

Gericht: OLG Rostock Senat für Baulandsachen
Entscheidungsdatum: 07.02.2024
Aktenzeichen: 13 U 1/21 Baul
ECLI: ECLI:DE:OLGROST:2024:0207.13U1.21.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 
Normen: § 24 Abs 1 S 1 Nr 1 BBauG, § 24 Abs 3 S 1 BBauG, § 28 Abs 2 S 1 BBauG, § 463 BGB

Rechtfertigung für Vorkaufsrecht bei Planänderungs-Aufstellungsbeschluss

Leitsatz

1. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts für Flächen, für die ein Bebauungsplan eine Nutzung als öffentliche Straße festsetzt, ist nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn durch einen Aufstellungsbeschluss für eine Planänderung mit dem Ziel der Neuordnung der Erschließungsstraßen im Plangebiet im konkreten Fall die Trassenführung der betroffenen Straße insgesamt in Frage gestellt und deren zukünftiger Verlauf nicht absehbar ist. Ist die Verwendung der Flächen zu dem angegebenen Zweck zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht hinreichend konkret vorgesehen und werden diese nur „vielleicht“ benötigt, so reicht dies für eine Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit nicht aus.(Rn.62)
2. Es steht in einer solchen (wieder) offenen Planungssituation nicht fest, ob die Voraussetzung für eine Ausübung des Vorkaufsrechts zum Entschädigungswert vorliegt, dass die Flächen für den Verwendungszweck enteignet werden könnten.(Rn.68)

Verfahrensgang

vorgehend LG Stralsund, 2. Juni 2021, 11 O 2/18

Tenor

1. Auf die Berufung der Beteiligten zu 1) wird das am 2. Juni 2021 verkündete Urteil des Landgerichts Stralsund - Kammer für Baulandsachen - geändert.

Auf den Antrag der Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung wird der Bescheid der Beteiligten zu 2) vom 6. August 2018 über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts aufgehoben.

2. Die Beteiligte zu 2) trägt die Kosten beider Instanzen.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

A.

- 1 Die Beteiligte zu 1) wendet sich gegen die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts zum Entschädigungswert durch die Beteiligte zu 2).
- 2 Betroffen sind Teilflächen der F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9 und F10, Gemarkung R., die im Eigentum der Beteiligten zu 1) stehen. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XX für das Gewerbegebiet P. der Beteiligten zu 2), der am 13. Januar 2000 in Kraft getreten ist. Bei dem Gelände handelte es sich nach den Feststellungen des Landgerichts um eine Industriebrache, die mit einer Vielzahl abbruchreifer Gebäude bebaut war.
- 3 Am 16. Mai 2018 fasste die Bürgerschaft der Beteiligten zu 2) den Beschluss über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. XX Gewerbegebiet P.. Gleichzeitig beschloss die Bürgerschaft, sich um die Ausrichtung der Bundesgartenschau 2025 (BUGA) zu bewerben; die Bewerbung wurde Mitte 2022 wieder zurückgezogen. Nach dem vorliegenden Protokollauszug der Bürgerschaftssitzung vom 16. Mai 2018 war Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans „vor allem die Neuordnung der Erschließungsstraßen innerhalb der Bauflächen“. Gleichzeitig sollte die Festsetzung eines urbanen Gebiets geprüft werden, um auch Wohnbebauung entsprechend der Baunutzungsverordnung zu ermöglichen. In der Beschlussvorlage vom 16. März 2018 heißt es u.a.:
- 4 „Ziel der Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplans ist vor allem die Neuordnung der Erschließungsstraßen innerhalb der Bauflächen. Trotz eines rechtskräftigen B-Plans stellt sich das gesamte Areal noch immer als städtebaulicher Missstand am östlichen Ortseingang von R. dar, da es vor allem verkehrlich schlecht erschlossen ist. Die vorliegende Planung hat die Neuordnung eines noch rechtskräftigen B-Plans zum Ziel. Ein großer Teil der Flächen ist bereits gewerblich genutzt, versiegelt oder liegt brach. Vorhandene Gewerbebetriebe und Wohngebäude genießen Bestandschutz und werden in die Planung integriert.
- 5 Weiterhin sollen durch die Neutrassierung der Verkehrsfläche auch die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Grünordnung planungsrechtlich abgesichert werden. Das betrifft insbesondere das Areal der Z.-Wiese, die ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsplanes ist. Dieser Grünkorridor bis zur W. soll aufgewertet werden. (...)
- 6 Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird neu geregelt. Fuß- und Radwegebeziehungen in die Umgebung werden berücksichtigt.“
- 7 In einem internen Vermerk der Beteiligten zu 2) vom 14. Mai 2018 heißt es, aus Sicht der Bauordnung gebe es zu bedenken, dass die Umgehungsstraße – Süd wie im Bebauungsplan festgesetzt über derzeitig bebaute Grundstücke verlaufe. Es sei nicht bekannt, inwieweit der Verlauf der geplanten Straße erhalten bleibe.
- 8 Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. April 2018 (UR-Nr. 192/2018 des Notars Dr. M. in B.) verkaufte die Beteiligte zu 1) eine Gesamtfläche von 34.009 qm, zu der auch die streitgegenständlichen Flächen gehören, zu einem Gesamtkaufpreis von 3,2 Mio. EUR an die O. GmbH. Auf Käuferseite trat Herr H. E. als vollmachtloser Vertreter für die in Gründung befindliche Gesellschaft auf. Der Notar erläuterte, dass der Vertrag erst mit Genehmigung durch den vollmachtlos vertretenen Käufer wirksam werde; Herr E. sei als Geschäftsführer der in Gründung befindlichen Gesellschaft bestellt und werde den Vertrag nach deren Eintragung in das Handelsregister nachgenehmigen. In § 2 des Kaufver-

trags heißt es unter Ziff. 3: „Der Kaufgegenstand ist bebaut mit stark sanierungsbedürftigen bzw. ruinösen Hallen (Gebäude ohne Fenster oder Heizungsanlagen, teilweise ohne Außenwände); er ist leerstehend und nicht vermietet.“ § 2 Ziff. 4 des Vertrags sieht ein Rücktrittsrecht für beide Parteien für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts für eines der verkauften Grundstücke oder Teilflächen vor, von dem gemäß § 12 des Vertrags binnen zwei Monaten nach der Ausübung des Vorkaufsrechts Gebrauch gemacht werden kann.

