

Ausübung des Vorkaufsrechts bei Gefährdung des Bestands eines Baudenkmals.

Der Freistaat Sachsen hat das Vorkaufsrecht an einem Schloss ausgeübt. Die ursprüngliche Käuferin klagte dagegen erfolglos; siehe VG Dresden Urteil v. 22.2.2001 7 K 3873/99, EzD 5.5 Nr. 1. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wurde durch das Gericht abgelehnt.

Aus den Gründen

Das Verwaltungsgericht hat seine Klageabweisung darauf gestützt, dass der Beklagte sein ihm zustehendes Vorkaufsrecht nach § 17 Abs. 1 Satz 1 DSchG rechtmäßig ausgeübt habe. Insbesondere habe er es zu dem Zweck ausgeübt, die Erhaltung des Kulturdenkmals zu ermöglichen, weil im Falle einer Veräußerung an die Klägerin der Erhalt des Schlosses unmittelbar gefährdet sei. Ob der an einem Erwerb interessierte Freundeskreis zu einer Erhaltung imstande sei, könne dahin stehen, weil das Vorkaufsrecht nicht zu seinen Gunsten ausgeübt worden sei und dem Beklagten die Entscheidung obliege, ob er das Schloss in seinem Eigentum behalte.

Das hiergegen gerichtete Vorbringen der Klägerin vermag ernstliche Zweifel an der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht zu begründen. Ihre Behauptung, der Erhalt des Schlosses sei zumindest ebenso gefährdet, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt werde, weil der Freundeskreis nicht oder zumindest nicht besser als ein privates Wirtschaftsunternehmen in der Lage sei, die notwendigen Baumaßnahmen zu finanzieren, geht schon deswegen ins Leere, weil mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ein Übergang des Eigentums auf den Freundeskreis nicht zwingend verbunden ist. Vielmehr steht nach der notariellen Urkunde vom 17.5.1999 dem Beklagten das Recht zu, von einer Eigentumsübertragung auf den Freundeskreis jedenfalls dann abzusehen, wenn dieser nicht in der Lage ist, für den Erhalt des Denkmals Sorge zu tragen.

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils ergeben sich auch nicht aus der Behauptung der Klägerin, die Weiterveräußerung des Schlosses an einen Privatinvestor sei erfolgversprechend, weil entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts eine Rendite zu erzielen sei. Dies mag generell betrachtet zutreffend sein, kann hier die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechtes jedoch nicht in Frage stellen. Wie sich nämlich aus den Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen vom 27.4.1999 und 21.6.1999 ergibt und zwischen den Beteiligten auch unstrittig ist, ist das Schloss ohne die Durchführung von Notsicherungsmaßnahmen in seinem Bestand unmittelbar gefährdet. Dass bereits ein Investor zur Verfügung steht, an den das Schloss im Falle einer Veräußerung an die Klägerin unverzüglich weiterveräußert werden und der die notwendigen Arbeiten durchführen lassen könnte, hat die Klägerin aber nicht vorgetragen. Es stünde auch im Widerspruch zu ihrem Vorbringen in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht, wonach es schwer sei, Investoren zu finden. Es kann auch nach den Ausführungen der Klägerin nicht angenommen werden, dass der Erhalt des Schlosses im Falle einer Veräußerung an die Klägerin gesichert sei, weil diese selbst die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen bereit ist. Dass dies so ist, hat sie nach wie vor weder ausdrücklich erklärt, noch ergibt sich dies aus anderen Umständen.

Entgegen der Auffassung der Klägerin ist die Ausübung des Vorkaufsrechts schließlich auch nicht deshalb rechtswidrig, weil sie bzw. der jeweilige Eigentümer zu Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet werden kann. Dies ergibt sich schon daraus, dass § 17 DSchG ein Vorkaufsrecht neben der Möglichkeit zu Anordnungen nach § 11 Abs. 1 DSchG vorsieht. Im Übrigen ist es nicht zu beanstanden, wenn der Beklagte sich für die Ausübung des Vorkaufsrechtes entscheidet, um die Durchführung dringend erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen sicherzustellen.

Anmerkung

Der Sächsische Verfassungsgerichtshof hat die Verfassungsbeschwerde der Klägerin verworfen (Beschluss vom 11.6.2002 VS/IV 01). S. die Anmerkung zur Entscheidung EzD 5.5 Nr. 1.