

letzte Aktualisierung: 2.3.2022

VG Berlin, Beschl. v. 27.10.2020 – VG 19 L 258/20

BauGB § 208 S. 1 Nr. 2; VwVfG § 40

Anordnung der Vorlage notarieller Urkunden zur Prüfung der Umgehung des Vorkaufsrechts

Zur Prüfung des Verdachts eines Umgehungsgeschäftes hinsichtlich eines (gemeindlichen) Vorkaufsrechts muss sich die Behörde nicht auf die bloße Mitteilung verweisen lassen, was Inhalt nicht vorgelegter Urkunden sein soll. Vielmehr ist sie berechtigt, sich selbst ein umfassendes Bild, insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen Konsequenzen der Transaktion zu machen, um einen Vergleich mit einem Grundstückskauf zu ermöglichen. Denn ohne eine vertiefte Kenntnis der Transaktionsstruktur, die sich – zumindest auch – auf den Inhalt der notariellen Unterlagen gründet, dürfte eine verlässliche Einschätzung, ob ein Umgehungstatbestand vorliegt, kaum möglich sein. Die Anordnung, die entsprechenden Urkunden vorzulegen, ist mangels Ermessensfehlern daher vorliegend rechtmäßig.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

VG 19 L 258/20



VERWALTUNGSGERICHT BERLIN

BESCHLUSS

In der Verwaltungsstreitsache

hat die 19. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin
durch

die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Galler-Braun,
den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Hörauf und
den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Schneider

am 27. Oktober 2020 beschlossen:

Der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 2.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen eine Anordnung zur Erforschung des Sachverhalts nebst Zwangsgeldandrohung.

Die Antragstellerin ist aufgrund einer am 30. April 2019 vor dem Notar D_____ in Berlin verhandelten und beurkundeten gesellschaftsrechtlichen Transaktion zu 89,9 % Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaften A_____ GmbH (vormals V_____ GmbH & Co KG, sodann V_____ GmbH) und A_____ GmbH (vormals D_____ GmbH & Co KG, sodann D_____ GmbH); die verbleibenden 10,1 % der Gesellschaftsanteile erwarb jeweils die zypriotische Gesellschaft G_____ Limited. Die A_____ GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks B_____straße 8 in Berlin-Neukölln; die A_____ GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks W_____straße 85-86, W_____straße 164 in Berlin-Neukölln. Die genannten Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich der am 14. Juli 2016 festgesetzten „Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet ‚Flughafenstraße/Donaustraße‘ im Bezirk Neukölln von Berlin“ vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 468), geändert durch Verordnung vom 21. März 2019 (GVBl. S. 224).

Nachdem das Bezirksamt Neukölln von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) Anfang August 2019 von der am 30. April 2019 erfolgten Transaktion Kenntnis erlangt hatte, ordnete es mit Bescheid vom 18. Oktober 2019 gegenüber der Antragstellerin nach vorheriger Anhörung auf der Grundlage von § 208 Satz 1 Nr. 2 BauGB an,

„die vollständigen Urkunden UR-Nr. S 143/2019 des Notars D_____ /Berlin (als Anteilskaufvertrag bezeichnet) und UR-Nr. S 142/2019 des Notars D_____ /Berlin (als Bezugsurkunde bezeichnet), letztere vom 29./30.04.2019 und erstere vom 30.04.2019 (...) vorzulegen“.

Die sofortige Vollziehung der Vorlageanordnung wurde angeordnet. Für den Fall, dass die Antragstellerin der Anordnung nicht bis zum 11. November 2019 nachkom-

men sollte, drohte das Bezirksamt gegenüber dem Geschäftsführer der Antragstellerin, Herrn R_____, ein Zwangsgeld in Höhe von 500,00 Euro an. Zur Begründung der Vorlageanordnung führte das Bezirksamt im Wesentlichen aus, aus den vorliegenden Unterlagen hätten sich erhebliche Anhaltspunkte dafür ergeben, dass in dem Erwerb der Gesellschaftsanteile der Antragstellerin an der A____ GmbH und der A____ GmbH ein nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 2. Var. BauGB vorkaufsrechtsfähiger Vorgang zu sehen sei. Diese Anhaltspunkte hätten Anlass gegeben, ein Verwaltungsverfahren zur Erforschung des Sachverhalts zu eröffnen, um prüfen zu können, ob nachfolgend ein Verwaltungsverfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts eröffnet werde. Wegen der weiteren Einzelheiten der Begründung des Bescheides vom 18. Oktober 2019 wird auf diesen Bezug genommen.

