VG Ansbach, Urteil v. 10.04.2024 – AN 3 K 22.00435

Titel:

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zwecks Schaffung von Wohnbauland

Normenkette:

BauGB § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5, Abs. 3, § 27, § 28

Leitsätze:

1. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB nur, wenn damit Flächen – unmittelbar oder mittelbar (als Tauschland) – für die Errichtung von Wohngebäuden oder für deren infrastrukturelle Ausstattung erworben werden sollen (hier bejaht). Dagegen steht das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht als Instrument einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken zur Verfügung, die später möglicherweise als Tauschgrundstücke im Rahmen der Verfolgung gänzlich anderer Zwecke verwendet werden sollen. (Rn. 74) (redaktioneller Leitsatz)

2. Auch in zeitlicher Hinsicht unterliegt die Ausübung des Vorkaufsrechts Grenzen. Das öffentliche Wohl rechtfertigt die Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers nur dann, wenn die Gemeinde alsbald diejenigen (weiteren) Schritte vornimmt, die erforderlich sind, um das städtebauliche Ziel, Wohnbauland bereit zu stellen, zu verwirklichen (hier bejaht). (Rn. 75) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gemeindliches Vorkaufsrecht, Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis aufgrund einer Rücktrittserklärung vom Kauvertrag (verneint), (Konkludente) Vereinbarung einer auflösenden Bedingung (verneint), Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit, Zeitliche Grenze der Ausübung des Vorkaufsrechts, Bauleitplanung, Sicherung, gemeindliches Vorkaufsrecht, Ausübung, Schaffung von Wohnbauland, Wohl der Allgemeinheit, zeitliche Grenzen

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2.Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

3.Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Beteiligten streiten über die Rechtmäßigkeit eines durch Bescheid des Beklagten ausgeübten gesetzlichen Vorkaufsrechts anlässlich eines zwischen Klägerin und Beigeladener geschlossenen Grundstückskaufvertrags.

2
Das streitgegenständliche Grundstück FlNr. … der Gemarkung … (nachfolgend wird auf die Angabe der Gemarkung verzichtet; alle erwähnten Flurnummern beziehen sich auf die Gemarkung …*) ist unbebaut und grenzt in südlicher Richtung an den … und in westlicher Richtung an das Grundstück FlNr. … an, welches mit einem Wohngebäude bebaut ist. Nördlich und östlich des Grundstücks FlNr. … schließen sich unbebaute Wiesen- und Ackerflächen an. Südlich des … auf Höhe des streitgegenständlichen Grundstücks befinden sich auf den Grundstücken FlNrn. …, …, … und … weitere unbebaute Wiesen- und Ackerflächen. Der Flächennutzungsplan des Beklagten sieht seit der am 28. Juli 2011 beschlossenen 5. Änderung für das streitgegenständliche Grundstück sowie für die genannten Grundstücke südlich des … eine Wohnbaufläche (WA) vor.

3
Anlässlich einer Bauanfrage hinsichtlich des Grundstücks FlNr. … beschloss der Bauausschuss des Beklagten am 5. Oktober 2021, die Verwaltung des Beklagten anzuweisen, eine gemeinsame Erschließung

und Überplanung zusammen mit den angrenzenden im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücke FlNrn. …, …, … und … zu prüfen. In diesem Zusammenhang sollte auch der Kauf des Grundstücks FlNr. … durch den Beklagten geprüft werden.

4
Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. November 2021 veräußerte die Beigeladene das in ihrem Alleineigentum stehende Grundstück FlNr. … an die Klägerin. Bei dem Vertragsobjekt handelt es sich um eine 1.124 qm große unbebaute landwirtschaftliche Fläche. Die Vertragsparteien vereinbarten einen Kaufpreis in Höhe von 18.500,00 EUR. Unter Kapitel XII. Ziffer 5. vereinbarten die Vertragsparteien ein gegenseitiges Rücktrittsrecht, falls ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Ein Anspruch auf Schadensersatz oder Verzinsung soll in diesem Fall nicht bestehen. In der Folge wurde für die Klägerin am 26. November 2021 eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.

5
Am 23. November 2021 wurde der Beklagte durch das Notariat über den Abschluss des Kaufvertrags unter Übermittlung der wesentlichen Daten des Kaufvertrags informiert. Mit E-Mail vom 24. November 2021 teilte der Beklagte dem Notariat mit, dass ein gemeindliches Vorkaufsrecht bestehe und bat um Zusendung des Kaufvertrags. Nach weiterem Schriftverkehr zwischen Beklagtem und Notariat übersandte dieses schließlich mit Schreiben vom 1. Dezember 2021 – beim Beklagten am 6. Dezember 2021 eingegangen – eine Abschrift der notariellen Kaufvertragsurkunde vom 18. November 2021.

6
Am 7. Dezember 2021 beschloss der Bauausschuss des Beklagten in nichtöffentlicher Sitzung das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB – nach Anhörung der Vertragsparteien – auszuüben. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das Grundstück unmittelbar an die bereits im gemeindlichen Eigentum befindlichen Grundstücke FlNrn. …, …, … und … sowie an das Grundstück FlNr. … angrenze, die allesamt als potentielle Fläche für Wohnnutzung im Flächennutzungsplan ausgewiesen seien. Bezüglich dieser Grundstücke habe der Bauausschuss in seiner Sitzung am 5. Oktober 2021 die Verwaltung beauftragt, die Erschließung als Baugebiet zu prüfen, die bereits vor Jahren im Raum gestanden habe. Die Ausübung des Vorkaufsrechts diene somit der Bereitstellung von Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden bzw. dem Wohnungsbau sowie der Sicherung der Bauleitplanung und der städtebaulichen Ordnung.

7
Mit Schreiben des Beklagten an die Klägerin und an die Beigeladene jeweils vom 8. Dezember 2021 wurden diese über die beabsichtigte Ausübung eines Vorkaufsrechts informiert und jeweils Gelegenheit zur Stellungnahme gewährt.

8
Mit Schreiben vom 13. Dezember 2021 an den Beklagten führte die Beigeladene aus, dass ihr bislang stets mitgeteilt worden sei, dass das Grundstück nie Bauland werde. Aufgrund dieser Aussage sei der Preis für eine Wiese bzw. Ackerland angesetzt worden. Nach dem Kenntnisstand der Beigeladenen lägen weiter keine konkreten Bebauungspläne bzw. Zeitpläne vor, die Voraussetzung für ein Vorkaufsrecht wären und auch die bisherigen Gelegenheiten dürften sich nicht geändert haben. Es handele sich daher um eine unzulässige Bevorratung von Grundstücken. Außerdem teilte die Beigeladene mit, dass sie vom Kaufvertrag zurückgetreten sei und der Vertrag rückabgewickelt werde.

9
Mit Schreiben vom 18. Dezember 2021 nahm die Klägerin Stellung zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts. Die Klägerin sei ein sehr naturverbundener Mensch und ihr Traum sei es gewesen, eines Tages auf dem Land zu leben. In der Hoffnung, dass das streitgegenständliche Grundstück irgendwann Bauland werde, habe sie die landwirtschaftliche Fläche kaufen wollen. Ihr Plan sei es, dort eines Tages ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Lage wäre perfekt, da man auf dem Land sei und … dennoch in 20 Minuten zu erreichen sei. Auch die Nähe zum Arbeitsplatz der Klägerin in … sei gegeben. Es werde darum gebeten, die Entscheidung nochmals zu überdenken und das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

10
Am 21. Januar 2022 beschloss der Gemeinderat des Beklagten in nichtöffentlicher Sitzung das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, wie vom Bauausschuss beschlossen,

auszuüben. Ausweislich des Auszugs aus der Sitzungsniederschrift hätten sich die Gemeinderatsmitglieder in der Diskussion unter Bezugnahme auf die abgegebenen Stellungnahmen durch die Klägerin und die Beigeladene dafür ausgesprochen, zu den im Kaufvertrag genannten Konditionen in den Kaufvertrag einzutreten. Eine Rückabwicklung des Kaufvertrags, wie von der Beigeladenen thematisiert, sei nicht möglich. Eine Erschließung des Grundstücks mit Wasser und Kanal an die vorhandenen Leitungen seit laut Aussage der Gemeindewerke möglich.

11
Mit Bescheid des Beklagten vom 28. Januar 2022 – der Beigeladenen am 1. Februar 2022 zugestellt – übte der Beklagte gegenüber der Beigeladenen gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 28 BauGB ein Vorkaufsrecht hinsichtlich des notariellen Kaufvertrags vom 18. November 2021 aus.

