

Beitrag Wolfgang Eberl Stand 2015

Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Art. 19 Vorkaufsrecht

(1) ¹Dem Freistaat Bayern steht beim Kauf historischer Ausstattungsstücke, die nach Art. 1 Abs. 2 zusammen mit Baudenkmalern geschützt und in die Denkmalliste eingetragen sind, und beim Kauf von eingetragenen beweglichen Denkmälern ein Vorkaufsrecht zu. ²Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, insbesondere wenn die Ausstattungsstücke oder die eingetragenen beweglichen Denkmäler der Öffentlichkeit zugänglich gemacht oder in ihrer Gesamtheit erhalten werden sollen. ³Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer Ausstattungsstücke oder eingetragene bewegliche Denkmäler an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist. ⁴Das Vorkaufsrecht beim Kauf historischer Ausstattungsstücke ist ausgeschlossen, wenn diese mit dem Baudenkmal veräußert werden und in dem Baudenkmal verbleiben sollen.

(2) ¹Das Vorkaufsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags an das Landesamt für Denkmalpflege durch das Landesamt für Denkmalpflege ausgeübt werden. ²§§ 463 bis 468 Abs. 1, 469 Abs. 1, § 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. ³Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. ⁴Es geht unbeschadet bundesrechtlicher Vorschriften allen anderen Vorkaufsrechten im Rang vor. ⁵Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.

Erläuterungen zu Art. 19

1

Vorkaufsrecht ist das Recht, nach dem Abschluss eines Kaufvertrags zwischen dem Verpflichteten (Verkäufer) und einem Dritten (Käufer) durch einseitige Erklärung gegenüber dem Verpflichteten zu bewirken, dass ein Kaufvertrag zwischen dem zur Ausübung des Vorkaufsrechts Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bedingungen zu Stande kommt, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat (vgl. §§ 463, 464 BGB).

1. Gegenstand

2

Gegenstand des Vorkaufsrechts nach Abs. 1 sind Ausstattungsstücke, die zusammen mit einem Baudenkmal, geschützt sind, und bewegliche Denkmäler, beide Gruppen aber nur, soweit sie in die Denkmalliste eingetragen sind. Nicht direkt einschlägig sind daher Urteile, die zu einem Vorkaufsrecht für Baudenkmalern ergangen sind (VG Dresden u vom 22.2.2001 7 K 3873/99, EzD 5.5 Nr. 1 [Schloss]; OVG SN B vom 9.8.2001 1 B 371/01, EzD 5.5 Nr. 2 [Schloss]; OVG TH U vom 17.11.2010 1 KO 932/06, EzD 5.5 Nr. 7 [Friedhof]).

2a

a) Der Begriff der zusammen mit Baudenkmalern geschützten **historischen Ausstattungsstücke** deckt sich im Wesentlichen mit Art. 1 Abs. 2 S. 1 und 2. S. dazu Erl. Nr. 41 ff. zu Art. 1. Vom Vorkaufsrecht erfasst werden nur diejenigen Ausstattungsstücke, die in die Denkmalliste eingetragen sind, und zwar unter so genauer Bezeichnung, dass ihre Identifikation möglich ist. Ein allgemeiner Hinweis in der Denkmalliste auf die Ausstattung eines Baudenkmals („mit Ausstattung“) genügt nicht zur Begründung des Vorkaufsrechts, auch wenn die sonstigen Schutzbestimmungen des Gesetzes auch ohne oder ohne ausreichend präzierte Eintragung auf Ausstattungsstücke anzuwenden sind.

Da das Vorkaufsrecht nur dann entstehen kann, wenn die (einzelnen) Ausstattungsstücke in die Denkmalliste eingetragen sind, muss vor der Ausübung des Vorkaufsrechts ein Verwaltungsakt ergangen sein, s.o. Art. 2 Erl. 2; die Verfahrensvorschriften für den Erlass von Verwaltungsakten (Anhörung, Bekanntgabe, Art. 28, 41 BayVwVfG) sind zu beachten. Nur eine rechtswirksame Eintragung kann das Vorkaufsrecht zur Entstehung bringen („rechtstechnischer Anknüpfungspunkt“, vgl. OVG Lüneburg U v. 16.1.1984 1 OVG A 68/82, NVwZ 1984, 741, ergangen zum DSchG SH).

