



Verwaltungsgericht Hamburg

Urteil

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 7, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 5. Oktober 2022 durch

für Recht erkannt:

Der Bescheid vom 9. Juli 2021 und der Widerspruchsbescheid vom 28. September 2021 werden aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Beklagte und die Beigeladene je zur Hälfte mit Ausnahme ihrer außergerichtlichen Kosten, die sie jeweils selbst tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. der festzusetzenden Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Klägerin wendet sich gegen die Ausübung eines städtebaulichen Vorkaufsrechts an einem von ihr verkauften Grundstück zugunsten der Beigeladenen.

Die Klägerin, eine ... begonnene Kommanditgesellschaft, ist Inhaberin eines Speditionsbetriebs und Eigentümerin des ... m² großen Grundstücks A-Straße X (Flurstück ... der Gemarkung ... – im Folgenden: Grundstück). Das Grundstück grenzt südlich an die A-Straße, östlich an B-Straße und reicht nördlich bis an den C-Kanal. Es ist straßenseitig

mit einem ... errichteten zweigeschossigen Gebäude mit Büroflächen und einer Wohnung sowie mit einer Gewerbehalle bebaut; der rückwärtige Bereich ist vollständig versiegelt. Die Klägerin nutzt das Grundstück im Rahmen ihres Unternehmens für Verwaltungs- und Umschlagstätigkeiten sowie zum Abstellen von Lastkraftwagen.

Laut einem von der Klägerin beauftragten und dieser erstatten Verkehrswertgutachten betrug der Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 4. August 2020 XXX Euro. Laut einer dem Gutachten beigefügten und darin verwerteten Altlastenauskunft handelt es sich um eine einer Kontamination verdächtige Fläche.

Das Grundstück gehört zu den im Einzelnen benannten und in einer Anlage zeichnerisch dargestellten Flurstücken, an denen der Beklagten gemäß § 1 Abs. 1 und Anlage 1 der auf § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gestützten Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich des Billebogens mit den Stadträumen „Billebecken und Billstraße“, „Neuer Huckepackbahnhof“ und „Stadteingang Elbbrücken“ vom 17. Dezember 2019 (HmbGVBl. S. 521 – im Folgenden: BillebogenVorkVO) ein Vorkaufsrecht zusteht.

Es liegt zudem im Geltungsbereich des Baustufenplans Hamm-Marsch vom 3. April 1951 (Amtl.Anz. S. 767), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (HmbGVBl. S. 61), der insoweit ein Industriegebiet nach der Baupolizeiverordnung ausweist.

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 12. Mai 2021 (Urkundenrollennr. ... des Notars ... mit Amtssitz in ...) verkaufte die Klägerin das Grundstück zu einem Kaufpreis in Höhe von XXX Euro an die Y GmbH & Co. KG (im Folgenden: Erstkäuferin). Die durch Gesellschaftsvertrag mit Datum 26. Januar 2021 gegründete Erstkäuferin ist eine unter der gleichen Geschäftsanschrift wie die Klägerin, nämlich dem streitgegenständlichen Grundstück, geschäftsansässige Kommanditgesellschaft mit dem gesellschaftsvertraglichen Zweck der „nutzbringenden Verwaltung und Verwertung von Grundstücken“. Der Kaufvertrag vom 12. Mai 2021 sieht u.a. vor:

„§ 1

[...] ist Eigentümerin des nachfolgenden Grundbesitzes [...] Das Grundstück ist bebaut mit einem Bürohaus.

[...]

Das Grundbuch ist wie folgt belastet

[...] Abteilung III

[es folgen acht Eintragungen zu Grund- und Rentenschulden, u.a. zu lfd. Nr. 4]

Die Rechte Abteilung III Nr. 2, 5 bis 10 [...] werden lediglich dinglich übernommen. [...]

Der Verkäufer wird das Eigentum an dem Kaufgegenstand darüber hinaus lastenfrei in Abt. II und III des Grundbuchs liefern, [...].

§ 2

[...] 4. [...] Der Verkäufer sichert zu, dass er keinerlei Kenntnis von eventuellen Bodenverunreinigungen, Kontaminationen oder Schadstoffen auf der Liegenschaft hat.“

„§ 3

Der Kaufgegenstand wird dem Käufer am 30.06.2021 zum Besitz übergeben, [...]. [...] Die Wohnung [...] ist ungekündigt vermietet; [...]. [...] Darüber hinaus ist der Vertragsgegenstand nicht vermietet. Der Vertragsgegenstand ist insoweit dem Käufer vollständig geräumt und besenrein zu übergeben.“

„§ 6

[...] Der Notar hat auf das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach §§ 24 ff. BauGB hingewiesen. [...] Im Falle der vollständigen oder teilweisen Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts ist jeder Vertragsteil zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. [...] Die Vertragsparteien wurden auch darüber belehrt, dass zur Sicherung des Anspruches auf Übertragung des Eigentums die Eintragung einer Vormerkung für den Käufer möglich ist. Es soll eine solche Vormerkung nicht eingetragen werden.“

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags gestalteten sich die – seither unveränderten – Beteiligungsverhältnisse der Kaufvertragsparteien folgendermaßen: Gesellschafter der Klägerin waren die X GmbH als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin einerseits und Z als alleiniger Kommanditist andererseits. Die Geschäftsanteile der persönlich haftenden X GmbH wiederum wurden von der X GmbH & Co. KG, der Klägerin, selbst (Nr. 1, zum Nennbetrag i.H.v. ... Euro) und Z – insoweit als Rechtsnachfolger seiner im Jahr 2020 verstorbenen, aber noch in der letzten Gesellschafterliste eingetragenen Ehefrau ... – (Nr. 2, zum Nennbetrag i.H.v. ... Euro) gehalten. Einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer dieser persönlich haftenden Gesellschafterin waren Z und U. Die Gesellschafter der Erstkäuferin waren Z als alleiniger Kommanditist und die Y GmbH als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin. Alleingesellschafter der Letzteren war wiederum Z, der auch alleiniger Geschäftsführer der Gesellschaft war. Die jeweiligen Geschäftsführer bzw. persönlich haftenden Gesellschafter sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Auf Mitteilung des beurkundenden Notars erhielt die Beklagte am 17. Mai 2021 Kenntnis des Inhalts des Kaufvertrags vom 12. Mai 2021.

Auf ein Schreiben der Beklagten vom 9. Juni 2021, die beabsichtigte Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück zugunsten der Beigeladenen mitteilend, erklärte der, nach Telefonvermerk der Beklagten „übrerrumpelt“ wirkende, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Klägerin, Z, am Folgetag gegenüber dem Sachbearbeiter der Beklagten, dass er sich enteignet fühle. Eigentlich wolle er das Grundstück gar nicht verkaufen. Der Verkauf habe nur stattgefunden, weil sein Neffe das Unternehmen fortführen wolle.

Durch einfachschriftliche Vereinbarung vom 16. Juni 2021 vereinbarten die Klägerin und die Erstkäuferin sodann die Aufhebung des Kaufvertrags vom 12. Mai 2021.

Ein von der Beklagten in Auftrag gegebenes Wertgutachten des Sachverständigen ... vom 20. Juni 2021 ergab für das Grundstück einen aktuellen Verkehrswert in Höhe von YYY Euro.

Mit Mitteilungen jeweils vom 24. Juni 2021 wandten sich für die Klägerin sowohl Z persönlich als auch ihr nunmehriger Prozessbevollmächtigter an die Beklagte und teilten weiter mit: Z beabsichtige, sich aus dem Geschäftsleben zurückziehen und seinem Neffen seine Gesellschaftsanteile zu übertragen. Das Grundstück, das für die Unternehmensfortführung benötigt werde, solle aber in seinem Besitz bleiben; über die Grundstücksgesellschaft erhalte er die für die Alterssicherung erforderlichen Einkünfte. Der durch einen Gutachter ermittelte Kaufpreis sei insoweit Teil eines Gesamtkonzepts, das zugleich die Spedition erhalten solle.

Unter dem 30. Juni 2021 gab die Beigeladene eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Beklagten ab, in der es heißt:

„Die [Beklagte] hat mit der Drucksache 20/14117 ‚Stromaufwärts an Elbe und Bille‘ vom 30. Dezember 2014 elf Fokusräume für eine städtebauliche Entwicklung des Hamburger Ostens identifiziert. Mit der Drucksache 21/1394 vom 25. August 2015 wurde die Gründung der [Beigel.] als 100%ige Tochter der städtischen HafenCity Hamburg GmbH zum Zweck der Operationalisierung der städtebaulichen Entwicklung im Fokusraum Billebogen beschlossen. Ziel der Entwicklung des Fokusraums Billebogen ist die Schaffung ‚moderner Industrie- und Gewerbestrukturen‘, die ‚urbanistische Aktivierung [...] der Arbeitsplatzqualitäten‘ und die ‚Entwicklung eines

positiven Raumbildes [...] für einen positiven innovationsorientierten Veränderungsprozess‘.

In Erfüllung des aus den Drucksachen [...] resultierenden Auftrags zur Stadtentwicklung [...] erarbeitet die [Beigel.] u.a. für die in § 1 der Billebogen-Vorkaufsrechtsverordnung genannten Grundstücke Konzepte, um das Gebiet unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Nutzungen stadträumlich und - wirtschaftlich zu mobilisieren, gewerbliche Bauflächen mit besonderen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen zu entwickeln, Verkehrsflächen neu zu ordnen und Infrastrukturmaßnahmen umzusetzen [...]. [...]

1. Verwendungszweck

Das Grundstück befindet sich im zentralen Bereich des Stadtentwicklungsraums Billebogen zwischen der S-Bahn-Station Rothenburgsort und den sich bereits in städtischer Hand befindenden Entwicklungsflächen rund um die ehemalige Schule am Bullenhuser Damm. Das Quartier soll mit einer innerstädtischen Dichte und ca. sechsgeschossigen Typologien für gewerbliche Produktion und Forschungs- und Entwicklungsvorhaben bebaut werden. Der Straßenraum soll besser gefasst und die Wegebeziehungen zwischen S-Bahn-Station und dem weiteren Quartier durch publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen aufgewertet werden. Hierzu prüft die [Beigel.] im Rahmen einer optimierten Straßenführung ohne Mittelinsel die Verschiebung der östlichen Grundstücksgrenzen [an der A-Straße] analog zu bereits bestehenden Straßenumbauplanungen im Bereich [der A-Straße] nördlich der [D-Straße].

Hiermit verpflichtet sich die [Beigel.], das [...] Grundstück zu dem vorbenannten Zweck zu verwenden.

Die [Beigel.] ist seit 2015 dabei, in den unterschiedlichen Teilgebieten des Billebogens hierzu die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Schrittweise wurden Funktionspläne für den Neuen Huckepackbahnhof, den Stadteingang Elbbrücken [...] und die Flächen südlich des Billebeckens (Verfahren laufend bis Ende 2021) erarbeitet. Die Flächen entlang der [A-Straße] werden ebenso sukzessiv der weiteren Planung unterzogen. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte unterstützt als zuständige Behörde die [Beigel.] mit der Durchführung hoheitlicher Bauleitplanverfahren.

[...] die städtebaulichen Zielsetzungen [lassen sich] nur im Quartierskontext entwickeln und umsetzen. Insofern bedarf es nicht etwa einer bereits förmlich konkretisierten Planungsabsicht oder gar einer ausgearbeiteten Planung für das Grundstück, zum dessen Erwerb zu einem frühen Planungsstadium erfolgt. [...] Dabei stehen die städtebaulichen Maßnahmen zum Erwerbszeitpunkt noch nicht konkret fest, sondern sind noch näher auszuarbeiten, zumal deren Planung auch je nach Umfang der im Ergebnis erworbenen Grundstücke variabel angepasst werden muss. Für das auf der Grundlage der Billebogen-Vorkaufsrechtsverordnung auszuübende Vorkaufsrecht ist vor diesem

Hintergrund erforderlich, aber auch ausreichend, dass Planungsvorstellungen zur Lösung städtebaulicher Konflikte existieren.

2. Verwendung innerhalb angemessener Frist

[...] Bei Gründung der [Beigel.] wurde der Entwicklungshorizont für den Stadtentwicklungsraum Billebogen auf einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren geschätzt. Dementsprechend ist die Billebogen-Vorkaufsrechtsverordnung (zunächst) bis zum 31. Dezember 2035 befristet [...].

