

Titel:

Ermessensnichtgebrauch bei Ausübung des Vorkaufrechts

Normenketten:

BauGB § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, Abs. 3

VwGO § 114

BayVwVfG Art. 39 Abs. 1 S. 3

Leitsätze:

1. Die Gemeinde muss Gründe, die zugunsten eines Erwerbers gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts streiten, zumindest dann in ihre Ermessenserwägungen einstellen, wenn diese Gründe über das allgemeine Interesse an der Aufrechterhaltung des ursprünglich geschlossenen Kaufvertrages hinausgehen und der Gemeinde bekannt sind bzw. bekannt sein müssten. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Nachholung der Ermessensausübung gem. § 114 S. 2 VwGO ist beim vollständigen Fehlen von Ermessenserwägungen ausgeschlossen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorkaufsrecht, Sanierungsgebiet, Wohl der Allgemeinheit, Ermessensnichtgebrauch, Nachholung der Ermessensausübung

Fundstelle:

BeckRS 2020, 30663

Tenor

I. Der Bescheid der Beklagten vom 26. Oktober 2017 über die Ausübung des Vorkaufsrechts wird aufgehoben.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich mit seiner Klage gegen den Bescheid der Gemeinde E. vom 26. Oktober 2017, mit dem diese ihr Vorkaufsrecht zum Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung E., ...gasse in E. (Baugrundstück), ausgeübt hat.

2

1. Das an einer Stichstraße im Altort von E. gelegene Baugrundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden (Scheunen und ehemaliger Schweinestall) bebaut. Mit Mietvertrag vom 18. Februar 2009 vermietete die mittlerweile verstorbene (vormals Beigeladene) ... M dem Kläger die Wohnräume im Erdgeschoss des Wohnhauses einschließlich Terrasse, Gartenfläche sowie einem Autostellplatz und einem Nebengebäude im Hof ab dem 1. März 2009 auf unbestimmte Zeit; eine Mitbenutzung der Scheune und der Hoffläche wurde ebenfalls vereinbart. Am 13. Januar 2012 schlossen die Mietparteien als Nachtrag zum Mietvertrag vom 18. Februar 2009 die Vereinbarung, dass der Mietvertrag auf Lebenszeit, das heißt auf 30 Jahre, verlängert wird, die Miete von monatlich 100,00 EUR für diese Zeit bestehen bleibt und eine ordentliche Kündigung nicht möglich ist. Weiter beinhaltet der Mietvertrag die Wohnung im Untergeschoss, die Terrasse und den Garten, das Nebengebäude zwischen den Scheunen und einen Autostellplatz im Hof; der Anteil im Bodenraum (Dachgeschoss) entfällt. Schließlich kann der Kläger die freie Fläche im Hof und in den beiden Scheunen nutzen, sofern diese nicht von der Vermieterin beansprucht wird.

3

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Beklagten über die förmliche Feststellung des „Sanierungsgebietes im Altort E.“ vom 25. November 2016, bekannt gemacht am 1. Dezember 2016 (Sanierungssatzung). Im Bericht „Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern“ der W ... Stadtplanung vom Oktober 2015 (vorbereitender Untersuchungsbericht), der dem Erlass der Sanierungssatzung voranging, ist aufgeführt, dass die Nebengebäude des Baugrundstücks Erhaltungsmängel aufweisen (S. 14 des Berichts). Als städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB werden neben ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wegen einer hohen Bebauungsdichte und einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Gewerbe auch das Erfordernis der Ausweitung des Angebots an barrierefreiem Wohnraum, Pflegeplätzen und betreutem Wohnen sowie Konflikte zwischen dem Durchgangsverkehr und dem ruhenden Verkehr und funktionale Mängel bei der Entwicklungsfähigkeit genannt (S. 24 f. des Berichts). Als Sanierungsziele sind unter anderem aufgeführt (S. 27 des Berichts):

- Erhalt und Verbesserung des Ortsbildes durch Sanierung ortsbildprägender Gebäude und Neunutzung von Leerständen und restgenutzten Gebäuden wie Scheunen
- Erhalt und Stärkung der Funktion der Ortsmitte als Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen wie auch für das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde
- Stärkung der Wohnfunktion durch Schaffung neuer Wohnungsangebote: barrierefrei/seniorengerecht, gemeinschaftliches Wohnen, kleinere Wohnungen, Einfamilienhäuser
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Anwohner und Geschäftskunden

