



14.10.2025

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts

Art 14 GG, § 24 Abs. 3 Satz 1, § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2, § 26 Nr. 1, § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB, § 14 Abs. 2, § 463 BGB, § 124 Abs. 1, § 161 Abs. 2 (bis 31.12.2023 geltende Fassung) HGB

Vorkaufsrechtsausübung bei einem Kaufvertrag zwischen zwei GmbH & Co Kommanditgesellschaften mit demselben alleinigen Anteilseigner

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.06.2025, Az. 4 C 3.24

Leitsätze:

1. Ein Kaufvertrag mit einem Dritten im Sinne von § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 463 BGB liegt dann vor, wenn die Vertragsparteien jeweils selbständige Rechtsträger sind.
2. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss die „bezweckte Verwendung des Grundstücks“ bestimmt oder zumindest hinreichend bestimmbar sein.

Orientierungssätze der LAB:

1. Das aus dem rechtswirksamen Zustandekommen eines Kaufvertrags erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten ist in seinem rechtlichen Fortbestand unabhängig von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Vertrags. Ein zeitlich vor

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite sowie LinkedIn eingestellt.

der Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien geschlossener Aufhebungsvertrag ändert am Vorkaufsfall daher nichts.

2. Für die Auslegung des Begriffs des Dritten im Sinne des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB gibt die Vorschrift des § 26 Nr. 1 BauGB nichts her.
3. Ein allgemeiner zivilrechtlicher Grundsatz, wonach Gesellschaften und ihre Anteilseigner aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen als Einheit zu betrachten sind und insoweit im Verhältnis zueinander nicht Dritte im Sinne des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB sein können, existiert nicht.
4. § 28 Abs. 3 BauGB dient allein dem Schutz der Gemeinde. Ein im Vergleich zum Verkehrswert niedriger bemessener Kaufpreis wird vom Normzweck nicht erfasst.

Hinweis:

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) befasst sich in der vorliegenden Entscheidung vornehmlich mit der Frage, ob ein Grundstückskaufvertrag zwischen zwei Gesellschaften mit demselben Anteilseigner einen Vorkaufsfall im Sinne des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 463 BGB darstellt, mithin ob in diesem Fall die Erstkäuferin Dritte im Sinne der Vorschriften ist. Die Vorinstanzen hatten dies unter Hinweis auf die wirtschaftliche Betrachtung, nach der es sich lediglich um eine Maßnahme der internen Vermögensumschichtung für die hinter den Vertragsparteien stehende natürliche Person handele, verneint.

Die Revision der beklagten Gemeinde hatte Erfolg. Für die Einordnung als Vorkaufsfall im Sinne der genannten Vorschriften kommt es nach der Entscheidung des BVerwG maßgeblich darauf an, dass die Kaufvertragsparteien jeweils selbständige Rechtsträger sind, der Vertrag mithin von formal verschiedenen rechtsfähigen Vertragspartnern geschlossen wird. Das ist vorliegend der Fall, da in rechtlicher Hinsicht keine Identität zwischen den Kaufvertragsparteien besteht. Gesellschaftsrechtlich handelt es sich um selbständige Rechtspersönlichkeiten. § 14 Abs. 2 BGB erklärt Personengesellschaften, die mit der Fähigkeit ausgestattet sind, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen, ausdrücklich für rechtsfähig. Zuordnungssubjekt für die Rechte und Pflichten, die die Gesellschaft betreffen, sind nach der neueren

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) nicht mehr die gesamthänderisch verbundenen Gesellschafter; vielmehr ist die Gesamthand selbst als ein von den Gesellschaftern verschiedenes Rechtssubjekt Trägerin dieser Rechte und Pflichten (vgl. BGH, Urteil vom 29.01.2001, Az. II ZR 331/00, juris und Urteil vom 05.03.2008, Az. IV ZR 89/07, juris Rn. 15). Eine im Grundbuch eingetragene Personengesellschaft ist mithin selbst Eigentümerin des Grundstücks, nicht die dahinterstehenden Gesellschafter.

Das BVerwG hat weiterhin festgestellt, dass sich die Rechtsprechung des BGH zu Verkäufen innerhalb von Bruchteils- oder Erbengemeinschaften auf den Verkauf zwischen Schwestergesellschaften mit identischen Gesellschaftern bzw. Anteilseignern nicht übertragen lasse und diese daher einer Einordnung der Erstkäuferin als Dritte nicht entgegenstehe. Auch gebe § 26 Nr. 1 BauGB nichts für die Auslegung des Begriffs eines Dritten her.

