

[40] Sofern die Parteien bei dem Vergleichsschluss bereits absehen können, dass zumindest ein Teil des „Schadensersatzes“ als steuerpflichtiges Entgelt anzusehen ist, sollten die entsprechenden Beträge und der Grund der Zahlung in dem Vergleich unbedingt getrennt ausgewiesen werden. Anderenfalls wird das FG zwar versuchen, die Höhe des umsatzsteuerpflichtigen Betrags zu schätzen. Falls aber für eine belastbare Schätzung keine ausreichenden Anhaltspunkte vorliegen, unterliegt der gesamte Betrag der Umsatzsteuer.⁶⁶

VI. Zusammenfassung

[41] In fast allen zivilrechtlichen Auseinandersetzungen spielt die Umsatzsteuer eine zentrale Rolle. Aus diesem Grund müssen auch Zivilrechtler die entsprechenden Grundsätze und Fallstricke kennen, um die steuerrechtlichen Risiken belastbar einschätzen zu können.

[42] Hinsichtlich der vom Geschädigten an Dritte gezahlten Umsatzsteuer gilt, dass diese grundsätzlich nicht als Teil des Schadens gegenüber dem Schädiger geltend gemacht werden kann, wenn der Geschädigte zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Dafür bedarf es keines Rückgriffs auf das Institut der Vorteilsausgleichung – die Umsatzsteuer als reiner „Durchlaufposten“ ist schon bei abstrakter Betrachtung nicht Teil des nach §§ 249 ff. BGB ersatzfähigen Schadens. Im Zivilprozess hat dies zur Folge, dass eine auf den Bruttobetrag gerichtete Klage bereits (teilweise) unschlüssig ist und es eines Vortrags des Beklagten hierzu nicht bedarf.

[43] Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob die Schadensersatzzahlung des Schädigers an den Geschädigten

selbst der Umsatzsteuer unterliegt. Dies ist in aller Regel mangels Leistungsaustauschs nicht der Fall. Eine Umsatzsteuerpflicht kann sich hier aber insbesondere aus einem Vergleichsschluss ergeben. Nicht ausreichend für einen Leistungsaustausch ist es insofern, wenn sich die Parteien nur über die Höhe des Schadensersatzes einigen. Nach zutreffender Auffassung kommt es auch dann nicht zu einem Leistungsaustausch, wenn der vermeintliche Schädiger den Bestand des Schadensersatzanspruchs insgesamt bestreitet. Im Gegensatz dazu handelt es sich regelmäßig um ein umsatzsteuerpflichtiges Entgelt, wenn eine der Parteien gegen die Zahlung auf die Durchsetzung eines vertraglichen Primäranspruchs verzichtet oder wenn die Zahlung (auch) für andere Leistungen unter dem Vergleich erfolgt. Sofern es sich um nachträgliche Zahlungen des Leistenden an den Leistungsempfänger handelt, kann die Zahlung zudem zu einer Entgeltminderung führen, die ebenfalls – zumindest mittelbar – eine Umsatzsteuerpflicht auslöst. Dies kommt insbesondere bei Schadensersatzzahlungen wegen der Mangelhaftigkeit eines Produkts in Betracht.

[44] Jedenfalls aus Sicht des Zahlungsempfängers sollte die Umsatzsteuerproblematik in einem Vergleich adressiert werden. Fehlt es an einer entsprechenden Klausel, hat der Zahlungsempfänger die Kürzung der von ihm erhaltenen Zahlung in Höhe der Umsatzsteuer im Regelfall ersatzlos hinzunehmen. Zudem sollten Zahlungen für eventuell umsatzsteuerpflichtige Leistungen in dem Vergleich getrennt ausgewiesen werden, um einer Besteuerung der Gesamtsumme zu vermeiden. ■

⁶⁶ So etwa FG Thüringen DStRE 2017, 415.

ZUR RECHTSPRECHUNG

Rechtsanwalt Prof. Dr. Bernhard Stüer*

Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

I. Entscheidungsinhalt

[1] Es gibt Gerichtsentscheidungen, bei denen ein weiterführender tragender Grundgedanke für das Verhältnis der Regelungszusammenhänge nicht ausdrücklich ausgesprochen wird. Über einen solchen Fall ist hier zu berichten.

[2] Die Gemeinde wollte zur Sicherung der Zielsetzungen einer Erhaltungssatzung ein Vorkaufsrecht nach § 24 I 1 Nr. 4 BauGB ausüben, scheiterte daran allerdings an dem gerichtlichen Einwand, das Vorkaufsrecht sei ausgeschlossen, weil das Grundstück mit seinen Gebäuden im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts den Anforderungen der

Erhaltungssatzung entsprechend genutzt werde. Die Gemeinde berief sich auf ihre Vermutung, dass das Objekt vermutlich in Zukunft einer den Zielen der Erhaltungssatzung widersprechenden Nutzung zugeführt werden solle. Das gelte bei einer Milieuschutzsatzung insbesondere auch deshalb, weil zu erwarten sei, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wegen der abschabaren erheblichen baulichen Investitionen und der damit in Zusammenhang stehenden

* Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht in Münster/Osnabrück. – Besprechung von BVerwG Urt. v. 9.11.2021 – 4 C 1/20, NJW 2022, 341 (unter Nr. 11 in diesem Heft).

Mieterhöhungen von der bisherigen Mieterschaft wahrscheinlich nicht mehr getragen werden könne.

[3] Diesen Vorstellungen hat sich das BVerwG allerdings nicht angeschlossen, sondern festgestellt: Ein Vorkaufsrecht ist im Gebiet einer Erhaltungssatzung (§ 24 I 1 Nr. 4 iVm § 172 BauGB) ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken bebaut und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel nach § 177 II und III 1 BauGB aufweist (§ 26 I Nr. 4 BauGB) (Rn. 14).

