
Datum: 22.06.2007
Gericht: Verwaltungsgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 9. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 K 853/07
ECLI: ECLI:DE:VGD:2007:0622.9K853.07.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

-
- | | |
|--|---|
| Tatbestand: | 1 |
| Der Kläger wendet sich gegen die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts durch den Beklagten. | 2 |
| Er erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Januar 2007 die Grundstücke in N, G1 zu einem Kaufpreis von 25.000,-- Euro von den Grundstückseigentümerinnen, den Antragstellerinnen des Verfahrens 9 L 418/07. | 3 |
| Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2004 der Stadt N, der den Bereich als Naturschutzgebiet „X/H-Bruch - N 00“ festsetzt. | 4 |
| Unter dem 4. Januar 2007 fragte der beurkundende Notar beim Beklagten an, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht bestehe und ausgeübt werde. Mit gleichlautenden Bescheiden vom 14. Februar 2007 gegenüber dem Kläger und den Grundstückseigentümerinnen übte der | 5 |

Beklagte sein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 36 a LG NRW aus. Zur Begründung führte er aus, er beabsichtige, das Grundeigentum entsprechend den Festsetzungen des Landschaftsplanes als Naturschutzgebiet dauerhaft zu sichern.	
Mit seinem Widerspruch vom 21. Februar 2007 machte der Kläger geltend, § 36 a LG sei verfassungswidrig; die Ausübung des Vorkaufsrechts sei missbräuchlich.	6
Durch Widerspruchsbescheid vom 2. März 2007 wies der Beklagte den Widerspruch mit der Begründung zurück, verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Vorschrift bestünden nicht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei zur Umsetzung der Festsetzungen des Landschaftsplanes geboten. Die zum Verkauf stehenden Flächen wiesen sowohl Schutzgebiete als auch Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen auf. Zur Realisierung der Festsetzungen und zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des H-Bruches sowie zur Weiterentwicklung der Struktur- und Biotopvielfalt sei der Zugriff auf die Flächen erfolgt.	7
Der Kläger hat am 5. März 2007 Klage erhoben, mit der er erneut die Verfassungswidrigkeit des § 36 a LG geltend macht, da die Norm keine Regelungen enthalte, wie und innerhalb welcher Fristen das Vorkaufsrecht auszuüben sei, welche rechtlichen Auswirkungen die Ausübung habe und wie es grundbuchmäßig abzuwickeln sei.	8
Der Kläger beantragt,	9
den Bescheid des Beklagten vom 14. Februar 2007 und den Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 2. März 2007 aufzuheben.	10
Der Beklagte beantragt,	11
die Klage abzuweisen.	12
Er hält § 36 a LG für verfassungsgemäß, da §§ 463 ff. BGB entsprechend herangezogen werden könnten.	13
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge ergänzend Bezug genommen.	14
Entscheidungsgründe:	15
Die zulässige Klage ist unbegründet.	16
Der Bescheid des Beklagten vom 14. Februar 2007 und der Widerspruchsbescheid vom 2. März 2007 sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).	17
Der Beklagte hat das ihm gemäß § 36 a LG zustehende Vorkaufsrecht zu Recht ausgeübt.	18
Nach § 36 a LG in der zum Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheides geltenden Fassung vom 3. Mai 2005 (GV NRW S. 522) steht dem Träger der Landschaftsplanung im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes für die Umsetzung der im Landschaftsplan nach §§ 20, 22, 23 sowie 26 getroffenen Festsetzungen ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.	19
Die an den Kläger veräußerten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2004 der Stadt N, der den Bereich als Naturschutzgebiet „X/H-Bruch - N	20

00" festsetzt. Er enthält Festsetzungen nach § 20 und § 26, nämlich die Festsetzung als Naturschutzgebiet, sowie Entwicklungs-/Pflege- und Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung des Schutzzwecks zur Pflege von Biotopen (Nr. 5.2 des Landschaftsplanes, dortige Nr. 24: „Kleingewässer im H-Bruch, Nähe C: Gewässerpflege ..., gehölzschonende Ausweitung und Abflachung einiger Kleingewässer.“). Für die Umsetzung dieser Festsetzungen steht der Stadt N als Trägerin der Landschaftsplanung (§§ 36 Abs. 1, 16 Abs. 2 Satz 1 LG) ein Vorkaufsrecht beim Kauf der betroffenen Grundstücke zu.

Die Vorschrift ist auch anwendbar, weil verfassungsrechtliche Bedenken gegen sie nicht bestehen. Auch wenn sie keine Regelungen über die Ausübung des Vorkaufsrechts im einzelnen und dessen Abwicklung enthält, ist der rechtsstaatliche Grundsatz der Bestimmtheit von Rechtsnormen nicht verletzt. Das Rechtsstaatsprinzip gebietet, grundrechtsrelevante Vorschriften in ihren Voraussetzungen und ihrem Inhalt so zu fassen, dass die Rechtslage für den Betroffenen erkennbar ist und er sein Verhalten danach einrichten kann. 21

BVerfG, Beschluss vom 12. Januar 1967 - 1 BvR 169/63 -, BVerfGE 21, 73 (79); Beschluss vom 12. Juni 1979 - 1 BvL 19/76 -, BVerfGE 52, 1 (41); BVerwG, Urteil vom 22. September 2004 - 6 C 29/03 -, BVerwGE 122, 29 ff.. 22

Unbedenklich ist hingegen eine zweckentsprechende und verfassungskonforme Auslegung des Gesetzes und - abgesehen von Straftatbeständen - eine Lückenfüllung durch Analogie. 23