2b

b) Wegen der eingetragenen beweglichen Denkmäler vgl. Art. 2 Abs. 2 und Erl. Nr. 69 zu Art. 1 und 32 ff. zu Art. 2.

2. Berechtigter

3

Vorkaufsberechtigter ist nach Abs. 1 S. 1 der Freistaat Bayern. Der Staat kann das Vorkaufsrecht nicht auf andere juristische oder natürliche Personen übertragen (Abs. 2 S. 3); er kann es mangels einer Ermächtigungsbestimmung auch nicht zu Gunsten einer anderen Person ausüben. Zuständig für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist das Landesamt für Denkmalpflege.

3. Voraussetzungen

4

Die **Voraussetzungen** für die Ausübung des Vorkaufsrechts sind folgende:

4a

a) **Abschluss** eines rechtswirksamen **Kaufvertrags** (§ 463 BGB; vgl. dazu Staudinger/Mayer-Maly, RdNr. 6 ff. zu § 504 a. F.). Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist aber ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter erfolgt (§ 471 BGB). Im Falle einer freiwilligen Versteigerung gilt § 471 BGB nicht.

5

b) Das **Wohl der Allgemeinheit** muss die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. Dies ist stets anzunehmen (Abs. 1 S. 2, 2. Halbs.), wenn durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die Ausstattungsstücke oder beweglichen Denkmäler in ihrer Gesamtheit, also als geschlossenes Ganzes (z. B. als vollständige oder restliche Ausstattung, als vollständige Sammlung) erhalten werden sollen. Das Wohl der Allgemeinheit kann aber auch den Ankauf von Teilen der Gesamtausstattung

oder von Teilen von Sammlungen beweglicher Denkmäler rechtfertigen, zumal wenn die Mittel nicht für alle Sachen reichen, hinsichtlich derer das Vorkaufsrecht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist (s. u. Erl. Nr. 8) ausgeübt werden muss. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist stets durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn die Sachen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen. Wo diese Zugänglichmachung erfolgen muss, sagt das Gesetz nicht; es kann dies auch an dem Ort geschehen, an dem sich die Sachen vor ihrem Verkauf befanden, wenn sie dort allgemein zugänglich waren oder es in Zukunft sind; es genügt auch, dass die Sachen durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zugänglich bleiben sollen. Bei eingetragenen beweglichen Denkmälern wird häufig die Zugänglichmachung in einem Museum in Frage kommen. Soweit es sich um Sachen handelt, die – wie Graphik, Handschriften, Archivalien – aus konservatorischen Gründen immer nur für begrenzte Zeit öffentlich gezeigt werden können, genügt die Bereithaltung zur Einsichtnahme, wie sie bei gleichartigen Gegenständen im Besitz des Staates üblich ist. Das Wohl der Allgemeinheit würde die Ausübung des Vorkaufsrechts auch dann rechtfertigen, wenn nur eine gelegentliche Präsentation in Ausstellungen und im Übrigen eine Auswertung zu wissenschaftlichen Zwecken oder im Wege der Reproduktion möglich wäre. – S. dazu auch die nicht unmittelbar (da Baudenkmäler betreffend) einschlägigen Entscheidungen des VG Dresden (U v. 22.2.2001 7 K 3873/99) des OVG SN (B v. 9.8.2001 1 B 371/01), EzD 5.5 Nr. 1 und Nr. 2, und des VG Dessau (U v. 14.4.2004 1 A 2043/03 DE), EzD 5.5 Nr. 5.

Gründe des öffentlichen Wohls, die nichts mit DSch und DPfl zu tun haben, rechtfertigen die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht (vgl. BGH U. v. 22.3.1965 III ZR 211/63, WM 1965, 718; VG Magdeburg, U. v. 5.10.2012 4 A 134/11, juris). Die Frage, ob der unbestimmte Rechtsbegriff „wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt“ richtig angewendet wurde, unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Nachprüfung (vgl. für einen entsprechenden Fall Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Anm. 26 zu § 24 BauGB).