II. Das Problem

[4] Diese Erkenntnis ergibt sich allerdings schon aus dem Wortlaut der Vorschrift. Worin liegt in solchen Fällen also eigentlich das Problem?

[5] Die Gemeinde, die ein Vorkaufsrecht nach § 24 I Nr. 4 BauGB ausüben wollte, vermutete, dass eine Wohnungsbau-gesellschaft als Erwerberin die Absicht haben könnte, die vorhandene Gebäudesubstanz zu modernisieren und sodann zu erheblich höheren Preisen zu vermieten. Zugleich sei damit die Gefahr verbunden, dass die Erhaltungsziele der sogenannten Milieuschutzsatzung gem. § 172 I 1 Nr. BauGB Schaden nehmen könnten – eine Vermutung, der sich auch die Berufungsinstanz angeschlossen hatte¹. Die Ausübung des Vorkaufsrechts müsse sicherstellen, dass die Anliegen der Erhaltungssatzung nicht durch den neuen Eigentümer umgangen würden, der erhebliche bauliche Veränderungen vornehme und über kurz oder lang die Nutzung schleichend entsprechend umgestalte. Auch durch eine erkennbare künftige Umgestaltung der baulichen Anlagen könnten daher die Zielsetzungen einer Erhaltungssatzung in eine Schiefelage geraten.

[6] Ist aber die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel nach § 177 I und III 1 BauGB aufweist, dann lassen sich künftige der Erhaltungssatzung widersprechende Änderungen des Gebäudebestands oder der Nutzungen nicht mit dem Vorkaufsrecht verhindern. Das gilt dann übrigens nicht nur für die Sicherungszwecke einer Milieuschutzsatzung (§ 172 IV BauGB), sondern auch für alle übrigen Zielsetzungen, zu deren Sicherung Erhaltungssatzungen erlassen werden können – also auch für die Erhaltung des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 III BauGB) und bei der Gefahr städtebaulicher Umstrukturierungen (§ 173 V 2 BauGB).²

[7] Auch ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem durch das Baulandmobilisierungsgesetz eingefügten § 24 I 1 Nr. 8 BauGB ausgeschlossen, wenn die Voraussetzungen des § 26 Nr. 4 BauGB nicht erfüllt werden. Auch insoweit greift die Reichweite des BVerwG-Urteils über die Milieuschutzsatzung hinaus in andere tatbestandliche Voraussetzungen des Vorkaufsrechts begrenzend ein. Der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen unterliegen zwar einer Genehmigungspflicht. Mit der Ausübung eines Vorkaufsrechts können diese Erhaltungsziele allerdings nicht gesichert werden (Rn. 27). Das ist nach der Gesetzeslage nach § 26 Nr. 4 BauGB – so das BVerwG – eindeutig. An

dieser Auslegung wird man nach den klaren Worten des BVerwG wohl in Zukunft nicht vorbeikommen.

III. Der Rechtsrahmen

[8] Vorkaufsrechte und Erhaltungssatzungen dienen der Sicherung städtebaulicher Ziele.

[9] 1. Neben der Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) gehören auch die gemeindlichen Vorkaufsrechte zu den Plansicherungsinstrumenten, mit denen die gemeindliche Bauleitplanung flankierend gesichert werden soll.³ Die gemeindlichen Vorkaufsrechte dienen jedoch über diesen Sicherungszweck hinaus auch der Umsetzung der gemeindlichen Zielvorstellungen.⁴ Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen dem allgemeinen, gesetzlich begründeten Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB und dem besonderen, durch Satzung begründeten Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB.

[10] Das allgemeine Vorkaufsrecht besteht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bei entsprechender öffentlicher Zwecksetzung, in einem Umlegungsgebiet, in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Durch das BauROG 1998 ist das allgemeine Vorkaufsrecht auch auf unbebaute Flächen im Außenbereich, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist (§ 24 I 1 Nr. 5 BauGB), sowie Grundstücke, die nach den §§ 30, 33 oder 34 II BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, ausgedehnt worden.

[11] Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 ist das Vorkaufsrecht für die Gemeinden ausgeweitet worden. Sie sollen so in zusätzlichen, städtebaulich relevanten Fällen leichter davon Gebrauch machen können. Das allgemeine Vorkaufsrecht ist um geringfügig bebaute Grundstücke erweitert worden. Es besteht auch in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 II BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist (§ 24 I Nr. 6 BauGB). Zur weiteren Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts ist daher in § 24 III 2 BauGB klargestellt worden, dass auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört. Weiterhin ist in § 24 I 1 Nr. 8 BauGB ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt worden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein städtebaulicher Missstand besteht. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere auch die Deckung eines Wohnbedarfs der Gemeinde dienen (§ 24 III 2 BauGB). Diese Vorkaufsrechte gelten auch ohne eine eigene gemeindliche Satzung.⁵

[12] Das besondere Vorkaufsrecht kann die Gemeinde nach § 25 I BauGB durch Satzung im Geltungsbereich eines

1 OVG Berlin-Brandenburg ZfBR 2020, 269.

2 Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB, 15. Aufl. 2022, § 172 Rn. 70.

3 Zum Folgenden Stuer BauR-HdB, 6. Aufl. 2022, Rn. 2152

4 Stuer BauR-HdB Rn. 1995.

5 Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 172 Rn. 1.