12
Zur Begründung wurde in tatsächlicher Hinsicht ausgeführt, dass es im Gemeindegebiet des Beklagten eine große Nachfrage nach Wohnbauland zum Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern und auch nach bezahlbarem Mietwohnraum gebe. Demgegenüber gebe es aber nur ein sehr geringes Angebot in beiden Bereichen, was einen starken Anstieg der Baulandpreise und auch der örtlichen Mieten in den vergangenen Jahren zur Folge gehabt habe. Im Gemeindegebiet gebe es eine größere Anzahl unbebauter Bauplätze, die sich in privatem Eigentum befänden und die dazu dienen könnten, die Nachfrage zu decken. Im Sinne der flächensparenden Innenentwicklung habe der Beklagte deshalb vor wenigen Jahren ein Baulückenkataster erstellt, um diese Flächen zu identifizieren und die Eigentümer auf die Bebauungsmöglichkeit hingewiesen. Die Resonanz darauf sei sehr gering gewesen. Aktuell werde das Baulückenkataster fortgeschrieben und eine erneute Ansprache der Eigentümer werde vorbereitet, aber es sei zu erwarten, dass diese neue Initiative auch nur wenig dazu beitragen werde, um Bauland mobilisieren zu können, weil entsprechende wirksame gesetzliche Instrumente fehlen würden und eine Entwicklung nur im Einverständnis mit den Eigentümern möglich wäre. Der Beklagte müsse daher mangels Alternativen weitere Wohnbauflächen auf Außenbereichsflächen ausweisen, um zum Wohle der Allgemeinheit den Wohnraumbedarf im Gemeindegebiet mittel- bis langfristig decken zu können. Zu diesem Zwecke habe der Markt … in seinem Flächennutzungsplan bedarfsgerecht Flächen für Wohngebiete dargestellt, um diese mittel- bis langfristig zu Bauland zu entwickeln. Der Bauausschuss und der Marktgemeinderat hätten sich daher mit der Angelegenheit befasst und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen in den Sitzungen am 7. Dezember 2021 und 21. Januar 2022 sein Ermessen ausgeübt und beschlossen, dass das dem Beklagten zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt werde, um dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können.

13
In rechtlicher Hinsicht wurde ausgeführt, dass die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt seien. Der Vorkaufsfall sei durch den Kaufvertrag vom 18. November 2021 eingetreten. Das im Außenbereich befindliche Grundstück FlNr. … sei unbebaut, liege im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans und dieser stelle für diesen Bereich Wohnbaufläche bzw. ein Wohngebiet dar. Die Ausübung des Vorkaufsrechts diene der Bereitstellung von Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden bzw. dem Wohnungsbau, sowie der Sicherung der Bauleitplanung und der städtebaulichen Ordnung und damit dem Wohl der Allgemeinheit. Um den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit der Ressource „Bauland“ sicherzustellen, sei eine behutsame Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung notwendig. Durch die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum würden überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt. Ein Erwerb des Grundstücks durch den Beklagten sei einem Erwerb durch die Käuferin folglich vorzuziehen, weil diese die Entwicklung eines Wohnbaugebietes blockieren oder erschweren könnte, wenn sie im Eigentum der Fläche sei. Denn der Beklagte habe ein öffentliches Interesse daran, Wohnbauland für breite Schichten der Bevölkerung zum Selbstkostenpreis zu entwickeln, um die Baulandpreise für die Bürger in einem bezahlbaren Rahmen zu halten. Daher sei der Beklagte darauf angewiesen, dass er die Flächen zu günstigen Preisen erwerben und entwickeln könne und auch darauf, dass ein lückenloser Zuschnitt der Baugebietsflächen möglich sei. Denn nur dies ermögliche eine effiziente und kostengünstige Erschließung. Jeder Zwischenverkauf durch Private sei wegen der anfallenden Grunderwerbskosten und möglicher Spekulationsgewinne mit einer weiteren Bodenpreissteigerung verbunden. Daher sei es im öffentlichen Interesse, dass die Marktgemeinde künftige Bauflächen ohne weitere Zwischenkäufer erwerben könne. Das öffentliche Interesse des Beklagten zum Wohle der Allgemeinheit an der Ausübung des Vorkaufsrechtes überwiege deshalb das Interesse der Verkäuferin, die Fläche anderweitig zu veräußern und auch das Interesse der Käuferin am Erwerb dieser

Fläche. Da der Beklagte der Verkäuferin den vollen Kaufpreis zahle und sämtliche bereits durch den Grundstücksverkauf angefallenen Kosten übernehme, entstünden der Verkäuferin und auch der Käuferin keine unzumutbaren finanziellen Nachteile. Ein Verzicht auf die Fläche erscheine im Hinblick auf die geplante städtebauliche Entwicklung nicht möglich und eine andere zielführende Möglichkeit zur Aktivierung von ausreichendem Wohnbauland sei auch nicht erkennbar. Andere mildere Mittel als die Ausübung des Vorkaufsrechtes seien daher auch nicht ersichtlich. Ausschlussgründe für das Vorkaufsrecht im Sinne des § 26 BauGB lägen nicht vor und auch die Abwendung des Vorkaufsrechtes nach § 27 Abs. 1 BauGB sei nicht möglich, da die konkrete Nutzung des Grundstücks noch nicht bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar sei. Die dreimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB sei gewahrt. Diese habe erst nach der Mitteilung des vollständigen Kaufvertrages am 6. Dezember 2021 zu laufen begonnen.

14
Hinsichtlich der vorgebrachten Einwände gegenüber der Ausübung des Vorkaufsrechts wurde ausgeführt, dass der von der Beigeladenen angesetzte Kaufpreis deutlich über dem aktuellen Bodenrichtwert für Wiesen und Ackerland liege und eher dem Preis von Bauerwartungsland entspreche. Seit 2014 hätten sich zudem auch die Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt deutlich verändert. Vor acht Jahren sei die Nachfrage nach Wohnbauland und Mietwohnungen noch relativ moderat gewesen. Heute sei die Nachfrage ungleich höher, sodass auch auf Flächen zurückgegriffen werden müsste, die im Jahr 2014 noch nicht im Fokus einer baldigen Entwicklung gestanden hätten. Veräußerer und Erwerber hätten jeweils die Möglichkeit gehabt, sich vor Vertragsschluss über die aktuellen Gegebenheiten zu informieren und könnten sich nicht auf Aussagen aus dem Jahr 2014 berufen. Die Klägerin habe in ihrer Stellungnahme zudem klargestellt, dass der Erwerb in der Hoffnung erfolge, dass das Grundstück irgendwann Bauland werde.

15
Mit Schreiben vom 28. Januar 2022 an die Klägerin wurde diese durch den Beklagten über die Ausübung des Vorkaufsrechts informiert. Dem Schreiben wurde ein Abdruck des Bescheids vom 28. Januar 2022 beigefügt. Die Klägerin erhielt das Schreiben am 2. Februar 2022.

16
Mit Schreiben vom 2. Februar 2022 an die Klägerin teilte die Beigeladene dieser mit, dass sie vom Vertrag zurücktrete und das Notariat mit der Rückabwicklung beauftrage. Mit Schreiben ebenfalls vom 2. Februar 2022 an das Notariat wurde dieses von der Beklagten über den erfolgten Rücktritt informiert und mit der Rückabwicklung bzw. Stornierung des Vertrags beauftragt. Zu einer Rückabwicklung des Vertrags kam es bislang nicht.

17
Die Klägerin hat am 21. Februar 2022 Klage gegen den Bescheid vom 28. Januar 2022 erhoben.

18
Zur Begründung wird in tatsächlicher Hinsicht vorgetragen, dass zugunsten der Klägerin am 26. November 2021 eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden sei, die der Auflassungsvormerkung des Beklagten, welche erst am 10. Februar 2022 in das Grundbuch eingetragen worden sei, im Rang vorgehe. Die Klägerin habe auch bereits die mit Bescheid vom 23. Dezember 2021 festgesetzte Grunderwerbsteuer bezahlt sowie einen Grundsteuermessbescheid für eine Nachveranlagung zum 1. Januar 2022 erhalten.

