

**Verwaltungsgericht Dessau Urteil vom 2. 6. 2004 1 A 2043/03 DE Rechtskräftig  
Veröffentlicht in LKV 2005, 183 EzD 5.5 Nr. 6**

**Leitsätze**

- 1. Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Land/die Gemeinde i. S. d. § 11 DSchG hat die Qualität eines VA, der mit der Anfechtungsklage gem. § 42 Abs. 1 VwGO durch den Käufer des streitgegenständlichen Grundstückes angefochten werden kann.**
- 2. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem DSchG des Landes ST ist nur zulässig, wenn dies das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt. Das das Vorkaufsrecht ausübende Land muss durch die Ausübung des Vorkaufsrechts allein das Ziel verfolgen, die Erhaltung des Kulturdenkmals zu ermöglichen. Das Vorkaufsrecht stellt das letzte Mittel dar, um die Erhaltung zu sichern.**
- 3. Fiskalische Interessen der das Vorkaufsrecht ausübenden Stelle sind keine durch das DSchG des Landes ST gedeckten Ziele und rechtfertigen nicht den Eingriff in die Eigentumsrechte des Erwerbers.**

**Zum Sachverhalt**

*Der Kl. führt einen landwirtschaftlichen Betrieb mit ca. 373 ha Acker- und ca. 43 ha Grünland. Der Betriebssitz und der Wirtschaftshof befinden sich in Gebäuden der ehemaligen Domäne des Schlosses D. Der Schlosskomplex wurde in der Zeit von 1727 bis 1738 als hochbarocke Anlage mit östlich vorgelagertem Wirtschaftshof errichtet. Nach einem Brand des eigentlichen Schlossgebäudes (des corps de logis) wurde an dessen Stelle in der Zeit von 1751 bis 1758 ein Neubau als maison de plaisance und Witwensitz ausgeführt. Der noch aus der früheren Bauphase stammende ehemalige Wirtschaftshof besteht im Wesentlichen aus vier freistehenden langgestreckten Baukörpern, die symmetrisch und leicht trapezoid zu der von Osten heranführenden Schlosszufahrt angeordnet sind. Die hierdurch gebildete Hoffläche wird nach Osten hin durch zwei Gebäude sowie nach Norden und Süden durch jeweils einen Baukörper begrenzt. 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, wobei vor allem die Dachkonstruktionen und die Innenausbauten verloren gingen. Anschließend wurden die Außenmauern des südlichen Gebäudes um ca. 1,5 m erhöht und es wurde ein flach geneigtes freitragendes Satteldach aufgesetzt. Nach der Wende mietete der Kl. als Neueinrichter u. a. das strittige Gebäude an und nutzt es seitdem als Getreidelager. Vor die südliche Außenmauer ließ er eine überdachte vollautomatische elektronisch gesteuerte Körnertrocknungsanlage mit überfahrbarem Annahmesumpf nebst Förder- und Verladeeinrichtungen setzen.*

*Der Bau steht zu etwa zwei Dritteln auf dem 1943 qm großen Grundstück Gemarkung D., Flur 3, Flurstück 129. Der damalige Eigentümer verkaufte das Flurstück 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 im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 21. 1. 2002, das an den beurkundenden Notar gerichtet war, hatte das Regierungspräsidium erklärt, dass das Land ST das Vorkaufsrecht gem. § 11 DSchG an dem Flurstück 129 ausübe. Hiergegen erhob der Kl. mit einem nicht datierten Schreiben, das ebenfalls an den Notar adressiert war, Widerspruch.*

**Aus den Gründen**

Die Klage hat Erfolg. Sie ist verfahrensrechtlich 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 Grundbucheintragung weiterhin die in §§ 11 Abs. 2 Satz 7 DSchG, 505, 433 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 BGB noch realisierbar.