Die [Beigel.] verpflichtet sich [...], das Grundstück innerhalb eines angemessenen Zeitraums, spätestens jedoch bis zum 31. Dezember 2035, der vorbezeichneten zweckentsprechenden Verwendung zuzuführen.“

Wegen des übrigen Inhalts wird auf die Sachakte Bezug genommen (SA I, lfd. Bl. 114 ff.).

Auf Anregung der zwischenzeitlich mit dem Vorkaufsfall befassten Kommission für Bodenordnung der Beklagten wurden mit weiterem Anhörungsschreiben vom 2. Juli 2021 Nachfragen zur beabsichtigten Unternehmensfortführung auf dem Grundstück an die Klägerin und an die Erstkäuferin gerichtet, u.a. zur zukünftigen Planung für den Standort A-Straße X, insbesondere ob bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorgesehen seien, zur Gestalt der zukünftigen Miet- oder Pachtverhältnisse, sowie, weshalb bei der geltend gemachten Betriebsfortführung am Standort im Kaufvertrag eine Übergabe in vollständig geräumtem Zustand vereinbart worden sei. Hierzu fand am 7. Juli 2021 ein Anhörungsgespräch unter Beteiligung von Vertretern der Beigeladenen statt. Nach den Angaben der Beklagten führte die Klägerin aus, dass gewährleistet werden solle, dass das Grundstückseigentum in Z' Familie bleibe und später seinen Erben zufalle; die rechtliche Konstruktion sei aus steuerrechtlichen Gründen gewählt worden. Wie die Fortführung des Speditionsbetriebs auf dem Kaufgrundstück nach dessen Veräußerung gewährleistet sei, sei seitens der Klägerin unbeantwortet geblieben. Eine seitens der Beigeladenen in Aussicht gestellte Vereinbarung eines Pachtvertrags für die weitere Nutzung des Grundstücks nach Ausübung des Vorkaufsrechts habe die Klägerin abgelehnt, da dies nicht mit dem vollwertigen Eigentum vergleichbar sei, zumal die Zahlung eines marktüblichen Pachtzinses von 10.000,- Euro die Spedition in die Insolvenz triebe. Der Vorschlag, dass man sich bei dem Pachtzins im Sinne der Klägerin einigen könne, etwa in der ohnehin im Verhältnis zur Erstkäuferin vorgesehenen Höhe, sei ebenfalls abgelehnt worden; zur Höhe des in Aussicht genommenen Pachtzinses habe sich die Klägerin nicht äußern wollen.

Am 8. Juli 2021 fasste die Kommission für Bodenordnung den Beschluss, dem Erwerb des Grundstücks durch Vorkaufsrechtsausübung zum Kaufpreis oder zum gutachterlich

ermittelten Verkehrswert alternativ einem freihändigen Erwerb zuzustimmen. Die Kommission ergänzte die ansonsten angenommene Beschlussvorlage um den Zusatz, sie gehe davon aus, dass nach Ausübung des Vorkaufsrechts Beklagte und Beigeladene umgehend Gespräche mit der Klägerin aufnehmen, um eine Fortführung der Spedition zu ermöglichen, soweit dies für die Beklagte in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen geschehen könne.

Mit Bescheid vom 9. Juli 2021 übte die Beklagte unter Berufung auf § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. der BillebogenVorkVO i.V.m. § 27a Abs. 1 Satz 1 BauGB das gesetzliche Vorkaufsrecht hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks zu Gunsten der Beigeladenen aus. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus:

Ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, also in einem Gebiet, in dem die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehe und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen bezeichne, an denen ihr ein Vorkaufsrecht zustehe, sei am Grundstück aufgrund der Vorkaufsrechtverordnung entstanden. Es liege auch ein Kaufvertrag mit einem Dritten vor, wie es für den Vorkaufsfall erforderlich sei. Denn trotz weitgehender Personenidentität sei U lediglich auf Seiten der Klägerin persönlich haftende Gesellschafterin. Ohnehin sei keine Identität zwischen Käufer und Verkäufer gegeben, wenn zwar wirtschaftlich betrachtet auf Verkäufer- und Käuferseite dieselben Personen ständen, etwa als Gesellschafter der beteiligten Gesellschaften, die beteiligten Gesellschaften – wie hier – jedoch jeweils rechtsfähig seien. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei auch im Sinne des § 25 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Die streitgegenständliche Fläche werde für die zukünftige städtebauliche Entwicklung benötigt; die aktuelle Nutzung entspreche nicht den Entwicklungszielen, wie sie aus der Bürgerschafts-Drucksache 20/14117 hervorgingen, da das Grundstück in der Fläche größtenteils als nächtlicher Lkw-Parkplatz sowie für Umschlagstätigkeiten genutzt werde und die Bebauung nur einen geringen Teil in Anspruch nehme. Sie beabsichtige zudem, einige Grundstücke unter Einbezug heutiger Infrastrukturflächen zu arrondieren. Das Quartier um das Grundstück, das sich zentral im maßgeblichen Stadtentwicklungsraum Billebogen befinde, solle mit einer innerstädtischen Dichte und ca. sechsgeschossiger Typologie für gewerbliche Produktion, Labor, Forschung und Entwicklung bebaut werden. Der Straßenraum solle besser gefasst werden und die Wegebeziehungen sollten zwischen S-Bahn-Station und dem weiteren Quartier durch publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen aufgewertet werden. In diesem

Zusammenhang prüfe die Beigeladene eine optimierte Straßenführung der B-Straße mit einer Verschiebung der östlichen Grundstücksgrenze analog zu bereits bestehenden Straßenumbauplanungen nördlich der D-Straße. Die städtebauliche Neuordnung bedürfe zudem der räumlichen und zeitlichen Koordination von Grundstücksentwicklung und Infrastrukturumbau, was nur sie, die Beklagte, und die dazu befähigte Beigeladene sicherstellen könnten. Sie, die Beklagte, habe sich für die städtebauliche Entwicklung des Billebogens einen Zeithorizont von mindestens 20 Jahren gesetzt, um schrittweise durch Grundstücksankäufe, Arrondierungen und Infrastrukturumbauten die Voraussetzungen für die Entwicklung im Sinne des Senatskonzepts „Stromaufwärts an Bille und Elbe“ zu schaffen. Die Beigeladene trage Sorge, dass das Grundstück innerhalb dieser Zeit entsprechend der planerischen Zielsetzung entwickelt werde. Das Vorkaufsrecht dürfe gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auch zugunsten der Beigeladenen ausgeübt werden, da diese sich ihr, der Beklagten, gegenüber durch dem Bescheid beigefügte Erklärung vom 30. Juni 2021 verpflichtet habe, das Grundstück entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zweckgemäß und außerdem binnen angemessener Frist, spätestens jedoch bis zum 31. Dezember 2035, zu verwenden, und dazu auch in der Lage sei. Eine Abwendung der Vorkaufsrechtsausübung nach § 27 Abs. 1 BauGB sei nicht angeboten worden und sei auch ausgeschlossen. Ein privates Betreiben sei nicht möglich, da die möglicherweise herzurichtenden öffentlichen Infrastrukturflächen nach dem Hamburgischen Wegegesetz öffentlich gewidmet und aus dem Grundbuch ausgeschieden werden sollen und grundsätzlich eine Bebauung innerstädtischer Dichte mit ca. sechsgeschossiger Typologie geplant sei. Die konkret geplante Verwendung des Grundstücks sei derzeit noch nicht hinreichend bestimmt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts, die in ihrem Ermessen stehe, sei auch verhältnismäßig. Bei der vorzunehmenden Abwägung der Interessen von Verkäuferin und Käuferin am Vollzug des Kaufvertrags mit dem öffentlichen Erwerbsinteresse, müssten erstere zurücktreten. Insbesondere sei die Vorkaufsrechtsausübung geeignet, das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erreichen, da es die Beigeladene als Eigentümerin in der Hand habe, eine Nutzung entsprechend der städtebaulichen Ziele sicherzustellen. Die Vorkaufsrechtsausübung sei auch erforderlich. Die insoweit in Betracht kommende gütliche Einigung mit den Kaufvertragsparteien sei kategorisch abgelehnt worden. In der Abwägung zwischen dem Allgemeinwohl und der Rechtsposition und der Interessen der ursprünglichen Kaufvertragsparteien, sei die Ausübung auch angemessen. Die Fortführung des Speditionsunternehmens der Klägerin sei nicht notwendig durch einen

Eigentumserwerb der Beigeladenen gefährdet, zumal sie, die Beklagte, auch kein Interesse habe, den Betrieb der Klägerin zu schädigen. Vielmehr könne das Unternehmen auch nach Vorkaufsrechtsausübung zunächst am Standort fortgeführt und durch sie, die Beklagte, und die Beigeladene bei der Entwicklung einer zukünftigen Unternehmensperspektive an einem neuen Standort unterstützt werden. Allerdings sei die Glaubwürdigkeit der klägerischen Aussagen, das Grundstück zukünftig selbst nutzen zu wollen, dadurch erschüttert, dass die mehrfache Nachfrage, wie dies rechtlich gesichert sei, nicht beantwortet worden sei. Der Kaufvertrag sehe hingegen vor, dass das Grundstück mit Ausnahme der Wohnung im Obergeschoss des Bürogebäudes unvermietet und geräumt und besenrein übergeben werde, auch wenn Z zu verstehen gegeben habe, dass diese Formulierung aus einer Vertragsvorlage des Notars stamme und nicht umgesetzt werden solle. Auch der Vorschlag der Beigeladenen, dass man sich hinsichtlich des Pachtzinses nach der Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne der Klägerin einigen könne, indem beispielsweise der Pachtzins vereinbart werde, den die Klägerin der Erstkäuferin zu zahlen beabsichtigt habe, sei kategorisch abgelehnt worden. Unter Berücksichtigung dieser Umstände sei das öffentliche Interesse an der dauerhaften Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Allgemeinwohls als vorrangig zu bewerten. Eine besondere finanzielle Belastung des Z als Alleingesellschafter der Erstkäuferin sei nicht festzustellen. Sein angegebenes Interesse an einer finanziellen Altersabsicherung werde auch im Falle eines Vorkaufs gewährleistet sein, da er den Kaufpreis in voller Höhe zur Verfügung hätte, ohne mit Verbindlichkeiten gegenüber der Bank belastet zu sein.

Mit Schreiben vom 15. Juli 2021 erhob die Klägerin Widerspruch. Diesen begründete sie im Wesentlichen damit, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorlägen. Ein Kaufvertrag mit einem Dritten sei wegen wirtschaftlicher Identität von Käufer- und Verkäuferseite nicht gegeben. Die Beklagte unterliege einem Irrtum, wenn sie davon ausgehe, U sei auf Seiten der Klägerin Gesellschafterin. Im Übrigen könne ein Vorkaufsrecht nur durch Kaufverträge ausgelöst werden, die ein Umsatzgeschäft darstellten, woran es fehle, wenn die Veräußerung nur der Vermögensneuordnung innerhalb einer Unternehmensgruppe diene. Nichts anderes als eine solche Neuordnung sei der Verkauf an die Erstkäuferin, da deren Grund allein in der Sicherstellung der Fortführung des Unternehmens in Verbindung mit der finanziellen Absicherung von Z liege. Vorsorglich sei darauf hinzuweisen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts unverhältnismäßig sei; die Fortführung des Betriebs werde durch die Ausübung des Vorkaufsrechts unmöglich. Ein langfristiger Pachtvertrag für die Klägerin sei entworfen und

stehe zum Abschluss bereit, die Höhe der Pacht werde sich nach dem Betriebsergebnis der letzten drei Jahre richten. Da die letzte Bilanz erst vor Kurzem erstellt worden sei, sei die endgültige Pachthöhe noch nicht festgelegt. Ergänzend werde darauf hingewiesen, dass bauliche Änderungen auf dem Grundstück geplant seien. Z werde auch ganz erhebliche finanzielle Einbußen erleiden, schon weil der von der Beklagten zu zahlende Kaufpreis weit unter dem tatsächlichen Wert des Grundstücks liege. Auch dieser Kaufpreis werde ihm nicht ungeschmälert zur Verfügung stehen, da er den Betrieb kostenträchtig abzuwickeln hätte.