- 9 Mit Schreiben vom 19. April 2018 teilte der Notar der Beteiligten zu 2) mit, dass ein Grundstückskaufvertrag über bestimmte im Einzelnen aufgelistete Flurstücke beurkundet worden sei und bat, ein Zeugnis über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechts u. a. gemäß §§ 24 ff. BauGB zu erteilen. Mit Schreiben vom 2. Mai 2018 übersandte der Notar der Beteiligten zu 2) auf der deren Bitte eine vollständige Fotokopie des Kaufvertrags. Auf entsprechende Bitte der Beteiligten zu 2) teilte der Notar mit Schreiben vom 11. Juni 2018, zugegangen am 12. Juni 2018, mit, dass die Rechtswirksamkeit des Vertrags am 24. Mai 2018 eingetreten sei.
- 10 Die Beteiligte zu 1) und die Käuferin wurden zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts schriftlich angehört. In einem persönlichen Gespräch zwischen Vertretern der Beteiligten zu 2) und dem Geschäftsführer der Käuferin am 26. Juli 2018 – die Beteiligte zu 1) als Verkäuferin hatte den Termin bestätigt, war aber nicht erschienen – wurde seitens der Beteiligten zu 2) mitgeteilt, derzeit würden konkret Varianten der Erschließungsstrassen untersucht; 2019 sei die Planung des Bebauungsplans eingeordnet; die eingeschränkte Wohnnutzung werde bestätigt; die städtebaulichen Ziele würden in der Entwicklung innerstädtischer Gewerbeflächen gesehen. Die Käuferin teilte mit, dass sie keine Einwände gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts habe.
- 11 Nach entsprechendem Beschluss des Hauptausschusses der Beteiligten zu 2) vom 24. Juli 2018 übte die Beteiligte zu 2) mit Bescheid vom 6. August 2018, zugestellt am 8. August 2018, an einer Teilfläche von etwa 5.851 qm der F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9 und F10, farbig markiert in einem beigegeführten Flurkartenauszug, das gesetzliche Vorkaufsrecht aus und limitierte den Kaufpreis auf 104.031 EUR. Zur Begründung wurde ausgeführt, das preislimitierte Vorkaufsrecht ergebe sich aus § 24 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 28 Abs. 4 BauGB. Die Fläche sei im Bebauungsplan Nr. XX als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Eigentum an dem Grundstück sei zwingend notwendig, um das geplante Erschließungskonzept umsetzen zu können. Über die geplante Umgehungsstraße S. sollten zukünftig die Bauflächen verkehrlich erschlossen werden. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts reiche es aus, dass das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt enteignet werden könnte. Der Entschädigungswert von 104.031 EUR ergebe sich aus dem vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenwert von 17,78 EUR/qm.
- 12 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Beteiligten zu 2) hatte den Verkehrswert des Grundstücks aus Anlass der Vorkaufsrechtsausübung zum Stichtag 24. Mai 2018 entsprechend ermittelt. Wegen der Einzelheiten wird auf das Gutachten Bezug genommen.
- 13 Mit Schreiben vom 19. September 2018 an die Käuferin erklärte die Beteiligte zu 1) den Rücktritt vom Kaufvertrag unter Hinweis auf § 12 des Vertrags.
- 14 Einen Teil der Fläche, für die die Beteiligte zu 2) das Vorkaufsrecht ausgeübt hatte, veräußerte die Beteiligte zu 1) mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 6. März 2019

(UR-Nr. 385/2019 des Notarassessors Dr. W. als amtlich bestellter Vertreter des Notars Dr. D. in R.), geändert mit notariellem Vertrag vom 16. April 2019 (UR-Nr. 670/2019 des Notars Dr. D.) und notariellem Vertrag vom 26. Juni 2019 (UR-Nr. 1138/2019 des Notars Dr. D.) erneut, nunmehr an die „J. GbR“. Erst mit der Änderung vom 26. Juni 2019 waren Flächen betroffen, die Gegenstand der vorangegangenen Vorkaufsrechtsausübung gewesen waren. Für diese 1.711 qm große Teilfläche übte die Beteiligte zu 2) ihr Vorkaufsrecht mit Bescheid vom 19. September 2019 erneut aus und setzte den Kaufpreis – wiederum auf der Basis eines Werts von 17,78 EUR/qm – auf 30.421,58 EUR fest. Dieser Bescheid ist Gegenstand des Verfahrens 13 U 2/21 Baul.