Gegen den Bescheid vom 18. Oktober 2019 erhoben die Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin am 31. Oktober 2019 Widerspruch und suchten am gleichen Tage bei dem Verwaltungsgericht Berlin um Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes nach.

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2019 (VG 19 L 566.19) wies die erkennende Kammer den Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes zurück. Im gegen den Beschluss gerichteten Beschwerdeverfahren legte die Antragstellerin auszugsweise die streitgegenständliche Urkunde UR-Nr. S 143/2019, nicht aber die ebenfalls angeforderte Urkunde UR-Nr. S 142/2019 vor. Mit Widerspruchsbescheid vom 5. Juni 2020 wies das Bezirksamt den Widerspruch zurück. Sodann erklärten die Beteiligten das Beschwerdeverfahren übereinstimmend für erledigt.

Am 30. Juni 2020 hat die Antragstellerin gegen den Bescheid vom 18. Oktober 2019 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 5. Juni 2020 Klage erhoben und die Herstellung von deren aufschiebenden Wirkung beantragt. Sie macht im Wesentlichen geltend, die Vorlage der begehrten Unterlagen könne keinerlei Einfluss auf die Prüfung einer Umgehung des Vorkaufsrechts haben. Jedenfalls aber sei die Vorlage nicht erforderlich für diese Prüfung. Der Antragsgegner bleibe jede Erklärung schuldig, woher überhaupt die Vermutung einer Umgehung des Vorkaufsrechts stamme; die vermutete Umgehung entbehre jeder Tatsachengrundlage. Die Übertragung von Grundstücksanteilen löse regelmäßig das Vorkaufsrecht nicht aus. Es sei Aufgabe des Antragsgegners, diejenigen Vermutungen zu substantiiieren und gegebenenfalls zu beweisen, die aus seiner Sicht zu einer Ausnahme von dieser Regel führten. Die Antragstellerin habe sich bereits im Rahmen der Anhörung nachvollziehbar zur Motivationslage sowie zu den juristischen und steuerlichen Konsequenzen der Transak-

tion erklärt. Dem könne der Antragsgegner allenfalls weitere Vermutungen oder offenbares Unwissen entgegenhalten. Eine angebliche Verflechtung zwischen den Erwerbern gebe es nicht. Auch befänden sich weitere, nicht von einem Vorkaufsrecht betroffene Grundstücke, im Bestand der übertragenen Gesellschaften. Mit der auszugsweise vorgelegten Urkunde lasse sich der Umgehungstatbestand abschließend prüfen. Allerdings lägen die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 208 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht vor. Zudem sei die Vorlageanordnung ermessensfehlerhaft und unverhältnismäßig. Schließlich habe der Antragsgegner die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Vorlageanordnung mit unzureichenden Argumenten begründet. Der sofortigen Vollziehung bedürfe es wegen der Sicherung eines eventuellen Vorkaufsrechts durch entsprechende Vormerkungen sowie angesichts der Untätigkeit des Antragsgegners gegenüber anderen Beteiligten und der langen Verfahrensdauer nicht. Im Übrigen sei der Verkäufer notwendig beizuladen, was die Antragstellerin beantrage.

Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung der Klage VG 19 K 259/20 wiederherzustellen;

Der Antragsgegner beantragt,

die Anträge zurückzuweisen.

Er hält an dem Bescheid vom 18. Oktober 2019 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 5. Juni 2020 unter ausführlicher Darlegung seiner Rechtsauffassung im Einzelnen fest.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Streitakte, die Verfahrensakte im Verfahren VG 19 L 566.19 bzw. OVG 2 S 1/20 sowie die Verwaltungsvorgänge des Antragsgegners Bezug genommen, die der Kammer vorgelegen haben und Gegenstand der Entscheidungsfindung gewesen sind.

II.