Der gestellte Anfechtungsantrag ist gem. § 42 Abs. 1 VwGO statthaft, denn die angefochtene Erklärung des Bekl. vom 21. 1. 2002 hat die Qualität eines VAs. Die Entscheidung, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, ist durch VA zu treffen (*Reich*, *SachsAnhDenkmSchG*, § 11 Rn. 7; vgl. auch zu der im Wesentlichen gleichlautenden Regelung in § 32 Abs. 1 Satz 1 DSchG NW: *Memmesheimer/Upmeier/Schönstein*, *Denkmalrecht NW*, 2. Aufl., § 32 Rn. 12). Dementsprechend hat auch der Bekl. eine hoheitliche Einzelfallregelung getroffen. Dieser Auslegung steht nicht entgegen, dass das Schreiben des Bekl. vom 21. 1. 2002 nicht ausdrücklich als „Verfügung“ oder „Bescheid“ deklariert worden ist und keine Rechtsbehelfsbelehrung enthält. Vielmehr war es für die betroffenen Kaufvertragsparteien bereits durch die Bezugnahme auf § 1 Abs. 1 DSchG zu erkennen, dass der Bekl. nicht in privatrechtlichen Formen, sondern als Träger hoheitlicher Gewalt tätig werden sollte. Die Erklärung des Bekl. 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 DSchG sich nicht auf § 505 Abs. 1 BGB a. F. bezieht, folgt doch aus dem Zusammenhang mit den Regelungen über die Auskunft- 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 vom 21. 1. 2002 als Erklärung gegenüber dem Grundstücksverkäufer aufzufassen. Mit diesem Schreiben antwortete der Bekl. auf die schriftliche Anfrage, die der Notar seinerzeit in Ausübung der ihm in § 11 Nr. 1 Satz 2 des Kaufvertrages erteilten Vollmacht gestellt hatte. Unter diesen Umständen war auch die Erklärung der Ausübung des Vorkaufsrechts als Erklärung gegenüber dem durch den Notar vertretenen Grundstücksverkäufer aufzufassen.

Die Klagebefugnis des Kl. (§ 42 Abs. 2 VwGO) ist zu bejahen. Auch wenn die Ausübungserklärung gegenüber dem Grundstücksverkäufer ausgesprochen worden ist, ist der Käufer in eigenen Rechten betroffen (vgl. zum bauplanungsrechtlichen Vorkaufsrecht: *BVerwG*, *BRS* 39 Nr. 96).

Der Kl. hat das gem. § 68 ff. VwGO erforderliche Vorverfahren durchgeführt. Zwar hat er seinen Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht bei der Behörde, sondern bei dem Notar eingereicht. Dieser hat aber – wiederum als Bevollmächtigter des Kl. – den Widerspruch in Kopie an den Bekl. weitergeleitet. Dadurch ist die Widerspruchsfrist, die wegen des Fehlens der Rechtsbehelfsbelehrung ein Jahr betrug (§ 58 Abs. 2 VwGO), gewahrt worden.

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 DSchG an dem strittigen Grundstück zusteht. Dies setzt voraus, dass ein Grundstück verkauft wird, auf dem sich ein unbewegliches geschütztes Kulturdenkmal von überörtlicher Bedeutung befindet. Das strittige Wirtschaftsgebäude mag ein Einzeldenkmal i. S. v. § 2 Nr. 1 DSchG 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 II Nr. 2 DSchG) 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. 4 DSchG nicht erfüllt. Nach dieser Gesetzesstelle darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere wenn dadurch die Erhaltung eines unbeweglichen geschützten Kulturdenkmals ermöglicht werden soll. Die letztgenannte Fallgestaltung betrifft ein Regelbeispiel, das typbildend ist (*Reich*, § 11 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 zum Beispiel der Fall, wenn es dem Eigentümer nach § 10 Abs. 2 DSchG nicht zugemutet werden kann, das Denkmal zu erhalten, insbesondere wenn ihm eine Erlaubnis zur Zerstörung des Denkmals nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 DSchG erteilt werden müsste (Reich, § 11 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 Denkmalsbereichs 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 eine 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 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*, § 32 Rn. 7). Die Ausführungen in dem angefochtenen Widerspruchbescheid 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. So ist bei dem Verkauf des Flurstücks 118, auf dem der größere Teil eines anderen (nordöstlich gelegenen) Wirtschaftsgebäudes steht, ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt worden. Ferner hat das Land bislang offenbar nicht versucht, den ehemaligen Rinderstall, der dem strittigen Gebäude nördlich gegenüber steht und der Gemeinde D. gehört, zu erwerben. Die genannten beiden Gebäude entsprechen in ihrem äußeren Erscheinungsbild erheblich mehr dem ursprünglichen Bauzustand als das strittige Objekt.

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.