- 15 Mit notariellem Vertrag vom 3. März 2020 (UR-Nr. 354/2020 des Notars Dr. D.) änderten die Beteiligten des Grundstückskaufvertrags vom 6. März 2019 diesen Vertrag dahingehend ab, dass die von der Ausübung des Vorkaufsrechts betroffene Teilfläche von 1.711 qm vom Vertrag ausgenommen wurde.
- 16 Wegen der ersten Ausübung des Vorkaufsrechts mit Bescheid vom 6. August 2018 hat die Beteiligte zu 1) am 23. August 2018 bei der Beteiligten zu 2) den hiesigen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und begehrt, den Bescheid vom 6. August 2018 aufzuheben.
- 17 Mit am 2. Juni 2021 verkündetem Urteil hat das Landgericht Stralsund den Antrag zurückgewiesen und ausgeführt:
- 18 Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei rechtmäßig erfolgt. Der Beteiligten zu 2) stehe gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein Vorkaufsrecht zu, weil die Grundstücksfläche im Geltungsbereich des am 13. Januar 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. XX „Gewerbegebiet P.“ liege, in dem die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sei. Eine Änderung dieses Bebauungsplans sei nicht erfolgt; hierfür reiche der von der Beteiligten zu 1) angesprochene Aufstellungsbeschluss vom 16. Mai 2018 nicht aus, zumal aus dem beigefügten Lageplan nicht ersichtlich sei, dass die vom Vorkaufsrecht erfassten Verkehrsflächen überhaupt tangiert seien. Dass die öffentliche Zwecksetzung lediglich eine Teilfläche des verkauften Grundstücks betreffe, stehe dem Entstehen des Vorkaufsrechts nicht entgegen.
- 19 Mit Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrags vom 19. April 2018 und mit dessen Bestandskraft am 24. Mai 2018 sei der Vorkaufsfall eingetreten. Der Einwand, nach der Rücktrittserklärung der Beteiligten zu 1) vom 19. September 2018 bestehe ein Vorkaufsrecht nicht mehr, sei unbegründet. Nach Wirksamkeit des Kaufvertrags und Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts sei das daraus erwachsende Gestaltungsrecht der Gemeinde in seinem rechtlichen Fortbestand unabhängig von dem rechtlichen Schicksal des Kaufvertrags zwischen dem Verkäufer und dem Dritten. Dies gelte hier insbesondere deshalb, weil die Ausübung des Rücktrittsrechts darauf gerichtet gewesen sei, das gemeindliche Vorkaufsrecht zu unterlaufen und damit der Gesetzeszweck des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 464, 465 BGB verletzt werde. Der Erwerb sei für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich, weil über die streitige Fläche die Bauflächen verkehrlich erschlossen werden sollten; es sei eine Nutzung als Umgehungsstraße vorgesehen. Das Anhörungsverfahren sei ordnungsgemäß durchgeführt worden. Die Frist von zwei Monaten zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 BauGB sei gewahrt. Die Frist sei erst mit Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags und

dem Zugang der entsprechenden Mitteilung des Notars bei der Beteiligten zu 2) am 11. Juni 2016 in Lauf gesetzt worden.

- 20 Die Voraussetzungen des § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB seien erfüllt. Soweit danach darauf abzustellen sei, dass das Grundstück auch „enteignet werden könnte“, bedeute dies nicht, dass die Enteignung im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts zulässig sein müsse. Vielmehr reiche es aus, dass feststehe, dass das Grundstück zu irgendeinem späteren Zeitpunkt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans enteignet werden könnte, d. h. abstrakt ein Recht auf Enteignung bestehe. Die strengen Voraussetzungen des § 87 Abs. 2 BauGB müssten nicht erfüllt sein. Die Höhe der Entschädigung bestimme sich gemäß § 95 Abs. 1 i.V.m. § 194 BauGB nach dem Verkehrswert. Dieser sei durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bezogen auf den Wertermittlungstichtag 24. Mai 2018 – an dem die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags eingetreten sei – ordnungsgemäß ermittelt worden. Die insoweit von der Beteiligten zu 1) erhobenen Einwände seien nicht begründet.
- 21 Gegen das ihr am 2. Juni 2021 zugestellte Urteil hat die Beteiligte zu 1) am 17. Juni 2021 beim Oberlandesgericht Berufung eingelegt und die Berufung am 30. Juli 2021 begründet.
- 22 Die Beteiligte zu 1) nimmt Bezug auf ihren erstinstanzlichen Vortrag und macht geltend:
- 23 Was das Bestehen eines Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB angehe, sei der Beschluss vom 16. Mai 2018 über die Neuauftellung des Bebauungsplans mit geänderter Trassenführung zu berücksichtigen. Die Beteiligte zu 2) habe darzulegen, dass es sich bei den von der Ausübung des Vorkaufsrechts betroffenen Flächen um solche handle, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden sollten. Nur sie könne sich zu den konkret beabsichtigten Änderungen erklären.
- 24 Soweit die Gemeinde von dem preislimitierten Vorkaufsrecht Gebrauch mache, stehe ihr – der Beteiligten zu 1) – ein Rücktrittsrecht zu, von dem sie „mit Schreiben vom 22.11.2018“ Gebrauch gemacht habe. Betreffend das Rücktrittsrecht werde auf § 28 Abs. 3 Satz 2 BauGB Bezug genommen.
- 25 Zu Unrecht sei das Landgericht von einem Eintritt des Vorkaufsfalls am 24. Mai 2018 ausgegangen, habe aber keine Feststellungen zur Wirksamkeit des Vertrags und erteilten Genehmigungen getroffen. Auch wenn man aber dieses Datum zu Grunde lege, hätte an diesem Tag die Ausübungsfrist gemäß § 28 Abs. 2 BauGB zu laufen begonnen, und das Vorkaufsrecht wäre nicht fristgerecht ausgeübt worden. Dass die Beteiligte zu 2) erstmals am 16. Juni 2018 durch das Schreiben des Notars vom 11. Juni 2018 Kenntnis über den Verkaufsfall erhalten habe, treffe nicht zu. Der Beteiligten zu 2) sei bereits mit Schreiben des Notars vom 2. Mai 2018 eine vollständige Kopie des Grundstückskaufvertrags übermittelt worden. Spätestens mit Zugang dieses Schreibens nebst Anlage habe die Voraussetzung für den Beginn der Ausübungsfrist vorgelegen.
- 26 Zu den Bedenken gegen die formelle Ordnungsgemäßheit der Ausübung des Vorkaufsrechts im Hinblick auf die Zuständigkeit bei der Beteiligten zu 2) verhalte das erstinstanzliche Urteil sich nicht.