Sind die Voraussetzungen der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gegeben, so kann bei Vorliegen einer nachhaltigen Gefahr (Art. 18 Abs. 1 S. 1) für alle in Art. 18 genannten Denkmalarten eine Enteignungsmöglichkeit bestehen.

6

c) Trotz des Vorliegens der unter a) und b) genannten Voraussetzungen ist die Ausübung auch dieses Vorkaufsrechts **ausgeschlossen**, wenn der Eigentümer den Kaufvertrag

aa) mit seinem Ehegatten oder

bb) mit Personen, die mit ihm in gerader Linie verwandt sind (Eltern und Voreltern, Abkömmlinge, § 1589 BGB, oder

cc) mit Personen, die mit ihm in gerader Linie verschwägert sind, das sind die Ehegatten der unter bb) genannten Personen, oder

dd) mit Personen, die mit ihm in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt sind, das sind Geschwister und deren Kinder,

abgeschlossen hat.

Ist in den Fällen aa) bis dd) ein Denkmal gefährdet, bleibt als äußerste Möglichkeit die Enteignung nach Art. 18.

7

d) Aus dem in Abs. 1 S. 4 genannten weiteren Ausschlussgrund (kein Vorkaufsrecht, wenn Ausstattungstücke eines Baudenkmals bei Veräußerung des Baudenkmals

mit verkauft werden und in dem Baudenkmal bleiben sollen) ist nicht zu schließen, dass das Vorkaufsrecht für Ausstattungsstücke sonst nur ausgeübt werden darf, wenn der Staat die Ausstattungsstücke in dem Baudenkmal belassen will. Auch die Absicht, solche Ausstattungsstücke künftig in einem Museum auszustellen, kann dem Wohl der Allgemeinheit dienen, z. B. dann wenn die Ausstattungsstücke an ihrem bisherigen Aufbewahrungsort gefährdet wären.

4. Ausübung des Vorkaufsrechts

8

Der Verpflichtete hat dem Vorkaufsberechtigten (LfD) den Inhalt des mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung wird durch die Mitteilung des Dritten (Käufers) ersetzt (§ 469 I BGB). Nach Abs. 2 S. 1 beginnt die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts nur zu laufen, wenn der Kaufvertrag dem LfD mitgeteilt worden ist. Die nach Art. 10 Abs. 2 bei eingetragenen beweglichen Denkmälern vorgeschriebene Veräußerungsanzeige genügt nur, wenn ihr der Kaufvertrag beigefügt ist, weil das LfD nicht nur von der Tatsache des Verkaufs, sondern auch von den Bedingungen des Verkaufs unterrichtet werden muss. Die Dreimonatsfrist läuft vom Zugang der Mitteilung des Kaufvertrages an.

Das Vorkaufsrecht kann nur durch das Landesamt für Denkmalpflege ausgeübt werden (Abs. 2 S. 1). Die Frist zur Ausübung des Rechts beträgt drei Monate ab Mitteilung des vollständigen Kaufvertrags, die auch formlos erfolgen kann, an das Landesamt für Denkmalpflege.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ein Verwaltungsakt (s. Erl. Nr. 12); die Erklärung nach § 464 Abs. 1 S. 1 BGB muss innerhalb der Frist, deren Verlängerung nicht möglich ist (Ausschlussfrist; s. OVG RP U v. 17.12.1997 8 A 12998/96, EzD 5.5 Nr. 3 = NVwZ 1998, 665, zu dem insoweit gleichen Wortlaut des § 32 Abs. 2 S. 2 DSchPflG RP), dem Verpflichteten zugegangen sein. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nach dem BGB nicht an eine Form gebunden (§ 464 Abs. 1 S. 2 BGB). Notarielle Beurkundung ist also nicht erforderlich, auch wenn sich der Vertrag auf Grundstücksbestandteile bezieht. Zum Erwerb des Eigentums an Grundstücken sind Auflassung und Eintragung im Grundbuch erforderlich, BayObLG B v. 26.8.1999 2 Z BR 72/99, BayVBI 2000, 28 = EzD 5.5 Nr. 4.