Bebauungsplans für unbebaute Grundstücke oder in Gebieten begründen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

[13] 2. Nach § 172 I BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

- (1) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
- (2) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
- (3) bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.⁶

[14] Die Vorschrift dient damit der Erhaltung und Erneuerung von Stadt- und Ortsteilen. Neben die gemeindliche Erhaltungssatzung kann nach § 172 I 4 BauGB eine Rechtsverordnung der Landesregierung treten, die sich auf Wohnungseigentum und Teileigentum gem. § 1 des WEG bezieht. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Zum Schutzgegenstand gehören dabei das Straßenbild, die Baustruktur und das Landschaftsbild. Dabei können auch Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie Belange von erhaltenswerten Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung berücksichtigt werden. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz reichen sich dabei im Bereich des städtebaulichen Denkmalschutzes die Hand. Die beabsichtigten Änderungen müssen allerdings jeweils städtebaulich relevant sein. Bauliche Änderungen wie Farbgebungen, die Unterteilung von Fenstern oder das Material der Dachhaut betreffen in der Regel nur gestalterische Fragen und können daher eine Genehmigungsversagung nicht rechtfertigen.⁷

[15] Die Milieuschutzsatzung nach § 172 I 1 Nr. 2 BauGB dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Auch das Verbot der Begründung von Sondereigentum nach § 1 WEG durch eine entsprechende Rechtsverordnung der Landesregierung (§ 172 I 4 BauGB) hat gleichgerichtete Ziele. Die Genehmigung darf nach § 172 IV 1 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Erhaltungssatzung soll insbesondere dem Milieuschutz dadurch dienen, dass eine Verdrängung der Bevölkerung durch eine schleichende Umstrukturierung vermieden wird.

[16] Die Satzung nach § 172 I 1 Nr. 3 BauGB will soziale Fehlentwicklungen bei städtebaulichen Umstrukturierungen verhindern. Die Genehmigung baulicher Maßnahmen darf hier nach § 172 V BauGB nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der

Grundlage eines Sozialplans nach § 180 BauGB zu sichern. Die Erhaltungssatzung bietet daher in solchen Fällen städtebaulicher Umstrukturierungen einen zeitlich begrenzten Schutz (Rn. 19).

IV. Auswirkungen für die Praxis

[17] Der Urteilsspruch der Leipziger Revisionsinstanz beschränkt das Vorkaufsrecht auf Grundstücke, die nach den gegenwärtigen tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung bebaut sind und genutzt werden. Lediglich befürchtete künftige Verstöße gegen die Zielsetzungen der Erhaltungssatzung reichen demgegenüber für die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB nicht aus. Für die Praxis ist diese Einschränkung kein Beinbruch. Denn die eigentliche Botschaft des 4. Senats ist nicht, dass damit die Zielsetzungen der Erhaltungssatzung Schiffbruch erleiden könnten. Die Reichweite der Erhaltungsziele in § 172 BauGB ist durch den Wegfall der Möglichkeit der Städte und Gemeinden, in diesen Fällen ein Vorkaufsrecht als zusätzliches Sicherungsinstrument ausüben zu können, nicht geschmälert. Die Zwecke, zu deren Sicherung die Erhaltungssatzung erlassen worden ist, bestehen auf der Grundlage des § 172 BauGB uneingeschränkt fort. Nur können sie eben nicht zusätzlich noch durch ein gemeindliches Vorkaufsrecht abgesichert werden. Das ist aber in Wahrheit kein herber Verlust, sondern auch aus der Sicht der planenden Städte und Gemeinden hinzunehmen.

[18] In Wahrheit wird die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts eher mit dem Vorteil verbunden sein, dass zur Abwehr befürchteter nachteiliger künftiger Entwicklungen keine finanziellen Mittel der öffentlichen Hand eingesetzt werden müssen und hierdurch für andere kommunale Anliegen nicht zur Verfügung stehen. Denn wenn die städtebaulichen Ziele und Zwecke der Erhaltungssatzung durch die in § 172 BauGB angeordnete Genehmigungspflicht ausreichend gesichert werden können, dann würde die zusätzliche Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht erforderlich sein und die Städte und Gemeinden vielleicht sogar davor bewahren, finanzielle Mittel in Bereichen zu binden, die einer solchen zusätzlichen Sicherung nicht bedürfen. Und so bleibt die Erkenntnis, dass die Ziele der Erhaltungssatzung in § 172 BauGB auch in Zukunft in vollem Umfang gewahrt sind, selbst wenn durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts der kommunale Geldbeutel nicht zusätzlich erleichtert wird. Vor diesem Hintergrund kann man dem Richterspruch aus dem ehemaligen RG am Simsonplatz nur zustimmen. ■

⁶ Zum Folgenden Stüer BauR-HdB Rn. 2438

⁷ Stüer BauR-HdB Rn. 273.

IV StPO einstimmig für begründet erachtet, so dass kein Fall des § 349 V StPO vorliegt. Ob das RevGer. anschließend eine Entscheidung nach § 354 II StPO oder (entsprechend) § 354 I StPO trifft, ist hierfür unbeachtlich (vgl. BGH 10.2.2004 – 4 StR 24/04, BeckRS 2004, 30338828; 5.5.2009 – 3 StR 96/09, BeckRS 2009, 13328).

[16] 6. An die bisher entgegenstehende Rechtsprechung der anderen Senate des BGH ist der Senat infolge der dargestellten Gesetzesänderung nicht iSv § 132 II GVG gebunden (vgl. BGHSt 46, 17 (19) = NJW 2000, 1880 mwN).