Mit Widerspruchsbescheid vom 28. September 2021 wies die Beklagte den Widerspruch der Klägerin zurück. Zur Begründung führte sie aus:

Der Hinweis, U sei keine Gesellschafterin der Klägerin, wie auch der Umstand, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung dieselbe natürliche Person, nämlich Z, allseits auftrete, erschüttere nicht die Annahme, dass der tatbestandlich erforderliche Kaufvertrag mit einem Dritten gegeben sei. Seien Käufer und Verkäufer nicht identisch, liege regelmäßig ein Kaufvertrag mit einem Dritten vor. Die Klägerin als Verkäuferin und die Erstkäuferin seien aber schon mit Blick auf die Bezeichnungen der Kaufvertragsparteien im Kaufvertrag zweifelsfrei nicht identisch. Der Umstand, dass wirtschaftlich betrachtet auf beiden Seiten dieselbe natürliche Person, Z, auftrete, sei unbeachtlich, weil es auf die Rechtsfähigkeit der jeweiligen Kaufvertragspartei abstellen müsse. Klägerin und Erstkäuferin seien aber voneinander unabhängig gegründete, jeweils rechtsfähige Gesellschaften. Die Behauptung, der Kaufvertrag diene einer gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung, rechtfertige nichts anderes. Wäre diese tatsächlich gewollt gewesen, hätten die Kaufvertragsparteien das gesellschaftsrechtliche Rechtsgeschäft auf andere Art und Weise abwickeln müssen. Die Fälle in der Rechtsprechung, in denen der Begriff des „Dritten“ bei konzerninternen Umstrukturierungen verneint worden sei, beträfen ohnehin überwiegend Konstellationen mit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts vor der Anerkennung von deren Rechtsfähigkeit oder Vorkaufsrechte an Gesellschaftsanteilen, die hier nicht in Rede ständen. Würde bei dem Verkauf an eine gesondert rechtsfähige Person ein Verkauf an einen „Dritten“ verneint, so könnte im Übrigen das Vorkaufsrecht leicht durch einen „Share Deal“ umgangen werden. Die Widerspruchsausführungen änderten auch mit Blick auf die Ermessensausübung nichts am Entscheidungsergebnis. Der Verweis auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Ausübungsbescheid sei zwar fehlerhaft, aber erkennbar nur ein redaktionelles Versehen. Die weitere Abwägung im Ausgangsbescheids,

auf den verwiesen werde, sei am richtigen Ziel der Vorkaufsrechtsverordnung orientiert. Die hiergegen gerichteten Ausführungen der Klägerin seien nicht schlüssig: Die angeführten Beweggründe, eine Sicherstellung der Fortführung des Unternehmens mit der langen Familientradition auf dem streitbefangenen Grundstück und die finanzielle Absicherung der Klägerin (sic!) seien durchaus nachvollziehbar und legitim. Es erschließe sich aber nicht, warum die Klägerin einen „echten“ Kaufvertrag abgeschlossen und keine andere Gestaltung gewählt habe, wenn ihr der Erhalt des Eigentums überhaupt wichtig gewesen sei und sie die Sicherstellung der Fortführung des Unternehmens im Sinne gehabt habe. In Anbetracht dessen scheine es sich um eine reine Schutzbehauptung zu handeln. Gleiches gelte für die Ausführungen zur Höhe des Kaufpreises, die in sich widersprüchlich seien. Im Anhörungsverfahren habe die Klägerin mitteilen lassen, dass der Kaufpreis auf gutachterlicher Basis festgelegt worden sei, während der nunmehrige Vortrag darauf ziele, dass der Kaufpreis erkennbar gering sei. Auch die Behauptung, der Fortbestand des Speditionsbetriebs sei nur am gegenwärtigen Standort möglich, erscheine zweifelhaft, da nähere Gründe dafür offenblieben. Soweit die Klägerin suggeriere, dass der Verkauf des Grundstücks an die Beigeladene gleichbedeutend sei mit dem zwingenden Ende der Existenz des Speditionsbetriebs, gehe dies jedenfalls fehl. Auch in der selbst gewählten Konstellation bedürfe es für die Fortsetzung des Speditionsbetriebs einer vertraglichen Grundlage. Eine solche hätten sie und die Beigeladene der Klägerin wiederholt angeboten, was aber kategorisch abgelehnt worden sei.

Am 20. Oktober 2021 hat die Klägerin Klage, zunächst in subjektiver Klagehäufung auch gegen die (nunmehrige) Beigeladene, erhoben. Nachdem sie die Klage gegen die Beigeladene zurückgenommen hatte, ist das Verfahren insoweit durch Beschluss vom 17. Februar 2022 abgetrennt (7 K 739/22) und durch Beschluss vom 24. Februar 2022 eingestellt worden.

Zur Begründung ihrer Klage wiederholt die Klägerin ihre Ausführungen aus dem Widerspruchsverfahren und ergänzt: Eine wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der Beigeladenen scheide schon mangels zweckgemäßer Verwendung in angemessener Frist aus. Es lägen gegenwärtig noch keinerlei konkrete städtebauliche Planungen oder Umsetzungspläne vor, so dass auch die konkret geplante Verwendung des Grundstücks nicht hinreichend bestimmt sei. Wenn diese erst bis ins Jahr 2035 konkretisiert werden müsse, sei eine Zuführung des Grundstücks zu seinem Verwendungszweck bis Ende 2035 aber offensichtlich unmöglich. Im Übrigen sei § 28 Abs. 3 BauGB analog

anzuwenden. Denn der Kaufpreis liege deutlich unter dem Verkehrswert von ungefähr drei Millionen Euro. Auch auf § 26 Nr. 1 BauGB werde verwiesen. Hinsichtlich der Fortführung des Unternehmens sei es, anders als wohl die Beklagte und Beigeladene meinten, auch entscheidend, wer Eigentümer sei. Mit der Beklagten als Eigentümerin wäre diese unmöglich, weil die geplanten und für die Fortführung des Speditionsbetriebs zwingend notwendigen baulichen Veränderungen, eine Halle am Kanal und eine Halle für Langgüter, nicht durchgeführt würden.

Nachdem sie zunächst den Antrag angekündigt hatte, den Bescheid der Beklagten vom 09.07.2021, Az. ... sowie den Widerspruchsbescheid vom 28.09.2021, Az. ..., aufzuheben und festzustellen, dass ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück A-Straße X, Flurstück ... der Gemarkung ... mit einer Größe von ... m² nicht ausgeübt wurde, beantragt die Klägerin zuletzt,

den Bescheid der Beklagten vom 09.07.2021, Az. ..., sowie den Widerspruchsbescheid vom 28.09.2021, Az. ..., aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung ihres Antrags nimmt sie auf die Ausführungen in den angefochtenen Bescheiden Bezug, vertieft diese und ergänzt: Die Verwaltung sei für die Prüfung des Vorkaufsfalles auf klare, im Zweifel bereits aus dem Kaufvertrag selbst erkennbare Eigentumsverhältnisse angewiesen. Entgegen der Ansicht der Klägerin seien auch die Voraussetzungen des § 27a BauGB erfüllt. Die angemessene Frist sei sowohl in der Verpflichtungserklärung als auch im Ausübungsbescheid angegeben worden. An deren Bestimmung seien keine zu strengen Anforderungen zu stellen, gerade weil eine solche Frist mit schwierigen Prognosen über den weiteren Verlauf der städtebaulichen Planung verbunden sei. Angemessen sei eine Frist, die bei nicht zu kleinteiliger Betrachtung erforderlich sei, um die Maßnahme zu planen und durchzuführen. Für die städtebauliche Entwicklung habe sie sich hier einen Zeithorizont von 20 Jahren gesetzt, weil nur so die schrittweise durch Grundstücksankäufe, Arrondierungen und Infrastrukturumbauten die Voraussetzungen für die Entwicklung geschaffen werden könnten. Es bedürfe nach der Vorschrift keiner konkreten Planungen zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts und es sei auch nicht sachgerecht bei einem Vorkauf zugunsten der Beigeladenen erhöhte

Anforderungen an die Konkretisierung zu stellen. Weshalb die Klägerin meine, eine Zuführung des Grundstücks zu seinem Verwendungszweck bis Ende des Jahres 2035 sei unmöglich, erschließe sich nicht. Auf Nachfrage des Gerichts zum seinerzeitigen und aktuellen Stand der Planungen für das streitgegenständliche Grundstück gibt sie weiter an, dass die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen bereits im Jahr 2014 einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf in Auftrag gegeben habe, in dem für das Grundstück neben der straßenräumlichen Änderung der B-Straße die Errichtung eines trapezförmigen Gebäudekubus vorgesehen sei. Dieser Entwurf sei auszugsweise der Bürgerschafts-Drucksache 20/14117 vom 30. Dezember 2014 beigelegt gewesen. § 28 Abs. 3 BauGB sei entgegen der Rechtsauffassung der Klägerin hier nicht analog anzuwenden. Auch der Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 26 Nr. 1 BauGB sei nicht auf Kaufverträge zwischen Gesellschaften anwendbar. Sie konkretisiert, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts zu dem Zweck geschehe, durch die Zusammenlegung der zwei richtungsgetrenten Fahrbahnen B-Straße auf eine beiden Richtungen dienende, zusätzliches Bauland in die Entwicklung einzubringen; Planungen hierfür lägen für den Bereich nördlich der D-Straße bereits vor, südlich davon – wo das streitgegenständliche Grundstück liegt – nur mangels verfügbarer Grundstücke nicht. Hinsichtlich der Suche nach einem Alternativstandort für die Klägerin sei sie außerdem nicht untätig, sondern sei bereits am 12. Juli 2021 an die hierfür hamburgweit zuständige Stelle in Kontakt getreten. Ein Ersatzstandort habe noch nicht ausfindig gemacht werden können.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, die angefochtenen Bescheide seien rechtmäßig: Der Vorkaufsfall sei gegeben. Bei der Erstkäuferin handle es sich um eine Dritte im Sinne des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 463 BGB. Dabei komme es weder auf die Beteiligungsverhältnisse noch eine wirtschaftliche Betrachtung an. Es sei vielmehr, schon zur Vermeidung von Umgehungen, formal auf die Rechtsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartei abzustellen, die für die beiden beteiligten Kommanditgesellschaften ohne Weiteres zu bejahen sei. Ältere Rechtsprechung, die auf eine Personenidentität zwischen Gesellschaftern und Gesellschaft abstelle, lasse sich nur vor dem Hintergrund erklären, dass der Gesellschaft bürgerlichen Rechts seinerzeit die Rechtsfähigkeit abgesprochen worden sei. Auf die Beweggründe für den Kaufvertrag, hier die angeführte Vermögensneuordnung, komme es nicht an, da sich eine solche Einschränkung im Wortlaut der maßgeblichen §§ 24 Abs. 1 BauGB und

463 BGB nicht finde. Einen Schutz der Kaufvertragsparteien vor dem Vorkaufsrecht sehe das Gesetz nur in Gestalt der hier nicht einschlägigen Ausschlussgründe des § 26 BauGB vor. Im Übrigen hätte, wenn tatsächlich von Anfang an eine gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung im Vordergrund gestanden hätte, nichts näher gelegen, als dies vertraglich so zu bezeichnen und nicht als Kaufvertrag zu gestalten. Das Vorkaufsrecht habe die Beklagte nach § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch zu ihren, der Beigeladenen, Gunsten ausüben dürfen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für das im Einzelfall einschlägige Vorkaufsrecht, hier das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, bildeten die Leitplanken für die erforderliche Konkretisierung des Verwendungszwecks und die angemessene Frist im Hinblick auf das Grundstück. Förmlich konkretisierte Planungsabsichten bedürfe es für das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aber nicht; auch städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenplanungen und sonstige informelle städtebauliche Planungen genügten. Die Konkretisierung der geplanten Verwendung des Grundstücks im Einzelfall orientiere sich an diesen Vorgaben und erfordere ebenfalls keine weitergehende Detailschärfe. Dies gelte zumal angesichts der Komplexität ihrer Aufgabe. Vor diesem Hintergrund könne keine Rede davon sein, dass die geplante Verwendung nicht hinreichend konkretisiert sei. Das Vorkaufsrecht sei hier auf die städtebaulichen Maßnahmen, wie sie sich aus der Drucksache 20/14117 „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ vom 30. Dezember 2014 ergäben, gestützt. Im Stadtentwicklungsraum „Billebogen“ würden die Flächen entlang der A-Straße sukzessiv der weiteren Planung unterzogen. Auch dem Merkmal der angemessenen Frist werde Genüge getan. Die Beigeladene ist ebenfalls der Auffassung, dass die Ermessensausübung durch die Beklagte fehlerfrei erfolgt sei und schließt sich den Ausführungen der angefochtenen Bescheide mit u.a. der Maßgabe an, dass zwar eine Diskussion von (Entscheidungs-)Alternativen innerhalb des Ermessensspielraums erforderlich sei, dies aber nicht bedeute, dass die Beklagte der Klägerin alternative Standorte anzubieten habe. Die Ausübung des Vorkaufsrechts wäre nur dann unverhältnismäßig, wenn der Klägerin keinerlei zeitnahe Perspektive aufgezeigt werde, was hier jedoch geschehen sei. Ihr, der Beigeladenen, Ansatz sei es, im Hinblick auf die Vertragsbedingungen eines etwaigen Nutzungsvertrags zwischen der Klägerin und der Erstkäuferin bei der Konzeption einer vertraglichen Grundlage für eine interimswise Weiternutzung des Grundstücks zu berücksichtigen. Dazu habe die Klägerin keine hinreichenden Angaben gemacht. Im Hinblick auf ein Alternativstandort sei sie, die Beigeladene, ebenfalls nicht untätig geblieben, sondern befinde sich in Abstimmung mit der zuständigen Stelle. Anforderungen an das

Alternativgrundstück habe die Klägerin allerdings erst auf mehrfache Nachfrage und nach Ablauf von Monaten benannt.

