VG Augsburg, Urteil v. 26.06.2025 – Au 5 K 24.1072

Titel:

Anfechtungsklage, gemeindliches Vorkaufsrecht, Deckung eines Wohnbedarfs, Wohl der Allgemeinheit (verneint), Bevorratung von Bauland, Vorkaufsrecht, Allgemeinwohl, Interessenabwägung, Wohnbedarf, Planungsabsicht, Bodenbevorratung, Eigentumsschutz

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1
BauGB § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5
BauGB § 24 Abs. 3 S. 1
BauGB § 24 Abs. 3 S. 2

Schlagworte:

Anfechtungsklage, gemeindliches Vorkaufsrecht, Deckung eines Wohnbedarfs, Wohl der Allgemeinheit (verneint), Bevorratung von Bauland, Vorkaufsrecht, Allgemeinwohl, Interessenabwägung, Wohnbedarf, Planungsabsicht, Bodenbevorratung, Eigentumsschutz

Tenor

I. Der Bescheid des Beklagten vom 28. März 2024 wird aufgehoben.

II. Die Kosten des Verfahrens hat der Beklagte zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin wehrt sich gegen die Ausübung eines Vorkaufsrechts durch den Beklagten.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Flur-Nr., Gemarkung ... Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach dem Flächennutzungsplan ist für das Grundstück eine Nutzung als Wohngebiet (W10) dargestellt. Mit notariellem Vertrag vom 19. Dezember 2023 des Notars ... in ... (UVZ-Nr. ...) erwarb der Beigeladene das Grundstück zu einem Preis in Höhe von 117.315,00 EUR. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 forderte der Notar das Negativzeugnis von dem Beklagten an. Auf Anforderung des Beklagten übermittelte das Notariat mit E-Mail vom 1. Februar 2024 eine Kopie des Vertrages. In seiner Sitzung vom 29. Februar 2024 beschloss der Marktgemeinderat des Beklagten, das Vorkaufsrecht für das streitgegenständliche Grundstück auszuüben.

3
Mit Bescheid vom 28. März 2024 übte der Beklagte das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB aus. Für dessen weiteren Inhalt und Begründung wird der Bescheid in Bezug genommen.

4
Hiergegen hat die Klägerin am 2. Mai 2024 Klage erhoben und beantragt,

5
den Bescheid des Beklagten vom 28. März 2024 über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB aufzuheben.

6
Dies wird unter anderem damit begründet, dass es sich bei dem notariellen Vertrag vom 19. Dezember 2023 nicht um einen reinen Kaufvertrag, sondern um eine gemischte Schenkung handle. Insoweit sei § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht anwendbar. Es fehle überdies am erforderlichen Gemeinwohl. Das

streitgegenständliche Grundstück sei für eine Bebauung nicht geeignet. Außerdem gebe es genügend Grundstücke, welche den Wohnbedarf decken. So sei lediglich ein Teil der Bauplätze im Baugebiet „Am ...“ veräußert.

7
Der Beklagte hat mit Schriftsatz vom 5. August 2024 beantragt,

8
die Klage abzuweisen.

9
Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass das Vorkaufsrecht in rechtmäßiger Weise ausgeübt worden sei. Es handle sich nicht um eine gemischte Schenkung. Es sei irrelevant, ob das streitgegenständliche Grundstück für sich genommen zur Bebauung geeignet sei. Ausreichend sei, dass es sich um eine im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Wohngebiet handle. Erfasst seien auch Flächen, die für die spätere Infrastruktur genutzt werden.

10
In der Sache wurde am 26. Juni 2025 mündlich vor Gericht verhandelt. Auf das in der mündlichen Verhandlung gefertigte Protokoll wird Bezug genommen, ebenso auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakte.

Entscheidungsgründe

11
Die zulässige Klage ist begründet.

12
1. Der Bescheid des Beklagten vom 28. März 2023 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

13
Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts aus § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) liegen nicht vor.