Die tragende Annahme des Oberverwaltungsgerichts, es liege kein Kaufvertrag mit einem Dritten vor, weil die Vertragsparteien bei wirtschaftlicher Betrachtung identisch seien und es deshalb an einem Verkehrsgeschäft fehle, steht mit Bundesrecht nicht in Einklang. Ein allgemeiner zivilrechtlicher Grundsatz, wonach Gesellschaften und ihre Anteilseigner aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen als Einheit zu betrachten sind und insoweit im Verhältnis zueinander nicht Dritte sein können, existiert nicht. Zur Abgrenzung, ob ein Vertrag mit einem Dritten abgeschlossen wurde, kann auch nicht auf die von wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestimmte Einordnung als „Verkehrsgeschäft“ abgestellt werden.

Schließlich gebiete auch Art. 14 GG kein enges Verständnis des Begriffs des Dritten. Die Vorschriften über das gemeindliche Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB) stellen verfassungskonforme Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, durch die die Sozialbindung des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) näher ausgestaltet wird. Die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verbundenen Grundrechtseingriffe wiegen in der Regel nicht besonders schwer, weil dem Verkäufer mit der Gemeinde lediglich ein anderer, stets solventer Vertragspartner zugewiesen wird.

Das BVerwG hat die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben. Eine Entscheidung in der Sache war ihm allerdings nicht möglich. Einerseits komme eine analoge Anwendung des § 26 Nr. 1 BauGB zu Gunsten der Klägerin, mit der Folge, dass die Entscheidung der Vorinstanz im Ergebnis richtig wäre, nicht in Betracht. Andererseits lasse sich aber auch nicht zu Gunsten der beklagten Gemeinde feststellen, dass die Anforderungen des § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, sodass die Klage daher abzuweisen sei. Der Rechtsstreit wurde daher an das Oberverwaltungsgericht zurückverwiesen.

Dr. Sander
Oberlandesanwalt



Bundesverwaltungsgericht

IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

BVerwG 4 C 3.24

In der Verwaltungsstreitsache



ECLI:DE:BVerwG:2025:170625U4C3.24.0

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 17. Juni 2025
durch die Vorsitzende Richterin am Bundesverwaltungsgericht Schipper,
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Hampel,
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Seidel, Dr. Koch und
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Stamm

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Hamburgischen Obergerichts vom 21. März 2024 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Obergericht zurückverwiesen.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt der Schlussentscheidung vorbehalten.

G r ü n d e :

I

- 1 Die Klägerin – eine GmbH & Co. KG – wendet sich gegen die Ausübung eines Vorkaufsrechts. Sie wird von Herrn X. als alleinigem Kommanditisten und der Verwaltungsgesellschaft X mbH als Komplementärin gebildet. Ausschließliche Anteilsinhaber der Komplementärgesellschaft sind die Klägerin selbst und deren Kommanditist.
- 2 Die Klägerin schloss als Verkäuferin mit der Y. GmbH & Co. KG (im Folgenden: Erstkäuferin) am 12. Mai 2021 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über ein Grundstück zu einem Kaufpreis von 685 000 €. Alleiniger Kommanditist der Erstkäuferin ist ebenfalls Herr X.; ihre Komplementärin ist eine Ein-Personen-GmbH mit Herrn X. als Alleingesellschafter. Das verkaufte Grundstück liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich des Billebogens mit den Stadträumen "Billebecken und Billstraße", "Neuer Huckepackbahnhof" und "Stadteingang Elbbrücken" vom 17. Dezember 2019 (HmbGVBl. S. 521). Am 16. Juni 2021 vereinbarten die Klägerin und die Erstkäuferin durch schriftlichen Vertrag die Aufhebung des Kaufvertrags. Mit Bescheid vom 9. Juli 2021 übte die Beklagte unter Bezugnahme auf § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein Vorkaufsrecht zugunsten der Beigeladenen – einer stadteigenen Entwicklungsgesellschaft – aus. Diese hatte sich zuvor in einer schriftlichen Erklärung verpflichtet, das Grundstück spätestens bis zum 31. Dezember 2035 einer Verwendung nach dem damaligen Planungsstand zuzuführen. Der Widerspruch blieb erfolglos.
- 3 Das Verwaltungsgericht gab der Klage statt und hob den Bescheid und den Widerspruchsbescheid auf. Das Oberverwaltungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Der notarielle Vertrag vom 12. Mai 2021 sei zwar ein Kaufvertrag über ein Grundstück. Es handele sich aber nicht um einen Vertrag mit einem Dritten i. S. v. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 463 BGB, weil es an einem "Verkehrsgeschäft" fehle. Trotz eigener Rechtsfähigkeit der Klägerin und der Erstkäuferin sei bei wirtschaftlicher Betrachtung nur eine Verschiebung in-