19
Die Beigeladene habe die Klägerin in den Verkaufsgesprächen darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Grundstück um Bauerwartungsland handele, weshalb künftig eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sei (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV). Der Erwerb des Grundstücks durch die Klägerin sei demzufolge auch in der Erwartung, dass sich für das Grundstück in absehbarer Zukunft eine Bebauungsmöglichkeit ergebe, erfolgt. Die Klägerin sei erst 22 Jahre alt und habe für die Erfüllung eines konkreten Bebauungswunsches noch keine Eile. Nichtsdestotrotz wolle die Klägerin das Grundstück schon jetzt im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten für sich nutzen.

20
In rechtlicher Hinsicht wird vorgetragen, dass die Klage zulässig sei. Der durch die Beigeladene erklärte Rücktritt lasse das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin nicht entfallen. Der Kaufvertrag habe nach wie vor Bestand, weshalb der Erwerbs- und Übereignungsanspruch der Klägerin fortbestehe. Der Anspruch der

Klägerin sei auch durch eine Auflassungsvormerkung abgesichert. Die Wirksamkeit der Rücktrittserklärung setze die Rechtmäßigkeit der Vorkaufsrechtsausübung voraus, woran es fehle. Der Notarin sei schon mit Schreiben vom 14. Februar 2022 mitgeteilt worden, dass die Klägerin an der Rückabwicklung des Kaufvertrags nicht mitwirken werde. Es sei darüber hinaus auch nicht davon auszugehen, dass der notarielle Kaufvertrag unter der auflösenden Bedingung der Ausübung eines Vorkaufsrechts geschlossen worden sei, nachdem die Kaufvertragsurkunde in Bezug auf gemeindliche Vorkaufsrechte nur einen standardmäßigen Hinweis enthalte und damit gerade der Hinweis auf ein konkret bestehendes Vorkaufsrecht fehle. Die Anfechtungsklage habe im Übrigen aufschiebende Wirkung.

21
Zur Begründetheit der Klage wird vorgetragen, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zwar insoweit vorliegen dürften, als es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handeln müsse, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt sei. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unterliege jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (B.v. 25.1.2010 – 4 B 53.09) Grenzen in zeitlicher Hinsicht. So rechtfertige das öffentliche Wohl die Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers nur dann, wenn die Gemeinde alsbald diejenigen (weiteren) Schritte vornehme, die zur Verwirklichung des städtebaulichen Ziels der Wohnbaulandbereitstellung erforderlich seien. Dies könne regelmäßig nur die alsbaldige Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gebieten. Der Begründung im angefochtenen Bescheid lasse sich nicht entnehmen, dass diese von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geforderte Voraussetzung einer alsbaldigen Verwirklichung der städtebaulichen Ziele erfüllt sei. Im Gegenteil sei offensichtlich, dass die Planvorstellungen des Beklagten noch völlig unbestimmt seien und wohl allenfalls erst langfristig mit einer Überplanung gerechnet werden könne. In derartigen Fällen sei die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Mangels konkreter Planvorstellungen zur Entwicklung des Gebiets fehle es damit am erforderlichen öffentlichen Interesse gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da die Ausübung des Vorkaufsrechts zumindest in absehbarer Zeit nicht dem Wohl der Allgemeinheit dienen könne. Aus den genannten Gründen fehle es dem angefochtenen Bescheid auch schon an einer ausreichenden Begründung für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Bei der in § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB normierten besonderen Begründungspflicht handele es sich insbesondere um keine „Ordnungsvorschrift“. Werde die Begründungspflicht nicht beachtet, führe dies zur formellen Rechtswidrigkeit des Bescheids, mit dem das gemeindliche Vorkaufsrecht ausgeübt werden solle (unter Verweis auf Rechtsprechung). Der Verstoß gegen die Begründungspflicht lasse sich auch nicht nachträglich heilen. Schon aufgrund ihrer ausdrücklichen Normierung gehe nämlich die Begründungspflicht des § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB über das allgemeine Begründungserfordernis nach Art. 39 BayVwVfG hinaus. Aus diesem Grund komme damit die Anwendung der Heilungsvorschrift nach Art. 45 Abs. 1 Nr. 2 BayVwVfG nicht in Betracht. Die Nichtanwendbarkeit der Heilungsvorschrift ergebe sich schließlich auch aus der fristgebundenen Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach das Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ausgeübt werden könne.

22
Die Klägerin beantragt,

Der Bescheid des Beklagten vom 28. Januar 2022 wird aufgehoben.

23
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

24
Zur Begründung wird in tatsächlicher Hinsicht vorgetragen, dass im Gemeindegebiet des Beklagten eine große Nachfrage nach Bauland herrsche. Die zuletzt in den Jahren 2016 und 2017 durch Bebauungsplan ausgewiesenen 21 Bauplätze seien innerhalb eines halben Jahres vollständig verkauft worden. Der Beklagte führe eine Interessentenliste für Bauplätze in …, die derzeit 112 Bauinteressierte ausweise. Der Beklagte legte die Interessentenliste in anonymisierter Form vor. Das streitgegenständliche Grundstück grenze unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Die umliegenden Grundstücke FlNrn. …, …, … sowie … befänden sich im Eigentum des Beklagten. Bereits mit Beschluss vom 5. Oktober 2021 habe der Bauausschuss des Beklagten die Verwaltung daher mit der Prüfung der Erschließung des Baugebiets

beauftragt. Zudem habe der Gemeinderat des Beklagten in seiner Sitzung vom 20. Mai 2022 einen Grundsatzbeschluss zur gesteuerten und bewussten Entwicklung von Baugebieten und Ortsteilen gefasst. Im Hinblick auf die Aufstellung von Bebauungsplänen sei weiter beschlossen worden, dass sich die zu überplanenden Flächen in gemeindlichem Eigentum befinden müssten. Der Beklagte legte den Beschluss vom 20. Mai 2022 vor.

25
In rechtlicher Hinsicht wird vorgetragen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Wohl der Allgemeinheit diene. Der Flächennutzungsplan stelle lediglich eine vorbereitende Bauleitplanung dar. An die Ausübung des Vorkaufsrechts dürften daher keine überzogenen Anforderungen gestellt werden. Es reiche aus, dass für das betroffene Grundstück eine dem Flächennutzungsplan entsprechende Verwendung angestrebt werde. Ein Überwiegen der Gemeinwohlbelange sei insoweit bereits dann gegeben, wenn für den von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Zweck auch eine hinreichende Realisierungsmöglichkeit bestehe und der konkrete Verwendungszweck nicht nur feststehe, sondern die entsprechende Planung in absehbarer Zeit realisiert werden solle (unter Verweis auf Rechtsprechung). Dies sei vorliegend entgegen der Behauptung der Klägerin der Fall. Es bestehe ein aktuelles Bedürfnis an der Schaffung weiterer Flächen für Wohnbebauung im Gemeindegebiet des Beklagten. Dies bestätige die Nachfrage nach Bauplätzen im Gemeindegebiet. Bereits mit Beschluss vom 5. Oktober 2021 habe der Bauausschuss des Beklagten die Verwaltung mit der Prüfung der Erschließung des Baugebiets beauftragt. Die Entwicklung des Gebiets zu einem Baugebiet sei insoweit bereits im Oktober 2021 und damit vor Unterzeichnung des streitgegenständlichen Kaufvertrages beschlossen worden. Zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts sei somit die bauplanungsrechtliche Entwicklung im Bereich des gegenständlichen Grundstücks bereits konkretisiert gewesen. Aufgrund des Grundsatzbeschlusses zur gesteuerten und bewussten Entwicklung von Baugebieten und Ortsteilen vom 20. Mai 2022 werde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erst dann beschlossen, wenn sich die zu überplanenden Flächen in gemeindlichem Eigentum befänden. Mit dem Erwerb des Grundstück FlNr. … werde der Beklagte mit der Konkretisierung seiner Planungen fortfahren und den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes fassen. Eine weitergehend konkretisierte Planungsabsicht sei nicht erforderlich. Nach dem Wortlaut des § 24 Abs. 1 Satz 3 BauGB könne das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB vielmehr bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht habe, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Eine unmittelbar bevorstehende Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werde damit vom Gesetz gerade nicht gefordert. Das Vorkaufsrecht sei demnach fehlerfrei ausgeübt worden.

