

Abwendungsvereinbarungen für Vorkaufsrechte sind kündbar

Öffentliches Recht. Vereinbarungen zur Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten können wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage gekündigt werden.

*OVG Berlin-Brandenburg,
Beschluss vom 11. November 2023,
Az. OVG 2 S 56.22*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte*



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Das BVerwG hat Ende 2021 (Az. 4 C 1.20) die rechtlichen Grenzen für die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten klargestellt und die bis dahin – jedenfalls in Berlin – verbreitete Praxis der flächendeckenden Ausübung von Vorkaufsrechten für rechtswidrig erklärt. Viele Grundstückserwerber hatten auf Verlangen der Bezirksämter

Vereinbarungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts abgeschlossen und sich zum Unterlassen wertsteigernder Maßnahmen verpflichtet. Nach dem Urteil erklärten die Käufer die Vereinbarungen für nichtig und kündigten sie mit der Begründung, dass der Bezirk das Vorkaufsrecht nicht ausüben durfte. Dies wiesen die Bezirksämter zurück.

DIE FOLGEN

Nach divergierenden Entscheidungen der erstinstanzlichen Gerichte hat nun das OVG Berlin-Brandenburg zur Wirksamkeit von Abwendungsvereinbarungen entschieden. Es hat die Auffassung der 19. Kammer des VG Berlin bestätigt, wonach die Vereinbarungen wegen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gekündigt werden können. Denn die Beteiligten haben der Abwendungsvereinbarung die Vorstellung zugrunde gelegt, dass dem Bezirk das Vorkaufsrecht an dem Grundstück zusteht, es also rechtmäßig ausge-

übt werden durfte. Laut dem Gericht kommt es dabei auf den konkreten Wortlaut der Vereinbarung an. Hier war das Bestehen des Vorkaufsrechts Geschäftsgrundlage, die infolge des BVerwG-Urteils entfallen war, sodass dem Erwerber weder ein Festhalten am Vertrag noch dessen Anpassung zuzumuten war. Entscheidend ist der Vergleich von Leistung des Erwerbers und Gegenleistung des Bezirks vor und nach der Änderung der maßgeblichen Umstände, ohne dass es auf sonstige Vor- und Nachteile ankommt.

WAS IST ZU TUN?

Der Beschluss des OVG ist die erste obergerichtliche Entscheidung zur Wirksamkeit von vorkaufsrechtlichen Abwendungsvereinbarungen, nachdem das BVerwG die verbreitete Vorkaufspraxis für rechtswidrig erklärt hat. Es wird nicht die letzte bleiben, denn zum einen handelt es sich um eine Entscheidung im Eilverfahren und zum anderen werden weitere Gerichte hierüber urteilen. Aktuell ist aber zu konstatieren, dass Abwendungsvereinbarungen gekündigt werden können, was

im Einzelfall anhand des konkreten Wortlauts zu prüfen ist. Voraussetzung ist zudem, dass kein Vorkaufsrecht bestand: Vorkaufsrechte bestanden aber – und bestehen auch heute noch –, wenn das Grundstück unbebaut ist, erhaltungswidrig genutzt wird, leer steht oder gravierende Mängel aufweist. Erwerber sind gut beraten, vor Abschluss neuer Kaufverträge und vor der Kündigung bestehender Vereinbarungen einen Experten zu konsultieren. (redigiert von Anja Hall)