Vgl. nur: BVerwG, Urteil vom 22. September 2004, a.a.O.. 24

Hier ist eine solche verfassungskonforme Auslegung des § 36 a LG durch Rückgriff auf die im Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltenen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB) möglich. Da § 36 a LG denselben Begriff wie § 463 ff. BGB verwendet, spricht schon der Wortlaut der Norm dafür, diejenigen Vorschriften ergänzend heranzuziehen, die die Ausgestaltung des Vorkaufsrechts näher regeln. Es entspricht auch dem Sinn und Zweck des Gesetzes, bereits existierende Bestimmungen über das Vorkaufsrecht anzuwenden, um die Norm nicht unnötig zu überfrachten. Da nicht davon auszugehen ist, dass der Landesgesetzgeber eine verfassungswidrige Norm schaffen wollte, kann angenommen werden, dass er ergänzend auf die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zurückgreifen wollte. Die - wenig aussagekräftigen - Gesetzesmaterialien bieten jedenfalls keinen Anhalt für eine gegenteilige Annahme. 25

Vgl. Begründung des Gesetzentwurfs, LT-Drs. 13/6348 (S. 71). 26

Wenn der Gesetzgeber nunmehr durch in 2. Lesung am 13. Juni 2007 verabschiedetes Gesetz eine detailliertere Regelung in das Landschaftsgesetz aufgenommen hat, 27

- vgl. LT-Drs. 14/3144, S. 40 - 28

lässt sich daraus nicht im Umkehrschluss herleiten, er habe die bisherige Fassung für verfassungswidrig gehalten. Vielmehr liegt die Vermutung nahe, dass er gerade bei der Ausübung des landschaftsrechtlichen Vorkaufsrechts Besonderheiten gesehen hat, die er spezialgesetzlich regeln wollte. Auch insoweit fehlt es an einer Gesetzesbegründung, die die Annahme einer Verfassungswidrigkeit der vorherigen Fassung stützen könnte. 29

Gegen die Auffassung des Klägers spricht überdies, dass es auch andere Vorschriften gibt, die keine näheren Vorgaben zur Ausübung des Vorkaufsrechts enthalten, ohne dass 30

Rechtsprechung oder Schrifttum Anlass zur Annahme einer Verfassungswidrigkeit der betreffenden Rechtsnormen gesehen hätten. So ist etwa in § 19 Abs. 3 AEG und § 9 a Abs. 6 BFStrG lediglich geregelt, wem das jeweilige Vorkaufsrecht zusteht. Auch § 2034 f. BGB enthält nur fragmentarische Regelungen des Vorkaufsrechts des Miterben. Dass in diesen Fällen die §§ 463 ff. BGB anwendbar sind, entspricht allgemeiner Meinung.	
Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Dezember 1996 - 11 VR 21/95 -, NVwZ-RR 1998, 274 ff. (zu § 19 Abs. 3 AEG); BGH, Urteil vom 7. Juni 2000 - VIII ZR 268/99 -, NJW 2000, 2665 (zum gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters nach § 570 b BGB a.F.); Palandt-Weidenkaff, BGB, 66. Aufl. 2007, Vorb. v. § 463 Rn. 4; Westermann, in Münchener Kommentar zum BGB, 4. Aufl. 2004, § 463 Rn. 11 (zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten allgemein).	31
Sonstige verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Anwendung des § 36 a LG bestehen nicht. In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist, ebenso wie in der des Bundesverwaltungsgerichts, geklärt, dass Vorkaufsrechte das Eigentum i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ausgestalten und ihre Ausübung daher keine Enteignung darstellt. Grundstücke, für die ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht, sind mit diesem Recht von vornherein belastet.	32
BVerfG, Beschluss vom 10. Januar 2000 - 1 BvR 1268/99 -, NJW 2000, 1486 f.; BVerwG, Beschluss vom 7. März 1996 - 4 B 18/96 -, BRS 58 Nr. 235; Beschluss vom 7. November 2000 - 6 B 19/00 -, Buchholz 406.48 Art 34 BayNatSchG Nr. 1.	33
Sind demnach die Vorschriften der §§ 463 ff. BGB auf die Ausübung des landschaftsschutzrechtlichen Vorkaufsrechts entsprechend heranzuziehen, so sind die dort geregelten Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt.	34
Der Beklagte hat das Vorkaufsrecht durch den angegriffenen Bescheid ausgeübt, nachdem der Kläger mit den Verkäuferinnen den Grundstückskaufvertrag geschlossen hatte, ohne dass es hierfür einer notariellen Beurkundung bedurfte (§§ 463, 464 Abs. 1 BGB). Die gesetzliche Frist von zwei Monaten nach Mitteilung durch den Verpflichteten, die hier in der Anfrage des Notars beim Beklagten vom 4. Januar 2007 zu sehen ist, ist eingehalten worden, da die Bescheide vom 14. Februar 2007 am nächsten Tag durch Zustellung bekannt gemacht worden sind (vgl. § 469 BGB). Folge ist, dass mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen der Stadt N als Berechtigter und dem Kläger als Verpflichtetem unter den Bedingungen zustande kommt, die dieser mit den Eigentümerinnen vereinbart hat (§ 464 Abs. 2 BGB).	35
Diese Folge tritt kraft Gesetzes ein, zumal der Beklagte bei der Ausübung des Vorkaufsrechts das ihm zustehende Ermessen ordnungsgemäß betätigt hat. Ermessensfehler sind weder dargelegt noch sonst erkennbar. Vielmehr hat der Beklagte nachvollziehbar dargelegt, aus welchen Gründen er den Zugriff auf die Grundstücke für unumgänglich hält. Vor diesem Hintergrund ist für eine rechtsmissbräuchliche Ausübung des Vorkaufsrechts entgegen der Auffassung des Klägers nichts ersichtlich.	36
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.	37
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11, 711 ZPO.	38
	39

