Anträge auf Erteilung eines Negativzeugnisses sind zulässig. Solche Anträge stehen nicht nur dem Veräußerer offen, sondern ebenso dem Erwerber, also auch der Antragstellerin zu 2.). Ein derartiger Antrag ist auch vor den Baulandgerichten statthaft. Das gilt gemäß § 217 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Satz 3 BauGB jedenfalls dann, wenn – wie hier – zugleich die Aufhebung der Vorkaufsrechtsausübung beantragt wird (vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 10. Februar 2021 – OLG 18 U 1/18 –, juris Rn. 52; Stock, a.a.O., § 28 Rn. 113 m.w.N.). Einem entsprechenden Antrag fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis aufgrund alternativer – gleichwertiger – Nachweismöglichkeiten der Antragstellerinnen, dass ein Vorkaufsrecht nicht bestehe (so aber OLG Hamburg, Urteil vom 11. Juli 2012 – OLG 1 U 1/11 –, juris Rn. 45). Denn das Negativzeugnis ist fachgesetzlich das primäre Nachweismittel gegenüber dem Grundbuchamt und stellt sich wegen der Fiktionswirkung des § 28 Abs. 1 Satz 4 BauGB für den Erwerber als das einfachste Nachweisinstrument dar (vgl. Stock, ebd.; Reidt, a.a.O., § 28 Rn. 21). Die bloße Aufhebung eines Vorkaufsrechtsbescheides durch Urteil führt zudem nicht dazu, dass das Grundbuchamt notwendigerweise und stets auch diese als hinreichender Nachweis über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts i.S.d. § 28 Abs. 1 Satz 2 BauGB ansehen muss (vgl. OLG Brandenburg, a.a.O., Rn. 55). Auf ein gerichtliches Urteil, das die Ausübung des Vorkaufrechts aufhebt, müssen sich die Antragstellerinnen daher nicht verweisen lassen.

Die Verpflichtung des Antragsgegners zur Erteilung des begehrten Negativzeugnisses, dass ein Vorkaufsrecht nicht bestehe oder nicht ausgeübt werde, können beide auch gemäß § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB verlangen (§ 226 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BauGB). Denn besteht ein Vorkaufsrecht – wie bereits dargelegt wurde (s.o.) – nicht, muss die Gemeinde das Negativzeugnis auf einen Antrag, der hier in Form des notariellen Schreibens vorliegt, unverzüglich ausstellen. Insoweit besteht ein Rechtsanspruch – und zwar unabhängig davon, ob das Grundbuchamt die Vorlage eines solchen Zeugnisses fordert (vgl. Stock, ebd., Rn. 18).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 Sätze 1 und 2 ZPO.

Dr. Schmidt-Schondorf
Vorsitzende Richterin
am Landgericht

Dr. Sandherr
Richterin
am Landgericht

Dr. Hörauf
Richter
am Verwaltungsgericht

Verkündet am 09.02.2022

Eryilmaz, JBesch
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle