

Abzuwarten bleibt gleichermaßen nicht nur eine abschließende Klärung vieler weiterer Fragen rund um die Verwaltungsautomatisierung, beispielsweise ihrer verfahrensrechtlichen Umsetzung sowie ihrer Zulässigkeit bei administrativen Letztentscheidungsspielräumen<sup>117</sup>, sondern auch Geschwindigkeit und Umfang ihrer Etablierung in der Praxis. Vornehmlich um Letztere anzureiben, sollte das Institut des vollständig automatisiert erlassenen Verwaltungsakts zumindest klarstellend auch in den letzten noch verbleibenden Bundesländern in Landesrecht überführt werden, sofern – aufgrund der Verarbeitung personenbezogener Daten – nicht ohnehin ein unionsrechtlicher Regelungsvorbehalt besteht.

Speziell hinsichtlich KI-Anwendungen müssen schließlich auch die Regulierungsentwicklungen auf europäischer Ebene im Blick behalten werden, die in Gestalt eines umfassenden europäischen Rechtsrahmens für KI<sup>118</sup> aller Voraussicht nach nachhaltige Einflüsse auf Einsatz und Gestaltung „intelligenter“ Entscheidungssysteme zeitigen werden, obgleich aufgrund des mit der EU-KI-VO verfolgten risikobasierten Ansatzes der KI-Einsatz innerhalb der öffentlichen Verwaltung überwiegend nicht in voller Breite, sondern unter anderem nach bestimmten Einsatz-

gebieten erfasst wird (vgl. insbes. Art. 6 Abs. 2 KI-VO-E i. V. m. Anhang III und Art. 52 KI-VO-E<sup>119</sup>).

Deutlich wird in jedem Fall, dass sich das Feld der Verwaltungsautomatisierung und -digitalisierung unverändert im Fluss befindet. Das BestVerfModG und seine landesrechtlichen Einfassungen haben diesbezüglich einen beachtlichen Beitrag geleistet.

<sup>117</sup> Eingehend *Busche*, Verwaltungsautomation 2.0, 2023; *Birner*, Verwaltungsautomatisierung nach dem BestVerfModG, S. 427 ff.

<sup>118</sup> Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zur Festlegung harmonisierter Vorschriften für Künstliche Intelligenz (Gesetz über Künstliche Intelligenz) und zur Änderung bestimmter Rechtsakte der Union, COM(2021) 206 final. Eine geleakte Fassung des finalen Entwurfstexts vom 21.01.2024 findet sich u. a. bei <https://artificialintelligenceact.eu/wp-content/uploads/2024/01/AIA-Final-Draft-21-January-2024.pdf>.

<sup>119</sup> Ein umfassender Überblick zum Entwurf der KI-VO findet sich bei *Martini* in Hilgendorf/Roth-Isigkeit, Die neue Verordnung der EU zur KI, § 4, Rn. 1 ff.

## BERICHT

### Gesetzliche Vorkaufsrechte nach BauGB und BNatSchG

#### Ein Bericht von der Online-Frühjahrstagung der Arbeitsgemeinschaft Verwaltungsrecht im DAV (Landesgruppe Bayern)

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Jörg Naumann, Würzburg

Die Frühjahrstagung 2023 der Arbeitsgemeinschaft für Verwaltungsrecht im Deutschen Anwaltverein (Landesgruppe Bayern) widmete sich den gesetzlichen Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Referent, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht sowie Honorarprofessor an der Humboldt-Universität Berlin, erläuterte die Änderungen des Gesetzgebers, die sich aus dem Baulandmobilisierungsgesetz in der Praxis ergeben.

Nach mehreren jeweils als Onlineveranstaltung durchgeführten Tagungen der Arbeitsgemeinschaft Verwaltungsrecht, die von den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft, aber auch von Vertretern von Behörden und Verwaltungsgerichtsbarkeit mit überdurchschnittlich hohen Teilnehmerzahlen belohnt worden waren, fand auch die Frühjahrstagung 2023 erneut nicht in Präsenz, sondern virtuell statt. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Klaus-Richard Luckow (Regensburg) begrüßte als 1. Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft die Teilnehmerinnen und Teilnehmer vor den Bildschirmen. Nach der technischen Einführung durch den Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Thomas Troidl (Regensburg), erfolgte die Vorstellung des Referenten. Professor Dr. Olaf Reidt ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht sowie Partner bei der renommierten Rechtsanwaltskanzlei REDEKER/SELLNER/DAHS in Berlin. Er war Mitglied der im Jahr 2001 vom BMVBW eingesetzten Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs und des vom BMVI im Jahr 2016 eingesetzten Innovationsforums Planungsbeschleunigung sowie der im Jahr 2018 vom BMI eingesetzten Baulandkommission und

des Beirats Verwaltungsverfahrensrecht. Ferner ist er Vorstandsmitglied der Deutschen Gesellschaft für Baurecht; er wirkte an zahlreichen Expertengesprächen zur Vorbereitung verschiedener BauGB-Novellen mit (u. a. „Berliner Gespräche“) und ist Honorarprofessor an der Humboldt-Universität Berlin.

Reidt erläuterte zunächst die sich aus dem Baulandmobilisierungsgesetz ergebenden Änderungen für das Vorkaufsrecht. Hierbei ging er insbesondere auf § 24 BauGB ein. Der Referent hob die erfolgten Neuerungen hervor und erläuterte den dabei vom Gesetzgeber verfolgten Zweck. Ziel des Gesetzgebers sei es unter anderem gewesen, die Baufälligkeit von Gebäuden, insbesondere Einsturzgefahr, Verwahrlosung und Anziehungspunkt für Kriminalität zu beseitigen. Reidt griff in diesem Zusammenhang aktuelle Rechtsprechung zu Sanierungs- und Entwicklungsgesetzen auf. Sodann ging der Referent auf das Satzungsvorkaufsrecht nach § 25 BauGB ein. Neben der Vorkaufsrechtsatzung müsse auch eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB existieren, nach der es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Diese Rechtsverordnung müsse bereits vorliegen, bevor das Satzungsvorkaufsrecht be-

gründet werde. *Reidt* wies auch auf das Erlöschen des Vorkaufsrechts mit dem Auslaufen der Rechtsverordnung, spätestens zum 31. Dezember 2026, hin. Auch zu § 25 BauGB nannte er aktuelle Rechtsprechung. Ferner gebe es Überlegungen des Gesetzgebers, § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu streichen und im Gegenzug § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB entsprechend auszudehnen.

Im Anschluss ging der Referent auf die durch das Baulandmobilisierungsgesetz bedingten Neuerungen bei § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB ein. Die Änderungen führten zu Erleichterungen bei der Ausübung des preislimitierten Vorkaufsrechts. Allerdings verbleibe es dabei, dass der Verkehrswert in der Regel nicht punktgenau ermittelbar sei. Offenbleibe zudem, auf wessen Begutachtung es bei divergierenden Bewertungen ankomme: Es sei unklar, ob Grundlage für die Bewertung ein Gutachten der Kaufvertragsparteien oder der Gemeinde sei. Der Verkäufer habe jedoch weiterhin ein Rücktrittsrecht. Ergänzt wurde die Betrachtung des § 28 BauGB auch hier durch aktuelle Rechtsprechung. *Reidt* zeigte auch im Zusammenhang mit § 28 BauGB mögliche zukünftige Novellierungen des Gesetzgebers auf, die sich etwa aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, B.v. 05.01.2023 – 4 B 26.22) ergäben.

Sodann widmete sich der Referent dem Vorkaufsrecht nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz. Nach § 66 BNatSchG und Art. 39 BayNatSchG (ober auch den anderen Landesnaturschutzgesetzen) bestünden im Grundsatz ähnliche Anforderungen wie bei den Vor-

kaufsrechten nach dem BauGB. Erforderlich sei auch insoweit das Vorliegen eines Vorkaufsfalles und die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit. Art. 39 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG regele ausdrücklich auch den Fall von Vertragsgestaltungen, die in ihrer Gesamtheit einem Kaufvertrag gleichkommen. Allerdings seien die Ausübungsvoraussetzungen im Hinblick auf die Anforderungsschwelle in Bund und Ländern teilweise unterschiedlich geregelt und wichen zum Teil auch von § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB ab. So verlange § 66 Abs. 2 BNatSchG, dass die Ausübung „erforderlich“ sei. Demgegenüber genüge es nach Art. 39 Abs. 2 Satz 1 BayNatSchG, wenn dies durch die dort genannten Gründe „gerechtfertigt“ sei. Nach Auffassung *Reidts* dürfte der Maßstab allerdings im Wesentlichen identisch sein, da die Erforderlichkeitsschwelle der Enteignung nicht erfüllt werden müsse. Zur Vervollständigung der Thematik nannte der Referent auch hier Fälle aus der aktuellen Rechtsprechung.

*Reidt* ergänzte seine Ausführungen mit einer aussagekräftigen PowerPoint-Präsentation und verschaffte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern einen detaillierten Überblick über die Vorkaufsrechte, die sich aus dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben. Nach dem anschaulichen Fachreferat konnten über die Chat-Funktion ergänzende Fragen an den Referenten gestellt werden. *Luckow* verabschiedete den Referenten und die zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmer bestehend aus Anwaltschaft, Behördenvertretern und Verwaltungsrichtern wie geplant nach gut zwei Stunden kurzweiliger und praxisrelevanter Fortbildung.

## RECHTSPRECHUNG

### Bayerischer Verfassungsgerichtshof

Art. 51 VfGHG; Art. 91, 118 BV (Verfassungsbeschwerde; Substanzierungsanforderungen; rechtliches Gehör; Willkürverbot)

#### Nichtamtlicher Leitsatz:

**Unzulässige Verfassungsbeschwerde gegen Entscheidungen in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Zusammenhang mit der Versagung einer bauaufsichtlichen (Tektur-)Genehmigung.**

BayVerfGH, Entscheidung vom 23.01.2024, Vf. 18-VI-23

#### Zum Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin, eine Wohnungseigentümergemeinschaft, wendet sich mit der Verfassungsbeschwerde gegen den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 8. März 2023 – 15 ZB 22.2463, mit dem ihr Antrag auf Zulassung der Berufung gegen ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg abgelehnt worden ist, und gegen die Zurückweisung ihrer Anhörungsprüfung durch den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 3. Mai 2023 – 15 ZB 23.579.

Die Beschwerdeführerin hatte bei der Bauaufsichtsbehörde eine Tekturgenehmigung im Hinblick auf die Lage der Tiefgaragenabfahrt, der Mülltonneneinhäusung, einer behindertengerechten Rampe sowie eines Wintergartens für ein bereits genehmigtes, aber planabweichend errichtetes Mehrfamilienhaus beantragt. Mit Bescheid vom 3. Februar 2022 wurde dieser Antrag unter Verweis auf die Festsetzung in § 3 Abs. 3 Satz 1 (Fassung vom 04.05.2000) beziehungsweise § 4 Abs. 3 (Fassung vom 05.02.2015) des maß-

geblichen Bebauungsplans der im verwaltungsgerichtlichen Ausgangsverfahren beigeladenen Gemeinde abgelehnt. Nach dieser Festsetzung müssen Gebäude unter anderem einen Mindestabstand von zehn Metern zu einem das Plangebiet durchfließenden Gewässer einhalten. § 6 Abs. 6 Satz 3 des Bebauungsplans sieht vor, dass Tiefgaragenzufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

Die nach der Antragsablehnung erhobene Verpflichtungsklage wies das Verwaltungsgericht Augsburg mit U.v. 20. Oktober 2022 ab.

Den Antrag der Beschwerdeführerin auf Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil lehnte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit dem angegriffenen B.v. 8. März 2023 ab. Die Beschwerdeführerin er hob hiergegen mit Schriftsatz vom 23. März 2023 Anhörungsprüfung, die der Verwaltungsgerichtshof mit dem ebenfalls angegriffenen B.v. 3. Mai 2023 zurückwies.

#### Aus den Gründen:

- 1 – 10 I., II. ...
- 11 III. Die Verfassungsbeschwerde ist unzulässig.
- 12 1. Unzulässig ist die Verfassungsbeschwerde zunächst, so weit sie sich gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom 3. Mai 2023 richtet. Denn diese Entscheidung, mit der der Verwaltungsgerichtshof die Anhörungsprüfung (§ 152a VwGO) der Beschwerdeführerin gegen seinen B.v. 8. März 2023 zurückgewiesen hat, schafft keine eigenständige Beschwerde. Sie lässt allenfalls eine bereits durch die Ausgangsentscheidung eingetretene Verletzung des rechtlichen Gehörs fortbestehen, indem eine „Selbstkorrektur“ durch die Fachgerichte unterbleibt (stRsp; VerfGH, E.v. 02.10.2013 – VerfGHE 66, 179/186; E.v. 23.03.2022 – Vf. 36-VI-21 – juris Rn. 25 m. w. N.).