

ZfIR 2025, A 3

BVerwG: Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch – Begriff des „Dritten“

Verkauft eine Kommanditgesellschaft ein Grundstück an eine andere Kommanditgesellschaft ist dies auch dann ein Kaufvertrag mit einem Dritten i. S. v. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 463 BGB, wenn es sich auf Verkäufer- und Käuferseite jeweils um Einpersonen-GmbH & Co. KGs mit demselben alleinigen Anteilsinhaber handelt. Das hat das BVerwG in zwei Parallelverfahren entschieden (**Urt. v. 17. 6. 2025 – 4 C 3.24 und 4 C 4.24**).

Die Klägerinnen, verschiedene GmbH & Co. KGs, wenden sich gegen die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 25 Abs. 1 Satz 1 № 2 BauGB. Mit notariellen Kaufverträgen von Mai 2021 veräußerten sie Grundstücke an zuvor neu gegründete GmbH & Co. KGs, hinter denen jeweils dieselbe natürliche Person steht wie auf Verkäuferseite. Mit Bescheiden von Juli 2021 übte die Beklagte das Vorkaufsrecht aus, in einem Fall zugunsten der beigeladenen stadtseigenen Entwicklungsgesellschaft. Im anderen Verfahren gab die Erstkäuferin (Klägerin zu 2) eine Abwendungserklärung ab. Die Klagen waren erfolgreich. Das OVG Hamburg hat die Berufungen zurückgewiesen. Das VG Hamburg habe zu Recht angenommen, dass es an dem für ein Vorkaufsrecht erforderlichen Kaufvertrag mit einem Dritten i. S. v. § 463 BGB fehle. Der Begriff des Dritten müsse einschränkend ausgelegt werden. Bei wirtschaftlicher Betrachtung sei hier nur eine Vermögensverschiebung innerhalb der Vermögensphäre derselben natürlichen Personen erfolgt.

Das BVerwG hat die angefochtenen Urteile aufgehoben. Die Grundstückskaufverträge sind Verträge mit einem Dritten. Gesellschaftsrechtlich sind die Kommanditgesellschaften auf Verkäufer- und Käuferseite trotz des Umstands, dass hinter ihnen jeweils dieselbe natürliche Person steht, selbstständige Rechtsträger. Eine wirtschaftliche Betrachtung auf Gesellschafterebene ist weder nach Sinn und Zweck des gesetzlichen Vorkaufsrechts noch verfassungsrechtlich geboten. Die Klägerinnen haben sich aus eigenem Entschluss für diese Form der Grundstücksübertragung entschieden. Der Senat kann mangels ausreichender Tatsachenfeststellungen nicht abschließend entscheiden, ob die Vorkaufsrechte im Übrigen rechtmäßig ausgeübt wurden. Das erfordert die Zurückverweisung an die Vorinstanz. (BVerwG PM Nr. 46/2025 v. 17. 6. 2025)