14
a) Dieses darf gem. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff unterliegt uneingeschränkter gerichtlicher Prüfung (BVerwG, B.v. 26.4.1993 – 4 B 31/93 – juris Rn. 37; BVerwG, B.v. 15.2.1990 – 4 B 245.89 – juris Rn. 3). Erforderlich ist eine Interessenabwägung, bei der das gesetzlich anerkannte, sachlich objektive Erwerbsmotiv der Gemeinde ein solches Gewicht haben muss, dass das entgegenstehende Interesse der Vertragsparteien an freier Disposition dahinter zurückzutreten hat (vgl. BayVGH, B.v. 5.2.2015, 2 ZB 13.2087 – juris Rn. 8; BayVGH, U.v. 6.2.2014 – 2 B 13.2570 – juris Rn. 16).

15
Gem. § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann das Wohl der Allgemeinheit insbesondere dann gegeben sein, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts der Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dient. Ein solcher Wohnbedarf muss dabei tatsächlich gegeben und das Grundstück muss dazu geeignet sein, zu dessen Deckung beizutragen (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2022, § 24 Rn. 20a). 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. Demgegenüber sind bloße in eine nicht näher eingrenzbare Zukunft gerichtete Absichtserklärungen schwerlich mit der verfassungsrechtlichen Eigentumsgewährleistung (Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz – GG, Art. 103 Bayerische Verfassung – BV) vereinbar (vgl. BayVGH, B.v. 24.4.2020 – 15 ZB 19.1987 – juris Rn. 18 m.w.N.). Mit der Durchführung der weiteren Schritte, die zur Erreichung des mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgenden Zwecks notwendig sind, muss alsbald zu rechnen sein (BVerwG, B.v. 25.1. 2010 – 4 B 53/09, BauR 2010, 285/286). Auch in einem frühen Stadium muss bereits eine hinreichende Realisierungschance bestehen (OVG RhPf, U.v. 12. 4. 2011 – 8 A 11405/10, KommJur

2011, 376/378). Der Wunsch, in einer noch nicht absehbaren Zukunft entsprechend zu verfahren, genügt daher den Anforderungen nicht (vgl. BayVGH, B.v. 24.4.2020 – 15 ZB 19.1987 – juris Rn. 18 m.w.N.).

16
b) Gemessen daran rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts im vorliegenden Fall nicht. Zum einen wird vom Beklagten ein etwa bestehender Wohnbedarf lediglich pauschal und unsubstantiiert behauptet, zum anderen fehlt es an einer hinreichend konkreten Planungsabsicht des Beklagten. Dieser äußerte sowohl im Verwaltungsverfahren als auch im gerichtlichen Verfahren die Absicht, das streitgegenständliche Grundstück überplanen und einer Wohnnutzung bzw. der infrastrukturellen Ausstattung eines zu entwickelnden Wohngebietes zuführen zu wollen. Weitere Hinweise auf eine Konkretisierung dieser bloßen Absichtsbekundungen – wie grundsätzliche planerische Erwägungen und Bemühungen, Machbarkeitsstudien oder gar einen Aufstellungsbeschluss – gab es nicht. Überdies bestanden im Marktgemeinderat Bedenken, dass eine entsprechende Planung an einer fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers des benachbarten Grundstücks Flur-Nr. ... scheitern könnte. Insoweit wurden hier noch keine Gespräche geführt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks kann daher allenfalls als erster Schritt zur Entwicklung des gewünschten Wohngebietes gesehen werden. Nach den Angaben des Bevollmächtigten des Beklagten hat sich diese beabsichtigte Planung (immer) noch nicht weiter konkretisiert. Insoweit handelt es sich vorliegend um eine allgemeine Bodenbevorratung durch den Beklagten, die nicht von § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfasst ist.

17
2. Der Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. Die Entscheidung hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen folgt aus § 162 Abs. 3 VwGO i.V.m. § 154 Abs. 3 VwGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).