Anmerkung der Redaktion

Zu BGH NJW 2022, 201 s. die Anm. Exner-Kuhn NJW 2022, 203. – Die Änderungen im formellen Recht der Vermögensabschöpfung aufgrund des Gesetzes zur Fortentwicklung der StPO sind Thema des Beitrags von Bittmann NStZ 2022, 8 (speziell zur Einziehung im Sicherungsverfahren dort unter IV 1). ■

10 Vermögensschaden beim Anlagebetrug – Wert von Rückzahlungsansprüchen

StGB §§ 46 III, 263 I, III 2 Nr. 1

1. Ein Vermögensschaden im Sinne des § 263 I StGB tritt ein, wenn die Vermögensverfügung des Täuschten bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise unmittelbar zu einer nicht durch Zuwachs (hier: mit dem Erwerb von Namensaktien verbundene, nach Ende der Laufzeit fällig werdende Rückzahlungsansprüche in Höhe deren Nennbetrags) ausgeglichenen Minderung des Gesamtwerts seines Vermögens führt. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Vermögensverfügung, also der Vergleich des Vermögenswerts unmittelbar vor und nach der Verfügung.
2. Für die erforderliche konkrete Feststellung des Werts der Rückzahlungsansprüche (nebst Zinsforderungen) im Zeitpunkt der Vermögensverfügung sind das vorhandene Unternehmensvermögen und die zu prognostizierende Unternehmensentwicklung maßgeblich, die – gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe – nach wirtschaftswissenschaftlichen Bewertungsverfahren beziffert und in den Urteilsgründen dargelegt werden müssen.
3. Aus der beruflichen Stellung eines Angeklagten kann nur dann ein Strafschärfungsgrund hergeleitet werden, wenn sich aus ihr besondere Pflichten ergeben, deren Verletzung gerade im Hinblick auf die abzuurteilende Tat Bedeutung hat. (Leitsätze der Redaktion)

BGH Beschluss vom 19.5.2021 – 1 StR 496/20

Anmerkung der Redaktion

Die Entscheidung ist mit Sachverhalt und Gründen veröffentlicht in NStZ-RR 2021, 310 und abrufbar unter BeckRS 2021, 22284. ■

Verwaltungsgerichte

Bundesverwaltungsgericht

11 * Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

BauGB §§ 24 I 1 Nr. 1, III 1, 26 Nr. 4, 27 I 1, 28 I 3, 172 I 1 Nr. 2, 177 II u. III 1

Der Ausübungsausschlussgrund des § 26 Nr. 4 BauGB greift auch bei Vorkaufsfällen im Gebiet einer Erhaltungssatzung (§ 24 I 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 172 BauGB), wenn das Grundstück entsprechend deren Zielen und Zwecken bebaut ist und genutzt wird. Dabei kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts an, während mögliche zukünftige Entwicklungen nicht von Bedeutung sind.

BVerwG Urteil vom 9.11.2021 – 4 C 1/20

Zum Sachverhalt

Die Bet. stritten um die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts für ein Wohngrundstück.

Die Beigel. ist Eigentümerin des Grundstücks H.-Straße in Berlin. Es ist mit einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1889 bebaut und verfügt in einem fünfgeschossigen Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Quergebäude über insgesamt 20 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Im Jahr 2004 wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, wozu auf der Grundlage eines Fördervertrags mit dem beklagten Land öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen wurden. Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg erlassenen Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Chamissoplatz“, die als sogenannte Milieuschutzsatzung gem. § 172 I 1 Nr. 2 BauGB der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient. Des Weiteren gilt für das Grundstück eine Verordnung des beklagten Landes, die einen Genehmigungsverbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum in Erhaltungsbereichen vorsieht. Schließlich liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Baunutzungsplans, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Mit notariellem Vertrag vom 15.5.2017 verkaufte die Beigel. das Grundstück zum Preis von 3,4 Mio. Euro an die Kl. Diese trat in den Fördervertrag ein, dessen Bindungen spätestens im Jahr 2026 ablaufen. Eine ihr vom Bezirksamt angebotene Vereinbarung über die Abwendung des Vorkaufsrechts lehnte die Kl. ab. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM unterzeichnete als vorkaufsbegünstigter Dritter am 10.8.2017 eine Verpflichtungserklärung.

Mit Bescheid vom 11.8.2017 lehnte das Bezirksamt den Antrag auf Erteilung eines Negativzeugnisses ab und übte unter Berufung auf § 24 I 1 Nr. 4 BauGB sein Vorkaufsrecht zugunsten der WBM aus.

Das VG Berlin (Urt. 17.5.2018 – VG 13 K 724.17, BeckRS 2018, 23813) wies die Klage nach erfolglosem Widerspruchsverfahren ab. Das OVG Berlin-Brandenburg (ZfBR 2020, 269 = BeckRS 2019, 36274) hat die Berufung zurückgewiesen. Die Revision hatte Erfolg. Der Bekl. wurde verpflichtet, der Kl. ein Negativzeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts über das Grundstück H.-Straße, Berlin, zu erteilen.

Aus den Gründen

[11] II. Die Revision ist zulässig und begründet. Das angefochtene Urteil verletzt Bundesrecht (§ 137 I Nr. 1 VwGO). Der Senat kann auf der Grundlage der festgestellten Tatsache selbst antragsgemäß über das geltend gemachte Anfechtungs- und Verpflichtungsbegehren entscheiden (§ 144 III 1 Nr. 2 VwGO).

[12] Nach Auffassung des BerGer. hat der Bekl. das Vorkaufsrecht am betroffenen Grundstück der Beigel. auf der Grundlage von § 24 I 1 Nr. 4 iVm §§ 172 I 1 Nr. 2, 24 III, 27 a I 1 Nr. 1 BauGB rechtmäßig ausgeübt. Dieser Bewertung steht jedoch der Ausübungsausschlussgrund nach § 26 Nr. 4 Alt. 2 BauGB entgegen.