In der mündlichen Verhandlung hat das Gericht den aus der Anlage 4 zur Drucksache 22-2938 der Bezirksversammlung des Bezirksamts Hamburg-Mitte vom 3. Mai 2022 ersichtlichen Stand der städtebaulichen Planungen im Anwendungsbereich der Vorkaufsrechtsverordnung mit den Beteiligten erörtert; wegen des Inhalts der Drucksache und den Erklärungen der Beteiligten wird auf die Sitzungsniederschrift vom 5. Oktober 2022 Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Akten und die Prozessakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Gericht konnte ohne Beiladung der Erstkäuferin entscheiden. Ein Fall der aus Rechtsgründen notwendigen Beiladung im Sinne des § 65 Abs. 2 VwGO liegt nur vor, wenn ein Dritter am streitigen Rechtsverhältnis derart beteiligt ist, dass die Entscheidung auch ihm gegenüber nur einheitlich ergehen kann, d.h. wenn die Sachentscheidung gleichzeitig unmittelbar und zwangsläufig die Rechte des Beizuladenden gestaltet, bestätigt oder feststellt, verändert oder aufhebt. Dies ist hier mit Blick auf die Erstkäuferin, Y GmbH & Co. KG, nicht der Fall. Zwar belastet die Ausübung eines städtebaulichen Vorkaufsrechts auch den jeweiligen Käufer, weil dessen Anspruch auf Eigentumsverschaffung nicht mehr erfüllt werden kann (Beschl. v. 15.2.2000, 4 B 10.00, NVwZ 2000, 1044, juris Rn. 5). Eine solche Wirkung auf die Rechtssphäre der Erstkäuferin war nach den Umständen des vorliegenden Falls jedoch von vornherein ausgeschlossen. Denn bereits vor Ausübung des Vorkaufsrechts hatte sich die Erstkäuferin ihres zunächst bestehenden vertraglichen Anspruchs auf Eigentumsübertragung begeben, indem sie mit der Klägerin die Aufhebung des Kaufvertrags vom 12. Mai 2021 vereinbarte. Rechte aus diesem Kaufvertrag, die die Vorkaufsrechtsausübung und in der Folge eine darauf bezogene Sachentscheidung des Gerichts betreffen könnte, stehen ihr damit unabhängig vom Ausgang dieses Rechtsstreits nicht (mehr) zu. Zweifel an der Wirksamkeit der Aufhebungsvereinbarung vom 16. Juni 2021 bestehen nicht. Insbesondere konnten die ursprünglichen Kaufvertragsparteien sie

durch privatschriftliche Vereinbarung wirksam abschließen, da das Formerfordernis des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB schon mangels entstandenen Anwartschaftsrechts nicht galt (vgl. nur Grüneberg, in ders., BGB, § 311b Rn. 39). Der für beide Vertragsparteien zugleich handelnde Geschäftsführer der jeweiligen persönlich haftenden Gesellschafterin war zudem vom Verbot des § 181 BGB befreit.

II. Die Klage ist als Anfechtungsklage statthaft, auch sonst zulässig (dazu 1.) und hat in der Sache Erfolg (dazu 2.).

1. Die Klage ist zulässig. Insbesondere besteht die notwendige Klagebefugnis im Sinne von § 42 Abs. 2 VwGO seitens der Klägerin als Adressatin des Ausübungsbescheids schon deshalb, weil ihr mit der Vorkaufsrechtsausübung durch privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt ein neuer Kaufvertrag mit einer von ihr nicht privatautonom gewählten Vertragspartnerin, nämlich der Beigeladenen, aufgezwungen wird (vgl. § 27a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die eine Klagebefugnis begründende Beschwer entfällt auch nicht etwa, weil die Klägerin und die Erstkäuferin zwischenzeitlich die Aufhebung des Kaufvertrags vereinbart haben (vgl.o.). Liegen die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erst einmal vor, ist das daraus erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten in seinem rechtlichen Fortbestand grundsätzlich unabhängig von dem rechtlichen Schicksal des Kaufverhältnisses zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten (BGH, Urt. v. 1.10.2010, V ZR 173/09, NJW 2010, 3774, juris Rn. 20; Urt. v. 11.2.1977, V ZR 40/75, BGHZ 67, 395, juris Rn. 8; VGH München, Urt. v. 11.5.1994, 9 B 93.1514, NVwZ 1995, 304, juris Rn. 35).

2. Die Klage ist begründet. Der Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 9. Juli 2021 und der Widerspruchsbescheid vom 28. September 2021 sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Die Beklagte hat die Vorkaufsrechtsausübung auf – die einzig näher in Betracht zu ziehende Rechtsgrundlagen – §§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, 28 Abs. 2 Satz 1 und 2, 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1 BauGB gestützt. Nach diesen Vorschriften, die gemäß § 234 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit des (vermeintlichen) Vorkaufsfalls, d.h. hier im Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrags vom 12. Mai 2021, geltenden Fassung Anwendung finden, kann die Gemeinde bzw. gemäß § 246 Abs. 5 BauGB in Hamburg die Beklagte in Gebieten, in

denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung bzw. im Falle der Beklagten gemäß § 246 Abs. 2 Satz 1 BauGB, § 4 Satz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes (v. 30.11.1999, HmbGVBl. S. 271, 354, m.spät.Änd.), durch Rechtsverordnung des Senats Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Wer zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 463 BGB). Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der bis zum 22.6.2021 geltenden Fassung). Die Gemeinde bzw. Beklagte kann ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet (§ 27a Abs. 1 Satz 1 BauGB), wobei für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren § 28 Abs. 2 BauGB entsprechend gilt (§ 27a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die damit aufgestellten Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Beigeladenen am streitgegenständlichen Grundstück lagen hier nicht vor.

Weder ist mit dem darüber geschlossenen Kaufvertrag zwischen der Klägerin und der Erstkäuferin ein Vorkaufsfall im Sinne des § 463 BGB eingetreten (dazu unter a.). Noch liegen die spezifischen tatbestandlichen Voraussetzungen des § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für eine Vorkaufsrechtsausübung zugunsten der Beigeladenen als Drittem vor (dazu unter b.).

Dahinstehen kann daher insbesondere, ob die Beklagte bei der Ausübung des Vorkaufsrechts das Interesse der Klägerin an der Weiterverwendung des streitgegenständlichen Grundstücks zum Zweck der Fortführung ihres Betriebs bzw. die unmittelbaren Folgen der Vorkaufsrechtsausübung für diesen Betrieb mit zutreffendem Gewicht berücksichtigt und, ggfls., beanstandungsfrei abgewogen hat – namentlich ob es im vorliegenden Fall als verhältnismäßig angesehen werden konnte, das Vorkaufsrecht auszuüben, ohne zuvor die Möglichkeit und die Konditionen einer (einstweilen) fortgesetzten Nutzung, und sei es durch einseitige Selbstverpflichtung der Beigeladenen, verbindlich und damit auch gerichtlich nachprüfbar sicherzustellen.

a. Es fehlt an dem Abschluss eines Kaufvertrags „mit einem Dritten“, den §§ 28 Abs. 2 Satz 2, 27a Abs. 3 Satz 1 BauGB durch die Verweisung auf § 463 BGB auch bei den städtebaulichen Vorkaufsrechten des Baugesetzbuchs zur Voraussetzung des Vorkaufsfalls machen. Das angesichts dieses Tatbestandsmerkmals grundsätzlich erforderliche Grundstücksverkehrs- bzw. Umsatzgeschäft (hierzu unter aa. – vgl. zur Terminologie Wertebuch, in: Soergel, BGB, Band 6/2, 13. Aufl. 2009, § 463 Rn. 55) kann die Kammer in dem streitgegenständlichen Kaufvertrag vom 12. Mai 2021 nicht erblicken (hierzu unter bb.), weil der einzige Kommanditist der Klägerin auch einziger Kommanditist der Erstkäuferin und zugleich Inhaber und Geschäftsführer der jeweiligen alleinigen persönlich haftenden Gesellschafterin ist und der Verkauf bei wirtschaftlicher Betrachtung auch nach den übrigen Umständen des Einzelfalls als Teil einer innerhalb der Vermögenssphäre dieses einzigen wirtschaftlichen Inhabers bleibenden Vermögensneuordnung zu werten ist. Im Einzelnen:

aa. Der Begriff des „Dritten“ bei § 463 BGB ist auslegungsfähig und -bedürftig [hierzu unter (1) (a)]; er ist im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anhand einer materiellen Betrachtung unter Berücksichtigung der einander gegenüberstehenden Interessen von Vorkaufsberechtigtem und Vorkaufsverpflichtetem und des in Rede stehenden Vorkaufsrechts auszufüllen [hierzu unter (1) (b)]. Dies ergibt – auch bzw. jedenfalls für das hier relevante städtebauliche Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB –, dass ein Kaufvertrag nicht mit einem Dritten geschlossen ist, wenn er kein echtes Umsatzgeschäft ist, sondern, wirtschaftlich betrachtet, allein im Zusammenhang mit der Neuordnung des Vermögens innerhalb eines Verbunds von Gesellschaften, d.h. des Vermögens einer einzigen Person, steht [hierzu unter (2)].

(1) (a) Welche Voraussetzungen in der Person des (Erst-)Käufers erfüllt sein müssen, damit der Vorkaufsfall eintritt, ist mit dem Wortlaut „Kaufvertrag mit einem Dritten“ nicht präzise vorgegeben. Der Begriff des Dritten bezeichnet nach seinem üblichen Verständnis einen Fremden bzw. Unbeteiligten im Gegensatz zu Zweien. Seine Bedeutung ist also relativ und ergibt sich erst aus dem jeweiligen Kontext (vgl. Schermaier, in: Staudinger, BGB, Buch 2: §§ 433-480, Neubearbeitung 2013, § 463 Rn. 50; im Ausgangspunkt zutreffend Schurig, Das Vorkaufsrecht im Privatrecht, 1975, S. 165 – s. z.B. u. für die abweichende Bedeutung des gleichen Begriffs bei § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Was im Rahmen des § 463 BGB der maßgebliche Bezugspunkt der Unterscheidung zwischen Dritten und dem Kreis sonstiger Personen sein soll, wird, wie regelmäßig bei der

Verwendung des Begriffs „Dritter“ auch durch den sonstigen Gesetzestext, etwa im Sinne einer bereichsspezifischen Definition, nicht weiter eingegrenzt oder eindeutig markiert: Damit ist die Frage, ob schon derjenige Rechtsträger oder diejenige Person als Dritter einzuordnen ist, der bzw. die bei einer bloß formalen Betrachtung an dem Vorkaufsverhältnis, d.h. dem Rechtsverhältnis von Vorkaufsberechtigtem und Vorkaufsverpflichteten, nicht beteiligt ist – dann würde das Tatbestandsmerkmal lediglich den Verkauf an einen Vorkaufsberechtigten als Vorkaufsfall ausschließen –, oder ob es dafür auf weitere materielle Kriterien ankommt und welche, nur durch eine weitergehende Auslegung zu beantworten.