26
Die Beigeladene hat keinen Klageantrag gestellt.

27
Die Beigeladene trägt vor, dass es der Klägerin – im Gegensatz zur Beigeladenen – bewusst gewesen, dass es sich um Bauerwartungsland handele. Die Beigeladene habe das Grundstück dagegen als land- und forstwirtschaftliches Grundstück angeboten. Hierauf würden der Kaufvertrag und der vereinbarte Kaufpreis basieren. Der Wissensstand der Beigeladenen beruhe auf einer verbindlichen schriftlichen Aussage des Beklagten vom 24. März 2014 aufgrund einer damaligen Anfrage. Die Beigeladene habe damals eine Bauvoranfrage gestellt, woraufhin der Beklagte schriftlich und verbindlich mitgeteilt habe, dass das Grundstück nie Bauerwartungs- bzw. Bauland werde. Diese verbindliche Aussage sei nie revidiert worden und spiegele sich daher im Preisniveau des Grundstücks wider. Es sei daher nun dreist, dass der Beklagte mittels des Vorkaufsrechts Bauland zum Preis eines Ackergrundstücks erwerben wolle. Die Beigeladene fühle sich vom Beklagten diesbezüglich vorsätzlich belogen. Die Beigeladene habe daher fristgerecht mit Schreiben vom 2. Februar 2022 von ihrem vertraglich eingeräumten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht und die Notarin angewiesen, den Vertrag rückabzuwickeln. Der Beigeladenen sei nicht bekannt, weshalb dies durch die Notarin noch nicht erfolgt sei. Es bestehe aufgrund des ausgeübten Rücktritts kein Vertrag mehr zwischen der Klägerin und der Beigeladenen, weshalb der Beklagte auch keine Möglichkeit mehr habe, ein Vorkaufsrecht auszuüben. Unter den aktuellen Voraussetzungen werde der Beklagte das Grundstück der Beigeladenen niemals erhalten und das Grundstück werde stattdessen zu marktgerechten Preisen öffentlich angeboten.

28

Die Beigeladene legte das erwähnte Schreiben des Beklagten vom 24. März 2014 vor, in welchem der Beklagte hinsichtlich eines Antrags auf Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem streitgegenständlichen Grundstück der Beigeladenen ausführte, dass das Grundstück nicht erschlossen sei und die erforderliche Bebauungsplanung bereits daran scheitere, dass der Kanal in der Orts straße bereits jetzt überlastet und sanierungsbedürftig sei. Zudem widerspräche eine Ausweisung von Bauland den anderweitigen Ortsplanungsvorgaben. Ein begründeter Bedarfsnachweis könnte gegenüber der höheren Landesplanungsbehörde und dem Landratsamt nicht erbracht werden. Zu einem Außenbereichsvorhaben könne das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

29
Hierauf repliziert die Klagepartei, dass die nachträglichen Begründungsbemühungen des Beklagten nicht überzeugend seien. Hierzu verweist die Klagepartei auf das Schreiben des Beklagten an die Beigeladene vom 24. März 2014. Es sei nicht erkennbar, weshalb sich an der damaligen Ausgangslage etwas geändert haben sollte. Der Umstand, dass sich nach der Behauptung des Beklagten die Grundstücke südlich der Straße „…“ in seinem Eigentum befänden, sei im Übrigen kein Indiz dafür, dass auch die nördlich des „…“ gelegenen Grundstücke alsbald für Wohnbauland bereitgestellt werden sollen. Insbesondere stelle sich die Frage, weshalb die Grundstücke südlich des „…“, die sich im Eigentum des Beklagten befinden sollen, nicht schon im Wege der Bauleitplanung zu Wohnbauland umgewandelt worden seien. Es gebe hierfür nicht einmal einen Aufstellungsbeschluss. Insofern sei es auch nicht glaubhaft, wenn der Beklagte vortragen lasse, in seinem Gemeindegebiet bestünde eine hohe Nachfrage nach Bauland. Es spreche vieles dafür, dass der Beklagte das verfahrensgegenständliche Grundstück in rechtlich unzulässiger Weise lediglich „horten“ wolle. Dieses Motiv rechtfertige aber kein öffentliches Interesse gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der vom Beklagten vorgelegte Auszug aus der Sitzungsniederschrift vom 20. Mai 2022 mit den darin enthaltenen Grundsatzbeschlüssen zur Gemeindeentwicklung seien für die Beantwortung der rechtlichen Frage, ob das Vorkaufsrecht im Zeitpunkt seiner Ausübung rechtmäßig gewesen sei oder nicht, irrelevant. Das Vorkaufsrecht sei bekanntlich mit Bescheid vom 28. Januar 2022 ausgeübt worden. Aus der Begründung des Bescheides ergebe sich keinerlei Hinweis auf die erst nachträglich beschlossenen Maßnahmen zur Gemeindeentwicklung.

30
Der Beklagte trägt weiter vor, dass durch die Ausübung des Vorkaufsrechts das städtebauliche Konzept des Beklagten, weitere Wohnbauflächen zu schaffen, weiterverfolgt werde. Mit Beschluss vom 2. Mai 2023 habe der Bauausschuss des Beklagten die Verwaltung damit beauftragt, den künftigen Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit einem beauftragten Planungsbüro weiterzuentwickeln. Der entsprechende Beschluss wurde durch die Beklagtenpartei vorgelegt. Die Gemeindewerke … seien zudem beauftragt worden, die Erschließungsmöglichkeit des etwaigen Baugebiets zu prüfen. Diese sei – nach erforderlicher Ertüchtigung des Schmutzwasserkanals – bestätigt worden.

31
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichts- und Behördenakte sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 10. April 2024 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

32
Die zulässige Klage ist unbegründet.

33
Der angefochtene Bescheid vom 28. Januar 2022 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

I.

34
Die Klage ist zulässig.

35
1. Nachdem das Vorkaufsrecht gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch Verwaltungsakt ausgeübt wird, ist die Anfechtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO statthaft. Für die Klägerin als Käuferin handelt es sich hierbei um einen belastenden Verwaltungsakt (ständige Rechtsprechung, vgl. nur BVerwG, B.v.

30.11.2009 – 4 B 52.09 – juris Rn. 5), weswegen sie nach § 42 Abs. 2 VwGO als grundsätzlich klagebefugt anzusehen ist. Auch die Klagefrist ist unproblematisch eingehalten.

36
2. Der von der Beigeladenen erklärte Rücktritt vom Kaufvertrag führt nicht zu einem Entfallen des Rechtsschutzbedürfnisses der Klägerin. Der erklärte Rücktritt lässt auch das mit streitgegenständlichem Bescheid ausgeübte Vorkaufsrecht des Beklagten unberührt.

37
Nach § 464 Abs. 2 BGB kommt mit Ausübung des Vorkaufsrechtes zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verpflichteten ein zivilrechtlicher Vertrag mit dem Inhalt des Erstvertrages zustande. Der Vorkaufsberechtigte tritt also insbesondere nicht in den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag ein (Grziwotz in BeckOK BauGB, 61. Ed. 1.2.2024, § 28 Rn. 23). Aus der Sicht des öffentlichen Rechts bleibt der Erstvertrag zwischen Verpflichtetem und Drittkäufer von der Ausübung des Vorkaufsrechts unberührt; sein Fortbestand richtet sich nach dem Zivilrecht (SächsOVG, U.v. 12.3.2020 – 1 A 526/16 – juris Rn. 72). Mit dem Entstehen des Vorkaufsrechts ist dieses Gestaltungsrecht in seinem rechtlichen Fortbestand grundsätzlich unabhängig vom rechtlichen Schicksal des Kaufverhältnisses zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten. § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 465 BGB verhindert dabei, dass bestimmte Vertragsabreden das Recht zur Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entstehen lassen oder dem Verpflichteten die Möglichkeit zur Beseitigung des Anspruchs des Vorkaufsberechtigten eröffnen. Dies zeigt, dass das materielle Recht auf den Eintritt des Vorkaufsfalles abstellt und spätere Änderungen keinen Einfluss auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts haben sollen (BayVGH, U.v. 11.5.1994 – 9 B 93.1514 – juris Rn. 35 zu § 506 BGB a.F.).

38
Diese Grundsätze haben zunächst zur Folge, dass der erklärte Rücktritt den Vorkaufsrechtsbescheid bzw. dessen Rechtmäßigkeit nicht berührt, sondern dieser allenfalls das Verhältnis Drittkäufer – Verkäufer (hier: Klägerin und Beigeladene) tangieren kann. Der erklärte Rücktritt führt vorliegend jedoch auch nicht dazu, dass der Anspruch der Klägerin auf Übereignung des Grundstücks zwischenzeitlich untergegangen wäre und sie durch den angefochtenen Bescheid überhaupt nicht mehr belastet ist. Nur wenn man dies annähme, entfiele ihr Rechtsschutzbedürfnis, da ihr in diesem Fall selbst ein Obsiegen in der hiesigen Streitsache keine bessere Rechtsposition mehr verschaffen würde.