nerhalb der Vermögenssphäre derselben natürlichen Person erfolgt, die alle Anteile der auf beiden Vertragsseiten beteiligten Kaufvertragsparteien halte. Herr X. habe sich zweier Ein-Personen-Gesellschaften bedient, um ein Grundstück von anderen Vermögenswerten zu separieren und von der einen auf die andere, ebenfalls vollständig von ihm kontrollierte Gesellschaft zu übertragen. Wenn der wirtschaftlich Betroffene sein Eigentum – wie hier – in Wahrheit nicht aufgeben wolle, sei der mit der Vorkaufsrechtsausübung verbundene Grundrechtseingriff, anders als in den typischen Fällen eines Vorkaufsfalls, nicht ohne Weiteres gerechtfertigt. § 26 Nr. 1 BauGB stehe der einschränkenden Auslegung des Begriffs des Dritten in § 463 BGB nicht entgegen. Anhaltspunkte für eine beabsichtigte Umgehung des Vorkaufsrechts seien nicht ersichtlich.

- 4 Mit ihrer Revision wendet die Beklagte sich insbesondere gegen die einschränkende Auslegung des Begriffs des Dritten. Die Klägerin und die Erstkäuferin seien gesellschaftsrechtlich jeweils selbständige Rechtsträgerinnen. Für eine teleologische Reduktion oder einschränkende Auslegung von § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 463 BGB bestehe kein Anlass. Etwaige wirtschaftliche Interessen des hinter den – nach Art. 19 Abs. 3 GG selbst grundrechtsfähigen – Kommanditgesellschaften stehenden Anteilseigners müssten auch nicht im Hinblick auf Art. 14 GG berücksichtigt werden. Nicht dieser, sondern die Klägerin sei Eigentümerin des verkauften Grundstücks. Die Verpflichtung zur entgeltlichen Eigentumsübertragung auf eine neu gegründete Gesellschaft sei aus wirtschaftlichen und steuerlichen Motiven ganz bewusst unter Ausnutzung der Vorteile der rechtlichen Selbständigkeit der agierenden Gesellschaften eingegangen worden. In der Konsequenz müssten auch die damit einhergehenden Nachteile in Kauf genommen werden. § 26 Nr. 1 BauGB zeige, dass ein "außerfamiliäres Näheverhältnis" nicht ausreiche, um einen Vorkaufsfall auszuschließen. Die sonstigen Voraussetzungen für eine Vorkaufsrechtsausübung lägen vor. Gegebenenfalls sei die Vorkaufsrechtsausübung zugunsten der Beigeladenen in eine solche zugunsten der Beklagten umzudeuten.
- 5 Die Klägerin verteidigt das Berufungsurteil. Ergänzend trägt sie vor, der Vertrag vom 12. Mai 2021 sei wegen seiner Ausrichtung auf eine Vermögensumgestaltung schon nicht als Kaufvertrag einzuordnen. Die Beigeladene habe keine den

Anforderungen des § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB genügende Verpflichtungserklärung abgegeben. Die behördliche Entscheidung weise zudem Ermessensfehler auf. Schließlich hätte das Vorkaufsrecht analog § 28 Abs. 3 BauGB zum höheren Verkehrswert ausgeübt werden müssen.

- 6 Die Beigeladene tritt der Argumentation der Beklagten bei.

II

- 7 Die Revision ist zulässig und begründet. Das Berufungsurteil verstößt gegen Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO). Es erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 144 Abs. 4 VwGO). Da die Tatsachenfeststellungen der Vorinstanz eine stattgebende Entscheidung nicht tragen, ist die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Oberverwaltungsgericht zurückzuverweisen (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO).