- 27 Den Einwänden gegen die Bewertung der Grundstücksflächen durch den Gutachterausschuss sei das Landgericht zu Unrecht nicht nachgegangen bzw. habe diese zu Unrecht für unerheblich erachtet.
- 28 Die Beteiligte zu 1) beantragt,
- 29 unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Stralsund vom 02.06.2021 zum Geschäftszeichen 11 O 2/18 den Bescheid der Beteiligten zu 2) vom 06.08.2018, zugestellt am 08.08.2018, zum Zeichen: 62.30-4 über die Ausübung des limitierten Vorkaufsrechts für die Grundstücke Grundbuch von R., der Gemarkung R., F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10 und F11 zu einer angegebenen Teilfläche von ca. 5.851 m² aufzuheben.
- 30 Die Beteiligte zu 2) beantragt,
- 31 die Berufung zurückzuweisen.
- 32 Sie nimmt Bezug auf ihr erstinstanzliches Vorbringen und macht geltend:
- 33 Die Ausübungsfrist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB beginne erst mit der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags einschließlich aller erforderlichen Genehmigungen und dem Zugang der entsprechenden Mitteilung bei der Gemeinde zu laufen. Diese sei erst mit dem Schreiben des Notars vom 11. Juni 2018, zugegangen am 12. Juni 2018, erfolgt, nach dessen Inhalt die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags am 24. Mai 2018 eingetreten sei. Die Zweimonatsfrist sei damit am Montag, 13. August 2018 abgelaufen.
- 34 Die Beteiligte zu 1) habe erstinstanzlich vorgetragen, dass nach der Hauptsatzung der Hauptausschuss die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts habe treffen müssen, und wolle offenbar rügen, dass die interne Willensbildung bei der Beteiligten zu 2) nicht ordnungsgemäß erfolgt sei. Tatsächlich habe aber der Hauptausschuss in seiner außerplanmäßigen Sitzung am 24. Juli 2018 eine entsprechende Entscheidung getroffen.
- 35 Der Beteiligten zu 1) stehe auch nicht deshalb ein Rücktrittsrecht zu, weil sie – die Beteiligte zu 2) – von ihrem preislimitierten Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht habe. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch folge denselben Regeln wie das durch Vertrag begründete Vorkaufsrecht nach § 463 BGB. Die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts erworbene Rechtsposition könne dem Vorkaufsberechtigten nicht mehr entzogen werden. Weder die einvernehmliche Aufhebung des Kaufvertrags noch ein Rücktritt von diesem entfaltet gegenüber dem Vorkaufsberechtigten irgendeine Wirkung.
- 36 Der Vortrag zu einer geänderten Trassenführung erschließe sich nicht. Eine solche gebe es nicht. Eine Darlegungs- und Beweispflicht der Beteiligten zu 2) bestehe nicht. In Bau- und Sachverhalten gelte der (eingeschränkte) Untersuchungsgrundsatz, § 221 Abs. 2 BauGB. Die Flächenidentität ergebe sich im Übrigen aus dem Bebauungsplan, dem Bescheid und der Verwaltungsakte.
- 37 Auf den Auflagenbeschluss des Senats vom 4. Juli 2023 hat die Beteiligte zu 2) vorgetragen, tragende Ziele des Neuaufstellungsbeschlusses vom 16. Mai 2018 seien der Schutz der Z.-Wiesen und die bessere verkehrliche Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebiets gewesen. Der Beschluss, sich um die Ausrichtung der BUGA 2025 zu bewerben,

habe in der Folge starken Einfluss auf das Plangebiet gehabt, da maßgebliche Teile der BUGA in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hätten stattfinden sollen. Nach Rücknahme der BUGA-Bewerbung habe die Bürgerschaft am 30. März 2022 beschlossen, zunächst einen Rahmenplan für das Gebiet P./O. zu erstellen, dessen Ergebnis dann in die Neuaufstellung des B-Plans Nr. XX habe einfließen sollen. Der Neuaufstellungsbeschluss sei nicht aufgehoben worden; das Planverfahren ruhe bis zum Vorliegen des Rahmenplans. Es stehe zu erwarten, dass die Zielstellungen, die dem Beschluss vom 16. Mai 2018 zu Grunde gelegen hätten – Schutz der Z.-Wiesen und bessere verkehrliche Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebiets – sich nicht ändern würden.