39
Die Klagebefugnis bzw. das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage kann fehlen, wenn der erste Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer durch die auflösende Bedingung der Ausübung des Vorkaufsrechts erloschen ist oder der Käufer seinen Rücktritt von dem Vertrag erklärt hat (Stock in EZBK, 152. EL Oktober 2023, BauGB § 28 Rn. 109 unter Verweis auf SächsOVG, U.v. 12.3.2020 – 1 A 526/16 – juris Rn. 72; VGH BW, B.v. 20.4.1995 - 5 S 6/95 – juris Rn. 4).

40
Die Klägerin hat gemessen daran auch im vorliegenden Fall einen Anspruch darauf, dass die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Beklagten verbindlich geklärt wird. Die Rücktrittserklärung der Beigeladenen vom Kaufvertrag ändert daran nichts. Anders als in der Fallkonstellation, die dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 20. April 1995 (5 S 6/95 – juris Rn. 4) zugrunde lag, ist der Kaufvertrag zwischen der Beigeladenen und der Klägerin nicht übereinstimmend aufgehoben, sondern hier schon teilweise durch Eintragung einer Vormerkung für die Klägerin im Grundbuch vollzogen worden. Aufgrund der bindend erklärten Auflassung und der eingetragenen Auflassungsvormerkung hat die Klägerin insoweit ein (verwertbares) Anwartschaftsrecht an dem Grundstück erlangt. Das Anwartschaftsrecht ist dabei ein dem Volleigentum wesensähnliches Recht, eine selbständig verkehrsfähige Vorstufe des Grundeigentums, deren Entwicklung zum Vollrecht nur noch von der Eintragung in das Grundbuch abhängt, die der Veräußerer grundsätzlich nicht mehr verhindern kann. Mit Blick auf diese zivilrechtlichen Folgewirkungen kann aus Sicht der erkennenden Kammer nicht von einer Erledigung des angefochtenen Bescheids gesprochen werden. Auch das Baugesetzbuch geht von diesem Ergebnis aus. Das zeigt § 28 Abs. 2 Satz 6 BauGB. Danach kann die Gemeinde, wenn sie nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen wird, das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; die Gemeinde darf das Ersuchen aber nur stellen, wenn die Ausübung des

Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist. Mit dieser Bestimmung will der Bundesgesetzgeber gerade dem Umstand Rechnung tragen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts auch den Käufer in seinen Rechten verletzen kann. Genau diese Fallgestaltung steht hier in Rede. Die Klägerin hat insoweit einen Anspruch auf gerichtliche Klärung, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Beklagten rechtmäßig ist. Sollte sich nämlich im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erweisen, dass der streitige privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt des Beklagten zu Unrecht erlassen worden ist, wäre kein Kaufvertrag zwischen dem Beklagten und der Beigeladenen zustande gekommen und der Beklagte wäre nach § 28 Abs. 2 Satz 6 Halbs. 2 BauGB gehindert, den Antrag auf Löschung der zugunsten der Klägerin eingetragenen Vormerkung beim zuständigen Grundbuchamt zu stellen. Wegen dieser aufgezeigten rechtlichen Folgewirkungen ist die Klägerin durch den angefochtenen Bescheid weiterhin beschwert (vgl. VG Köln, U.v. 14.11.2017 – 2 K 4269/17 – juris Rn. 33 ff. m.w.N.).

41
Auch ist nicht von der (konkludenten) Vereinbarung einer auflösenden Bedingung im notariellen Kaufvertrag auszugehen.

42
Ein im notariellen Kaufvertrag enthaltener Hinweis auf ein Vorkaufsrecht kann dazu führen, dass der Vertrag nach dem Willen der Parteien unter der stillschweigend vereinbarten auflösenden Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB) der Ausübung dieses Vorkaufsrechts geschlossen ist. Ob eine auflösende Bedingung stillschweigend vereinbart wurde, die sich auf den gesamten Grundstückskaufvertrag erstreckt, ist durch Auslegung des geschlossenen Vertrags nach §§ 133, 157 BGB zu ermitteln (SächsOVG, U.v. 12.3.2020 – 1 A 526/16 – juris Rn. 72 f. unter Verweis auf BGH, U.v. 13.3.2009 – V ZR 157/08 – juris Rn. 17 wonach eine solche auflösende Bedingung im Zweifel anzunehmen ist, wenn dem Käufer das Bestehen des Vorkaufsrechts bekannt ist; a.A. Daum in BeckOGK, 1.1.2024, BGB § 464 Rn. 31).

43
Der Kaufvertrag enthält an mehreren Stellen Hinweise auf evtl. bestehende Vorkaufsrechte (vgl. S. 4, 9 und 10). Aus diesen allgemeinen, standardmäßig formulierten Hinweisen kann jedoch nicht geschlossen werden, dass die Klägerin und die Beigeladene den Kaufvertrag unter einer auflösenden Bedingung hätten schließen wollen. Hierbei ist dem Klägerbevollmächtigten dahingehend zuzustimmen, dass hier auch nach Meinung der Kammer ein Hinweis auf ein konkretes Vorkaufsrecht hätte enthalten sein bzw. es den Beteiligten zweifelsfrei hätte bekannt sein müssen, dass für das Grundstück ein Vorkaufsrecht der Standortgemeinde besteht. Für eine solche Kenntnis der Vertragsparteien fehlen jedoch jegliche Anhaltspunkte. Nachdem eine auflösende Bedingung bei Eintritt der Bedingung im Wege eines Automatismus zum Erlöschen der gegenseitigen Ansprüche führt, ist bei der Annahme einer konkludenten Vereinbarung nach Auffassung der Kammer ohnehin Zurückhaltung geboten.

44
Letztlich könnte es zu einem Erlöschen des Anspruchs der Klägerin auf Übereignung des streitgegenständlichen Grundstücks, sei es durch Rücktritt, auflösende Bedingung oder durch bloße Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts (BGH, U.v. 13.3.2009 – V ZR 157/08 – juris Rn. 15), ohnehin erst mit Eintritt der Bestandskraft des streitgegenständlichen Bescheids kommen. Eine gegen den Vorkaufsrechtbescheid erhobene Klage entfaltet gemäß § 80 Abs. 1 VwGO aufschiebende Wirkung und verhindert, dass vorzeitig die Rechtswirkungen eintreten, die sich an die Ausübung des Vorkaufsrechts knüpfen. Erst mit Eintritt der Bestandskraft des Vorkaufsrechtsbescheids fehlt fortan das „Substrat“ für den Eigentumsverschaffungsanspruch auf der Grundlage des notariellen Kaufvertrags. Umgekehrt bedeutet das indes zugleich, dass dann, wenn der Vorkaufsrechtsbescheid bestandskräftig wird, der Eigentumsverschaffungsanspruch entfällt. Die Wirkungen des Kaufvertrags endigen demnach erst mit Eintritt der Bestandskraft des Verwaltungsakts, auch wenn der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Drittkäufer (Erstkäufer) unter der ausdrücklichen oder stillschweigenden auflösenden Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts geschlossen worden ist (vgl. zum Ganzen VG Berlin, U.v. 8.7.2019 – 19 K 376.17 – juris Rn. 66 unter anderem mit Verweis auf Stock in EZBK, 152. EL Oktober 2023, BauGB § 28 Rn. 47).

45
Sähe man dies anders, so würde bereits eine in Streit stehende Rücktrittserklärung – wie hier – zur Unzulässigkeit der Klage gegen den Vorkaufsrechtsbescheid führen, was als nicht zu rechtfertigende

Verkürzung der Rechtsschutzmöglichkeiten der Klägerin anzusehen wäre, nachdem es ihr hierdurch verwehrt wäre, die Rechtmäßigkeit des Bescheids durch das Verwaltungsgericht prüfen zu lassen.

46
Ein etwaiger Rechtsstreit über die Wirksamkeit der Rücktrittserklärung der Beigeladenen als Verkäuferin haben die Beteiligten auf dem Zivilrechtsweg zu führen (vgl. OVG Hamburg, B.v. 29.1.2021 – 2 Bs 242/20 – juris Rn. 13).