- 8 1. Die Annahme des Oberverwaltungsgerichts, es liege kein Vorkaufsfall nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 463 BGB vor, ist mit Bundesrecht unvereinbar. Gemäß § 463 BGB kann der Vorkaufsberechtigte (hier die Gemeinde) das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand (das Grundstück) geschlossen hat. Der notariell beurkundete Vertrag vom 12. Mai 2021 erfüllt diese Voraussetzungen; die Erstkäuferin ist Dritte im Sinne des § 463 BGB.

- 9 a) Die Vorinstanz hat den unter Wahrung der Formvorgaben des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB geschlossenen notariellen Vertrag vom 12. Mai 2021 zutreffend als wirksamen Kaufvertrag (§ 433 BGB) über ein Grundstück angesehen. Nach den gemäß § 137 Abs. 2 VwGO bindenden tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz waren die vertraglich geregelten Verpflichtungen – Grundstücksübergabe gegen Zahlung des vereinbarten Kaufpreises – von den Vertragsparteien übereinstimmend so gewollt. Der zwischen der Klägerin und der Erstkäuferin geschlossene Aufhebungsvertrag vom 16. Juni 2021 ändert am Vorliegen des Vorkaufsfalles nichts. Das aus dem rechtswirksamen Zustandekommen eines Kaufvertrages erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten ist in sei-

nem rechtlichen Fortbestand unabhängig von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Vertrags (vgl. z. B. BGH, Urteil vom 1. Oktober 2010 - V ZR 173/09 - NJW 2010, 3774 Rn. 20 m. w. N.).

- 10 b) Das Berufungsgericht legt § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB und den hierüber anzuwendenden § 463 BGB aber bundesrechtswidrig aus, soweit es die Erstkäuferin nicht als Dritte ansieht, weil der Grundstücksverkauf bei wirtschaftlicher Betrachtung lediglich eine Maßnahme der internen Vermögensumschichtung für die hinter beiden Vertragsparteien stehende natürliche Person sei.
- 11 aa) Für die Einordnung als Vorkaufsfall im Sinne der genannten Vorschriften kommt es maßgeblich darauf an, dass die Kaufvertragsparteien jeweils selbständige Rechtsträger sind, der Vertrag mithin von formal verschiedenen rechtsfähigen Vertragspartnern geschlossen wird (vgl. Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Stand Januar 2025, § 24 Rn. 27a; Grziwotz, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, Stand Mai 2025, § 24 Rn. 6). Das ist vorliegend der Fall. In rechtlicher Hinsicht besteht keine Identität zwischen den jeweils als GmbH & Co. KG konstituierten Kaufvertragsparteien. Gesellschaftsrechtlich sind diese nach der hier noch maßgeblichen Rechtslage vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz - MoPeG) vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) – auch im Verhältnis zueinander – selbständige Rechtspersönlichkeiten. Schon nach § 161 Abs. 2, § 124 Abs. 1 HGB in der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung konnten Personenhandelsgesellschaften (OHG, KG) unter ihrer Firma Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen, Eigentum und andere dingliche Rechte an Grundstücken erwerben sowie vor Gerichten klagen und verklagt werden. § 14 Abs. 2 BGB erklärt Personengesellschaften, die mit der Fähigkeit ausgestattet sind, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen, ausdrücklich für rechtsfähig. Zuordnungssubjekt für die Rechte und Pflichten, die die Gesellschaft betreffen, sind nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht mehr die gesamthänderisch verbundenen Gesellschafter; vielmehr ist die Gesamthand selbst als ein von den Gesellschaftern verschiedenes Rechtssubjekt Trägerin dieser Rechte und Pflichten (vgl. BGH, Urteile vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00 - BGHZ 146, 341 <344, 347> und vom 5. März 2008 - IV ZR 89/07 - BGHZ 175, 374 Rn. 15).