1. Die Kammer konnte entscheiden, ohne die in der Urkunde Nr. S _____ bezeichneten Verkäufer der Gesellschaftsanteile beizuladen. Anders, als die Antragstellerin meint, handelt es sich um keinen Fall einer notwendigen Beiladung. Eine notwendige Beiladung kann gem. § 65 Abs. 2 VwGO dann angenommen werden, wenn an dem streitigen Rechtsverhältnis Dritte derart beteiligt sind, dass die Entscheidung auch

ihnen gegenüber nur einheitlich ergehen kann. Dies ist dann der Fall, wenn die vom Antragsteller begehrte Sachentscheidung gleichzeitig unmittelbar und zwangsläufig Rechte des beizuladenden Dritten gestaltet, bestätigt, feststellt, verändert oder aufhebt (vgl. Hoppe, in: Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 65 Rn. 14 m.w.Nachw.). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Die Entscheidung über die Vorlage der Urkunden konnte und kann gegenüber der Antragstellerin ergehen, ohne dass dadurch Rechte der Verkäufer berührt werden. Denn die eventuelle Vorlagepflicht der Antragstellerin ist für die Verkäufer ohne Belang.

Das Gericht sieht auch von einer Beiladung der Verkäufer gem. § 65 Abs. 1 VwGO ab (sog. einfache Beiladung). Nach dieser Vorschrift kann das Gericht von Amts wegen oder auf Antrag Andere, deren rechtliche Interessen durch die Entscheidung berührt werden, beiladen. Die Entscheidung über die Beiladung steht dabei im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts, wobei ermessensleitend im Wesentlichen Gesichtspunkte der Prozessökonomie sind (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 28. Juni 2018 - 15 E 424/17 -, BeckRS 2018, 13987, Rn. 6). Hier entspricht es der Prozessökonomie, die bisher weder am verwaltungsinternen noch am verwaltungsgerichtlichen Verfahren beteiligten Verkäufer nicht zum Verfahren beizuladen.

2. Der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes bleibt ohne Erfolg. Er ist gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1, 2. Var. i.V.m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO (Vorlageanordnung) bzw. § 80 Abs. 5 Satz 1, 1. Var. i.V.m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO und § 4 Abs. 1 Satz 1 AGVwGO BIn (Zwangsgeldandrohung) zulässig, aber unbegründet.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der in dem Bescheid des Antragsgegners vom 18. Oktober 2019 in der Fassung des Widerspruchsbescheids vom 5. Juni 2020 gegen die Antragstellerin verfügten Vorlageanordnung begegnet keinen durchgri-fenden rechtlichen Bedenken. Die Vollziehungsanordnung ist sowohl formell recht-mäßig, als auch in materieller Hinsicht nicht zu beanstanden. Insoweit wird zunächst auf die Ausführungen im Beschluss der Kammer vom 13. Dezember 2019 (VG 19 L 566.19) verwiesen, an denen nach erneuter Prüfung weiter festgehalten wird.

Soweit die Antragstellerin der Auffassung ist, ihr sei die Erfüllung der Vorlageverpflichtung unmöglich, da sich die Originalurkunden nicht bei ihr, sondern beim Notar befänden, führt dies zu keiner anderen Sichtweise. Denn es lässt sich dem Bescheid nicht entnehmen, dass die Antragstellerin mit der angegriffenen Anordnung zur Vorlage der beim Notar befindlichen Originale verpflichtet wäre. Der Bescheid spricht

vielmehr von den „vollständigen Urkunden“. Bei lebensnaher Auslegung unter Berücksichtigung der Verkehrssitte (vgl. den Rechtsgedanken des § 157 BGB) ergibt sich daraus, dass sie die in ihrem Besitz befindlichen (beglaubigten) Abschriften vorzulegen hat.

