VG Würzburg, Urteil v. 19.05.2026 – W 4 K 25.702

Titel:

Voraussetzungen und Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts im Sanierungsgebiet

Normenkette:

BauGB § 24 Abs. 1 Nr. 3, § 28 Abs. 2 S. 1, § 140 Nr. 4, § 142 Abs. 3 S. 1, § 144 Abs. 3, Abs. 4, § 145 Abs. 2, Abs. 5

Leitsätze:

1. Die Dreimonatsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 BauGB beginnt erst mit vollständiger Mitteilung aller Wirksamkeitsvoraussetzungen des Kaufvertrags. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Aufhebung eines wirksamen Kaufvertrags durch die Vertragsparteien hat keinen Einfluss auf das Bestehen und die Ausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

3. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn diese sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientiert. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts im Sanierungsgebiet, Wohl der Allgemeinheit, Transmortale Vollmacht, Informationspflicht des Verkäufers, Vorkaufsrecht, Sanierungsgebiet, Mitteilungspflicht, Erbenstellung, Allgemeinwohl, Ermessenentscheidung, Verhältnismäßigkeit, Gebietserhaltung, Bodenrecht, gemeindliches Vorkaufsrecht

Fundstellen:

BayVBl 2026, 755

LSK 2026, 16543

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben gesamtschuldnerisch die Kosten des Verfahrens zu tragen.

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

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich gegen einen Bescheid der Gemeinde Niederwerrn vom 11. April 2025, mit dem diese ein Vorkaufsrecht für das Grundstück Fl.Nr. …, … Straße … (mit 149 m^2), Gemarkung N. , ausübte.

2

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. Dezember 2024 veräußerte Herr B. S. die im Grundbuch für Niederwerrn, Blatt …, Fl.Nr. …, … Straße …, eingetragene Gebäude- und Freifläche zu 149 m^2 an die Firma … GmbH mit Sitz in …, vertreten durch Herrn … M. Ausweislich der notariellen Urkunde und der dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügten Vollmacht handelte für Herrn B. S. Herr *urettin S. Gemäß der beigefügten „Spezialvollmacht“ hat Herr N. S. die Befugnis, Herrn B. S. bei dem Verkauf und der Auflassung des Grundstücks Fl.Nr. … der Gemarkung N. allgemein und uneingeschränkt zu vertreten, soweit eine Stellvertretung gesetzlich zulässig ist. Die Vollmacht sollte über den Tod hinaus gelten. Sie dürfe nicht auf Dritte übertragen werden. Der Bevollmächtigte sei auch befugt zur Änderung und Aufhebung des einmal geschlossenen Kaufvertrags und zum beliebigen Neuabschluss.

3

Der vollständige Kaufvertrag ging der Beklagten, ausweislich des Eingangsstempels, am 20. Dezember 2024 zu. Zugleich wurde durch den Notar die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung beantragt.

4
Mit Schreiben vom 22. Januar 2025 hörte die Beklagte Herrn B. S. sowie die Käuferin zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts an.

5
Mit weiterem Schreiben vom 7. Februar 2025 teilte der Klägervertreter der Beklagten mit, dass die Vertragsparteien zwischenzeitlich den geschlossenen Kaufvertrag wieder aufgehoben hätten. Der am 6. Februar 2025 notariell beurkundete Aufhebungsvertrag lag dem Schreiben bei.

6
Mit Datum vom 20. März 2025 wurde durch das Planungsbüro … … … eine „Städtebauliche Zieldefinition im Bereich der Straßen … und … Straße“ erstellt. Diese wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24. März 2025 beschlossen.

7
Mit Schreiben vom 25. März 2025 wurde Herr B. S. und die Käuferin erneut zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts angehört.

8
Nachdem mehrere Zustellungsversuche an Herrn B. S. scheiterten, wandte sich die Beklagte mit Schreiben vom 4. April 2025 an den Kläger zu 2) als Bevollmächtigten mit der Bitte um Stellungnahme. Beigefügt war diesem Schreiben ein Auszug aus dem Bayerischen Behördeninformationssystem, wonach Herr B. S. am 9. November 2024 in M. verstorben sei.

9
Mit Schreiben vom 8. April 2025 teilte das Amtsgericht M. der Beklagten mit, dass in dem Nachlassverfahren „B. S. “ die Klägerin zu 1) und der Kläger zu 2) als Erben „in Betracht“ kämen.

10
In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 10. April 2025 beschloss die Beklagte die Ausübung des Vorkaufsrechts über das streitgegenständliche Grundstück. Der streitgegenständliche Vorkaufsbescheid erging am 11. April 2025 und wurde an den Kläger zu 2) adressiert. Auch eine Zustellung mittels Einschreiben und Rückschein wurde an die Klägerin zu 1) unternommen, wobei der Rückschein das Zustellungsdatum des 25. April 2025 trägt.

11
Unter dem 11. Mai 2025 ließen die Kläger Klage erheben und beantragten,

den Bescheid der Beklagten vom 11. April 2025 aufzuheben.