[13] 1. Das Grundstück der Beigel. liegt im Geltungsbereich der auf der Grundlage des § 172 I 1 Nr. 2 iVm § 246 II 1 BauGB, § 30 I 1 AGBauGB-BE erlassenen Erhaltungsverordnung „Chamissoplatz“ vom 25.5.2005. Deren Rechtmäßigkeit wird von den Beteiligten nicht infrage gestellt; diesbezügliche Zweifel drängen sich dem Senat auch nicht auf. Der Bekl. steht folglich nach § 24 I 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht zu. Es darf gem. § 24 III 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff wird normativ begrenzt im Sinne einer negativen Tatbestandsvoraussetzung durch die Ausübungsausschlussgründe nach § 26 BauGB. Der dortige Katalog konkretisiert Beispielsfälle, in denen das Allgemeinwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts typischerweise nicht rechtfertigt (vgl. BVerwG Buchholz 406.11 § 25 BauGB Nr. 1 S. 2 = NVwZ 1994, 284 = NJW 1994, 3178 Ls.; vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauGB, 2021, BauGB § 24 Rn. 63, § 26 Rn. 1). Hier steht § 26 Nr. 4 BauGB der Ausübung des Vorkaufsrechts entgegen. Auf die übrigen Erwägungen des BerGer., insbesondere zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 24 III 1 BauGB, kommt es danach für die revisionsgerichtliche Prüfung nicht mehr an.

[14] 2. Nach § 26 Nr. 4 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn – erstens – das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und – zweitens – eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel iSd § 177 II und III 1 BauGB aufweist.

[15] Die letztgenannte Voraussetzung ist nach den bindenden Feststellungen des BerGer. (§ 137 II VwGO) gegeben. Der Zustand des verkauften Anwesens steht seiner bestimmungsgemäßen Nutzung nicht entgegen; es entspricht auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die erste Voraussetzung ist ebenfalls zu bejahen.

[16] a) Dem steht nicht entgegen, dass nach den auf das nicht reversible Landesrecht bezogenen und auch als solchen nicht mit Revisionsrügen angegriffenen Feststellungen des BerGer. die im geltenden Baunutzungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten ist. Denn der Ausschlussgrund der Plankonformität der Bebauung und Nutzung (§ 26 Nr. 4 Alt. 1 BauGB), die sich mangels einschränkender Vorgaben im Gesetz auf alle nach Maßgabe des § 30 BauGB möglichen Festsetzungen bezieht (vgl. Brügelmann/Kronisch BauGB 2017, BauGB § 26 Rn. 47), ist nicht einschlägig, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts ungeachtet der pla-

nungsrechtlichen Situation mit der Wahrung der Ziele einer Erhaltungssatzung begründet wird.

[17] Mit den beiden Alternativen der ersten Voraussetzung des § 26 Nr. 4 BauGB hat das Gesetz Ausübungsausschlussgründe für verschiedenartige Vorkaufsrechte zusammengeführt, die gleichwohl in ihrer Zielrichtung unterscheidbar sind und weiterhin nach ihrem Bezugspunkt unterschieden werden. Schon die Verwendung des bestimmten Artikels (des Bebauungsplans) legt nahe, dass sich die Alternative 1 allein auf die Fallkonstellation bezieht, dass das Vorkaufsrecht der Sicherung der Festsetzungen eines Bebauungsplans dient (§ 24 I 1 Nr. 1 BauGB). Die Begründung des Gesetzentwurfs bestärkt dieses Verständnis, wenn dort – die Gesamtregelung allerdings nicht erschöpfend – als Regelungsvorbild allein auf § 24 II 2 Nr. 1 BBauG und damit auf das Vorkaufsrecht nach § 24 I Nr. 1 BBauG verwiesen wird (BT-Drs. 10/4630, 83 zu § 26), nicht aber auf das nach § 24 a BBauG, dessen Satz 3 auf § 24 II 2 BBauG gerade nicht Bezug nimmt. Die Fallkonstellationen der Alternative 2 treten ergänzend hinzu: Eine Überschneidung der Anwendungsbereiche kommt nur dann in Betracht, wenn der Bebauungsplan gerade auf die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme zielt (s. auch Brügelmann/Kronisch BauGB § 26 Rn. 40), dies ist hier schon aufgrund der zeitlichen Abläufe auszuschließen.

[18] b) Der Kl. kommt § 26 Nr. 4 Alt. 2 BauGB zugute.

[19] aa) Zu den hiervon erfassten städtebaulichen Maßnahmen zählt grundsätzlich auch der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Dieser Begriff ist wie auch in § 25 I 1 Nr. 2 BauGB als Gegenbegriff zum Bebauungsplan weit zu verstehen; darunter fallen alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen (vgl. BVerwG Buchholz 406.11 § 25 BauGB Nr. 2 S. 3 = NJW 1994, 3178 = BRS 74 Nr. 129 Rn. 4 und BRS 86 Nr. 78 S. 515 = BeckRS 2018, 36521). Diese können sich auch auf einen städtebaulich motivierten Bestands- bzw. Erhaltungsschutz beziehen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauGB § 25 Rn. 15; Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB § 25 Rn. 5; BerlKommBauGB/Paetow, 2012, BauGB § 25 Rn. 4, 2008, § 26 Rn. 10) und in diesem Rahmen als Teilaspekt einer „gemeindlichen Sozialplanung“ (vgl. BT-Drs. 7/2495, 53) auch Ziele und Zwecke – in erster Linie durch eine entsprechende Nutzung des Bestands – verfolgen.