Die unter Bezugnahme auf Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts des Saarlandes im Widerspruchsbescheid zumindest auch vertretene Auffassung der Beklagten, wonach mangels (vollständiger) Identität zwischen Verkäufer und Erstkäufer ein Verkauf an einen Dritten vorliegen soll, bewegt sich hingegen schon außerhalb des vorgenannten üblichen Begriffsverständnisses – die Frage einer Identität mit der handelnden Person wird typischerweise durch den Begriff des „Anderen“ angesprochen. Auf eine solche vollständige Identität des Verkäufers mit dem Erstkäufer kann es bei § 463 BGB im Übrigen schon deshalb sinnvollerweise nicht ankommen, weil der Abschluss eines (Kauf-)Vertrags überhaupt nur mit einem anderen, also zumindest nicht vollständig identischen Rechtsträger, nicht aber mit sich selbst in Betracht kommt (vgl. §§ 145 ff. BGB), das Tatbestandsmerkmal „Dritter“ folglich nur dann Bedeutung hat, wenn keine vollständige Identität gegeben ist (siehe gleichwohl OVG Saarlouis, Beschl. v. 3.6.2009, 2 B 254/09, BRS 74 Nr. 131, juris Rn. 26).

(b) Mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – und entgegen der Auffassung der Beklagten und Beigeladenen – ist der Begriff des Dritten bei § 463 BGB (bzw. § 504 BGB a.F.) aus den materiell-rechtlichen Umständen zu ermitteln (BGH, Beschl. v. 21.1.2016, V ZB 43/15, NJW 2016, 3242, juris Rn. 14 und 17, vgl. bereits Ur. v. 23.4.1954, V ZR 145/52, BGHZ 13, 133, NJW 1954, 1035 f.). Es kommt auf eine wertende Betrachtung der Interessenlage der Beteiligten im Rahmen des konkreten Vorkaufsrechts an (vgl. Reischl, in: BeckOK BGB, 63. Ed., Stand: 1.5.2022, § 1095 Rn. 5; Omlor, in: BeckOGK, Stand: 1.7.2022, § 1095 BGB Rn. 12; Schermaier, in: Staudinger, BGB, Buch 3: §§ 1030-1112, Neubearbeitung 2021, § 1095 Rn. 8; ders., a.a.O., Buch 2: §§ 433-480, § 463 Rn. 50). Dem entspricht die Herangehensweise der höchstrichterlichen Rechtsprechung an den übrigen Tatbestand des § 463 BGB, die nämlich auch wegen der Bedeutung des

Tatbestandsmerkmals „Kaufvertrag“ nicht allein die gesetzliche Definition desselben in § 433 BGB heranzieht, sondern eine darüber hinausgehende „interessengerechte Auslegung“ dieses gesetzlichen Tatbestandsmerkmals für angezeigt hält (vgl. BGH, Urt. v. 27.1.2012, V ZR 272/10, NJW 2012, 680, juris Rn. 8; Urt. v. 20.3.1998, V ZR 25/97, NJW 1998, 2136, juris Rn. 7; Urt. v. 11.10.1991, V ZR 127/90, BGHZ 115, 335, juris Rn. 17 f.). Die selbständige Rechtsfähigkeit des Erstkäufers ist für dessen Einordnung als Dritter – wiewohl sie dafür notwendig sein mag (vgl.o.) – folglich nicht hinreichend (a.A. Grziwotz, in BeckOK BauGB, 57. Ed., Stand 1.9.2022, § 24 Rn. 6; Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, 107. Lfg., Juli 2018, § 24 Rn. 27).

Die Kammer hält diesen wertenden Ansatz in der Sache, nach Sinn und Zweck des Gesetzes unter Berücksichtigung von dessen Systematik und Entstehungsgeschichte für überzeugend und sieht im Angesicht der unmittelbaren – und nicht etwa nur „entsprechenden“ – Maßgeblichkeit der bürgerlich-rechtlichen Vorschrift des § 463 BGB keinen Anlass, im vorliegenden Fall eines städtebaulichen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch von diesem Ansatz abzurücken, zumal es auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Gesetzgeber der städtebaurechtlichen Vorkaufsrechte des Baugesetzbuchs von vornherein ein eigenes, abweichendes Begriffsverständnis zugrunde legen wollte (vgl. aus jüngerer Zeit, die Zivilrechtsakzessorietät des Vorkaufsfalles voraussetzend, BVerwG, Beschl. v. 28.8.2020, 4 B 3.20, NVwZ 2020, 1685, juris Rn. 5):

(aa) Schon die Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch weisen auf die Erforderlichkeit einer materiellen Betrachtung. So heißt es in den Motiven zum Bürgerlichen Gesetzbuch, in Gestalt des wesentlich gleichen Gesetzesentwurfs, dass auf „[w]eitere positive Bestimmungen, auch Interpretationsregeln“ im Tatbestand des Vorkaufsfalles als „überflüssig oder bedenklich“ verzichtet werde. Jedenfalls, ob ein Kaufvertrag vorliege, hänge vielmehr „von der Prüfung des einzelnen Falles ab“ (Motive, Bd. II, S. 345). Die Erkenntnis der Wertungsoffenheit trifft aber nicht nur den Begriff des Kaufvertrags in dieser Vorschrift, den immerhin das Gesetz selbst durch eine positive Beschreibung in § 433 BGB näher eingrenzt, sondern, erst recht, den darin bloß vorausgesetzten und einer Ausfüllung dringender bedürftigen Begriff des Dritten.

Das Erfordernis einer (auch) materiellen Betrachtung rechtfertigt sich aber vor allem aus dem Zweck der den Vorkaufsfalle beschreibenden und im Einzelnen eingrenzenden gesetzlichen Vorschriften – hierzu zählt auch das Tatbestandsmerkmal des „Dritten“. Ihr Sinn ist, einen angemessenen Ausgleich zwischen der Bewährung des Erwerbsinteresses

des Vorkaufsberechtigten und der Erhaltung der Dispositionsfreiheit des Vorkaufsberechtigten herzustellen (vgl. Schurig, a.a.O., S. 133). Auch wenn dem Gesetz dabei auch daran gelegen ist, eine willkürliche Vereitelung des Vorkaufsrechts durch den Verpflichteten zu vermeiden, so gibt es dem Erwerbsinteresse des Vorkaufsverpflichteten nicht schlechthin den Vorrang (vgl. auch die Protokolle Bd. II, S. 103: „der Schutz des Vorkaufsberechtigten“ dürfe „nicht überspannt werden“). Dies zeigt auch § 466 Satz 2, 1. Hs. BGB, der das Vorkaufsrecht ausschließt, wenn der Dritte sich gegenüber dem Verkäufer zu einer Nebenleistung verpflichtet hat, die der Vorkaufsberechtigte nicht ablösen, d.h. in Bezug auf welche er das Interesse des Verkäufers nicht hinreichend befriedigen kann. Diesem Anliegen, im Einzelfall angemessene Ergebnisse zu ermöglichen, widerspräche es, den an sich wertungsoffenen Begriff des Dritten, der allein die gewünschte Abgrenzungsleistung hinsichtlich der vom Vorkaufsrecht erfassten Personenkonstellationen leisten könnte, nur formal zu verstehen und die Dritteigenschaft immer schon dann anzunehmen, wenn der Erstkäufer an dem Vorkaufsrechtsverhältnis als Person bzw. Rechtsträger nicht beteiligt ist.

(bb) Anhaltspunkte dafür, dass bei den städtebaulichen Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch trotz der vorbehaltlosen Verweisung in § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB anderes gelten soll, sind nicht ersichtlich (vgl. zur, dort kritisch betrachteten, Anbindung des städtebaurechtlichen Vorkaufsfalls an § 463 BGB bereits Ebert, NJW 1961, 1431 [1434]), insbesondere nicht aus den Gesetzesmaterialien zu den maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften, die seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes für die Beschreibung des Vorkaufsfalls auf § 463 BGB bzw. § 504 BGB a.F. verweisen. So lassen die zugehörigen Begründungen nichts für ein engeres, d.h. ein rein formales, Verständnis des Verkaufs an einen Dritten erkennen, sondern verhalten sich nicht zum Inhalt bzw. der Auslegung der in Bezug genommenen Vorschriften (BT-Drs. 14/7052, S. 212; 10/4630, S. 84; 7/2496, S. 44; 3/336, S. 69). Auch die Zielrichtung der städtebaulichen Vorkaufsrechte, spezifischen öffentlichen Interessen – hier die Erleichterung einer für einen späteren Zeitpunkt ins Auge gefassten städtebaulichen Maßnahme – zur Durchsetzung zu verhelfen, überlagert wegen dieser Strukturentscheidung für die Zivilrechtsakzessorietät des Vorkaufsfalls nicht bereits die bei § 463 BGB gebotene Ermittlung des „Dritten“ aus einer wertenden Betrachtung der einander gegenüberstehenden Interessen der am Vorkaufsverhältnis Beteiligten. Denn der Gesetzgeber hat sich, im Angesicht der Möglichkeit, die städtebaulichen Vorkaufsrechte des Baugesetzbuchs abweichend vom bürgerlich-rechtlichen zu gestalten und, früher bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechten folgend (z.B. § 11 des

Reichssiedlungsgesetzes v. 11.8.1919, RGBl. I S. 1429), mit einem größeren Anwendungsbereich zu versehen, für die enge Anlehnung an das Privatrecht entschieden (vgl. BGH, Urt. v. 14.11.1969, a.a.O., Rn. 14 zum Tatbestandsmerkmal „Kaufvertrag“).

(2) Nach dem vorstehenden materiellen Maßstab ergibt sich, dass Kaufverträge im Rahmen einer Vermögensneuordnung im Rahmen eines einheitlich geleiteten Verbunds von Gesellschaften, die im wirtschaftlichen Eigentum derselben Person stehen, ohne echtes Umsatzgeschäft zu sein, auch und gerade bei dem Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht mit einem Dritten geschlossen sind (i.E. ebenso, für den gesamten Anwendungsbereich des § 463 BGB, Wertenbruch, in: Soergel, a.a.O., Rn. 55; Daum, in: BeckOGK, Stand: 1.10.2022, § 463 BGB Rn. 64.1; Faust, in: BeckOK BGB, 63. Ed., Stand: 1.8.2022, § 463 Rn. 25; tendenziell auch Grunewald, in: Erman, BGB, 16. Aufl. 2020, § 463 Rn. 10; siehe ferner Westermann, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 463 Rn. 27 a.E., Entsprechendes für die [Vertrags-]Auslegung von Vorkaufsrechtsvereinbarungen annehmend).

Hierzu ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs allgemein, für den Anwendungsbereich des § 463 BGB insgesamt anerkannt, dass der Verkauf eines ideellen Bruchteils an einem vorkaufsbelasteten Grundstück an einen oder mehrere der mitberechtigten Gemeinschaftler (Urt. v. 23.4.1954, V ZR 145/52, BGHZ 143, 133, NJW 1954, 1035) genausowenig als Verkauf an einen Dritten im Sinne des § 463 BGB zu werten ist wie der Verkauf eines Anteils an einem gesamthänderisch gebundenen Grundstück an einen der beteiligten Gesamthänder (Urt. v. 15.6.1957, V ZR 198/55, WM 1957, 1162, juris Rn. 31; ferner Urt. v. 14.11.1969, V ZR 115/66, WM 1970, 321, juris Rn.12 zu einem Vorkaufsrecht nach BBauG). Dem liegt eine vergleichende Betrachtung der gesetzlichen Vorschriften zu Gemeinschaftsverhältnissen zugrunde, die zeige, dass der Gesetzgeber von einer besonderen Verbundenheit der einzelnen gemeinschaftlich Berechtigten ausgehe. Hierzu verweist der Bundesgerichtshof v.a. auf §§ 714 f. BGB, die Gesellschaftern untereinander die Befugnis zur Vertretung gegenüber Dritten geben; auf § 2034 BGB, der gesamthänderisch verbundenen Miterben ein gegenseitiges Vorkaufsrecht einräumt; und § 1011 BGB, der Miteigentümern nach Bruchteilen die eigentumsbezogenen Ansprüche jeweils hinsichtlich der gesamten Sache zuweist. Der im Gesetz zum Ausdruck gekommene Wille des Gesetzgebers gehe daher dahin, den Kreis dieser Mitberechtigten gegen das Eintreten einer fremden Person möglichst zu schützen.