4

Ein Schwerpunktbereich sei die Aufwertung des Quartiers ...gasse, wo sich einige der ältesten Gebäude E.s befänden. Die Eigentümer der Anwesen in diesem Bereich sollten gezielte Unterstützung beim Werterhalt der Bausubstanz und der fachgerechten, regionaltypischen Sanierung der traditionellen Bebauung erhalten, um dieses Quartier in seiner charakteristischen dörflichen Struktur zu bewahren. Durch den Rückbau von nicht benötigten Scheunen und Nebengebäuden neuerer Bauweise könnten Neubauten unter Aufnahme der traditionellen Baustruktur ergänzt werden (S. 31 des Berichts).

5

Durch notariellen Kaufvertrag vom 3. Juli 2017 (URNr. ... des Notars ... D ..., Würzburg) kaufte der Kläger von der (vormaligen Beigeladenen) ... M das Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung E. zu einem Kaufpreis von 70.000,00 EUR. Der Notar übersandte der Beklagten mit Schreiben vom 31. August 2017, bei ihr eingegangen am 1. September 2017, eine Ausfertigung der Kaufvertragsurkunde zusammen mit der Anzeige des Vorkaufsfalls und der Mitteilung über die Wirksamkeit des Kaufvertrags.

6

2. Mit Bescheid vom 26. Oktober 2017, dem bestellten Betreuer der (vormaligen Beigeladenen) ... M zugestellt am 27. Oktober 2017, übte die Beklagte ihr Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB zum Verkauf des Baugrundstücks an den Kläger gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom 12. Oktober 2017 aus (Ziffer 1). Für den Bescheid wurden keine Kosten erhoben (Ziffer 2).

7

In den Gründen des Bescheids ist ausgeführt, der Beklagten stehe gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Baugrundstück zu. In dem vorbereitenden Untersuchungsbericht werde der Bereich der ...gasse ausdrücklich genannt; das Quartier solle in seiner charakteristischen dörflichen Struktur bewahrt werden. Weiterhin werde in dem Bericht als eine der dringenden Maßnahmen die Schaffung eines Parkraumkonzeptes genannt, um den Parkdruck in der Hauptstraße zu mindern. Hierzu sei es erforderlich, dass die Gemeinde geeignete Grundstücke erwerbe und einer dem Konzept entsprechenden Nutzung zuführe. Das Anwesen ...gasse [gemeint wohl:] eigne sich hierfür ganz besonders, da im Wohnhaus nach einer fachgerechten Sanierung des Gebäudes durch die Gemeinde geförderter Wohnraum z.B. für anerkannte Flüchtlinge geschaffen werden könne. Der östliche Teil des großzügigen Grundstücks könne mit entsprechender baulicher Gestaltung in öffentliche Parkplätze umgebaut werden. Somit könne ein erster Schritt in der Umsetzung eines Parkraumkonzeptes im Rahmen der Sanierungssatzung gemacht und die angespannte Parksituation entschärft werden. Die geplante geordnete städtebauliche Entwicklung werde

mit dem Kauf und der Umgestaltung des Anwesens gesichert. Die Infrastruktur der Beklagten erfahre durch die Maßnahme eine deutliche Verbesserung da die Parkplätze eine geringe fußläufige Entfernung zum Altort hätten und somit gute Akzeptanz aufweisen würden. Der Ortskern werde somit eine unmittelbare Aufwertung erfahren. Der Kauf des Baugrundstücks sei die konsequente Fortführung des gemeindlichen Ziels, den Altort zu stärken und das Leben im Altort attraktiv zu gestalten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes im Altort E. mache die Beklagte daher von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch und akzeptiere den Kaufpreis in Höhe von 70.000,00 EUR.

8

Der Bescheid wurde auch dem Kläger mit Einschreiben übersandt.

9

3. Am 27. November 2017 ließ der Kläger durch seinen Bevollmächtigten Klage erheben und beantragen, Der Bescheid der Beklagten vom 26. Oktober 2017 wird aufgehoben.