[20] Unbeachtlich ist, dass in §§ 172 ff. BauGB der Begriff der „Maßnahme“ nicht verwendet wird. Das unterscheidet die Vorschriften über die Erhaltungssatzung von anderen im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuchs (Besonderes Städtebaurecht) aufgeführten städtebaulichen Instrumenten wie insbesondere den Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) und den Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB), die auf eine Veränderung und Umgestaltung eines Gebiets ausgerichtet sind. Die auf den Schutz eines Bestands ausgerichtete Erhaltungssatzung samt den darauf beruhenden gemeindlichen Einwirkungsmöglichkeiten ist gleichwohl Teil des besonderen Maßnahmenrechts des Städtebaurechts (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauGB § 172 Rn. 2; Brügelmann/Bank BauGB vor §§ 172–174 Rn. 2; § 172 Rn. 9). Von einem umfassenden Begriff der städtebaulichen Maßnahme geht innerhalb des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuchs auch § 187 I 1 und 2 BauGB aus; denn hierunter fallen unter anderem alle Satzungen, die auf der

Grundlage des Baugesetzbuchs erlassen werden (vgl. Schröder/Möller BauGB § 187 Rn. 4; Brügelmann/Schriever/Linke BauGB § 187 Rn. 22; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger BauGB § 187 Rn. 5). Dieses weite Verständnis findet sich im hier relevanten Kontext ebenfalls in der Begründung des Gesetzentwurfs, wenn dort im Zusammenhang mit der Abwendungsbefugnis unter Bezug auf die Vorschrift des § 24 a S. 2 BBauG betreffend das Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten von einer „maßnahmengemäßen“ Nutzung die Rede ist (BT-Drs. 10/4630 zu § 27). Die bei der Ausarbeitung des Gesetzentwurfs herangezogenen „Materialien zum Baugesetzbuch – Berichte der Arbeitsgruppen und der Gesprächskreise zum Baugesetzbuch“ (Schriftenreihe 03 „Städtebauliche Forschung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft Nr. 3108, 1984; s. BT-Drs. 10/4630, 49) – haben dieses Begriffsverständnis in gleicher Weise zugrunde gelegt (S. 137).

[21] bb) Der Ausschlussgrund greift demnach auch bei Vorkaufsfällen im Gebiet einer Erhaltungssatzung (§ 24 I Nr. 4 iVm § 172 BauGB), wenn das Grundstück entsprechend deren Zielen und Zwecken bebaut ist und genutzt wird. Auch in dieser Fallgestaltung kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts an, während mögliche zukünftige Entwicklungen nicht von Bedeutung sind (s. zum Streitstand etwa Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauGB § 26 Rn. 22). Dieses Verständnis der Norm knüpft an den hinreichend klaren und insoweit eindeutigen Wortlaut der Vorschrift an, der auch nicht mithilfe anderer Auslegungsmethoden überwunden werden kann.

[22] (1) Das Gesetz bedient sich der Zeitform des Präsens („bebaut ist und genutzt wird“), die zuvörderst einen gegenwärtigen Zustand umschreibt, nicht aber zukünftige Verhältnisse und Entwicklungen in den Blick nimmt. Daran ändert sich nichts dadurch, dass sowohl der Bebauung als auch der Nutzung ein Element der Dauer innewohnt; denn das Gesetz stellt ersichtlich gerade auf einen bestimmten Zeitpunkt in einem Kontinuum ab. Ein grammatikalisch durchaus möglicher und insbesondere in der Umgangssprache intendierter Zukunftsbezug bei Verwendung des Präsens kann sich zwar außer aus eindeutigen Zeitangaben auch aus dem Sinnzusammenhang ergeben. Allein der Verweis auf das Erhaltungsziel, das auf die (fortdauernde) Bewahrung eines gegebenen Zustands bezogen ist, reicht nicht aus, um den grammatikalischen Sonderfall als gegeben anzunehmen. Für ein abweichendes Wortverständnis gibt auch die Entstehungsgeschichte nichts her. Nach der Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 10/4630, 83 zu § 26) ist § 26 Nr. 4 BauGB den Regelungen in § 24 II 2 Nr. 1, S. 3 Hs. 1 BBauG nachgebildet. In § 24 II 2 Nr. 1 BBauG fehlt indessen jeglicher Anhaltspunkt für eine zukunftsbezogene Verwendung des Präsens.

[23] Der Wortlaut des § 26 Nr. 4 BauGB kann auch nicht mit der Begründung als unklar – und folglich auslegungsbedürftig – bezeichnet werden, dass bei einer am Wortlaut orientierten Auslegung das Vorkaufsrecht nach § 24 I 1 Nr. 4 BauGB bezogen auf den wesentlichen Inhalt des § 172 BauGB seinen Sinn verlöre (so Brügelmann/Roos BauGB, März 2003, § 24 Rn. 56). Vielmehr wird damit der Sache nach behauptet, dass die Vorschrift aus teleologischen Erwägungen einer den Wortlaut korrigierenden bzw. ergänzenden

Auslegung bedürfte (so denn auch in Brügelmann/Roos BauGB § 24 Rn. 58 f.).