Diese Überlegungen müssen für den Fall eines Verkaufs im Rahmen einer Vermögensneuordnung im o.g. Sinn erst recht greifen und auch hier zum Überwiegen des Interesses des Verkäufers an der Erhaltung seiner Dispositionsfreiheit über den Vorkaufsgegenstand gegenüber dem Erwerbsinteresse des Vorkaufsberechtigten führen (für eine solche Übertragung auf „betriebliche Umorganisationen“ auch OVG Lüneburg, Urt. v. 28.2.1983, 6 A 108/81, BIGBW 1984, 79 [80] mit Verweis auf die gebotene wirtschaftliche Betrachtungsweise). Dies entspricht im Wesentlichen einem verbreiteten Ansatz im zivilrechtlichen Schrifttum, der den Verkauf an einen „Dritten“ in entsprechender Anwendung der vom Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätze verneint, wenn dieser einer Vermögensneuordnung innerhalb eines Konzerns oder einer Unternehmensgruppe dient, etwa bei der Veräußerung von einer Mutter- an eine Tochtergesellschaft, an eine Schwestergesellschaft oder eine personengleiche Gesellschaft (vgl. Wertenbruch, a.a.O., Rn. 55, sowie die übrigen Nachweise o. unter II. 2. a. aa. (2), 1. Abs.). Denn eine besondere, sich bereits aus dem Gesetz ergebende bzw. von diesem anerkannte Verbundenheit ist auch zwischen solchen Gesellschaften gegeben, die als Teil eines Konzerns oder in ähnlicher Weise einer einheitlichen Leitung unterliegen. Die maßgebliche Verbindung ergibt sich insoweit bereits aus den jeweiligen gesellschaftsrechtlichen Vorschriften, die den bestimmenden Einfluss der Gesellschafter auf das konkrete Außenhandeln der Gesellschaften erlauben und, bei entsprechenden Anteilsverhältnissen, den Vermögensbestand sämtlicher beteiligter Gesellschaften unabhängig von ihrer Rechtsfähigkeit oder ihrer Einordnung als juristische Person als der leitenden Person zuzurechnen erscheinen lassen. Damit gilt zugleich – und dies rechtfertigt die Anwendung der o.g. Grundsätze in besonderem Maße –, dass ein Verkauf von einer Gesellschaft an eine andere innerhalb des Verbunds bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht darauf zielt, Rechte an dem Gegenstand der Vermögenssphäre einer anderen Person zuzuordnen oder die Zugriffsmöglichkeit überhaupt zu verändern (vgl. OVG Lüneburg, a.a.O.). Es erscheint aber als dem Vorkaufsrecht wesentlich, dass die dem Vorkaufsberechtigten zugedachte Erwerbchance nur an eine selbstbestimmte Herauslösung aus dem Vermögen des Verpflichteten anknüpft. Bei wirtschaftlichem Blick auf die Vermögenszuordnung bleibt der Verkauf innerhalb eines einheitlich geleiteten Verbunds von Gesellschaften aber in seinen Wirkungen sogar hinter dem vom Bundesgerichtshof bereits entschiedenen Fällen des Verkaufs innerhalb einer Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaft zurück und kann noch weniger als Verkauf an einen Dritten gelten.

Der damit vorgezeichnete Ausgleich der widerstreitenden Verfügungs- bzw. Erwerbsinteressen zugunsten des Verpflichteten ist auch der Interessenlage bei dem hier in Rede stehenden städtebaulichen Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB angemessen, sollte es darauf mit Blick auf die Strukturentscheidung für die Zivilrechtsakzessorietät des Vorkaufsfalls (vgl.o.) überhaupt noch ankommen. Zwar dient dieses Vorkaufsrecht dem öffentlichen Interesse an der Sicherung einer in Entwicklung befindlichen gemeindlichen Planung. Der Umstand, dass das Erwerbsinteresse der Gemeinde damit ein besonderes Gewicht hat, das sonstige Vorkaufsberechtigte in einem gleichgeordneten Vorkaufsrechtsverhältnis für ihr Erwerbsinteresse nicht in Anspruch nehmen können, führt aber nicht zum Überwiegen dieses Erwerbsinteresses gegenüber dem Interesse des Vorkaufsverpflichteten auf Erhalt seiner Dispositionsbefugnis. Tatsächlich ist nicht ersichtlich, dass das Erwerbsinteresse der Gemeinde so erheblich zu gewichten ist, dass von der oben dargestellten, maßgeblichen bürgerlich-rechtlichen Wertung abgewichen werden und innerhalb eines einheitlich geleiteten Verbunds von Gesellschaften bei einheitlichem wirtschaftlichem Eigentum der „Zugriff“ auf das verkaufte Grundstück ermöglicht werden muss. Dagegen spricht nicht nur die Systematik der Regelungen zum städtebaulichen Vorkaufsrecht selbst, sondern auch das Anliegen, die rechtsstaatliche Bindung (Art. 20 Abs. 3, 1 Abs. 3 GG) des gemeindlichen Erwerbsinteresses und die daher gebotene Rücksicht auf Grundrechtspositionen des Vorkaufsverpflichteten sachgerecht bereits bei der Bestimmung des gesetzlichen Vorkaufsfalls, nicht erst bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zur Geltung zu bringen.

Namentlich § 26 Nr. 1 BauGB, der Verkäufe in Verwandtschaftsbeziehungen bis zum dritten Grad in der Seitenlinie vom Vorkaufsrecht ausnimmt, zeigt – ungeachtet seines auf natürliche Personen beschränkten Anwendungsbereichs –, dass auch die besonderen Regelungen für das städtebaurechtliche Vorkaufsrecht eine Rücksichtnahme auf das Näheverhältnis der Kaufvertragsparteien kennen (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 147. Erg.-Lfg. August 2022, § 26 BauGB Rn. 2). Vor allem unterstreicht diese Vorschrift, dass das Vorkaufsrecht nur bei Veräußerungen mit einem hinreichenden Bezug zum allgemeinen Grundstücksverkehr greifen soll. Denn die Ausnahme findet ihre Rechtfertigung auch in den typischerweise niedrigen und unter dem Verkehrswert liegenden Kaufpreisen bei Verwandtengeschäften (vgl. Ges.-Begr., BT-Drs. 10/4630, S. 83). Mit Blick auf die Verweisungsvorschrift des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann § 26 für Ausnahmen und Grenzen des Vorkaufsrechts von vornherein auch kein abschließender Charakter zukommen.

Soweit man aufgrund einer in vielen Fällen geringen Belastung des Vorkaufsverpflichteten durch die Vorkaufsrechtsausübung einen grundsätzlichen Vorrang des öffentlichen Interesses annehmen wollte, so kommt dieser jedenfalls in den hier betrachteten Konstellationen nicht zum Tragen: Der Umstand, dass dem Vorkaufsverpflichtetem durch die Ausübung des städtebaulichen Vorkaufsrechts ohne seine Mitwirkung ein anderer Vertragspartner oktroyiert werden kann, betrifft dessen grundrechtlich geschütztes Grundeigentum (Art. 14 Abs. 1 GG). Das als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums zu wertende (vgl. nur BVerwG, Beschl. v. 7.11.2000, 6 B 19.00, juris Rn. 4) Vorkaufsrecht im Baurecht hat zwar regelmäßig und außerhalb der Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem abweichenden Kaufpreis eine nur geringe belastende Wirkung für den Eigentümer, da diesem die Veräußerungsfreiheit als Kern des Eigentums erhalten und ihm insbesondere die Aushandlung der Verkaufskonditionen vorbehalten bleibt. Denn der Zweitkaufvertrag mit dem Vorkaufsrechtsberechtigten kommt grundsätzlich nur mit dem Inhalt des Erstkaufvertrags zustande (§ 28 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB). Dem verbleibenden Interesse an der Auswahl des Vertragspartners soll hingegen ein nur geringes Gewicht zukommen, da bei der Gemeinde als Zweitkäufer keine Solvenzrisiken zu besorgen sind (zum Vorstehenden u.a. OVG Berlin, Urt. v. 22.10.2019, OVG 10 B 9.18, ZfBR 2020, 269, juris Rn. 46; VGH München, Urt. v. 11.5.1994, 9 B 93.1514, NVwZ 1995, 304, juris Rn. 24 [„geringstmögliche Einschränkung“]; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 147. Erg.-Lfg., Aug. 2022, § 24 BauGB Rn. 83). Die Einschätzung zur Geringfügigkeit der Belastung ist zugleich die innere Rechtfertigung dafür, nur geringe Anforderungen an die Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall zu stellen, namentlich an die Voraussetzung des § 24 Abs. 3 Satz 1 (i.V.m. § 25 Abs. 2 Satz 1) BauGB, dass die Vorkaufsrechtsausübung durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Diese kann nämlich bereits dann erfüllt sein, wenn mit der Vorkaufsrechtsausübung im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe nur überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden (vgl. nur BVerwG, Beschl. v. 15.2.1990, 4 B 245/89, NJW 1990, 2703, juris Rn. 9; siehe zur Verknüpfung von geringer Belastungswirkung und Ausübungsvoraussetzung OVG Berlin, Urt. v. 22.10.2019, a.a.O., Rn. 48). An dieser inneren Rechtfertigung fehlt es aber, wenn der Verkauf wie in den hier betrachteten Konstellationen erkennbar, d.h. ausgehend von seiner objektiven Gestaltung, gerade nicht von dem Willen getragen ist, das Grundstück aus der eigenen Vermögenssphäre zu entlassen, und damit die Person des Käufers gegenüber dem erzielbaren Entgelt und den sonstigen Verkaufskonditionen deutlich in den

Hintergrund treten lässt – wenn also gar nicht von einer „Mobilisierung“ des verkauften Grundeigentums auszugehen ist.

Anderes gilt auch nicht, weil die Gemeinde, wie die Beklagte bzw. Beigeladene vorbringt, auf klare und formale Kriterien angewiesen wäre, um den Eintritt des Vorkaufsfalls einschätzen zu können, bzw. weil eine Prüfung der subjektiven Motivlage der Kaufvertragsparteien nicht zu leisten sei. Abgesehen davon, dass dies nicht das maßgebliche (vgl.o.), dem Interesse des Vorkaufsverpflichteten am Erhalt seiner Dispositionsfreiheit gegenüberzustellende gemeindliche Erwerbsinteresse betrifft, sondern lediglich die Leichtigkeit der Geltendmachung des Vorkaufsrechts und schon deshalb nicht ausschlaggebend sein kann, sieht die Kammer insoweit keine Schwierigkeiten von Gewicht. Die Frage, ob eine Vermögensneuordnung innerhalb einer Gruppe von Gesellschaften im o.g. Sinn stattfindet, ist, wie ausgeführt, anhand der objektiven Umstände zu beantworten, z.B. anhand der jeweiligen Beteiligungsverhältnisse und dem Verhältnis von Buch-/Verkehrswert des verkauften Grundstücks zum vereinbarten Kaufpreis. Es ist auch zu erwarten, dass Kaufvertragsparteien, denen die beabsichtigte Ausübung des städtebaulichen Vorkaufsrechts mitgeteilt worden ist, diese Informationen, die geeignet sein können, ein Fehlen des Vorkaufsfalls zu belegen, – wie auch im vorliegenden Fall geschehen – aus eigenem Interesse an der zügigen Durchführung des Erstkaufvertrags selbst geltend machen. Im Übrigen dürfte sich auch der Anspruch der Gemeinde auf Mitteilung des Vertragsinhalts nach § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB über seinen Wortlaut hinaus nicht nur auf den eigentlichen Inhalt des Kaufvertrags, sondern erforderlichenfalls auch auf sonstige für die Ausübung des Vorkaufsrechts relevante Umstände beziehen lassen (vgl. u.a. Faust, in: BeckOK BGB, 63. Ed., Stand: 1.8.2022, § 469 Rn. 5 zur wortgleichen BGB-Vorschrift). Die anzustellenden Ermittlungen gehen im Übrigen nicht erkennbar über das hinaus, was zur Vergewisserung über die sonstigen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen der Vorkaufsrechtsausübung, etwa § 26 Nr. 1 BauGB, und zur Ermittlung des für die Ermessensausübung erheblichen Tatsachenmaterials erforderlich ist.