- 12 Eine im Grundbuch eingetragene Personengesellschaft ist mithin selbst Eigentümerin des Grundstücks, nicht die dahinterstehenden Gesellschafter (vgl. BGH, Urteil vom 25. September 2006 - II ZR 218/05 - NJW 2006, 3716 Rn. 10 sowie Beschlüsse vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08 - BGHZ 179, 102 Rn. 11 und vom 20. Mai 2016 - V ZB 142/15 - MDR 2016, 1272 Rn. 11). Die zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Neuregelungen in § 105 Abs. 2 und 3 HGB sowie § 713 BGB stellen dies lediglich klar (vgl. BT-Drs. 19/31105 S. 8 zu § 105 Abs. 2 HGB n. F.).
- 13 bb) Die Einordnung der Erstkäuferin als Dritte im Sinne von § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 463 BGB ist nicht in Anknüpfung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Verkäufen innerhalb von Bruchteils- oder Erbengemeinschaften (vgl. BGH, Urteile vom 23. April 1954 - V ZR 145/52 - BGHZ 13, 133 <137 ff.>, vom 15. Juni 1957 - V ZR 198/55 - WM 1957, 1162 <1164>, vom 28. April 1967 - V ZR 163/65 - BGHZ 48, 1 <2 f.> und vom 14. November 1969 - V ZR 115/66 - BB 1970, 1073 <1073>) zu verneinen. Der Bundesgerichtshof hat einen Vertrag mit einem Dritten nach § 504 BGB in der bis 31. Dezember 2001 geltenden Fassung in diesen Fallkonstellationen wegen der engen Verbundenheit der Mitberechtigten in solchen Gemeinschaften und dem daraus folgenden Bedürfnis, diesen Kreis gegen das Eintreten einer fremden Person zu schützen, abgelehnt (vgl. BGH, Urteil vom 23. April 1954 a. a. O. S. 139). Dies lässt sich auf den Verkauf zwischen Schwestergesellschaften mit identischen Gesellschaftern bzw. Anteilseignern nicht übertragen.
- 14 cc) Einem maßgeblich auf die selbständige Rechtsfähigkeit der Kommanditgesellschaften als Kaufvertragsparteien abstellenden Verständnis des Dritten im Sinne von § 463 BGB steht auch § 26 Nr. 1 BauGB, der für den Fall familiärer Nähebeziehungen zwischen den Kaufvertragsparteien eine Ausübung des Vorkaufsrechts ausschließt, nicht entgegen. Der in § 26 BauGB normierte Katalog konkretisiert im Sinne einer negativen Tatbestandsvoraussetzung Beispielsfälle, in denen das Allgemeinwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts typischerweise nicht rechtfertigt (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. November 2021 - 4 C 1.20 - BVerwGE 174, 109 Rn. 13 m. w. N.). Für die Auslegung des Begriffs des Dritten gibt die Vorschrift nichts her. Die dort geregelten Ausschlussgründe kommen erst dann zum Tragen, wenn ein Kaufvertrag mit einem Dritten vorliegt.

- 15 dd) Die tragende Annahme des Obergerverwaltungsgerichts, es liege kein Kaufvertrag mit einem Dritten vor, weil die Vertragsparteien bei wirtschaftlicher Betrachtung identisch seien und es deshalb an einem Verkehrsgeschäft fehle, steht mit Bundesrecht nicht in Einklang.
- 16 Ein allgemeiner zivilrechtlicher Grundsatz, wonach Gesellschaften und ihre Anteilseigner aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen als Einheit zu betrachten sind und insoweit im Verhältnis zueinander nicht Dritte sein können, existiert nicht (zur strikten Differenzierung etwa im Versicherungsrecht siehe BGH, Urteile vom 27. Oktober 1993 - IV ZR 33/93 - NJW 1994, 585 <586> und vom 5. März 2008 - IV ZR 89/07 - BGHZ 175, 374 Rn. 15 f.). Zur Abgrenzung, ob ein Vertrag mit einem Dritten abgeschlossen wurde, kann auch nicht auf die von wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestimmte Einordnung als "Verkehrsgeschäft" abgestellt werden. Dieser Rechtsbegriff wird von den Zivilgerichten im Zusammenhang mit dem gutgläubigen Erwerb und damit in einem anderen dogmatischen Kontext herangezogen (vgl. BGH, Urteil vom 5. Mai 2006 - V ZR 236/05 - NJW-RR 2006, 1242 Rn. 27 m. w. N.). Seine mangelnde Eignung zur näheren Bestimmung eines Vorkaufsfalls im Sinne von § 463 BGB zeigt sich u. a. darin, dass der Bundesgerichtshof die Veräußerung eines Miteigentumsanteils unter Miteigentümern zwar als Verkehrsgeschäft ansieht (vgl. BGH, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 5/07 - BGHZ 173, 71 Rn. 21 ff.), einen (vorkaufsrechtlichen) Kaufvertrag mit einem Dritten in dieser Fallkonstellation aber verneint (s. o. unter bb)).
- 17 Ein enges Verständnis des Begriffs des Dritten ist schließlich nicht durch Art. 14 GG geboten. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts und dem hierdurch bewirkten Zustandekommen eines (Zweit-)Vertrags zu den in der Vertragsurkunde vereinbarten Bestimmungen (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB) werden zwar sowohl der Verkäufer als auch der (Erst-)Käufer in ihren Rechten aus Art. 14 GG betroffen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17. Oktober 2001 - 4 B 68.01 - juris Rn. 6). Die Vorschriften über das gemeindliche Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB) stellen aber verfassungskonforme Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, durch die die Sozialbindung des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) näher