12
Zur Begründung wurde erklärt, die Klage sei zulässig, da die Kläger als Geschwister die gesetzlichen Miterben des am 9. November 2024 verstorbenen Verkäufers seien. Es bestehe kein Testament und weitere gesetzliche Erben seien nicht vorhanden. Die Klage sei auch begründet, denn die Vorkaufsrechtsausübung sei nicht innerhalb der gesetzlichen Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgt. Der vollständige Kaufvertrag sei der Beklagten seit dem 20. Dezember 2024 vorgelegen. Zugleich sei durch den dazu bevollmächtigten Notar die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB beantragt worden. Da die Genehmigungsfrist nicht verlängert worden sei, sei mit dem 20. Januar 2025 die Genehmigungsfiktion eingetreten und damit die Wirksamkeit des notariellen Kaufvertrags vom 18. Dezember 2024. Die sich an die Wirksamkeit anschließende dreimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ende damit am 20. April 2025. Bis zu diesem Zeitpunkt sei der streitgegenständliche Vorkaufsbescheid vom 11. April 2025 lediglich dem Kläger zu 2) zugestellt worden. Der Versuch der Zustellung an die Klägerin zu 1) sei ausweislich des Datums des Rückscheins erst am 25. Mai 2025, mithin nach Fristablauf, erfolgt. Das Vorkaufsrecht sei innerhalb der gesetzlichen Frist gegenüber allen Miterben auszuüben. Weiterhin sei zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung der darauf bezogene notarielle Kaufvertrag bereits wieder aufgehoben worden, was der Beklagten auch umgehend mitgeteilt worden sei. Jedenfalls in der Phase der schwebenden Unwirksamkeit des Vertrages, d. h. bis zur Wirksamkeit infolge sanierungsrechtlicher Genehmigung, werde allgemein angenommen, dass eine Aufhebung des Vertrages eine nachfolgende Vorkaufsrechtsausübung unmöglich mache. Lediglich hilfsweise sei auch noch auf die fehlenden materiellen

Voraussetzungen des Vorkaufsrechts hinzuweisen. Die Vorkaufsrechtsausübung auf der Grundlage des § 24 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 3 BauGB sei zumindest nicht durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Die ursprüngliche Sanierungssatzung vom 3. Dezember 2014 sowie die damaligen konkretisierten Sanierungsziele gäben für das streitgegenständliche Grundstück nichts her. Der Versuch der Beklagten, noch kurzfristig mit Gemeinderatsbeschluss vom 24. März 2025 ein Sanierungskonzept nachzuschärfen, sei untauglich. Die Sanierungsziele seien nach § 140 Ziff. 3 BauGB mit der Öffentlichkeit zu erörtern, wie sich auch aus § 140 Ziff. 5 BauGB ergebe. Eine rein punktuelle Fortschreibung ohne Rücksicht auf die Gesamtsanierungsplanung sei nicht zulässig. Jedenfalls fehle es aber an einer Öffentlichkeitsbeteiligung.

13
Die Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen.

14
Zur Begründung wurde vorgetragen, dass, entgegen der Auffassung der Kläger, der Vorkauf rechtzeitig ausgeübt worden sei. Im vorliegenden Fall sei nämlich der Beklagten, entgegen der Verpflichtung des Verkäufers in § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB, nicht der vollständige Kaufvertrag mitgeteilt worden. Zur vollständigen Information der vorkaufsberechtigten Gemeinde gehöre denknotwendig, dass sie über die Person des Verkäufers im erforderlichen Umfang informiert werde. Es sei auch nicht Aufgabe der vorkaufsausübenden Gemeinde, die richtige Adresse des Verkäufers oder aber auch im Falle seines Ablebens dessen Erben innerhalb der Ausübungsfrist zu ermitteln, zumal das vielfach gar nicht möglich sei. Die Kläger könnten der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte auch nicht entgegenhalten, dass der Kaufvertrag wieder aufgehoben worden sei. Unstreitig gelte die sanierungsrechtliche Genehmigung mit Ablauf des 20. Januar 2025 als erteilt. Die Aufhebung des Kaufvertrags sei jedoch erst am 6. Februar 2025 erfolgt, also nach dem Wirksamwerden des Kaufvertrags. Die Vorkaufsrechtsausübung sei auch durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Einer erneuten Erörterung nach § 140 Ziff. 5 BauGB bedürfe es bei einer Fortschreibung und Konkretisierung von Sanierungszielen im Rahmen der Durchführung der Sanierung nicht.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der beigezogenen Behörden- und Gerichtsakten sowie auf die weiteren Schriftsätze der Beteiligten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die Klage hat keinen Erfolg.