5. Konkurrenzfragen

9

Vorkaufsrecht nach dem DSchG und Genehmigung nach dem KultgSchG sind rechtlich voneinander unabhängig. Wird die Ausfuhr von beweglichen Denkmälern, die in das Verzeichnis national wertvollen Kulturguts oder in das Verzeichnis national wertvoller Archive eingetragen sind, aus Deutschland nach dem KultgSchG genehmigt, so kann das Vorkaufsrecht trotzdem ausgeübt und die Ausfuhr dadurch verhindert werden. Wird die Genehmigung zur Ausfuhr versagt, so kann (nur), wenn der Kaufvertrag trotzdem bestehen bleibt, das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Das Vorkaufsrecht des Art. 19 kann sich auch auf Sachen erstrecken, die einem dinglichen Vorkaufsrecht nach dem BGB unterliegen (§§ 1094 ff. BGB), da sich nach § 1096 BGB das Vorkaufsrecht an Grundstücken im Zweifel auf das Zubehör erstreckt, das mit dem Grundstück verkauft wird. Solchen und allen anderen Vorkaufsrechten geht das Vorkaufsrecht des DSchG nach Abs. 2 S. 4 im Range vor.

Nur soweit in bundesrechtlichen Vorschriften einem (gesetzlichen) Vorkaufsrecht der erste Rang eingeräumt wird, ist das Vorkaufsrecht des DSchG nachrangig.

10

Das Vorkaufsrecht ist zwar, da es nach dem BGB ein dingliches Vorkaufsrecht an beweglichen Sachen nicht gibt und ein solches Recht angesichts des numerus clausus der Sachenrechte auch durch Landesgesetz nicht eingerichtet werden könnte, kein dingliches Vorkaufsrecht, so dass nur Bestimmungen aus dem 2. Buch des BGB (§§ 463 ff.) anzuwenden sind; es entspricht aber in seinen Auswirkungen einem dinglichen Vorkaufsrecht, da es gegenüber jedem Erwerber eines eingetragenen Ausstattungsstücks und eines eingetragenen beweglichen Denkmals und in jedem Verkaufsfall ausgeübt werden kann.

Bestehen an einem eingetragenen beweglichen Denkmal außer dem Vorkaufsrecht nach Art. 19 auch noch andere Vorkaufsrechte, so tritt der Staat, wenn er sein Vorkaufsrecht geltend macht, nachdem bereits ein anderes Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, in den Kaufvertrag zwischen dem Veräußerer und dem Inhaber des anderen Vorkaufsrechts ein, § 464 Abs. 2 BGB, weil das Vorkaufsrecht auch bei Kaufverträgen ausgeübt werden kann, die durch die Ausübung eines anderen Vorkaufsrechts zustande gekommen sind.

6. Entschädigungsfragen

11

Die Ausübung des Vorkaufsrechts hat gegenüber den Parteien des Kaufvertrags, in den der Staat eintritt, regelmäßig keine entschädigungs- oder ausgleichspflichtige Wirkung. Während es beim Verpflichteten (Veräußerer) stets am Merkmal des Eingriffs und des Schadens fehlen dürfte, da er seine Sache abgeben will und dafür das vereinbarte Entgelt erhält (wenn auch von anderer Seite), schließt der Dritte (Käufer) einen Vertrag hinsichtlich einer Sache, die von vorneherein mit einer „Belastung“ behaftet ist; er schließt einen Vertrag, der unter einer auflösenden Bedingung steht. Führt die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem Eigentumserwerb des Staates, so erlöschen alle etwa bestehenden rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechte (Abs. 2 S. 5). Dies kann Entschädigungsansprüche auslösen.

7. Rechtsweg

12

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist, wenn man dem U des BayVGH vom 11.5.1994 9 B 93.1514, NVwZ 1995, 304, dem Urteil des VG Dessau vom 2.6.2004 1 A 2043,03, EzD 5.5 Nr. 6, und dem Beschluss des BayObLG vom 26.8.1999 2 Z BR 72/99, EzD 5.5 Nr. 4, zu Art. 34 BayNatSchG folgen will, ein privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt, auch wenn das anders als in § 24 BauGB im Gesetz nicht angegeben ist. Damit sind für Rechtsstreitigkeiten über die Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts die Verwaltungsgerichte zuständig (anders die Voraufgaben bis zur 5. Auflage, wo jeweils auf die Anwendbarkeit der einschlägigen Bestimmungen des BGB hingewiesen wurde).