ausgestaltet wird (vgl. BGH, Urteil vom 5. Mai 1988 - III ZR 105/87 - NJW 1989, 37 <38>; zum naturschutzrechtlichen Vorkaufsrecht vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. November 2000 - 6 B 19.00 - Buchholz 406.48 Art. 34 BayNatSchG Nr. 1 S. 1 f.). Die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verbundenen Grundrechtseingriffe wiegen in der Regel nicht besonders schwer: Dem Verkäufer wird mit der Gemeinde lediglich ein anderer, stets solventer Vertragspartner zugewiesen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22. Oktober 2019 - 10 B 9.18 - BRS 87 Nr. 80 S. 527 und Beschluss vom 3. März 2020 - 10 N 41.17 - juris Rn. 14); für den Käufer beschränkt sich die Belastung auf den Verlust einer Erwerbschance (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17. Oktober 2001 - 4 B 68.01 - juris Rn. 6).

- 18 Dies gilt auch für die nach Art. 19 Abs. 3 GG grundrechtsfähigen, am Kaufvertrag beteiligten rechtlich selbständigen Gesellschaften. Eine höhere Eingriffsintensität folgt nicht daraus, dass hinter beiden Kaufvertragsparteien derselbe alleinige Anteilseigner steht. Die Erwägung der Vorinstanz, dieser habe sich in Wahrheit nicht von seinem Eigentum trennen wollen, sodass die Ausübung des Vorkaufsrechts ihm gegenüber "kein geringfügiger und ohne Weiteres gerechtfertigter Eingriff" sei (UA S. 35), trägt nicht. Insbesondere hat die Ausübung des Vorkaufsrechts für diesen keine Belastungen zur Folge, die einer Enteignung nahekommen. Insoweit ist zwischen den grundrechtlichen Schutzpositionen der Gesellschaften und dem hinter ihnen stehenden Anteilseigner zu differenzieren (vgl. dazu Dederer, in: Bonner Kommentar, GG, Stand Februar 2025, Art. 14 Rn. 63 f.): Der Schutz des Anteilseigentums an den beteiligten Gesellschaften aus Art. 14 GG beschränkt sich als gesellschaftsrechtlich vermitteltes Eigentum auf bestimmte rechtlich ausgeformte Mitwirkungsrechte innerhalb und vermögensrechtliche Ansprüche gegenüber der Gesellschaft (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 7. September 2011 - 1 BvR 1460/10 - DB 2011, 2594 Rn. 16 m. w. N.); es wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem der Gesellschaft gehörenden Grundstück nicht betroffen. Soweit ein Gesellschafter, der substantielle Anteile an einer Gesellschaft hält, an deren grundrechtlichem Eigentumsschutz teilhaben kann (zur Beschwerdebefugnis im Verfassungsbeschwerdeverfahren vgl. BVerfG, Urteil vom 6. Dezember 2016 - 1 BvR 2821/11 u. a. - BVerfGE 143, 246 Rn. 183), bleibt seine Schutzposition eine abgeleitete;

seine rechtliche Betroffenheit kann daher nicht schwerer wiegen als die der jeweiligen Gesellschaft – hier der vertragsschließenden Kommanditgesellschaft – selbst. Für die Trennung der Eigentumspositionen von Gesellschaft und Anteilseigner durch die Gründung rechtlich selbständiger Personengesellschaften und den Abschluss eines Kaufvertrages als Mittel der "Vermögensumschichtung" haben sich die Klägerin und ihr Anteilseigner freiwillig und bewusst aus Gründen der Steueroptimierung entschieden. Daran müssen sie sich auch hinsichtlich der rechtlich nachteiligen Folgen festhalten lassen.