[24] (2) Stellt § 26 Nr. 4 BauGB nach seinem klaren Wortlaut einheitlich für alle Vorkaufsfälle bei der Beurteilung einer plan- bzw. maßnahmenkonformen Bebauung und Nutzung auf den gegenwärtigen Zustand ab, könnte der so verstandene Ausübungsausschlussgrund bei Vorkaufsfällen im Gebiet einer Erhaltungssatzung nur dann unberücksichtigt bleiben und damit eine zukunftsgerichtete Betrachtung im Rahmen des § 24 III 1 BauGB ermöglichen, wenn die Voraussetzungen einer teleologischen Reduktion der Norm vorlägen und demnach die zu weit gefasste Regelung auf den ihr nach Sinn und Zweck zugeordneten Anwendungsbereich zurückzuführen wäre (vgl. etwa BVerwG Buchholz 406.11 § 3 BauGB Nr. 15 = NVwZ 2014, 1170 Rn. 14 und Buchholz 428.4 § 1 AusglLeistG Nr. 26 = LKV 2014, 457 Rn. 21 f. mwN). Eine gesetzgeberische Konzeption, die der Neuregelung des Vorkaufsrechts im Gesetz über das Baugesetzbuch zugrunde liegt, im Normtext aber nur unvollkommen zum Ausdruck gekommen ist und folglich eine entsprechende Korrektur eines insoweit „misslungenen“ Gesetzestextes erforderte (s. etwa BerlKomm-BauGB/Paetow, 2008, BauGB § 26 Rn. 11; so bereits in der Voraufgabe BerlKomm-BauGB/Lemmel, 2. Aufl. 1995, BauGB § 26 Rn. 8), ist jedoch mit der gebotenen Eindeutigkeit nicht nachzuweisen. Demgegenüber reicht der Hinweis nicht aus, dass allein eine den Wortlaut des Gesetzes berichtigende Interpretation zu einer als wünschenswert und sinnvoll erachteten Regelung führe. Eine solche vor dem Hintergrund neuer Entwicklungen und drängender Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen, ist Sache des Gesetzgebers.

[25] Den Gesetzesmaterialien zur Ausgestaltung des Vorkaufsrechts im Baugesetzbuch ist nicht zu entnehmen, dass das der Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen dienende Vorkaufsrecht nach § 24 a BBauG in seiner inhaltlichen Ausformung unverändert in das Baugesetzbuch überführt werden sollte.

[26] Die Gesetzesänderungen im Bereich des Vorkaufsrechts zielten allgemein darauf ab, die Regelungen zu straffen oder aus Gründen der Vereinfachung neu zu fassen (BT-Drs. 10/4630 Einl. B. 11, 50, 52). Das Vorkaufsrecht sollte auf der Grundlage der gewonnenen Erfahrungen „auf die Fälle wirklichen städtebaulichen Bedürfnisses beschränkt werden“ (BT-Drs. 10/4630, 56). Wegen geringer praktischer Bedeutung sollten die Vorkaufsrechte nach § 24 I Nr. 2 und nach § 25 a BBauG entfallen. Eine nur beschränkte Relevanz des Vorkaufsrechts nach § 24 a BBauG stand dem Gesetzgeber ebenfalls deutlich vor Augen. Aus Untersuchungen, auf die in den bei der Ausarbeitung des Gesetzentwurfs herangezogenen „Materialien zum Baugesetzbuch“ Bezug genommen wird (S. 135), geht hervor, dass das Vorkaufsrecht nach § 24 a BBauG niemals angewendet und nur viermal – jeweils außerhalb von Erhaltungsgebieten – angedroht worden ist (s. Schäfer/Schmidt-Eichstaedt, Praktische Erfahrungen mit dem Bundesbaugesetz, Forschungsbericht 2034, 1984, S. 228 f., 251). Auch zur Reduzierung eines angesichts des geringen Anteils von Fällen, in denen ein Vorkaufsrecht überhaupt ausgeübt wurde, letztlich überflüssigen Verwaltungsaufwands ist in § 24 I 1 Nr. 4 BauGB das Vorkaufsrecht auf die durch Satzung festgesetzten Gebiete beschränkt worden (s. auch Materialien, 136); ein solches Erfordernis war nach dem Gesetzeswortlaut bisher nicht vorgesehen (so auch die hM im Schrifttum, s. die Nachweise bei Konrad ZRP 1986, 96 (98 mit Fn. 29). Aus der Formulierung „Nr. 4 entspricht § 24 a des Bundesbaugesetzes“ (BT-Drs. 10/4630, 82 zu § 24) kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass mit Ausnahme des räumlichen Anwendungsbereichs das Vorkaufsrecht insoweit im Wesentlichen unberührt bleiben sollte (so aber Brügelmann/Roos BauGB § 24 Rn. 57). Dem steht schon entgegen, dass es nunmehr an einer tatbestandlichen

Anknüpfung an zukünftige Nutzungsabsichten fehlt (vgl. Brügelmann/Kronisch BauGB § 24 Rn. 185). Nichts anderes folgt auch aus der allgemeinen Feststellung, wonach der Gemeinde „gesetzliche Vorkaufsrechte weiterhin (...) in Satzungsgebieten nach dem bisherigen § 39h BBauG zustehen“ sollen (BT-Drs. 10/4630, 56). Denn über den genauen Inhalt dieses Rechts ist damit noch nichts gesagt. Es wird vielmehr durch die Neuregelung im Einzelnen ausgeformt.