Eine andere Gesamtwertung ist schließlich auch nicht mit Blick auf Umgehungsgefahren angezeigt, die die Beklagte darin sieht, dass der Ausschluss eines Vorkaufsfalls in den hier betrachteten Konstellationen es erleichtere, das Vorkaufsrecht zu vermeiden, indem die kaufende Gesellschaft und damit der wirtschaftliche Zugriff auf das Grundstück im Anschluss an den verbundsinternen Grundstücksverkauf auf eine weitere – außenstehende – Person übertragen würde („Share Deal“). Die Kammer sieht keine erheblich erhöhte

Gefahr einer solchen Umgehung durch die o. erkannten Grundsätze. Denn die Möglichkeit der Einbringung eines Grundstücks (etwa als Gesellschaftereinlage) in eine Gesellschaft mit anschließendem vorkaufsrechtsneutralem Gesellschafterwechsel besteht ohnehin. Keineswegs wird das Vorkaufsrecht hierdurch, wie die Beklagte geltend macht, „ausgehebelt“. Die Gemeinde als Vorkaufsberechtigte hat nämlich keinen Anspruch auf den Eintritt des Vorkaufsfalls und kann daher auch eine an dem Interesse an einem möglichst weiten Anwendungsbereichs des Vorkaufsrechts orientierte Auslegung des Vorkaufsfalls nicht mit Erfolg geltend machen (vgl. BGH, Urt. v. 14.11.1969, a.a.O., Rn. 14). Der Umstand, dass „Share Deals“ von den städtebaulichen Vorkaufsrechten nicht erfasst sind, ist vielmehr seit Langem Gegenstand der rechtspolitischen Diskussion und vom dazu allein berufenen Gesetzgeber bislang nicht zum Anlass genommen worden, hierauf bezogene Erwerbsrechte der Gemeinden zu schaffen (vgl. bereits Ebert, NJW 1961, 1430 [1434]; aus jüngerer Zeit Beckmann/Ellner, NVwZ 2018, 1187). Ungeachtet dessen ist es in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannt, dass eine Vertragsgestaltung, die eine nicht dem Vorkaufsrecht unterliegende Veräußerung mit einem anschließenden „Share Deal“ mit dem Ziel der Umgehung des Vorkaufsrechts kombiniert, „Kaufvertrag“ im Sinne des § 463 BGB sein und das Vorkaufsrecht auslösen kann (vgl. Urt. v. 27.1.2012, V ZR 272/10, NJW 2012, 1354, juris Rn. 8 f. m.w.N.).

bb. Der Kaufvertrag vom 12. Mai 2021 stellt sich zur Überzeugung der Kammer im vorgenannten Sinne als ein Verkauf zwischen zwei Schwestergesellschaften dar, die im wirtschaftlichen Eigentum und unter einheitlicher Leitung durch Z stehen, und ist nicht als echtes Umsatzgeschäft zu werten.

Sowohl die Klägerin als auch die Erstkäuferin werden von Z beherrscht und sind in eine erkennbar monokratische, auf diesen ausgerichtete Leitungsstruktur eingebunden (vgl. auch §§ 15 ff. AktG). Die Geschäftsführung und innere Willensbildung beider Gesellschaften kann dieser allein bestimmen. Für die Erstkäuferin ergibt sich dies schon daraus, dass er alleiniger Kommanditist, alleiniger Inhaber der Geschäftsanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin und deren Alleingeschäftsführer ist und damit sowohl die interne Willensbildung als auch die Geschäftsführung unmittelbar ausübt (vgl. §§ 164, 161 Abs. 2 i.V.m. §§ 119, 125 Abs. 1 HGB; §§ 35 Abs. 1, 47 GmbHG). Entsprechendes gilt für die Klägerin. Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerin – entgegen der ausdrücklichen Angabe des Z in der mündlichen Verhandlung – einer so genannten Einheits-GmbH & Co. KG angenähert ist, sie also derart verfasst ist, dass die

Geschäftsanteile der persönlich haftenden Gesellschaft mit beschränkter Haftung wiederum, hier zum größten Teil, der GmbH & Co. KG selbst gehören (vgl. zum Begriff und zur Zulässigkeit Henze/Notz, in: Ebenroth/Boujong/Joost/Strohn, HGB, 4. Aufl. 2020, Anhang 1 GmbH & Co. KG Rn. 23). Auch insoweit hat Z indes als alleiniger Kommanditist und als alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin bestimmenden Einfluss auf die innere Willensbildung und die Geschäftsführung. Der Umstand, dass neben ihm U zur Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschaft bestellt ist, ändert dies nicht. Denn jedenfalls schließt dies den Einfluss des Z nicht aus. Als letztlich einzige an den Gesellschaften beteiligte natürliche Person ist Z nach alledem auch wirtschaftlich alleiniger Berechtigter.

Dafür, dass der streitgegenständliche Verkauf einer bloß internen Vermögensumschichtung gedient hat und kein Umsatzgeschäft war, sprechen auch die übrigen Umstände des Falls. Insbesondere können die Bestimmungen des Kaufvertrags schlüssig nur dahin gedeutet werden, dass der für beide Seiten auftretende Z im Bewusstsein handelte, ein Geschäft gleichsam nur in eigener Angelegenheit und deshalb ohne Veranlassung zur Achtung verkehrsüblicher Sorgfalt bzw. entsprechender Vorsichtsmaßnahmen durchzuführen. Dies betrifft zunächst den Verzicht auf eine im Grundstücksverkehr zumindest übliche Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung, auf die hier (§ 6 des Kaufvertrags) verzichtet wurde. Die Bestimmung zum Kaufgegenstand, der laut Kaufvertrag „mit einem Bürogebäude“ bebaut sei (§ 1), übergeht etwa die vorhandene Gewerbehalle und die, eine rückwärtige Befahrbarkeit gewährleistende Versiegelung, was beides aber für die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks und damit seine Wertigkeit mitentscheidend sein dürfte. Dies betrifft ferner die haftungsrelevante, in § 2 Ziff. 4, 3. Abs. getroffene Bestimmung, wonach der Verkäufer zusichere, keine Kenntnis von eventuellen Bodenverunreinigungen, Kontaminationen oder Schafstoffen auf der Liegenschaft zu haben. Denn es muss davon ausgegangen werden, dass die Klägerin spätestens aufgrund des ihr am 14. September 2020 erstatteten Wertgutachtens Kenntnis von einem, die Ablagerung von kontaminiertem Schlick betreffenden Altlastenverdacht hatte (vgl. dort S. ...). Auffällig ist insoweit weiter die trotz kurzer Übergabefrist – zwischen Vertragsschluss und Übergabetag, dem 30. Juni 2021, lagen sieben Wochen – vereinbarte umfangreiche Pflichtenstellung hinsichtlich der Übergabe eines Energieausweises und der lastenfreien Lieferung, d.h. unter Löschung der nicht zu übernehmenden Rentenschuld zu lfd. Nr. 4 der Abteilung III des maßgeblichen Grundbuchblattes. Angesichts dessen kann auch der Bestimmung unter § 3 a.E. des

Kaufvertrags, wonach das Grundstück abgesehen von einem Wohnungsmietverhältnis geräumt übergeben wird – eine tatsächliche Aufgabe des Speditionsbetriebs unter Nutzung des Grundstücks ist jedenfalls nicht erkennbar –, im Ergebnis keine besondere Bedeutung zugemessen werden.

Auch wenn die Klägerin nicht dargelegt hat, ob die Veräußerung hier zum Buchwert vorgenommen worden ist – was in besonderem Maße Kennzeichen einer bloß internen Vermögensumschichtung sein dürfte –, geht die Kammer schon mit Blick auf das von der Beklagten selbst beauftragte Wertgutachten davon aus, dass der Grad der Abweichung des vereinbarten Kaufpreises vom Verkehrswert gegen ein Umsatzgeschäft spricht. Dabei kommt es nicht auf die unbelegte Behauptung der Klägerin an, der Verkehrswert betrage ca. drei Millionen Euro. Selbst wenn man zugunsten der Beklagten das ihr erstattete Wertgutachten als richtig unterstellt, dann überschreitet der Verkehrswert den im Erstkaufvertrag vereinbarten Kaufpreis um mehr als 31 v.H.

Durchgreifende Anhaltspunkte für eine Absicht der Klägerin und Erstkäuferin, das Grundstück unter gezielter Umgehung des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch einen „Share Deal“ einem sonstigen Außenstehenden weiterzuübertragen, machen Beklagte und Beigeladene nicht konkret geltend – ihre Zweifel beziehen sich vielmehr auf die Absicht der Klägerin, ihr Unternehmen am Standort tatsächlich unverändert fortzuführen – und kann auch die Kammer nicht erkennen.

b. Die Vorkaufsrechtsausübung zugunsten der Beigeladenen hat die Beklagte zu Recht nicht unmittelbar auf § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gestützt (dazu unter aa.). Hinsichtlich der ansonsten einzig in Betracht kommenden Ermächtigung aus § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB – der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines „Dritten“ – fehlt es aber an der tatbestandlich erforderlichen Verpflichtung zu einer hinreichend konkreten Grundstücksverwendung (dazu unter bb.). Die Vorkaufsrechtsausübung zugunsten der Beigeladenen kann auch nicht in eine solche zugunsten der Beklagten umgedeutet werden (dazu unter cc.).

aa. Die Vorkaufsrechtsausübung mit Wirkung zugunsten der Beigeladenen gehört jedenfalls nicht zu den von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ermöglichten Rechtsfolgen und kann daher allenfalls auf § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gestützt werden.

Eigengesellschaften der Gemeinden bzw. deren Tochtergesellschaften, wie hier die Beigeladene, können im Zusammenhang der §§ 24 f., 27a BauGB der Gemeinde nicht in der Weise zugeordnet werden, dass sie nicht als „Dritte“ im Sinne des § 27a BauGB, sondern als (Teil der) Gemeinde im Sinne des § 24 bzw. 25 BauGB zu verstehen wären (vgl. OVG Berlin, Urt. v. 22.10.2019, a.a.O., Rn. 54 und 91; VG München, Urt. v. 7.12.2020, M 8 K 19.5422, juris Rn. 74, jew. eine Eigengesellschaft als Dritte subsumierend). Dies ergibt sich zwingend aus der Systematik der Vorschriften. Bei der Vorkaufsrechtsausübung nach §§ 24 f. BauGB kommt der Zweitkaufvertrag nämlich, wie § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB mit klarem Wortlaut vorgeben, zwischen dem Verpflichteten und „dem Berechtigten“ zustande. Vorkaufsberechtigt ist aber nach §§ 24 f. BauGB (nur) die Gemeinde selbst als Hoheitsträger. Eine privatrechtsgestaltende Wirkung der Vorkaufsrechtsausübung zugunsten anderer als der Gemeinde sieht hingegen allein § 27a Abs. 2 Satz 1 BauGB vor.

bb. (1) Die Ausübung zugunsten eines Dritten setzt voraus, dass sich der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet; dabei ist die Frist, in der das Grundstück für den vorgesehenen Verwendungszweck zu verwenden ist, bei der Ausübung zu bezeichnen (§ 27a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die „mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckte[...] Verwendung des Grundstücks“ im Sinne von § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann nur eine konkrete grundstücksbezogene Verwendung im Sinne eines Vorhabens (nicht zwingend baulicher Art, also bei § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB auch eine dem Ausübungszweck entsprechende konkrete Erhaltungsverpflichtung) sein. Dazu genügt es nicht, einen von der Gemeinde nur allgemein gefassten Verwendungszweck wie z.B. die Verwendung für den Wohnungsbau zugrunde zu legen (so zutreffend Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 27a BauGB, Rn. 17).

Dafür spricht bereits – mit Blick auf Wortlaut und Systematik –, dass der Begriff „bezweckte Verwendung des Grundstücks“ im Ausgangspunkt demjenigen in § 24 Abs. 3 Satz 3 und § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB gleichzusetzen ist, die vorgeben, dass der „Verwendungszweck des Grundstücks“ bei der Vorkaufsrechtsausübung anzugeben ist. Dort ist, wie sich nicht zuletzt an der Erleichterung in § 25 Abs. 3 Satz 2 BauGB erschließt, die konkrete Verwendung des Grundstücks selbst gemeint und nicht der bloße Umstand, dass das Grundstück allgemein im Rahmen der bei § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB das

Vorkaufsrecht begründenden, in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahme verwendet werden soll. Denn § 25 Abs. 3 Satz 2 BauGB sieht von dem Gebot, den Verwendungszweck anzugeben, dann eine Ausnahme vor, wenn dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht möglich ist. Damit soll insbesondere dem Zweck des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen werden, das – insoweit von der Beklagten und Beigeladenen zutreffend angemerkt – den Grunderwerb bereits vor einer weiteren Konkretisierung der städtebaulichen Maßnahme ermöglichen soll. Diese Ausnahme ist aber nur erklärlich, wenn der anzugebende Verwendungszweck grundsätzlich konkret und grundstücksbezogen und nicht ohnehin mit dem (allgemeinen) Zweck der in Betracht gezogenen Maßnahme gleichzusetzen ist. Diese Unterscheidung zwischen der konkreten „Verwendung des Grundstücks“ einerseits und den „Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme“ (im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) andererseits wird auch in § 27 Abs. 1 BauGB vorgenommen.

