

## **Zum typbildenden Regelbeispiel der Ausübung eines Vorkaufsrechts zur Erhaltung eines Kulturdenkmals nach DSchG LSA durch Verwaltungsakt**

### **Zum Sachverhalt**

*Der Kl. führt einen landwirtschaftlichen Betrieb; Betriebssitz und Wirtschaftshof befinden sich in Gebäuden der ehemaligen Domäne des Schlosses D. Der Schlosskomplex wurde in der Zeit von 1727 bis 1738 als hochbarocke Anlage durch J. C. S. errichtet. ... Die Wirtschaftsgebäude wurden im 19. Jahrhundert teilweise verändert. Nach dem Krieg wurden sie von einer LPG genutzt. In den Jahren 1963 und 1964 wurden das südliche (streitgegenständliche) und das südöstliche Wirtschaftsgebäude durch Brand beschädigt. Anschließend wurde das südliche Gebäude um ca. 1,5 m erhöht und ein flaches Satteldach aufgesetzt. Der Bau steht zu etwa zwei Dritteln auf dem Grundstück Gemeinde D., Flur ..., Flurstück ... . Der damalige Eigentümer verkaufte das Grundstück durch notariellen Vertrag vom 27.11.2001 an den Kl., ließ es an ihn auf und bewilligte ihm eine Auflassungsvormerkung. Die Vormerkung wurde am 13.12.2001, der Eigentumswechsel am 25.7.2002 eingetragen. Mit Schreiben vom 21.1.2002, das an den beurkundenden Notar gerichtet war, hatte das Regierungspräsidium D. erklärt, dass das Land das Vorkaufsrecht gem. § 11 DSchG an dem Flurstück ... ausübe. ... Der Widerspruch blieb erfolglos.*

### **Aus den Gründen**

Die Klage hat Erfolg. Sie ist zulässig. Insbesondere steht dem Kl. ein Rechtsschutzinteresse zu. Das Interesse an der Anfechtung der Ausübung des Vorkaufsrechts ist nicht etwa deswegen entfallen, weil der Kl. bereits als Eigentümer des streitbefangenen Grundstücks in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Ausübung des Vorkaufsrechts entfaltet ungeachtet der Eintragung weiterhin die in §§ 11 Abs. 2 Satz 7 DSchG, 505 Abs. 2, 433 Abs. 1 Satz 1 BGB a. F. (= §§ 464 Abs. 2, 433 Abs. 1 Satz 1 BGB n. F.) vorgesehenen Rechtswirkungen. Der durch das Vorkaufsrecht entstandene Anspruch auf Verschaffung des Eigentums ist mit Rücksicht auf die entsprechend anzuwendenden Regelungen in §§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2, 888 Abs. 2 BGB noch realisierbar.

Der Anfechtungsantrag ist gem. § 42 Abs. 1 VwGO statthaft, denn die angefochtene Erklärung des Bekl. vom 21.1.2002 hat die Qualität eines Verwaltungsaktes. Die Entscheidung, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist durch Verwaltungsakt zu treffen (Reich, Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt, § 11 Rn. 7; vgl. auch zu der im Wesentlichen gleichlautenden Regelung in § 32 Abs. 1 Satz 1 DSchG NW: Memmesheimer/Upmeyer/Schönstein, Denkmalrecht Nordrhein-Westfalen, 2. Aufl. § 32 Rn. 12). Dementsprechend hat auch der Bekl. eine hoheitliche Einzelfallregelung getroffen. ... Die Erklärung ist mit ihrer ordnungsmäßigen Bekanntgabe wirksam geworden. Das denkmalrechtliche Vorkaufsrecht ist gegenüber dem Verkäufer der Sache auszuüben. Auch wenn die Verweisung in § 11 Abs. 2 Satz 7 sich nicht auf § 505 Abs. 1 BGB a. F. bezieht, folgt doch aus dem Zusammenhang mit den Regelungen über die Auskunfts- und Mitteilungspflichten (§§ 17 Abs. 1 Satz 1, 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 DSchG), dass auch das denkmalrechtliche Vorkaufsrecht gegenüber dem Eigentümer (und Verkäufer) der Sache geltend zu machen ist. Dementsprechend ist das an den beurkundenden Notar gerichtete Schreiben als Erklärung gegenüber dem Grundstücksverkäufer aufzufassen. ... Auch wenn die Ausübungserklärung gegenüber dem Grundstücksverkäufer ausgesprochen worden ist, ist der Käufer in eigenen Rechten betroffen (vgl. zum bauplanungsrechtlichen Vorkaufsrecht: BVerwG, Beschluss vom 25.5.1982, 4 B 98.82, BRS 39 Nr. 96). ...