- 38 Auf den Hinweis- und Auflagenbeschluss des Senats vom 29. September 2023 hat die Beteiligte zu 2) vorgetragen, die Neuaufstellung des B-Plans Nr. XX „Gewerbegebiet P.“ habe insbesondere das Ziel verfolgt, alternative Trassenführungen zu prüfen, ohne dabei die im nördlichen Bereich des Plangebiets liegenden Z.-Wiesen zu durchschneiden. Im Rahmen der Neuaufstellung werde jetzt geprüft, ob auf den Teil der Trasse verzichtet werden könne, der nördlich an die Vorkaufsrechtsfläche anschließe, weil dieser im Hinblick auf die Z.-Wiesen nur eine geringe Erschließungsfunktion habe, bedingt durch seine Länge kostenintensiv sei und sehr massiv in die entsprechenden Grünräume eingreife. Der künftige Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet stehe noch nicht fest. Eine Entscheidung sei noch nicht getroffen worden. Die Vorkaufsrechtsflächen würden aber in allen aktuell diskutierten Varianten jedenfalls teilweise noch benötigt; eine Variante, bei der gänzlich auf diese Flächen verzichtet werden könne, gebe es nicht. Nach einer Variante werde für die Errichtung der öffentlichen Straße nahezu die gesamte Vorkaufsrechtsfläche benötigt, nach der zweiten Variante lediglich ein Teil dieser Fläche. Die Beteiligte zu 2) hat hierzu Planzeichnungen vorgelegt.
- 39 Die Beteiligte zu 1) hat in ihrer Erwiderung darauf hingewiesen, dass nach beiden diskutierten Varianten die Vorkaufsrechtsflächen nicht vollständig benötigt würden. Beide Varianten führten dazu, dass der angegriffene Bescheid jedenfalls teilweise aufzuheben sei.
- 40 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf das Sitzungsprotokoll vom 17. Januar 2024, den Auflagenbeschluss vom 4. Juli 2023, den Hinweis- und Auflagenbeschluss vom 29. September 2023 und die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie den Inhalt der Gerichtsakte im Übrigen Bezug genommen, ferner auf den Inhalt des beigezogenen Verwaltungsvorgangs der Beteiligten zu 2).

B.

- 41 Die Berufung der Beteiligten zu 1) ist nach § 221 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft und auch im Übrigen gemäß §§ 517, 519, 520 ZPO zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden.
- 42 Die Berufung ist begründet. Der Antrag der Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung gegen den Bescheid der Beteiligten zu 2) über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom 6. August 2018 ist zulässig, insbesondere gemäß § 217 Abs. 2 BauGB fristgerecht binnen eines Monats bei der Beteiligten zu 2) als derjenigen Stelle eingereicht worden, die den Verwaltungsakt erlassen hat. Der Antrag ist auch begründet. Das Landgericht hat den Antrag zu Unrecht abgelehnt. Der angefochtene Bescheid der Beteiligten zu 2) vom 6. August 2018 über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zum Entschädi-

- gungswert gemäß § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist rechtswidrig und verletzt die Beteiligten zu 1) in ihren Rechten. Er ist deshalb gemäß § 226 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufzuheben.
- 43 1. Allerdings steht der Beteiligten zu 2) ein gesetzliches Vorkaufsrecht an den fraglichen Flächen zu.
- 44 Dieses ergibt sich aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, weil es sich um Flächen handelt, für die nach dem im Jahr 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. XX für das Gewerbegebiet P. eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Es handelt sich um Flächen, die als öffentliche Straßenflächen vorgesehen sind. Der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans vom 16. Mai 2018 ändert daran nichts, auch wenn die Änderungsplanung gerade den Verlauf der Erschließungsstraßen betreffen soll. Eine Änderung des nach wie vor gültigen Bebauungsplans ist damit nicht verbunden.
- 45 2. Der Vorkausfall ist auch eingetreten. Ein wirksamer Kaufvertrag bezogen auf die streitigen Flächen, wie er hierfür Voraussetzung ist, liegt vor.
- 46 Der Kaufvertrag vom 19. April 2018 zwischen der Beteiligten zu 1) und der O. GmbH ist in der erforderlichen notariellen Form geschlossen worden und mit der offenbar am 24. Mai 2018 erteilten Genehmigung durch die bei Vertragsabschluss noch in Gründung befindliche und vollmachtlos vertretene Gesellschaft wirksam geworden (§ 177 Abs. 1 BGB). Bedenken gegen die Wirksamkeit des Vertrags bestehen nicht.
- 47 Der erfolgte Rücktritt der Beteiligten zu 1) vom Kaufvertrag, den diese mit Schreiben vom 19. September 2018 an die Käuferin erklärte, ändert nichts an den Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Ein Rücktrittsrecht mit Wirkung gegenüber der vorkaufsberechtigten Beteiligten zu 2) bestand nicht.
- 48 Die Vereinbarung über ein vertragliches Rücktrittsrecht in § 2 Ziff. 4, § 12 des Kaufvertrags ist gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 465 BGB dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam. Nach der letztgenannten Vorschrift ist eine Vereinbarung des Verpflichteten mit dem Dritten, durch welche der Kauf von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängig gemacht oder dem Verpflichteten für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts der Rücktritt vorbehalten wird, dem Vorkaufsberechtigten gegenüber unwirksam. Allgemein gilt, dass dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erst einmal vorliegen, das daraus erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten in seinem rechtlichen Fortbestand grundsätzlich unabhängig von dem rechtlichen Schicksal des Kaufverhältnisses zwischen dem Verkäufer und dem Käufer ist (vgl. BGH, Urteil vom 1. Oktober 2010 – V ZR 173/09 – juris Rn. 20).
- 49 Ein gesetzliches Rücktrittsrecht nach § 28 Abs. 3 Satz 2 BauGB bestand ebenfalls nicht, weil ein Fall des § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB vorliegt. Danach bestimmt die Gemeinde in den Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften über die Enteignungsentschädigung. In den Fällen der Ausübung eines preislimitierten Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 3 BauGB hingegen kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag auf den Verkehrswert des Grundstücks begrenzen, wenn der vereinbarte Kaufpreis diesen deutlich überschreitet. § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist lex specialis zu § 28 Abs. 3 BauGB (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand: Aug. 2023, § 28 Rn. 52 m.w.N.). In den Fällen des § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB besteht kein Rücktrittsrecht des Verkäufers (Kronisch, in: Brügmann, BauGB, Stand: Jan. 2023, § 24 Rn. 95; Paetow, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand: Feb. 2023, § 28 Rn. 44).