Eine Vorschrift wie § 25 Abs. 3 Satz 2 BauGB, die von einer Konkretisierung des (anzugebenden bzw. zum Gegenstand der Verpflichtung des Dritten zu machenden) Verwendungszwecks befreit, wenn der Fortschritt der städtebaulichen Maßnahme dies noch nicht ermöglicht, fehlt aber gerade bei § 27a BauGB. Hieraus muss der Schluss gezogen werden, dass der Gesetzgeber im Rahmen des § 27a BauGB kein Sonderrecht für die Vorkaufsrechte des § 25 BauGB vorgesehen hat. Dies übersieht die Beigeladene, wenn sie meint, die geringen Anforderungen an den Erlass der Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die noch keine konkretisierte Planung erfordern, müssten auch auf die Ausübungsebene übertragen werden, ohne dies aber an die gesetzlichen Vorschriften anzuknüpfen.

Auch die Gesetzgebungsgeschichte gibt für diese Ansicht der Beigeladene nichts her. Ausgehend von einem Rechtsstand, der den Vorkauf zugunsten Dritter auf die Zwecke der Wohnraumförderung beschränkte und dementsprechend als tauglichen Verwendungszweck nur eine Bauverpflichtung vorsah, erweiterte der Änderungsgesetzgeber im Jahr 2013 den Anwendungsbereich des § 27a BauGB auf sämtliche städtebaulichen Vorkaufsrechte der §§ 24 f. BauGB. Dabei hatte er allerdings vor allem Investorenfälle im Auge (vgl. Ges.-Begr., BT-Drs. 17/11468, S. 10, 14: „angemessen erweitert“; „Verfahrensvereinfachungen, mit denen insbesondere Gemeinden und Investoren entlastet werden“), also solche Fälle, in denen die Gemeinde eine konkrete Grundstücksverwendung im Sinn hat, aber nicht selbst durchführen, sondern – ggfls.

mangels hinreichender eigener finanzieller Ressourcen – einem erwerbsorientierten Privaten überlassen möchte. Für diese wollte er den zusätzlichen Aufwand eines Durchgangserwerbs durch die Gemeinde verringern (vgl. Stock, a.a.O., § 27a BauGB Rn. 1). Es ist insbesondere nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber dabei die hier offenbar in Rede stehende Konstellation im Sinn hatte, dass die Entwicklung ganzer Stadtteile sowohl hinsichtlich der faktischen Planungs(vor)leistungen als auch der Projektentwicklung zu einem anderen Rechtsträger ausgelagert wird.

Für das hier vertretene engere Verständnis spricht auch der Umstand, dass im Gesetz einzelne Fälle, in denen das Vorkaufsrecht auch ohne eine konkrete Verwendungsverpflichtung zugunsten eines anderen als der Gemeinde ausgeübt werden kann, weil dieser grundsätzlich der Gemeinde obliegende öffentliche Aufgaben in deren Auftrag übernimmt, in § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ausdrücklich angesprochen sind (Vorkauf zugunsten öffentlicher Bedarfs-, Erschließungs- und Sanierungsträger), diese Option aber ausdrücklich auf das Vorkaufsrecht des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, also für Flächen für öffentliche oder Ausgleichs-Zwecke in einem Bebauungsplan oder Flächen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich, beschränkt ist.

Eine Gleichstellung der Ausübung zugunsten Dritter und zugunsten der Gemeinde – bei der nach § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB keine Zweckangabe zu erfolgen hat – ist auch nicht nach Sinn und Zweck angezeigt. Die unterschiedliche Regelung durch das Gesetz findet eine sachliche Berechtigung darin, dass die Gemeinwohlbindung bei Dritten bei typisierender Betrachtung nicht vorhanden und auch bei Eigengesellschaften jedenfalls nicht in gleichem Maße sichergestellt ist.

Soweit die Beklagte darauf verweist, es sei nicht sachgerecht, bei einem Verkauf an die Beigeladene erhöhte Anforderungen an die Konkretisierung des Verwendungszwecks anzulegen – und damit eine Unvereinbarkeit solcher Anforderungen mit der von ihr gewählten Aufgabenverteilung zwischen der (gemäß Art. 4 Abs. 1 HV in Hamburg von der gemeindlichen Tätigkeit nicht getrennten) Staatsverwaltung zugehörigen Behörden und der von ihr beauftragten Eigengesellschaften geltend machen will (vgl. Bü-Drs. 21/1394, S. 3 f. zur Aufgabe der Beigeladenen, „Stadtentwicklung [...] zu operationalisieren“) – geht dieser Ansatz fehl: Nicht die Auslegung der vom Bundesgesetzgeber zur Verfügung gestellten städtebaurechtlichen Instrumente hat sich an den spezifischen organisatorischen Begebenheiten der Beklagten und ihrer Tochterunternehmen auszurichten, sondern

umgekehrt ist die Beklagte kraft ihrer Rechtsbindung gehalten, die ihrer Verwaltungstätigkeit zugrunde liegende Organisationsentscheidungen so zu treffen, dass die Vorgaben des Gesetzes eingehalten werden (können). Entsprechendes gilt für den Einwand der Beigeladenen, ihre Tätigkeit sei zu komplex, um ihr die Angabe eines konkreten Verwendungszwecks abzuverlangen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB scheidet, wie auch im baurechtlichen Schrifttum anerkannt wird, zugunsten eines Dritten (nicht aber der Gemeinde selbst) folglich immer dann aus, wenn der konkrete, grundstücksbezogene Verwendungszweck (noch) nicht angegeben werden kann (vgl. Stock, a.a.O., § 27a Rn. 15b; Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, 93. Lfg., Februar 2015, § 27a Rn. 20; Grziwotz, in: BeckOK BauGB, a.a.O., Rn. 3; Michler/Kröniger, in: Kröniger/Aschke/Jeromin, BauGB, 4. Aufl. 2018, § 27a Rn. 3).

(2) Ein solcher konkreter Verwendungszweck liegt der (Selbst-)Verpflichtung der Beigeladenen, auf die es ankommt, hier nicht zugrunde und ist auch in den angefochtenen Bescheiden nicht benannt. Die Verpflichtungserklärung vom 30. Juni 2021 bekennt vielmehr ausdrücklich, dass die Planungen für das Grundstück „variabel angepasst“ würden, und erwähnt lediglich, dass sie, die Beigeladene, eine – nicht ausdrücklich, aber womöglich der Belegenheit nach – das Grundstück betreffende Verschiebung der östlichen Grundstücksgrenzen an der B-Straße prüfe. Im Übrigen erschöpfen sich die dortigen Ausführungen zu einem „Verwendungszweck“ in der nach o. Ausgeführten nicht maßgeblichen Zielsetzung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahme, namentlich eine Verdichtung und Nutzungsintensivierung auf „ca. sechsgeschossige Typologien“ unter Umgestaltung des Straßenraums, ohne diese aber auf das Grundstück zu beziehen. Auch der Ausübungsbescheid führt im Übrigen an, dass die geplante Verwendung „noch nicht hinreichend bestimmt“ sei.

Eine tatsächlich bereits erfolgte nähere Konkretisierung der Planung für das streitgegenständliche Grundstück, auf die es mangels Bezeichnung in der Verpflichtungserklärung ohnehin nicht ankommen könnte, ist ebenfalls nicht ersichtlich: Der von der Beklagten und der Beigeladenen insoweit nur benannten Umgestaltung des Straßenraums durch Verschiebung der östlichen Grundstücksgrenzen an der B-Straße lässt sich ein konkretes Gestaltungsziel für das Grundstück nicht zuordnen. Legt der zusätzliche Hinweis auf „Arrondierungen“ und den geplanten Verzicht auf eine Mittelinsel nahe, dass dem Grundstück ein Teil der jetzigen Verkehrsfläche der B-Straße im Interesse

einer, in ihrer Gestaltung aber nicht näher beschriebenen, anderen Nutzung des Grundstücks zugeschlagen werden könnte, deutet die Formulierung im Ausübungsbescheid, das „private Betreiben“ der Klägerin komme zur Verwirklichung der geplanten Maßnahmen nicht in Betracht, weil die „möglicherweise herzurichtenden öffentlichen Infrastrukturf lächen gewidmet und aus dem Grundbuch ausgeschieden werden sollen“ ins Gegenteil, nämlich auf die Abtrennung eines Grundstücksteils als Verkehrsfläche. Auch die von der Beklagten in Bezug genommene Anlage der Drucksache zum Senatskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ (vgl. Anlage A zur Drs. 20/14117, S. 48) erhellt dies nicht; in der dortigen, wohl auch nur beispielhaften Visualisierung ist der Bereich vor dem Grundstück zur B-Straße nicht gesichert erkennbar eingeeengt und ist als mit Straßenbäumen bepflanzt dargestellt. Ähnliches gilt für die Bezugnahme auf eine für den Bereich nördlich des C-Kanals bereits erstellten Straßenumbauplanung, die weiterentwickelt werden solle. Insoweit konnten zur Konkretisierung lediglich zwei alternative Bebauungsplanentwürfe (vgl. Anlage 4 zur Drs. 22-2938 der Bezirksversammlung des Bezirksamts Hamburg-Mitte) ermittelt werden, die aber nicht verlässlich erkennen lassen, wie auch nur die Straßenplanung nach Süden, zum streitgegenständlichen Grundstück hin fortgesetzt werden müsste. Die Beklagte und die Beigeladene vermochten in der mündlichen Verhandlung auch nicht anzugeben, ob es sich dabei überhaupt um die Planung handelt, auf die jeweils Bezug genommen war.

cc. Die rechtswidrige Vorkaufsrechtsausübung zugunsten der Beigeladenen könnte – ungeachtet des fehlenden Vorkaufsfalls (vgl.o.) – auch nicht etwa in eine Vorkaufsrechtsausübung zu Gunsten der Beklagten selbst umgedeutet werden. Dem steht nicht nur im Sinne des § 47 Abs. 1 HmbVwVfG entgegen, dass das Umdeutungsergebnis durch die Auswechslung des Vertragspartners eine abweichende materiell-rechtliche Tragweite hätte, sondern auch, dass dies im Sinne des § 47 Abs. 2 Satz 1 HmbVwVfG der erkennbaren Absicht der Beklagten widerspräche, der Beigeladenen das Grundeigentum gerade ohne Durchgangserwerb und ohne Verwendung von Mitteln aus dem allgemeinen Landeshaushalt zu verschaffen, weil zunächst diese als Grundeigentümerin „aus einer Hand“ die städtebauliche Planung voran- und Projektentwicklung betreiben soll und nicht die Beklagte (vgl. dazu die Begr. der Vorkaufsrechtsverordnung, Senats-Drs. 2019/02858 v. 5.12.2019, S. 8, lfd. Bl. 29 ff. Aufstellungsakte II: „Finanzierung der Ausübung [...] durch die [Beigeladene]“).

III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 159 VwGO. § 155 Abs. 2 VwGO war nicht (teilweise) anzuwenden, da der Wechsel von der zunächst mit der Klagschrift vom 20. Oktober 2021 angekündigten Antragsfassung zu dem in der mündlichen Verhandlung gestellten Antrag nicht als Teilrücknahme der Klage, sondern als bloße Klarstellung des schon ursprünglich erkennbar Gewollten zu werten ist. Anlass, die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen für erstattungsfähig zu erklären, bestand angesichts ihres Unterliegens nicht.

Der Ausspruch zur Vollstreckbarkeit folgt § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.

Die Berufung wird gemäß §§ 124a Abs. 1 Satz 1, 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zugelassen, da der Rechtssache nach Auffassung der Kammer grundsätzliche Bedeutung zukommt. Beide entscheidungstragenden Rechtssätze sind, soweit ersichtlich, in der höchstrichterlichen bzw. obergerichtliche Rechtsprechung noch nicht (für die aktuelle Rechtslage) geklärt und haben eine über den entschiedenen Fall hinausweisende Bedeutung.