10

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, der angegriffene Bescheid sei bereits formell rechtswidrig. Der dem Bescheid zugrundeliegende Gemeinderatsbeschluss sei wegen eines Verstoßes gegen Art. 52 Abs. 2 Satz 1 GO rechtswidrig. Nicht nur der Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechts müsse in öffentlicher Sitzung gefasst werden, es müsse hierzu auch öffentlich beraten werden. Die Beratung über die Ausübung des Vorkaufsrechts sei aber zunächst in der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22. September 2017 und die abschließende Beschlussfassung sodann ebenfalls in nicht öffentlicher Gemeinderatssitzung am 12. Oktober 2017 erfolgt. Bürger, insbesondere aber auch der damals anwesende Kläger, seien bei den Beratungen und Beschlussfassungen aus dem Sitzungssaal gebeten worden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei darüber hinaus nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt und ermessensfehlerhaft. Zunächst sei festzustellen, dass dem vorbereitenden Untersuchungsbericht kein Bedarf für Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge zu entnehmen sei. Es sei auch nicht ersichtlich, warum der Bedarf gerade im Sanierungsgebiet des Altortes bestehe und nicht außerhalb. Letztlich stehe jedoch die Tatsache, dass ein erheblicher Leerstand im Kernbereich der Gemeinde vorhanden sei, dem Bedarf am Erwerb des Baugrundstücks entgegen. Erhebliche Abbruch- und Umbauarbeiten stünden zudem im Widerspruch zu den Inhalten des vorbereitenden Untersuchungsberichts. Ebenfalls sei nicht ersichtlich, inwieweit durch den angegriffenen Bescheid die weiteren Ziele der Sanierung umgesetzt würden. Weiterhin habe die Beklagte seit dem vorbereitenden Untersuchungsbericht für neue Parkflächen im Ortskern gesorgt, sodass von keinem weiteren Bedarf auszugehen sei. Die Ausführungen in der Begründung des angegriffenen Bescheids ließen schließlich außer Acht, dass mindestens bis zum Jahre 2043 eine entsprechende Verwertung aufgrund des abgeschlossenen Mietvertrages praktisch unmöglich sei. Der Kläger habe auch den wesentlichen Teil der Außenanlage dauerhaft angemietet, sodass sich die Pläne der Gemeinde gar nicht verwirklichen ließen. Von einer Unwirksamkeit der vereinbarten Befristung könne nicht ausgegangen werden. Jedenfalls liege aber ein einseitiger Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung vor. Im Übrigen befinde sich ein Anwesen gleicher Lage, gleichen Alters und gleicher Ausstattung zwei Häuser weiter.

11

4. Die Beklagte ließ beantragen,

die Klage abzuweisen.

12

Zur Begründung des Abweisungsantrags ließ sie über die Begründung des angegriffenen Bescheids hinaus vortragen, die Klage habe keine Aussicht auf Erfolg, weil der Bescheid der Beklagten rechtmäßig sei und den Kläger nicht in seinen Rechten verletze. Der Ausschluss der Öffentlichkeit in der Gemeinderatssitzung sei aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit rechtmäßig gewesen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei darüber hinaus gerechtfertigt, weil mit dem Erwerb des Baugrundstücks die Erreichung der Sanierungsziele gefördert und unterstützt werde. Die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen stelle zudem eine Pflichtaufgabe der Gemeinde dar, Art. 7 i.V.m. 57 GO. Dabei sei die explizite Nennung der Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge im vorbereitenden Untersuchungsbericht nicht erforderlich. Die Formulierung des Sanierungsziels „Stärkung der Wohnfunktion durch Schaffung neuer Wohnungsangebote: barrierefrei/seniorengerecht, gemeinschaftliches Wohnen, kleinere Wohnungen, Einfamilienhäuser“ sei