Die nach alledem zulässige Klage hat auch in der Sache Erfolg, denn die angefochtene Ausübungserklärung ist rechtswidrig und verletzt den Kl. in seinen Rechten. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts gem. § 11 DSchG sind nicht erfüllt. Es mag auf sich beruhen, ob dem Land ein Vorkaufsrecht gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 an dem strittigen Grundstück zusteht. Dies setzt voraus, dass ein Grundstück verkauft wird, auf dem sich ein Kulturdenkmal von überörtlicher Bedeutung befindet. Das strittige Wirtschaftsgebäude mag ein Einzeldenkmal i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 1 darstellen. Es dürfte als solches jedoch angesichts seines derzeitigen Bauzustandes kaum die erforderliche überörtliche Bedeutung haben. Soweit das Gebäude außerdem Teil eines Denkmalbereichs (i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 2) ist, der zweifellos überörtliche Bedeutung hat, ist davon auszugehen, dass ein Vorkaufsrecht auch an einzelnen in einem Denkmalbereich gelegenen Grundstücken entstehen kann.

Die hiermit zusammenhängenden Fragen brauchen jedoch nicht abschließend beantwortet zu werden. Auch wenn nämlich ein Vorkaufsrecht des Landes entstanden sein sollte, sind jedenfalls die besonderen Voraussetzungen für eine Ausübung dieses Rechts gem. § 11 Abs. 1 Satz 4 nicht erfüllt. Nach dieser Gesetzesstelle darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere wenn dadurch die Erhaltung eines Kulturdenkmals ermöglicht werden soll.

Die letztgenannte Fallgestaltung betrifft ein **Regelbeispiel, das typbildend** ist (Reich a. a. O. Rn. 4). Dabei hat das Übernahmeziel der Ermöglichung der Erhaltung des Kulturdenkmals eine objektive und eine subjektive Komponente. Die Wendung „wenn **dadurch** die Erhaltung ... ermöglicht werden soll“ bringt zum Ausdruck, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn ohne den Erwerb des Grundstücks das Kulturdenkmal nicht erhalten werden kann oder dessen Erhalt jedenfalls gefährdet ist. Anders ausgedrückt: Infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts muss die Erhaltung zumindest eher möglich sein. Das ist z. B. der Fall, wenn es dem Eigentümer nach § 10 Abs. 4 nicht zugemutet werden kann, das Denkmal zu erhalten, insbesondere wenn ihm eine Erlaubnis zur Zerstörung des Denkmals nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 erteilt werden müsste (Reich a. a. O. Rn. 4). Hierfür gibt der vorliegende Sachverhalt jedoch nichts her. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass das vorhandene Wirtschaftsgebäude als Einzeldenkmal oder als Teil eines Denkmalbereichs nicht oder weniger effektiv erhalten wird, wenn der Kl. das Eigentum an dem Grundstück erwirbt. Vielmehr ist die Denkmalsituation des Gebäudes derzeit „stabil“. Wesentliche bauliche Schäden sind bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist der historischen

Zweckbestimmung eines Wirtschaftsgebäudes angemessen. Sie lässt negative Auswirkungen auf die Bausubstanz nicht befürchten. Zwar hat der Kl. in der Vergangenheit als Pächter der Halle ohne die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung bauliche Veränderungen vorgenommen, welche den Denkmalwert beeinträchtigen. Anhaltspunkte dafür, dass der Kl. derartige Eingriffe wiederholen wird, bestehen jedoch nicht. Zu solchen Eingriffen besteht für ihn objektiv keine Veranlassung, denn das Gebäude ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand für die Zwecke als Getreidelagerhalle uneingeschränkt nutzbar. Selbst wenn der Kl. demnächst weitere Veränderungen vornehmen sollte, bietet § 9 DSchG keine ausreichende rechtliche Grundlage zur Abwehr von nachteiligen Einwirkungen.