- 19 2. Der Senat kann das Urteil weder als im Ergebnis richtig bestätigen (§ 144 Abs. 4 VwGO) noch zugunsten der Beklagten durchentscheiden und die Klage abweisen (§ 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 VwGO). Die tatrichterlichen Feststellungen lassen eine abschließende Entscheidung in der Sache nicht zu. Dies führt zur Zurückverweisung an die Vorinstanz, § 144 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 VwGO.
- 20 a) Das Berufungsgericht hat angenommen, dass die Vorkaufsrechtsverordnung auf der Grundlage von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, § 246 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 4 Satz 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz HA wirksam erlassen wurde (UA S. 26 ff.). Dies wird von der Klägerin im Revisionsverfahren nicht infrage gestellt.
- 21 b) Das Berufungsurteil erweist sich nicht deshalb als im Ergebnis richtig, weil die Ausübung des Vorkaufsrechts in analoger Anwendung von § 26 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen ist. Dieser Ausschlussstatbestand – vgl. oben 1. b) cc) –, der nach seinem Wortlaut hier nicht einschlägig ist, berücksichtigt zwar, dass bei engen persönlichen Beziehungen Grundstücksgeschäfte häufig nur auf diesem Umstand beruhen und die Bedingungen des Geschäfts ebenfalls durch das Näheverhältnis geprägt sind (vgl. Grziwotz, ZfIR 2014, 533; BT-Drs. 10/4630 S. 83). Der Gesetzgeber hat § 26 Nr. 1 BauGB indes nicht als allgemeinen Nähetatbestand formuliert, sondern seine Anwendung ausdrücklich auf einen eng definierten Kreis von Familienmitgliedern des Grundstückseigentümers beschränkt. Dies steht einer analogen Anwendung (zu den Voraussetzungen einer Analogie vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Dezember 2017 - 4 C 6.16 - BVerwGE 161, 99 Rn. 15 m. w. N.) hier entgegen: Weder kann für die vorliegende Fallgestaltung von einem versehentlichen, dem Normzweck zuwiderlaufenden Regelungsversäumnis

des Normgebers (Regelungslücke) noch von einer Vergleichbarkeit der Nähebeziehung der Kaufvertragsparteien auf Gesellschafterebene mit den von § 26 Nr. 1 BauGB erfassten Fällen ausgegangen werden.

- 22 c) Die Vorinstanz hat zudem nicht deshalb im Ergebnis richtig entschieden, weil das Vorkaufsrecht in entsprechender Anwendung von § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum – im Vergleich zum vereinbarten Kaufpreis höheren – Verkehrswert hätte ausgeübt werden müssen. Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Die Norm enthält eine – nicht analogiefähige – Ausnahme vom sonst nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB geltenden Grundsatz der Vertragsidentität (vgl. BVerwG, Urteil vom 9. November 2023 - 4 C 2.22 - ZfBR 2024, 245 Rn. 11 f.). § 28 Abs. 3 BauGB dient allein dem Schutz der Gemeinde und der Allgemeinheit vor einem überkauften Kaufpreis (vgl. Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Stand Januar 2025, § 28 Rn. 106). Der umgekehrte Fall eines im Vergleich zum Verkehrswert niedriger bemessenen Kaufpreises wird vom Normzweck nicht erfasst.
- 23 d) Auf der Grundlage der tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz lässt sich nicht beurteilen, ob die Anforderungen des § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind. Hiernach kann die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn dieser zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.
- 24 Sowohl die Fristbestimmung als auch die gemeindliche Rückabwicklungsbefugnis nach § 27a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfordern als ungeschriebene Voraussetzung des § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine hinreichende Konkretisierung der "bezwirkten Verwendung des Grundstücks"; diese muss bestimmt oder zumindest hinreichend bestimmbar sein (Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Stand Januar 2025, § 27a Rn. 20; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand November 2024, § 27a Rn. 15a) und mit dem entsprechenden Inhalt in die Verpflichtungserklärung des begünstigten Dritten aufgenommen werden.