47
Sonstige Bedenken gegen die Zulässigkeit der Anfechtungsklage bestehen nicht.

II.

48
Die Klage ist unbegründet.

49
Der auf §§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB beruhende streitgegenständliche Bescheid erweist sich sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht als rechtmäßig.

50
Der maßgebliche Zeitpunkt zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit ist der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts (BayVGH, B.v. 24.4.2020 – 15 ZB 19.1987 – juris Rn. 17; SächsOVG, U.v. 12.3.2020 – 1 A 526/16 – juris Rn. 54; VG Ansbach, U.v. 12.5.2015 – AN 3 K 13.01946 – juris Rn. 22; Schrödter, BauGB, 9. Auflage 2019, § 28 Rn. 14).

51
1. Hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit der Rechtsgrundlage bestehen keine Bedenken. Nach herrschender Auffassung stehen die vorkaufsrechtlichen Regelungen des BauGB im Einklang mit dem Grundgesetz. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte versetzen die Gemeinden in die Lage, wichtige Gemeinwohlaufgaben der städtebaulichen Planung zu erfüllen. Sie bezwecken die Sicherung bestimmter städtebaulicher Maßnahmen und dienen damit der Planungshoheit als Bestandteil der kommunalen Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 GG). Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kann der Anspruch des Dritten (Käufer) auf Übereignung des Grundstücks von dem Verkäufer wegen rechtlicher Unmöglichkeit nicht mehr erfüllt werden. Geht man davon aus, dass der Anspruch des Käufers aus § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht nur eine Erwerbschance ist, sondern ebenso wie der Anspruch des Verkäufers aus § 433 Abs. 2 BGB in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG fällt, steht dieser dem Allgemeinwohl dienende Grundrechtseingriff im Einklang mit Art. 14 GG. Würde die Erwerbsfreiheit von Art. 14 GG nicht erfasst, käme für den Käufer nur der Schutz des Art. 2 Abs. 1 GG in Gestalt der Vertragsfreiheit in Betracht. Die Vorschriften über die gesetzlichen Vorkaufsrechte sind mit diesem Grundrecht vereinbar, denn sie sind formell und materiell verfassungsmäßig, insbesondere mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar (vgl. Stock in EZBK, 152. EL Oktober 2023, BauGB § 24 Rn. 82 ff. m.w.N.).

52
2. Der Bescheid ist formell rechtmäßig. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Zuständigkeit, des Ablaufs des Verfahrens oder der Form des Bescheids.

53
a) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgte rechtmäßigerweise durch den Gemeinderat des Beklagten.

54
Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist eine Verfügung über Gemeindevermögen. Das zuständige Organ und die Form der Erklärung bestimmen sich daher allein nach dem Kommunalrecht der Länder und den jeweiligen organisationsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde, insbes. der Hauptsatzung und der Geschäftsordnung (vgl. Schrödter, BauGB, 9. Auflage 2019, § 28 Rn. 10).

55
Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. e der Geschäftsordnung des Beklagten liegt die Organzuständigkeit beim Bau-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss, da dieser für die Ausübung von Vorkaufsrechten und Grundstücksangelegenheiten bis 100.000,00 EUR zuständig ist.

56
Vorliegend hat zunächst am 7. Dezember 2021 der Bauausschuss beschlossen, dass das Vorkaufsrecht „nach Anhörung der betroffenen Parteien“ zum Preis von 18.500,00 EUR ausgeübt werden soll. Am 21. Januar 2022 – nach Anhörung der Beteiligten – hat dann der Gemeinderat nach einer Diskussion über die vorgebrachten Einwendungen und den Kaufpreis beschlossen, dass das Vorkaufsrecht „wie vom Bauausschuss beschlossen“ ausgeübt werden soll.

57
Dieses gewählte Vorgehen begegnet keinen Bedenken. Entscheidet der Gemeinderat an Stelle des nach der Geschäftsordnung zuständigen beschließenden Ausschusses, so ist dieser Gemeinderatsbeschluss mangels Gesetzesverstoß rechtswirksam (Glaser in Widtmann/ Grasser/Glaser, 33. EL April 2023, BayGO Art. 32 Rn. 20).

58
b) Der Bescheid wurde im ordnungsgemäßen Verfahren beschlossen.

59
Es liegt eine ordnungsgemäße Beschlussfassung des Gemeinderats vor. Es sind insbesondere keine Mängel hinsichtlich der Ladung ersichtlich oder gerügt. Es ist zudem als vertretbar anzusehen, dass in nichtöffentlicher Sitzung entschieden wurde (BayVGH, B.v. 3.4.2018 – 15 ZB 17.318 – juris Rn. 9). Gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Beklagten werden Rechtsgeschäfte in Grundstücksangelegenheiten in der Regel in nichtöffentlicher Sitzung behandelt, sodass das Vorgehen des Gemeinderats des Beklagten auch im Einklang mit seiner Geschäftsordnung steht. Darüber hinaus wurde sowohl die Klägerin als auch die Beigeladene vor Ausübung des Vorkaufsrechts angehört.

60
c) Der Bescheid wahrt auch die gesetzesmäßige Form. Insbesondere ist das Begründungserfordernis nach § 24 Abs. 3 Satz 3 BauGB erfüllt.

61
Es ist umstritten, ob § 24 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine bloße Ordnungsvorschrift oder Rechtmäßigkeitsvoraussetzung darstellt (offenlassend BVerwG, B.v. 15.2.1990 – 4 B 245.89 – juris Rn. 4). Entscheidend ist vielmehr, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur dann vom Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, wenn damit im Einzelfall dem jeweils angegebenen, sich im gesetzlichen Zulässigkeitsrahmen bewegenden Verwendungszweck entsprochen wird (BayVGH, B.v. 5.2.2015 – 2 ZB 13.2084 – juris Rn. 10).

62
Die Zweckangabe soll es ermöglichen, dass der betroffene Käufer prüfen kann, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 26 Nr. 4 BauGB ausgeschlossen ist oder nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgewendet werden kann. Ferner muss die Konkretisierung einen Grad erreicht haben, der später die Prüfung eines Rückübertragungsanspruchs nach § 89 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 sowie Abs. 2 BauGB ermöglicht (VGH BW, U.v. 24.9.2019 – 5 S 1733/17 – juris Rn. 80)

63
Bei Ausübung eines Flächennutzungsplan-Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB muss sich die Angabe des Verwendungszwecks nicht streng auf das konkrete Grundstück beziehen. Anderenfalls liefe das Vorkaufsrecht teilweise leer, weil die Darstellungen des Flächennutzungsplans regelmäßig nicht parzellenscharf sind und die Bebauungsplanung bei Ausübung des Vorkaufsrechts regelmäßig auch noch keinen entsprechenden Detaillierungsgrad erreicht hat. Deshalb genügt es, wenn das Grundstück zur Verwirklichung der Wohnflächendarstellung im Flächennutzungsplan verwendet werden soll, ohne dass die spezifische Grundstücksnutzung schon feststehen muss (vgl. VGH BW, U.v. 25.6.2009 – 5 S 574/08 – juris Rn. 33).

64
Hieran gemessen ist der Bescheid als ausreichend begründet anzusehen. Dem Bescheid ist – aus objektiver Empfängersicht zweifelsfrei – zu entnehmen, dass in dem Gebiet Wohnbauland entstehen soll und das Grundstück zur Deckung des Wohnraumbedarfs benötigt wird. Damit hat der Beklagte einen gesetzlich zulässigen Verwendungszweck genannt. Soweit der Klägerbevollmächtigte der Meinung ist, dass der Begründung des Bescheids bereits konkrete Planabsichten des Beklagten zu entnehmen sein müssten,

überspannt er damit die Anforderungen an das Begründungserfordernis gemäß Art. 39 Abs. 1 BayVwVfG und § 24 Abs. 3 Satz 3 BauGB.

65
Weitere Aspekte, die auf eine formelle Rechtswidrigkeit des Bescheids schließen ließen, sind weder ersichtlich noch von der Klagepartei geltend gemacht.

66
3. Der Bescheid ist auch materiell rechtmäßig. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts liegen vor. Es sind zudem keine Ermessensfehler ersichtlich.

67
a) Der Tatbestand der Rechtsgrundlage ist erfüllt.

68
aa) Beim streitgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich, für das der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche darstellt. Dies dürfte auch zwischen den Beteiligten weitestgehend unstreitig sein.