- 50 3. Die Beteiligte zu 2) hat das ihr zustehende Vorkaufsrecht formell rechtmäßig ausgeübt.
- 51 a) Die Beteiligte zu 2) hat das Vorkaufsrecht gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der maßgeblichen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634) fristgerecht binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt. Die Frist beginnt mit der ordnungsgemäßen Mitteilung des rechtswirksamen Kaufvertrags. So lange der Kaufvertrag noch schwebend unwirksam ist, etwa weil für einen Vertragspartner ein noch nicht bevollmächtigter Vertreter aufgetreten ist oder weil eine Genehmigung aussteht, beginnt die Frist nicht zu laufen (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Aug. 2023, § 28 Rn. 27). Nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 463 BGB kann, wer in Ansehung eines Gegenstands zum Vorkauf berechtigt ist, das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat. In der Rechtsprechung zu § 463 BGB ist geklärt, dass das Entstehen des Rechts zur Ausübung des Vorkaufsrechts an das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrags geknüpft ist. Das ist erst dann der Fall, wenn auch die für die Wirksamkeit des Vertrags erforderlichen Genehmigungen erteilt sind. Bis zu diesem Zeitpunkt können Verkäufer und Käufer den Vertrag willkürlich aufheben und damit das Vorkaufsrecht gegenstandslos machen, denn der Vorkaufsberechtigte hat kein Recht auf den Eintritt des Vorkaufsfalls. Der Lauf der Zweimonatsfrist des § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB setzt daher die Wirksamkeit des Kaufvertrags voraus (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28. August 2020 – 4 B 3.20 –, juris Rn. 4).
- 52 Allerdings reicht das bloße Wirksamwerden des Kaufvertrags nicht aus, die Ausschlussfrist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Ausübung des Vorkaufsrechts in Gang zu setzen; vielmehr bedarf es der ordnungsgemäßen Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten. Die Mitteilungspflicht des § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsteht erst mit der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28. August 2020 – 4 B 3.20 – juris Rn. 5 m.w.N.). Bei verfrühter Mitteilung nach § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB – vor der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags – muss die Gemeinde noch gesondert über das Wirksamwerden des Vertrags informiert werden; erst dann beginnt die Frist zu laufen (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 1. März 1996 – 3 S 13/94 – juris Rn. 31; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Aug. 2023, Rn. 11a; Grziwotz, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, Stand: Okt. 2023, § 28 Rn. 5). Die Ausübungsfrist kann nicht in Lauf gesetzt werden, so lange ein genehmigungsbedürftiger Vertrag nicht genehmigt und diese Tatsache dem Vorkaufsberechtigten auch mitgeteilt worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 29. Oktober 1993 – V ZR 136/92 – juris Rn. 13; vgl. auch Urteil vom 30. Juni 1994 – III ZR 109/93 – juris Rn. 4 ff.).
- 53 Im vorliegenden Fall war der geschlossene Kaufvertrag ursprünglich schwebend unwirksam. Nach dem Inhalt des Vertrags wurde dieser auf Käuferseite von Herrn H. E. ausdrücklich als vollmachtloser Vertreter für die in Gründung befindliche „O. GmbH“ geschlossen, woraufhin der Notar erläuterte, dass der Vertrag erst mit Genehmigung durch den vollmachtlos vertretenen Käufer wirksam werde. Weiter heißt es dort, Herr H. E. sei für den Käufer als Geschäftsführer bestellt und werde den Kaufvertrag nach Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister unverzüglich nachgenehmigen. Der Senat geht davon aus, dass nach erfolgter Handelsregistereintragung der Käuferin diese Genehmigung am 24. Mai 2018 erteilt wurde, so dass der Vertrag wirksam wurde (§ 177 Abs. 1 BGB). Die nachfolgende Mitteilung der Wirksamkeit des Vertrags an die Beteiligte zu 2)

ging dieser am 12. Juni 2018 zu; die dadurch in Lauf gesetzte zweimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wurde durch die am 8. August 2018 erfolgte Zustellung des streitgegenständlichen Bescheids an die Beteiligte zu 1) als Verkäuferin gewährt.

- 54 b) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ferner durch das kommunalrechtlich zuständige Organ erfolgt.
- 55 Da es sich bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch Verwaltungsakt um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung handelt, bedarf es der Beschlussfassung durch das kommunalrechtlich zuständige Organ. Welches Organ zuständig ist, bestimmt sich im Rahmen des Landesrechts nach der konkreten Aufgabenverteilung in der Gemeinde. Auf der Grundlage von § 22 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 KV M-V sah § 6 Abs. 3 Nr. 1 der Hauptsatzung der Beteiligten zu 2) vom 19. November 2015 einschließlich Änderungen bis zur 17. Änderungssatzung – ebenso wie auch nach wie vor die aktuelle Fassung der Hauptsatzung – für Entscheidungen über „die Veräußerung und den Erwerb von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (50 TEUR bis 750 TEUR)“ die Zuständigkeit des Hauptausschusses vor. Dessen Entscheidung vom 24. Juli 2018 über die Ausübung des Vorkaufsrechts für die fraglichen Flächen ist in den Akten dokumentiert. Der seinerzeit angenommene Kaufpreis von 550.520,59 EUR zuzüglich Nebenkosten von 55.000 EUR unterschreitet die in der Hauptsatzung für die Zuständigkeit des Hauptausschusses vorgesehene Wertobergrenze.
- 56 Auf die Frage, ob der Verkäufer sich ggf. auf eine Verletzung der gemeindeinternen Zuständigkeit berufen könnte (bejahend OVG Greifswald, Urteil vom 21. März 2007- 3 L 159/03 – juris Rn. 31 f.; OVG Koblenz, Urteil vom 13. April 2006 – 1 A 11596/05 – juris Rn. 31 f.; offen gelassen von VGH Mannheim, 30. März 2009 – 8 S 31/08 – juris Rn. 49; OVG Münster, 15. März 2016 – 10 A 1066/14 – juris Rn. 29), kommt es nicht mehr an.
- 57 4. Die materiellen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts liegen jedoch nicht vor. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, § 24 Abs. 3 BauGB.
- 58 a) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Zeitpunkt des Erlasses dieses Bescheids (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 23. Juni 2015 – 8 S 1386/14 – juris Rn. 38; OVG Bautzen, Urteil vom 12. März 2020 – 1 A 526/16 – juris Rn. 54; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand: Aug. 2023, § 24 Rn. 66 und § 28 Rn. 109; Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Stand: Jan. 2023, vor §§ 24-28 Rn. 102, jeweils m.w.N.), weil im Hinblick auf die Fristbindung für die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB) die rechtlichen Voraussetzungen für die Vorkaufsrechtsausübung bis zum Ablauf der Ausübungsfrist vorliegen müssen.
- 59 b) Zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts war diese nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, § 24 Abs. 3 BauGB.
- 60 Wie im Bereich des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes (Art. 14 Abs. 2, Abs. 3 GG) und der speziellen Enteignungsvorschriften (§ 87 Abs. 1 BauGB) ist auch in § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB das Wohl der Allgemeinheit nicht schlechthin mit dem Begriff des öffentlichen Interesses gleichzustellen. Erst ein qualifiziertes, sachlich objektiv öffentliches Interesse als Ergebnis einer Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen kann mit dem Wohl der Allgemeinheit identifiziert werden (vgl. Stock,