Entgegen den insofern nicht entscheidungstragenden Erwägungen im angegriffenen Berufungsurteil (UA S. 24 f., 38) findet der (großzügigere) Maßstab des § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rahmen von § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB keine Anwendung. Satzungen und Verordnungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können zwar schon zu einem Zeitpunkt erlassen werden, in dem die Planungsvorstellungen der Gemeinde noch wenig konkret sind (vgl. BVerwG, Beschluss vom 19. Dezember 2018 - 4 BN 42.18 - BRS 86 Nr. 78 S. 515). Ob in einem solchen Fall aber die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten zulässig ist - oder die Gemeinde dieses nur zu ihren eigenen Gunsten ausüben darf -, bestimmt sich nach dem jeweiligen Stand der (auch informellen) Planung und hängt vom Konkretisierungsgrad des Verwendungszwecks für das betreffende Grundstück ab.

- 25 Dies hat die Vorinstanz – von ihrem Rechtsstandpunkt aus konsequent – nicht geprüft. Ob der Verwendungszweck des Grundstücks hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar ist und die Erklärung der Beigeladenen vom 30. Juni 2021 diesem entspricht, ist offen, zumal sie selbst von noch näher auszuarbeitenden städtebaulichen Maßnahmen spricht. Abschließend lässt sich dies erst nach tatrichterlicher Auswertung der Unterlagen – etwa den in der Erklärung sowie im angefochtenen Bescheid (S. 8) in Bezug genommenen sukzessiv entwickelten Planungen – beurteilen. Zudem fehlt es an Feststellungen dazu, ob die Beigeladene zur verpflichtungsgemäßen Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist. Diese Feststellungen sind nicht deshalb entbehrlich, weil es sich bei § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB – wie die Beklagte meint – um eine bloße, für den Prüfungsrahmen nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO irrelevante Ordnungsvorschrift handelt. Die Vorschrift vermittelt der Gemeinde – ausnahmsweise (vgl. § 28 Abs. 2 Satz 4 BauGB) – die Befugnis, das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten auszuüben. Erst über die hinreichend konkrete Zweckbestimmung und eine verbindliche Verpflichtungserklärung ist – insbesondere bei Ausübung zugunsten eines Privaten – die Allgemeinwohlbindung der Vorkaufsausübung sichergestellt.
- 26 Sollte die Ausübung zugunsten der Beigeladenen am Maßstab von § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB rechtswidrig sein, wird sich das Oberverwaltungsgericht mit der bereits vom Verwaltungsgericht thematisierten Umdeutung (§ 47 Abs. 1

HmbVwVfG) in eine Vorkaufsrechtsausübung zugunsten der Beklagten zu befassen haben.

- 27 e) Je nach dem Ergebnis der Prüfung zu § 27a Abs. 1 Satz 1 BauGB und zur Umdeutung wird das Oberverwaltungsgericht auch prüfen müssen, ob das Wohl der Allgemeinheit die Vorkaufsrechtsausübung rechtfertigt (§ 25 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Maßgeblich ist, ob nach dem Ergebnis einer einzelfallbezogenen Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 15. Februar 1990 - 4 B 245.89 - Buchholz 406.11 § 24 BauGB Nr. 3 S. 3). Weder bei der Prüfung der Allgemeinwohlrechtfertigung noch bei der sich ggf. anschließenden Prüfung einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26. April 1993 - 4 B 31.93 - NVwZ 1994, 282 <284>) kann unter Berücksichtigung der Erwägungen zu 1. b) dd) auf eine besondere, auf Art. 14 GG gründende Betroffenheit von Herrn X. wegen seiner Stellung als alleinigem Anteilsinhaber beider als GmbH & Co. KG verfasseter Kaufvertragsparteien und der aus seiner Sicht allein beabsichtigten Umverteilung seines gesellschaftsrechtlich gebundenen Vermögens abgestellt werden. Es bleibt insoweit aber Raum für die Berücksichtigung besonderer betrieblicher Belange, etwa hinsichtlich der Frage, ob und in welchem Maß dem hinter der Klägerin stehenden Gewerbebetrieb (Spedition) besondere Belastungen – bis hin zu einer in den Vorinstanzen kontrovers diskutierten Existenzgefährdung – als Folge des Wegfalls des Betriebsgrundstücks drohen.

Schipper

Hampel

Dr. Seidel

Dr. Koch

Dr. Stamm

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG auf 95 787 € festgesetzt.

Schipper

Hampel

Dr. Seidel

Dr. Koch

Dr. Stamm