Des Weiteren bringt die Formulierung „... ermöglicht werden soll“ zum Ausdruck, dass die das Vorkaufsrecht ausübende Stelle explizit die Absicht verfolgen muss, durch den Erwerb des Grundstücks das aufstehende Denkmal zu erhalten. Zwar muss nicht sogleich ein schlüssiges Konzept präsentiert werden. Es kann aber erwartet werden, dass bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zumindest skizziert wird, in welcher Weise und mit welchen Mitteln die Erhaltung des Denkmals gefördert werden soll. Hierfür geben jedoch die nach außen verlautbarten Erklärungen des Bekl. keine greifbaren Anhaltspunkte. Das Schreiben des (damaligen) Landesamts für Archäologie vom 5.4.2002 deutet vielmehr darauf hin, dass das Wirtschaftsgebäude in erster Linie für dienstliche Zwecke genutzt werden soll. Das Ziel einer Nutzung für Zwecke der Daseinsvorsorge reicht jedoch für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht aus (vgl. Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, a. a. O. Rn. 7). Die Ausführungen in dem angefochtenen Widerspruchsbescheid führen zu keinem anderen Ergebnis. Dort heißt es u. a.: Das Land sei bestrebt, durch Zusammenführung der Grundstücke des Schlosskomplexes in einer Hand die Erhaltung des Kulturdenkmals in seiner Sachgesamtheit zu sichern. Das Land verfüge über die notwendigen finanziellen und für eine sach- und fachkundige Betreuung erforderlichen Ressourcen. Die letzte Äußerung muss angesichts der allgemein bekannten ungünstigen Haushaltslage des Landes zumindest in Zweifel gezogen werden. Im Übrigen wird die Behauptung, dass eine Zusammenführung der Grundstücke beabsichtigt sei, dadurch widerlegt, dass das Land bereits früher sich bietende Möglichkeiten, andere Grundstücke mit aufstehenden Baudenkmalern im Schlossbereich zu erwerben, bislang nicht genutzt hat. ...

Sonstige Gründe, aus denen der Erwerb des strittigen Grundstücks durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein könnte, sind nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich. Solche Gründe müssen an den Zielen des Denkmalschutzes orientiert sein und ähnliches Gewicht haben, wie das in § 11 Abs. 1 Satz 4 DSchG genannte Regelbeispiel der Ermöglichung der Erhaltung eines Kulturdenkmals. Ein solcher Grund z. B. kann vorliegen, wenn über reine Erhaltungsmaßnahmen hinaus aktive Denkmalpflege betrieben werden soll. Für eine dahin gehende Zielsetzung des Bekl. finden sich jedoch ebenfalls keine greifbaren Anhaltspunkte.

#### **Anmerkung Dieter J. Martin**

1. Lügen haben kurze Beine. Angesichts der prekären Haushaltslage der Denkmalpflege in Sachsen-Anhalt und der bekanntlich nicht enden wollenden Reihe der den Denkmalschutz einschränkenden Investitionserleichterungsgesetze konnte es nicht ausbleiben, dass das Gericht dem Land das Vorliegen ehrlicher Erwerbs- und Erhaltungsabsichten hinsichtlich der streitgegenständlichen Scheune nicht abnahm.
2. Die meisten deutschen Denkmalschutzgesetze räumen spezielle Vorkaufsrechte zugunsten der öffentlichen Hand beim Verkauf von Denkmalen ein, gestalten diese aber durchweg unterschiedlich aus. Die Rspr. und die Kommentare sind daher nur bedingt vergleichbar. Motiv der Gesetze ist jeweils, gefährdete Denkmale nur auf neue Eigentümer zu übertragen, welche Gewähr für die Erhaltung bieten. Gesetzliche Voraussetzung ist nur, dass der Eigentumswechsel auf die öffentliche Hand die Erhaltung voraussichtlich wenigstens **entscheidend erleichtert**. Darüber hinausgehend verlangt z. B. Schneider in Martin/Schneider/Wecker/Bregger, Sächsisches Denkmalschutzgesetz, Erl. 3.2 zu § 17 SächsDSchG, dass der Übergang auf den Käufer nach dem Kaufvertrag die Erhaltung des Denkmals unmittelbar gefährden müsse. Die Behörden dürfen es sich nicht zu einfach machen und müssen jedenfalls zu den Erhaltungsmöglichkeiten Überlegungen angestellt haben und in der Lage sein, die Geeignetheit des Wechsels auf die öffentliche Hand für eine Erhaltung nachzuweisen.
3. Zu Voraussetzungen und Wirkungen des Vorkaufsrechts s. ferner die weiteren Entscheidungen unter EzD 5.5 sowie Martin/Ahrendorf/Flügel, Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, Erl. des § 10 DSchG ST, 2001.