in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Aug. 2023, § 24 Rn. 63). Während dabei die Enteignung nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit diese erfordert, darf das Vorkaufsrecht als das mildere Eingriffsmittel ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Es genügt, wenn der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen und städtebaulichen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 15. Februar 1990 – 4 B 245.89 – juris Rn. 9; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 24 Rn. 20).

- 61 Zum maßgeblichen Zeitpunkt lag zum einen der in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. XX für das Gewerbegebiet P. der Beteiligten zu 2) vor, der für die Vorkaufsrechtsflächen eine Nutzung als öffentliche Straßen festsetzt, zum anderen hatte die Bürgerschaft einen Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans gefasst, dessen Ziel „vor allem die Neuordnung der Erschließungsstraßen innerhalb der Bauflächen“ sein sollte.
- 62 Soweit ein in Kraft getretener Bebauungsplan eine Nutzung von Flächen als öffentliche Straßenflächen vorsieht, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts regelmäßig durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Soweit – wie hier – nach Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans, aber vor Ausübung des Vorkaufsrechts durch entsprechenden Aufstellungsbeschluss ein Planänderungsverfahren eingeleitet worden ist, kommt es für die Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung darauf an, ob der mit dem ursprünglichen Bebauungsplan dokumentierte Planungswille für die betroffenen Flächen fortbesteht oder überholt ist, weil der mit dem Planaufstellungsbeschluss bekundete Wille der Gemeinde auf eine Abkehr von der ursprünglichen Zweckbestimmung für diese Flächen gerichtet ist bzw. diese mit sich bringt. Die Vorkaufsrechtsausübung ist dann nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn der ursprüngliche und im Bebauungsplan dokumentierte Planungswille bezogen auf die Flächen, die Gegenstand der Ausübung des Vorkaufsrechts sind, aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht mehr verwirklicht werden kann oder nach dem im Aufstellungsbeschluss für die Änderungsplanung zum Ausdruck kommenden Willen der Gemeinde nicht mehr verwirklicht werden soll.
- 63 Im Bebauungsplan Nr. XX für das Gewerbegebiet P. der Beteiligten zu 2) ist die Errichtung öffentlicher Straßen auf denjenigen Flächen vorgesehen, die Gegenstand der Vorkaufsrechtsausübung sind. Nach dem Beschluss der Bürgerschaft über die Neuaufstellung des Bebauungsplans vom 16. Mai 2018 ist „Ziel der Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplanes ... vor allem die Neuordnung der Erschließungsstraßen innerhalb der Bauflächen“. Die Beteiligte zu 2) hat auf die gerichtlichen Aufforderungen zur Erläuterung dieser Zielsetzung auf den Zusammenhang des Neuaufstellungsbeschlusses mit der gleichzeitig beschlossenen BUGA-Bewerbung sowie darauf hingewiesen, dass insbesondere der Schutz der Z.-Wiesen maßgebliches Ziel der Neuaufstellung gewesen sei. Mit dem damit angestrebten Wegfall einer Durchschneidung der Z.-Wiesen, also dem Wegfall der Trasse nördlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden K. Wegs, war notwendig verbunden, dass auch die südlich anschließende Trasse im Bereich der Vorkaufsrechtsflächen nicht unverändert bleiben konnte. Auch insoweit wurde eine Änderung der Trassenführung für die Einbindung in das vorhandene Straßennetz erforderlich. Dies betraf für die gewünschte Anbindung an den D. Damm mindestens den Bereich unmittelbar südlich des K. Wegs, also im nördlichsten Teil der Vorkaufsrechtsflächen. Darüber hin-

aus war die Trassenführung aber insgesamt in Frage gestellt und neu zu prüfen. Welche Folgen dies für die Trasse im Bereich der Vorkaufsflächen haben würde, war offen. Klarheit darüber, wie die geänderte Trasse verlaufen sollte, bestand zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht, auch nicht im Sinne eines konkreten (Änderungs-)Entwurfsstadiums.