69
Zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts lag auch ein rechtswirksamer Kaufvertrag zwischen Klägerin und Beigeladener vor. Zwar sieht die Kaufvertragsurkunde gem. Kap.

XII.

70
Ziff. 1 vor, dass für die Rechtswirksamkeit die Genehmigung nach dem GrdstVG erforderlich sein soll. Tatsächlich bedurfte es einer solchen Genehmigung des Kaufvertrags nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 GrdstVG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayAgrG vorliegend jedoch nicht, da das streitgegenständliche Grundstück kleiner als 1 ha ist.

71
Das Fristerfordernis gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ebenfalls gewahrt. Die Mitteilung des rechtswirksamen Kaufvertrags erfolgte am 6. Dezember 2021. Der streitgegenständliche Bescheid wurde der Beigeladenen am 1. Februar 2022 und damit innerhalb der Dreimonatsfrist zugestellt.

72
bb) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist auch durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

73
An die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB dürfen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden. Allein die Darstellung der Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet im Flächennutzungsplan soll allerdings nicht genügen (HessVGH, U.v. 24.11.2020 – 3 A 828/20 – juris Rn. 19).

74
Mit § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB wird insbesondere das Ziel verfolgt, Flächen für den Wohnungsbau verfügbar zu machen. Dies schließt solche Grundstücke ein, die der infrastrukturellen Ausstattung des zu entwickelnden Wohngebiets dienen sollen. Daher rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB nur, wenn damit Flächen – unmittelbar oder mittelbar (als Tauschland) – für die Errichtung von Wohngebäuden oder für deren infrastrukturelle Ausstattung erworben werden sollen. Dagegen steht das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht als Instrument einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken zur Verfügung, die später möglicherweise als Tauschgrundstücke im Rahmen der Verfolgung gänzlich anderer Zwecke verwendet werden sollen (BayVGH, B.v. 24.4.2020 – 15 ZB 19.1987 –, juris Rn. 18 unter Verweis auf BVerwG, B.v. 25.1.2010 – 4 B 53.09 – NVwZ 2010, 593 = juris Rn. 5 ff.).

75
Auch in zeitlicher Hinsicht unterliegt die Ausübung des Vorkaufsrechts Grenzen. Das öffentliche Wohl rechtfertigt die Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers nur dann, wenn die Gemeinde alsbald diejenigen (weiteren) Schritte vornimmt, die erforderlich sind, um das städtebauliche Ziel, Wohnbauland

bereit zu stellen, zu verwirklichen. Denn der Gesetzgeber hat die Befugnisse der Gemeinden erweitert, damit diese einem akuten Wohnraummangel begegnen können. In diesem Zusammenhang geht das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass dies im Regelfall die alsbaldige Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gebietet, hat aber im Übrigen offen gelassen, ob und inwieweit auch andere Vorbereitungsmaßnahmen in diesem Zusammenhang geeignet sind, die ernsthafte Verfolgung der vom Gesetzgeber angestrebten Ziele zu belegen (vgl. BayVGH a.a.O.).

76
Im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ist in Umsetzung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu fordern, dass die von der Gemeinde geäußerte Planungsabsicht in den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort zu diesem Zeitpunkt eine nachvollziehbare Grundlage findet. Demgegenüber sind bloße in eine nicht näher eingrenzbare Zukunft gerichtete Absichtserklärungen schwerlich mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgewährleistung (Art. 14 Abs. 1 GG, Art. 103 BV) vereinbar. Der Wunsch, in einer noch nicht absehbaren Zukunft entsprechend zu verfahren, genügt daher den Anforderungen des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Fall des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht (vgl. BayVGH a.a.O.).

77
Zwar kann kein für alle entsprechenden Fälle allgemein gültiger Zeitrahmen für die weiteren Planungsschritte der Gemeinde bestimmt werden, die Planungshoheit steht deren Trägern jedoch nicht voraussetzungslos zu; nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Besteht kein Planungserfordernis, fehlt die Planungsbefugnis (BayVGH, U.v. 3.2.2015 – 15 B 13.100 – juris Rn. 17).

78
Ein Zeithorizont von fünf bis acht Jahren kann unter Berücksichtigung des Planungsstadiums noch als „alsbald“ anzusehen sein (VG Freiburg, U.v. 14.7.2022 – 4 K 284/22 – juris Rn. 31).

79
Indikatoren für das Erfordernis, im Wege der Bauleitplanung neuen Wohnraum zu schaffen, können insbesondere die Bevölkerungsentwicklung und die Verfügbarkeit anderweitiger Bauplätze im Gemeindegebiet sein (BayVGH, U.v. 3.2.2015 – 15 B 13.100 – juris Rn. 18 u. 20).

80
Diese Grundsätze zugrunde gelegt sind die vom Beklagten angeführten Verwendungszwecke nicht zu beanstanden. Ausweislich der Begründung des Bescheids soll die Ausübung des Vorkaufsrechts der Schaffung von Wohnbauland für breite Schichten der Bevölkerung in einem bezahlbaren Rahmen aufgrund des wachsenden Bedarfs an Wohnraum dienen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung ist als legitimer Zweck für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB anerkannt (VGH BW, U.v. 24.9.2019 – 5 S 1733/17 – juris Rn. 75). Der Beklagte trägt außerdem vor, dass er ein Baulückenregister führe, jedoch die Innenentwicklung mangels Verkaufs- bzw. Bebauungsbereitschaft der Eigentümer ausgeschöpft sei. Die zuletzt 2016/2017 ausgewiesenen Bauplätze seien innerhalb eines halben Jahres vollständig verkauft worden. Die Interessentenliste des Beklagte weise derzeit 112 Bauinteressierte auf. Dies unterstreicht die Erforderlichkeit, neues Bauland zu schaffen. Ob die weiteren angeführten Gründe (Sicherung der Bauleitplanung, städtebauliche Ordnung, behutsame Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung, lückenloser Zuschnitt der Baugebietsflächen, um effiziente und kostengünstige Erschließung zu ermöglichen) die Ausübung ebenfalls rechtfertigen würden, kann demnach dahinstehen.

81
Der Rechtfertigung des Grundstückserwerbs durch überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit steht auch nicht entgegen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich nicht voraussetzt, dass Flächen des Plangebiets im gemeindlichen Eigentum stehen. Unabhängig von der Möglichkeit weiteren Grunderwerbs durch den Beklagte dient jedoch bereits der Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks dem Wohl der Allgemeinheit, weil er eine einheitliche und zügige Erschließung des künftigen Wohngebiets erleichtert (vgl. BayVGH, B.v. 3.2.2011 – 15 ZB 10.1927 – juris Rn. 14).

82
Unter Berücksichtigung des Umstands, dass zur Aufstellung eines Bebauungsplans Verfahrensschritte erforderlich sind, die eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, oder dass bei Ausübung des Vorkaufsrechts