hierfür ausreichend. Letztlich sei die Unterbringung anerkannter Flüchtlinge auch nur als Beispiel für die Schaffung von gefördertem Wohnraum angeführt. Zudem bestehe ein Sanierungsbedarf im Bereich des Ortskerns, weil dort viele ältere Menschen lebten und Leerstände drohten, wobei vor allem der Denkmalschutz beachtet werden solle. Es sollten auf lange Sicht Missstände verhindert werden. Auch ein bestehender langfristiger Mietvertrag ändere an dem Ergebnis nichts. Die im Nachtrag zum Mietvertrag vereinbarte Befristung sei zudem unwirksam und der Mietvertrag könne ordentlich gekündigt werden. Die Unwirksamkeit der Befristung folge aus § 575 BGB, wonach einer der dort genannten Befristungsgründe schriftlich vor Befristungsbeginn vereinbart werden müsse. Das Mietverhältnis gelte daher als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Darüber hinaus sei in dem Nachtrag Herr ... V ... als Bevollmächtigter von der Beigeladenen genannt und dieser habe den Nachtrag auch unterschrieben. Die vorgelegte Vollmacht vom 18. April 2014 berechtige ihn jedoch nicht, privatrechtliche Verträge für die Beigeladene zu schließen. Bei ihm handele es sich zudem um den Onkel des Klägers. Die Regelung im Nachtrag, dass zwar eine Kündigung des Mietverhältnisses für 30 Jahre ausgeschlossen sei, dieses aber ohne Weiteres bei Auszug bzw. Nichtnutzung der Wohnung enden solle, stelle zumindest ein sittenwidriges Rechtsgeschäft im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB dar, welches nichtig sei. Eine Verweisung auf ein anderes Anwesen gehe ebenfalls ins Leere. Aufgrund der besonderen Voraussetzungen des Baugrundstücks, insbesondere seiner Lage im Ortskern, sei eine Verwertung für die Beklagte erforderlich.

13

5. Die Beigeladenenseite stellte keinen Antrag.

14

Herr ... V ..., der mit Schreiben vom 19. Dezember 2017 unter Vorlage einer Vorsorgevollmacht mit Betreuungsverfügung die Vertretung der (vormals beigeladenen) ... M anzeigte, führte aus, dass Frau ... M als Vermieterin einen Mieter gesucht habe, der mit der unkomfortablen Wohnung zurechtkomme und sie im Bedarfsfall auch unterstütze. Der Kläger habe diesen Vorstellungen entsprochen. Um den Kläger lange an sich zu binden und dem späteren Erwerb des Hauses Vorschub zu leisten, sei in Rücksprache mit einem Notar ein langfristiger Mietvertrag über 30 Jahre abgeschlossen worden. Über den Verkauf des Hauses sei die Beklagte schon im Laufe des Jahres 2016 informiert worden. Mitte 2017 sei dann der Verkauf des Anwesens an den Kläger in die Wege geleitet worden. Erst wenige Tage vor Ablauf der Frist Ende Oktober 2017 habe der Kläger dann eine kommentarlose Mitteilung erhalten, dass die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben werde.

15

6. Herr ... V ..., der mit Schreiben vom 19. Dezember 2017 unter Vorlage einer Vorsorgevollmacht mit Betreuungsverfügung die Vertretung der (vormals beigeladenen) ... M anzeigte, wurde mit Gerichtsbeschluss vom 19. März 2018 als Bevollmächtigter der Beigeladenen zurückgewiesen.

16

Mit Beschluss vom 6. April 2020 wurde das durch den Tod der (vormals beigeladenen) ... M unterbrochene Verfahren (Az. W 5 K 17.1365) nach Bestellung eines Nachlasspflegers unter dem aktuellen Aktenzeichen fortgeführt.

17

Die Beteiligten verzichteten mit Schriftsätzen vom 11. Mai 2020 und vom 30. Juli 2020 auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des sonstigen Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19

Über die vorliegende Klage konnte im Einverständnis mit den Parteien gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entschieden werden.

20

Die zulässige Klage hat Erfolg.

21

1. Die Klage ist zulässig.

22

Der Kläger wendet sich gegen den auch ihn belastenden Verwaltungsakt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte. Das Vorkaufsrecht wird durch Verwaltungsakt gegenüber dem Veräußerer ausgeübt (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Gegen diesen Verwaltungsakt steht auch dem Kläger als Käufer die Anfechtungsklage zu; er kann durch die Ausübung des Vorkaufsrechts in eigenen Rechten verletzt sein (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 138. EL Mai 2020, § 28 Rn. 26).

23

2. Die Klage ist auch begründet.

24

Der Bescheid der Beklagten vom 26. Oktober 2017 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

25

Der Bescheid vom 26. Oktober 2017 ist aufzuheben, da die Ausübung des Vorkaufsrechts wegen Nichtausübung des Ermessens ermessensfehlerhaft ist. In den Gründen des Bescheids kommt nicht zum Ausdruck, dass Ermessenserwägungen angestellt wurden. Eine Heilung ist nicht erfolgt.

