Öffentliches Recht

4 C 4.24, 4 C 3.24 - Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch - Begriff des "Dritten"

Verkauft eine Kommanditgesellschaft ein Grundstück an eine andere Kommanditgesellschaft ist dies auch dann ein Kaufvertrag mit einem Dritten im Sinne von § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 463 BGB, wenn es sich auf Verkäufer- und Käuferseite jeweils um Einpersonen-GmbH & Co. KGs mit demselben alleinigen Anteilsinhaber handelt. Das hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig in zwei Parallelverfahren entschieden.

Die Klägerinnen, verschiedene GmbH & Co. KGs, wenden sich gegen die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Mit notariellen Kaufverträgen von Mai 2021 veräußerten sie Grundstücke an zuvor neu gegründete GmbH & Co. KGs, hinter denen jeweils dieselbe natürliche Person steht wie auf Verkäuferseite. Mit Bescheiden von Juli 2021 übte die Beklagte das Vorkaufsrecht aus, in einem Fall zugunsten der beigeladenen stadteigenen Entwicklungsgesellschaft. Im anderen Verfahren gab die Erstkäuferin (Klägerin zu 2) eine Abwendungserklärung ab. Die Klagen waren erfolgreich. Das Oberverwaltungsgericht hat die Berufungen zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht habe zu Recht angenommen, dass es an dem für ein Vorkaufsrecht erforderlichen Kaufvertrag mit einem Dritten im Sinne von § 463 BGB fehle. Der Begriff des Dritten müsse einschränkend ausgelegt werden. Bei wirtschaftlicher Betrachtung sei hier nur eine Vermögensverschiebung innerhalb der Vermögenssphäre derselben natürlichen Personen erfolgt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die angefochtenen Urteile aufgehoben und die Sachen zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Oberverwaltungsgericht zurückverwiesen. Die Grundstückskaufverträge sind Verträge mit einem Dritten. Gesellschaftsrechtlich sind die Kommanditgesellschaften auf Verkäufer- und Käuferseite trotz des Umstands, dass hinter ihnen jeweils dieselbe natürliche Person steht, selbständige Rechtsträger. Eine wirtschaftliche Betrachtung auf Gesellschafterebene ist weder nach Sinn und Zweck des gesetzlichen Vorkaufsrechts noch verfassungsrechtlich geboten. Die Klägerinnen haben sich aus eigenem Entschluss für diese Form der Grundstücksübertragung entschieden. Der Senat kann mangels ausreichender Tatsachenfeststellungen nicht abschließend entscheiden, ob die Vorkaufsrechte im Übrigen rechtmäßig ausgeübt wurden. Das erfordert die Zurückverweisung an die Vorinstanz.

BVerwG 4 C 4.24 - Urteil vom 17. Juni 2025, BVerwG PM 46/2025

Vorinstanzen:

VG Hamburg, VG 7 K 2837/22 - Urteil vom 21. Dezember 2022 -

OVG Hamburg, OVG 2 Bf 61/23 - Urteil vom 21. März 2024 -

BVerwG 4 C 3.24 - Urteil vom 17. Juni 2025

Vorinstanzen:

VG Hamburg, VG 7 K 4429/21 - Urteil vom 05. Oktober 2022 -

OVG Hamburg, OVG 2 Bf 62/23 - Urteil vom 21. März 2024 -