Soweit sich die Antragstellerin darauf beruft, dass sie durch die Vorlage eines Auszugs der Urkunde UR-Nr. S 143/2019 ihrer Vorlageverpflichtung nachgekommen sei, vermag sich das Gericht dieser Sichtweise nicht anzuschließen. Denn zum einen ist die Antragstellerin auch verpflichtet, die Urkunde UR-Nr. 142/2019 vorzulegen, einer Verpflichtung, der sie bisher - weder auszugsweise noch vollständig - nachgekommen ist. Zum anderen ist der im Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg vorgelegte Auszug aus der Urkunde Nr. S_____ nicht geeignet, dem Antragsgegner eine abschließende Prüfung des Umgehungstatbestands zu ermöglichen. Wie im Beschluss der Kammer vom 13. Dezember 2019 ausgeführt, muss sich der Antragsgegner bei einem Verdacht des Umgehungsgeschäftes nicht auf die bloße Mitteilung der Antragstellerin verweisen lassen, was Inhalt der nicht vorgelegten Teile der Urkunde sein soll. Vielmehr ist er berechtigt, sich selbst ein umfassendes Bild zu machen. Der vorgelegte Auszug ergibt hingegen nur ein rudimentäres Bild der Transaktion, der eine abschließende Prüfung, insbesondere der wirtschaftlichen Konsequenzen der Transaktion und einen Vergleich mit einem Grundstückskauf nicht ermöglicht. So fehlt z.B. der überwiegende Teil des Abschnitts „Transaktionsstruktur“ (§ 6), wie im Übrigen auch der vollständige § 2 („Verkaufter Grundbesitz“). Auch über das mögliche Verhältnis der Erwerber zueinander oder die von der Antragsgegnerin behauptete Übernahme von Verträgen gibt das vorgelegte Dokument keine Auskunft. Wie die Kammer bereits im Beschluss vom 13. Dezember 2019 ausgeführt hat, steht dem Antragsgegner das Recht zu, sich anhand der (vollständigen) notariellen Unterlagen über den Unternehmenskauf zunächst einmal einen eigenen, genauen Überblick über die Transaktion zu verschaffen, um beurteilen zu können, ob die Transaktion möglicherweise als eine Umgehung des Vorkaufsrechts einzuordnen ist. Ohne eine vertiefte Kenntnis der Transaktionsstruktur, die sich - zumindest auch - auf den Inhalt der notariellen Unterlagen gründet, dürfte eine verlässliche Einschätzung, ob ein Umgehungstatbestand vorliegt, kaum möglich sein.

Soweit § 208 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf der Rechtsfolgenseite Ermessen vorsieht („können“; vgl. nur Hornmann, in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 46. Ed., Stand: 1. August 2019, § 208 Rn. 24), vermag die Kammer bei summarischer Prü-

fung weiterhin einen nach §§ 40 VwVfG, 114 Satz 1 VwGO beachtlichen Ermessensfehler nicht zu erkennen. Auch insoweit wird auf die Ausführungen im Beschluss der Kammer vom 13. Dezember 2019 Bezug genommen.

Gleiches gilt für die Ausführungen in Bezug auf ein besonderes öffentliches Interesse im Sinne des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO an der sofortigen Vollziehung der Vorlageanordnung, das nach der Auffassung des Gerichts weiterhin fortbesteht. So weit die Antragstellerin ein solches in Zweifel zieht, da seit der Kenntnis des Antragsgegners von den Veräußerungsvertrag ein Jahr verstrichen sei, vermag sich das Gericht dem nicht anzuschließen. Der Antragsgegner versucht seit dieser Zeit eine vollständige Fassung der maßgeblichen Urkunden zu erlangen. Dass ihm dies binnen eines Jahres nicht gelungen ist, lässt das besondere Vollzugsinteresse nicht entfallen. Soweit die Antragstellerin der Auffassung ist, der Antragsgegner sei (derzeit) durch eine Auflassungsvormerkung gesichert, ist eine solche Vormerkung für die Beantwortung der Frage eines besonderen öffentlichen Vollzugsinteresses ohne Bedeutung. Auch lässt der Umstand, dass der Antragsgegner bisher nicht gegenüber anderen Beteiligten eine Vorlageanordnung erlassen hat, das öffentliche Vollzugsinteresse nicht entfallen. Dass es hierdurch offensichtlich zu einer schnelleren Vorlage der Urkunden kommen würde, ist nicht ersichtlich.

Schließlich lässt auch der Einwand der Antragstellerin, sie habe die begehrten Urkunden vorgelegt, nicht das besondere öffentliche Interesse entfallen. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die Festsetzung des Streitwerts findet ihre Grundlage in den §§ 39 ff., 52 f. GKG. Zur Begründung wird auch insoweit auf den Beschluss der Kammer vom 13. Dezember 2019 Bezug genommen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Sachentscheidung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form gemäß § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) einzulegen. Die Frist für die Einlegung der Beschwerde endet zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Beschlusses schriftlich oder in elektronischer Form zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht

bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinander setzen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte und Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus können auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen auftreten. Ein als Bevollmächtigter zugelassener Beteiliger kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; das Beschäftigungsverhältnis kann auch zu einer anderen Behörde, juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem der genannten Zusammenschlüsse bestehen. Richter dürfen nicht vor dem Gericht, ehrenamtliche Richter nicht vor einem Spruchkörper auftreten, dem sie angehören.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt. Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. Sie ist innerhalb von sechs Monaten einzulegen, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat. Der Vertretung durch einen Prozessbevollmächtigten bedarf es nicht.

Dr. Galler-Braun

Dr. Hörauf

Dr. Schneider