26

Nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich ein Vorkaufsrecht zu. Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Ermessen der Gemeinde, d.h. sie kann bei Vorliegen der Voraussetzungen ihr Recht ausüben, muss dies aber nicht tun (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 24 Rn. 66). Ob die gesetzlichen Ausübungsvoraussetzungen erfüllt sind, beurteilt sich nach den konkreten Erwägungen der Gemeinde im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts. Gemäß § 114 Satz 1 VwGO prüft das Gericht, ob der Verwaltungsakt deswegen rechtswidrig ist, weil die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten sind oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht ist. Nach § 114 Satz 2 VwGO kann eine Verwaltungsbehörde ihre Ermessenserwägungen noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergänzen. Letzteres setzt jedoch voraus, dass die Verwaltungsbehörde grundsätzlich erkannt hat, dass ihr ein Ermessen zusteht und dies auch ausgeübt hat.

27

Ob die Ermessensausübung im Einzelfall pflichtgemäß oder fehlerhaft erfolgte, lässt sich nur anhand der nach Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayVwVfG erforderlichen Begründung des Bescheids ermitteln (Kopp/Schenke, VwGO, 25. Aufl. 2019, § 114 Rn. 14 ff.). Eine bezüglich der Ermessensausübung fehlende oder unzureichende Begründung indiziert einen Ermessensnicht- oder -fehlgebrauch, sofern sich nicht aus den Umständen anderes ergibt.

28

Im vorliegenden Fall enthält der Bescheid lediglich Ausführungen zu den tatbestandlichen Voraussetzungen der Ausübung des Vorkaufsrechts. Dass die Ausübung des Vorkaufsrechts eine Ermessensentscheidung darstellt, kommt im Bescheid an keiner Stelle zum Ausdruck. Weder wird das Wort „Ermessen“ gebraucht noch finden sich inhaltlich Erwägungen zu den öffentlichen Interessen und den gegenläufigen Interessen des Klägers am Erwerb des Grundstücks. Vielmehr deutet die Formulierung: „Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebiets im Altort E. macht die Gemeinde E. daher von ihrem Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch [...]“ darauf hin, dass die Beklagte für die Ausübung des Vorkaufsrechts die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit (§ 24 Abs. 3 BauGB) als ausreichend erachtet. Dies lässt auf einen Ermessensnichtgebrauch schließen.

29

Selbst wenn man aufgrund der Auseinandersetzung des Gemeinderats in den Gemeinderatssitzungen vom 22. September 2017 (Bl. 60 f. d.A.) und 12. Oktober 2017 (Bl. 62 d.A.) mit den gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts sprechenden Argumenten, d.h. vor allem aufgrund der Vermietung des streitgegenständlichen Anwesens, nicht von einem Ermessensausfall ausgehen sollte, ist eine fehlerfreie Ermessensausübung durch die Beklagte nicht zu erkennen.

30

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts ist zwar im Regelfall bereits durch das tatbestandliche Wohl der Allgemeinheit indiziert. Das private Interesse des Käufers, das Grundstück zu erwerben, muss demgegenüber im Regelfall zurücktreten (vgl. BayVGh, U.v. 9.3.2000 - 2 B 96.467 - juris). Die Gemeinde muss jedoch Gründe, die zugunsten eines Erwerbers gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts streiten, zumindest dann in ihre Ermessenserwägungen einstellen, wenn diese Gründe über das allgemeine Interesse an der Aufrechterhaltung des ursprünglich geschlossenen Kaufvertrages hinausgehen und der Gemeinde bekannt sind bzw. bekannt sein müssten (vgl. VG Würzburg, U.v. 4.7.2002 - W 5 K 01.379 sowie U.v. 23.7.2015 - W 5 K 14.1105 - beide juris).