[27] Mit der Ausübungsvoraussetzung nach § 24 III BauGB wird in Bezug auf eine Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit die alte Rechtslage wiederholt (§ 24 a S. 3 iVm § 24 II 1 BBauG). Demgegenüber wird mit der Neuregelung der Ausübungsausschlussgründe insoweit die Rechtslage geändert, als diese Gründe nunmehr einheitlich für alle Vorkaufsrechte gelten und der Ausschlussgrund der plankonformen Bebauung und Nutzung (§ 24 II 2 Nr. 1 BBauG) entsprechend auf eine maßnahmenkonforme Bebauung und Nutzung erstreckt wird (vgl. auch BVerwG NVwZ 1994, 284 = Buchholz 406.11 § 25 BauGB Nr. 1 S. 3 = NJW 1994, 3178 Ls.). Darin liegt ein Unterschied zum Regelungsvorschlag im Bericht der Arbeitsgruppe 5, die sich in Absatz 4 des Vorschlags zum Ausschluss des Vorkaufsrechts noch im Anschluss an die bestehenden Vorschriften auf die planentsprechende Bebauung und Nutzung beschränkt hat und somit festhalten konnte, dass die Ausschlussgründe des geltenden Rechts erhalten bleiben (Materialien S. 138). Wenn der Gesetzentwurf hiervon abweicht und die Reichweite des Ausschlussgrundes erweitert, spricht vieles dafür, dass er sich für eine neue inhaltliche Ausgestaltung des Vorkaufsrechts im Gebiet von Erhaltungssatzungen ausgesprochen hat. In den weiteren parlamentarischen Beratungen ist darauf – soweit schriftlich dokumentiert – nicht weiter eingegangen worden (s. BT-Drs. 10/6166, 135f.), der Bundesrat hat zu §§ 24–26 BauGB-E keine Empfehlungen formuliert (s. BR-Drs. 575/1/85, 42–44), und das Gesetz ist so verabschiedet worden. Damit wird das Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten eingeengt, läuft aber nicht von vornherein leer. Ein Anwendungsbereich verbleibt jedenfalls in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel iSd § 177 II und III 1 BauGB aufweist (vgl. auch Brügelmann/Kronisch BauGB § 26 Rn. 53; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauGB § 27 Rn. 44). Ein eindeutiger Widerspruch zwischen der in der Begründung des Gesetzentwurfs formulierten Regelungsabsicht und dem Verständnis der gesetzlichen Regelung, die eine interpretatorische Korrektur angezeigt erscheinen ließe, liegt folglich nicht vor. Vielmehr war dem Gesetzgeber eine solche Beschränkung des Anwendungsbereichs des Vorkaufsrechts im Interesse einer Vereinheitlichung und auch Vereinfachung der verschiedenen Vorkaufsrechte – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der (damals) geringen praktischen Bedeutung dieses städtebaulichen Instruments – unbenommen. Eine Vereinfachung des Vorkaufsrechts mag dabei auch darin gesehen werden, dass zum einen die Schwierigkeiten eines hinreichend verlässlichen Nachweises künftiger erhaltungswidriger Nutzungsabsichten entfallen (s. dazu Brügelmann/Kronisch BauGB § 24 Rn. 182f.) und zum anderen eine Abgrenzung entbehrlich ist, inwiefern die Erhaltungsziele die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen oder die Möglichkeiten einer Genehmigungsversagung nach § 172 IV BauGB für deren Verwirklichung ausreichen (s. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock BauGB § 24 Rn. 65 a, 76 einerseits; Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB § 24 Rn. 25 aE andererseits).

[28] Des Weiteren belegen auch die neugefassten Regelungen über das Abwendungsrecht in § 27 I 1 BauGB nicht, dass dem Gesetzgeber dabei die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Abwehr drohender Nutzungsänderungen in Erhaltungsgebieten vor Augen stand. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann abgewendet werden, wenn der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme entsprechend zu nutzen. Die Abwendung setzt folglich ein fristgerechtes Handeln voraus. Eine Verpflichtung zum Unterlassen einer Änderung, die in Zukunft zu befürchten steht, wird demgegenüber nicht erwähnt.

[29] 3. Kommt es von Gesetzes wegen allein auf eine maßnahmenkonforme Nutzung im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts an, ist nach den Feststellungen des BerGer., die mit dem insoweit übereinstimmenden Vorbringen der Bet. in Einklang stehen, die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen. Der angefochtene Bescheid ist rechtswidrig und aufzuheben (§ 113 I 1 VwGO). Die Klage hat danach auch insoweit Erfolg, als sie auf die Verpflichtung des Bekl. zur Erteilung eines Negativzeugnisses gem. § 28 I 3 BauGB gerichtet ist (§ 113 V 1 VwGO).

Anmerkung der Redaktion

Die Entscheidung wird besprochen von Stürer NJW 2022, 285 (in diesem Heft). ■

Andere Verwaltungsgerichte

12 Entstehung der Terminsgebühr bei Erörterungstermin

RVG Vorb. 3 III 1, 2 der Anlage 1 und Nr. 3104, 3105; ZPO §§ 220 I, 331 III

1. Ein gerichtlicher Termin im Sinne der Vorb. 3 III 1 der Anlage 1 RVG ist auch ein Erörterungstermin.
2. Eine Wahrnehmung eines gerichtlichen Termins im Sinne der Vorb. 3 III 1 der Anlage 1 RVG liegt vor, wenn der prozessbevollmächtigte Rechtsanwalt vertretungsbereit anwesend ist.
3. Es kommt für die Entstehung der Terminsgebühr nach der Nr. 3104 der Anlage 1 RVG nicht darauf an, ob der Termin zu Recht stattgefunden hat.
4. Die höhere Gebühr aus der Nr. 3104 der Anlage 1 RVG steht dem Rechtsanwalt zu, wenn er über die Stellung der in der Nr. 3105 der Anlage 1 RVG genannten Anträge hinaus tätig geworden ist, also einen höheren Aufwand hatte.

OVG Münster Beschluss vom 10.9.2021 – 14 E 410/21

Anmerkung der Redaktion

Die Entscheidung ist abrufbar unter BeckRS 2021, 34130. Zur Entstehung einer Terminsgebühr s. auch BGH NJW 2020, 932; OLG Hamm NJW-RR 2021, 126; OVG Weimar LKV 2019, 89; zur Terminsgebühr für einen geplatzten Termin s. OLG München NSTZ-RR 2018, 296. ■