bzw. im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung noch gar kein Bebauungsplanverfahren begonnen hat, etwa weil der Vorkaufsfall die konkrete Planungsabsicht der Gemeinde erst hervorgerufen hat (vgl. VG Freiburg, U.v. 14.7.2022 – 4 K 2423/21 – juris Rn. 30), ist auch vom Einhalten der von der Rechtsprechung geforderten zeitlichen Grenze auszugehen. Es wurde zwar bis heute kein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst – worauf die Klagepartei zurecht hinweist –, allerdings wurde bereits vor Ausübung des Vorkaufsrechts seitens des Beklagten beschlossen, die Überplanung des betreffenden Grundstücks bzw. umliegenden Gebiets zu prüfen. Dies setzte sich nun im Beschluss vom 2. Mai 2023 fort, indem nun bereits ein möglicher Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans festgelegt wurde. In der mündlichen Verhandlung wurde seitens des Beklagten zudem mitgeteilt, dass nunmehr auch ein Architekt mit der Erstellung eines Planentwurfs beauftrag worden sei. Es ist zwar für die Beurteilung auf den Zeitpunkt des Bescheids abzustellen, jedoch kann die weitere Entwicklung nach Ausübung des Vorkaufsrechts als Beleg dafür herangezogen werden, dass der Beklagte bei Erlass des Bescheids die konkrete Absicht hatte, alsbald die für die Schaffung von Wohnbauland erforderlichen Schritte zu unternehmen (VG Freiburg, U.v. 14.7.2022 – 4 K 2423/21 – juris Rn. 31 unter Verweis auf BVerwG, B.v. 30.9.2020 – 4 B 45.19 – juris Rn. 19). Es ist daher durchaus von einer „alsbaldigen“ Planungsabsicht auszugehen. Diese Planungsabsicht findet auch eine „nachvollziehbare Grundlage in den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort“ (vgl. BayVGH, U.v. 3.2.2015 – 15 B 13.100 – juris Rn. 17). Der Beklagte hat die Flächen nördlich und südlich des … 2011 im Flächennutzungsplan zu Wohnbauflächen gemacht. Die Flächen südlich befinden sich bereits im Eigentum des Beklagten. Anlässlich einer Bauanfrage für ein weiteres südliches Grundstück, das noch nicht im Eigentum des Beklagten steht, wurden nunmehr erste Verfahrensschritte zur Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet, die bis zuletzt weitergeführt wurden, womöglich auch aufgrund des eingetretenen Vorkaufsfalls, da sich hierdurch die Möglichkeit für den Beklagten ergab, sämtliche Flächen des zu überplanenden Gebiets in sein Eigentum zu bringen. Der Beklagte nahm im Ergebnis die Bauanfrage sowie den Vorkaufsfall zum Anlass, konkrete Schritte zur Einleitung eines Aufstellungsverfahren vorzunehmen. Dem durch den Beklagten vorgelegten Beschluss des Bauausschusses vom 2. Mai 2023 lässt sich zudem entnehmen, dass bereits im Jahr 2016 seitens des Beklagten erste Planungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans angestellt wurden. In zwei der drei damals diskutieren Varianten sollte bereits damals das streitgegenständliche Grundstück vom Geltungsbereich eines aufzustellenden Bebauungsplans umfasst sein. Demnach bestehen beim Beklagten bereits seit längerer Zeit Bestrebungen zur Überplanung des streitgegenständlichen Grundstücks. Diese Bestrebungen wurden dann bereits mit Beschluss vom 5. Oktober 2021 – und damit vor Eintritt des Vorkaufsfalls – wiederaufgenommen und schließlich durch den Eintritt des Vorkaufsfalls durch den Beklagten bis heute stetig vorangetrieben.

83
Dass im Jahr 2014 noch kein Bedarf für eine Wohnbaulandausweisung gesehen wurde, ist unschädlich, da sich offensichtlich der Bedarf nach diesen Flächen erhöht hat, was sich schon an der Interessentenliste und des zügigen Verkaufs der zuletzt ausgewiesenen Baugrundstücke zeigt.

84
Auch aus dem Bemühen des Beklagten, sämtliche Grundstücke im voraussichtlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans in sein Eigentum zu überführen, lässt sich nicht ableiten, der Beklagte habe die erforderlichen Schritte zur Wohnbaulandausweisung nicht ernsthaft und alsbald einleiten wollen. Demnach ist es auch unschädlich, dass der Gemeinderat des Beklagten am 20. Mai 2022 im Wege einer Grundsatzentscheidung beschlossen hat, dass Bebauungspläne erst aufgestellt werden sollen, wenn sich die zu überplanende Fläche in gemeindlichem Eigentum befindet. Denn angesichts der Aufwendungen und Risiken, die für eine Gemeinde mit der Ausweisung von Baugebieten verbunden sind, aber auch mit Blick auf eine zügige Umsetzung des Bebauungsplans besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, einer Bauleitplanung den Grunderwerb durch die Gemeinde voranzustellen (vgl. BayVGH, B.v. 3.2.2011 – 15 ZB 10.1927 – juris Rn. 17).

85
Die Kammer hat im Ergebnis keinen Zweifel daran, dass der Beklagte das streitgegenständliche Grundstück zum Wohle der Allgemeinheit „alsbald“ einer Wohnbebauung zuführen wird. Anhaltspunkte für eine unzulässige Bodenbevorratung oder dafür, dass der Beklagte das streitgegenständliche Grundstück für andere als die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauzwecke verwenden will, sind für die Kammer nicht erkennbar.

86
cc) Das Vorkaufsrecht ist nicht nach § 26 BauGB ausgeschlossen.

87
Auch ein Abwendungsrecht nach § 27 BauGB ist nicht gegeben.

88
Gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts ferner abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist nach den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen.

89
Vorliegend scheitert die Abwendungsbefugnis bereits daran, dass sich Klägerin nicht vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB hierzu verpflichtet hat.

90
Im Übrigen waren die Planungen des Beklagten bei Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht in der Weise konkretisiert, dass für das Grundstück eine bestimmte künftige Nutzung bereits sicher feststand; insbesondere lag noch keine materielle Planreife i.S.d. § 33 BauGB vor. In dieser Situation besteht in der Regel keine Abwendungsbefugnis nach § 27 Abs. 1 BauGB, weil es an einem Ansatzpunkt für eine rechtsgeschäftliche Bindung des Käufers fehlt (vgl. VG Freiburg, U.v. 14.7.2022 – 4 K 2423/21 – juris Rn. 39 m.w.N.).

91
b) Der Beklagte übte das Vorkaufsrecht ermessensgerecht aus. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

92
Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht – bei Bejahung des Wohls der Allgemeinheit – nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Ermessen der Gemeinde. Eine ermessensfehlerfreie Entscheidung nach Art. 40 BayVwVfG erfordert unter anderem das Ermitteln der Entscheidungsgesichtspunkte sowie eine Abwägung des „Für und Wider“ der betroffenen öffentlichen und privaten Belange (BayVGH, B.v. 22.1.2016 – 9 ZB 15.2027 – juris Rn. 13 = NVwZ-RR 2016, 491). Zuständig für die Ausübung des Ermessens ist der Gemeinderat und nicht die Verwaltung (BayVGH, U.v. 30.3.2023 – 15 B 22.1761 – juris Rn. 16 m.w.N.). Eine eventuelle Heilung von Ermessensfehlern i.S.v. § 114 Satz 2 VwGO ist nur innerhalb der Ausübungsfrist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB zulässig (BayVGH, U.v. 30.3.2023 – 15 B 22.1761 – juris Rn. 17).

93
Sowohl anhand des Bescheids als auch des Beschlusses des Gemeinderats wird zunächst ersichtlich, dass der Beklagte erkannt hat, dass ihm ein gesetzliches Ermessen eingeräumt worden ist. Der Bescheid beschäftigt sich sodann weiter mit den Einwendungen der Klägerin und es wird dargestellt, warum das öffentliche Interesse als gewichtiger angesehen wird. Aus dem Protokoll über die Gemeinderatssitzung wird zudem deutlich, dass auch darüber diskutiert wurde, ob der Verkäuferin im Wege einer gütlichen Einigung ein höherer Kaufpreis bezahlt werden soll. Zuletzt stellt der Beklagte darauf ab, dass der Klägerin keine unzumutbaren finanziellen Nachteile durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstünden und andere, mildere Mittel nicht ersichtlich seien, um den verfolgten Zweck zu realisieren. Überdies ist auch zu konstatieren, dass die Klägerin im Rahmen ihrer Anhörung keine Beeinträchtigungen vorgebracht hat, die der Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht bereits immanent wären. Sie trug lediglich vor, dass die Lage des Grundstücks für sie perfekt wäre und sie hoffe, dass sie dort eines Tages ein Einfamilienhaus errichten könne. Aus diesem Vortrag werden keine Belange ersichtlich, die über den bloßen Verlust der Erwerbsmöglichkeit des streitgegenständlichen Grundstücks hinausgingen. Besonders schutzwürdige Belange der Klägerin als Erwerberin, die so stark zu gewichten wären, dass sie sich gegenüber dem Gemeinwohl zwingend durchsetzen müssten, sind daher nicht ersichtlich.

94
Soweit der Klägerbevollmächtigte in diesem Zusammenhang vorgetragen hat, dass der Beklagte das streitgegenständliche Grundstück möglicherweise erworben hätte, um ein Einheimischen-Modell durchzusetzen, so lassen sich hierfür bereits keinerlei Anhaltspunkte finden. Auch die Bevollmächtigte des Beklagten wies dies in der mündlichen Verhandlung als reine Spekulation zurück.

95
Nach alldem ist die Klage abzuweisen.

III.

96
Die Entscheidung über die Kosten beruht auf §§ 154 Abs. 1 und 3, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie sich mangels Antragstellung keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat.

97
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.