31

Vorliegend lässt die dem Ausübungsbescheid beigegebene Begründung eine sachgerechte Überprüfung, ob die Inanspruchnahme des Grundstücks durch das Wohl der Allgemeinheit auch bei umfassender Einbeziehung der Interessen des Klägers gerechtfertigt ist, nicht zu. Eine Auseinandersetzung mit der besonderen Situation des Klägers als Betroffener des Bescheids hat nicht stattgefunden. Einer solchen Auseinandersetzung hätte es aber bedurft. Der Kläger ist langjähriger Bewohner und Mieter des streitgegenständlichen Hauses. Er hat in einem besonderen Vertrauensverhältnis mit der vormals Beigeladenen, seiner Vermieterin, gestanden. Er hat sich um das Anwesen in ihrer Abwesenheit gekümmert und aller Wahrscheinlichkeit nach schon erhebliche Aufwendungen getätigt. Trotz dieser Gründe, die der Beklagten bekannt waren bzw. hätten bekannt sein müssen, hat diese sich lediglich mit der Frage der Wirksamkeit des bestehenden Mietvertrags im Hinblick auf den Abschluss „auf Lebenszeit“ (Bl. 3 d.A.) beschäftigt, wobei selbst diese Erwägungen keinen Eingang in den streitgegenständlichen Bescheid gefunden haben.

32

Offen bleibt hierbei auch, ob und wann von Seiten der Beklagten eine Umgestaltung des Grundstücks beabsichtigt ist, noch ob und wie lange der Kläger (einstweilen) als Mieter im Anwesen verbleiben kann oder ob die Beklagte ein Vorgehen gemäß § 182 BauGB (Aufhebung des Mietverhältnisses) beabsichtigt und wie sich in diesem Fall die Frage der im Raum stehenden Entschädigung nach § 185 BauGB auf die Ermessensentscheidung der Gemeinde auswirkt. Zu einer detaillierten Auseinandersetzung mit den Belangen des Klägers hätte aber Anlass bestanden.

33

Da eine Erwähnung der privaten Interessen des Klägers vollständig fehlt, hat in den Gründen des Bescheids auch keine Abwägung stattgefunden, so dass vorliegend von einem Ermessensnichtgebrauch auszugehen ist.

34

Eine Nachholung der Ermessensausübung gemäß § 114 Satz 2 VwGO hat im vorliegenden Fall nicht stattgefunden und ist beim vollständigen Fehlen von Ermessenserwägungen ausgeschlossen (VG München, U.v. 17.12.2014 - M 9 K 13.4815 - juris Rn. 25 m.w.N.). Die Ausführungen im gerichtlichen Verfahren durch die Beklagtenseite sind ungeachtet dessen bereits deshalb keine Ergänzung von Ermessenserwägungen, da der Hinweis auf den langfristigen Mietvertrag des Klägers und die formelhaften Ausführungen zum gemeindlichen Ermessen (vgl. Schriftsatz der Beklagtenbevollmächtigten vom 8. Mai 2018) dazu nicht genügen. Es kann daraus insbesondere nicht hinreichend sicher festgestellt werden, dass bei Erlass des Bescheids das erforderliche Entschließungsermessen ausgeübt wurde.

35

Ungeachtet dessen, dass vorliegend aufgrund der Regelungen in der Sanierungssatzung grundsätzlich die Inanspruchnahme des Grundstücks durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt werden kann, war der Bescheid wegen der fehlenden Abwägung mit den Interessen des Klägers und dem damit verbundenen Ermessensfehler aufzuheben. Es kommt deshalb auch nicht mehr darauf an, dass der in nicht öffentlicher Sitzung gefasste Beschluss des Gemeinderats nach der Rechtslage in Bayern nicht gegen Art. 52 Abs. 2 Satz 1 GO verstößt (BayVGh, B.v. 8.4.2015 - 15 ZB 13.2564 - BeckRS 2015, 44401). Für die Entscheidung unerheblich ist deshalb außerdem, dass die Sanierungssatzung hinreichend konkret die Sanierungsziele nennt und insoweit auch nach längerer Zeit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen würde (BVerwG, B.v. 15.3.1995 - 4 B 33/95 - juris; BayVGh, U.v. 6.2.2015 - 2 B 13.2570 - juris).

36

Der Bescheid vom 26. Oktober 2017, mit dem die Beklagte ihr Vorkaufsrecht ausgeübt hat, ist daher rechtswidrig und verletzt den Kläger als drittbetroffenen Käufer in seinen Rechten.

37

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Nachdem die Beigeladene keinen Antrag gestellt und kein Kostenrisiko übernommen hat, kommt es nicht in Betracht, ihre gegebenenfalls entstandenen außergerichtlichen Aufwendungen nach § 162 Abs. 3 VwGO der Beklagten aufzuerlegen.

38

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 und § 711 ZPO.