- 64 Daran hat sich im Übrigen auch bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nichts geändert. Die Beteiligte zu 2) hat auf die entsprechende gerichtliche Auflage erläutert, dass aktuell weiterhin vorgesehen ist, u.a. zum Schutz der Z.-Wiesen die Trasse nördlich des K. Weges entfallen zu lassen. Für die Trassenführung im Bereich südlich des K. Weges würden zwei Varianten verfolgt. Nach einer Variante würde die Vorkaufsrechtsfläche nach wie vor nahezu vollständig gebraucht; nach einer anderen nur etwa zu einem Viertel. Damit wird anschaulich, dass die mit dem Änderungsaufstellungsbeschluss angestrebten Ziele in jedem Fall Änderungen der Straßenführung im Bereich der Vorkaufsrechtsflächen mit sich bringen sollen und der Umfang dieser Änderungen weiterhin nicht absehbar ist.
- 65 Der Neuaufstellungsbeschluss war Ausdruck dessen, dass der mit dem ursprünglichen Bebauungsplan dokumentierte Planungswille für die betroffenen Flächen so nicht fortbestehen sollte. Nach dem in diesem Beschluss zum Ausdruck kommenden Willen der Gemeinde sollten die Planvorstellungen, die dem im Jahr 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan zu Grunde lagen, so nicht mehr verwirklicht werden. Mit anderen Worten: Zwar stand zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht bereits fest, dass sämtliche betroffenen Flächen nicht mehr benötigt werden würden. Allerdings stand auch nicht mehr fest, ob überhaupt und inwieweit die Flächen benötigt werden würden. Dies war vielmehr offen. Auch ein konkretisierter vorläufiger Planungswille bezogen auf einen bestimmten anderen – gegebenenfalls teildentischen – Straßenverlauf bestand nicht. Insbesondere lagen auch die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB, nämlich dass für einen konkreten Bebauungsplanänderungsentwurf – der dann auch eine konkrete Trasse hätte vorsehen müssen – bereits die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB begonnen hätte, nicht vor.
- 66 Die Ausübung des Vorkaufsrechts betraf damit Flächen, deren Verwendung zu dem angegebenen Zweck zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht hinreichend konkret vorgesehen war. Sie erstreckte sich auf nur „vielleicht“ benötigte Flächen. Dies reicht für eine Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung durch das Wohl der Allgemeinheit nicht aus, sondern stellt sich als Bevorratung dar.
- 67 Dass gegebenenfalls für eine veränderte Trassenführung andere Teilflächen derselben Flurstücke benötigt werden, ändert daran nichts. Denn die Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung durch das Wohl der Allgemeinheit muss sich auf diejenigen ganz konkreten Teilflächen beziehen, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde.
- 68 5. Der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist im Übrigen jedenfalls deshalb materiell rechtswidrig, weil im maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung die besondere Voraussetzung für die Ausübung zum Entschädigungswert nach § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht vorlag, dass die Flächen, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, für den Verwendungszweck enteignet werden könnten.
- 69 Mit diesem Erfordernis wird nicht vorausgesetzt, dass bereits im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts sämtliche Enteignungsvoraussetzungen für das konkrete Grundstück erfüllt sind. Es genügt vielmehr, wenn bei Ausübung des Vorkaufsrechts feststeht, dass

das Grundstück jedenfalls zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans enteignet werden könnte (vgl. BGH, Urteil vom 11. Oktober 2007 – III ZR 298/06 – juris Rn. 7; Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Stand: Jan. 2023, § 28 Rn. 151; Paetow, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand: Feb. 2023, § 28 Rn. 39 f. m.w.N.; ausführlich Stock: in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Aug. 2023, § 28 Rn. 81; a.A. Grziwotz, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, Stand: Okt. 2023, § 28 Rn. 36; Bracher, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2021, Rn. 23.91). Ungeachtet der weiteren Anforderungen des § 87 BauGB, die noch nicht bereits zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung erfüllt sein müssen, muss bei der Ausübung bereits feststehen, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Überführung des Grundstücks in kommunales Eigentum zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich sein wird. Dabei verlangt die Erforderlichkeit zum Wohl der Allgemeinheit im Sinne des § 87 Abs. 1 BauGB mehr als die bloße Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Sinne eines „Dienens“ und „Nützlichseins“. Weil § 87 Abs. 1 BauGB an die verfassungsrechtliche Regelung über die Zulässigkeit einer Enteignung in Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG anknüpft, kommt es darauf an, dass über das Interesse am Vollzug des Bebauungsplans hinaus ein auf das konkrete Grundstück bezogenes gesteigertes kommunales Erwerbsinteresse im Einzelfall besteht. Daraus wird auch hergeleitet, dass im Fall des vorverlagerten Entstehungszeitpunkts nach § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB über den Aufstellungsbeschluss und den Beginn der öffentlichen Auslegung hinaus das Planungsverfahren so weit fortgeschritten sein muss, dass das Inkrafttreten der Festsetzung einer Nutzung für öffentliche Zwecke bezogen auf das konkrete Grundstück hinreichend sicher voraussehbar sein muss (vgl. Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Stand: Jan. 2023, § 28 Rn. 151 m.w.N.).

- 70 Im vorliegenden Fall stand zum maßgeblichen Zeitpunkt aufgrund der (wieder) offenen Planungssituation jedoch gerade nicht fest, dass für die fraglichen Flächen zu einem späteren Zeitpunkt die Überführung in kommunales Eigentum zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich sein würde, diese also zu einem späteren Zeitpunkt würden enteignet werden können. Eine vergleichbare Situation wie die der materiellen Planreife i.S.v. § 33 BauGB lag nicht vor.

C.

- 71 Die Kostenentscheidung beruht auf § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.
- 72 Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 709 ZPO.
- 73 Die Revision war nicht zuzulassen, § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 543 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Satz 1 ZPO. Weder kommt der Sache grundsätzliche Bedeutung zu noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.