17
Der Bescheid der Beklagten vom 11. April 2025, mit dem die Beklagte ihr Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zum Kaufvertrag, Urkundennummer 3861/2024, vom 18. Dezember 2024 zwischen dem Veräußerer, Herrn B. S. , und der … GmbH für das Grundstück Fl.Nr. …, … Straße … (mit 149 m^2), Gemarkung N. , ausgeübt hat, ist rechtmäßig und verletzt die Kläger als gesetzliche Erben des am 9. November 2024 verstorbenen Verkäufers nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

18
1. Ausgangspunkt der rechtlichen Beurteilung ist § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Nach dieser Vorschrift steht der Gemeinde in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu. Es darf jedoch nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB).

19
§ 28 Abs. 2 BauGB regelt zudem, dass das Vorkaufsrecht nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden kann. Voraussetzung für den Beginn des Laufs dieser gesetzlichen Ausschlussfrist ist, dass der Gemeinde das Vorliegen eines rechtswirksamen Kaufvertrags ordnungsgemäß mitgeteilt wird. Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB obliegt diese ordnungsgemäße Mitteilungspflicht dem Verkäufer. Er hat der Gemeinde alle für die Entstehung des Vorkaufsrechts relevanten Tatsachen des Vertragsabschlusses mitzuteilen. Erst wenn diese Informationen beim Vorkaufsberechtigten vorliegen, beginnt die Ausübungsfrist zu laufen. Weil weder § 28 Abs. 2 BauGB

noch der entsprechende § 469 Abs. 2 BGB Angaben darüber enthalten, in welcher Form diese Mitteilung erfolgen muss, kann die Mitteilung schriftlich oder mündlich geschehen, sie muss aber inhaltlich vollständig sein. Dazu gehören alle Wirksamkeitsvoraussetzungen, einschließlich Genehmigungsbedürftigkeit und die Mitteilung, dass die Genehmigung auch erteilt worden ist. Dies kann durch beide Kauvertragsparteien geschehen. Es besteht allerdings keine Pflicht des Vorkaufsberechtigten, sich die Kenntnis über den Abschluss des Kaufvertrags und seine Wirksamkeit selbst zu verschaffen. Da mit der Mitteilung eine Ausschlussfrist in Gang gesetzt wird, sind grundsätzlich strenge Anforderungen an die Auslösung des Fristlaufs zu stellen (zum Ganzen: vgl. VGH BW, U.v. 1.3.1996 - 3 S 13/94 – juris; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand November 2025, § 28 Rn. 27).

20
2. Dies zugrunde gelegt gilt im vorliegenden Fall Folgendes:

21
Der Beklagten wurde vom Notar Dr. W. mit Schreiben vom 19. Dezember 2024, bei der Beklagten eingegangen am 20. Dezember 2024, eine beglaubigte Abschrift der Kaufvertragsurkunde vom 18. Dezember 2024 sowie der Entwurf einer Genehmigungserklärung hierzu übersandt. Da es für die Wirksamkeit des Kaufvertrags einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 2 BauGB bedurfte, diese jedoch nicht erteilt wurde (§ 145 BauGB), und eine Verlängerung des Prüfungsraums seitens der Beklagten nicht vorgenommen wurde (§§ 145 Abs. 1 Satz 1, 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB), galt die sanierungsrechtliche Genehmigung mit Ablauf der einmonatigen Prüfungsfrist (§ 22 Abs. 5 Satz 2 BauGB) als erteilt (§ 22 Abs. 5 Satz 4 BauGB). Ein rechtswirksamer Kaufvertrag lag daher erst ab dem 21. Januar 2025 vor.

22
3. Die sanierungsrechtliche Genehmigung war auch nicht ausnahmsweise nach § 144 Abs. 3 und 4 BauGB mit der Folge entbehrlich, dass das Vorhaben einer entsprechenden Genehmigung nicht bedurft hätte und ohne eine solche wirksam geworden wäre, denn die Voraussetzungen dieser Tatbestände liegen nicht vor.

23
Dies gilt zunächst im Hinblick auf § 144 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, wonach Vorhaben keiner Genehmigung bedürfen, wenn die Gemeinde als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Im vorliegenden Fall ist die Gemeinde nicht Vertragsteil.

24
Auch eine analoge Anwendung des § 144 Abs. 4 Nr. 1 BauGB auf die Fälle, in denen durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Vertrag mit der Gemeinde zustande kommt und die Gemeinde dadurch nachträglich Vertragsteil wird, ist nicht möglich, denn eine solche Analogie setzt eine Regelungslücke voraus. Eine solche ist aber nicht gegeben. Das Unterbleiben einer Regelung durch den Gesetzgeber spricht vielmehr dafür, dass die beiden sanierungsrechtlichen Instrumentarien getrennt und unabhängig voneinander sind.

25
Auch kann eine für die Wirksamkeit der rechtsgeschäftlichen Veräußerung bzw. des Verkaufs eines Grundstücks in einem Sanierungsgebiet nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch eine Gemeinde, entgegen dem Wortlaut, nicht im Hinblick darauf für entbehrlich angesehen werden, dass die mit der sanierungsrechtlichen Genehmigung auszuübende Kontrolle denselben Zweck verfolge, wie die Ausübung des Vorkaufsrechts und es keinen Sinn ergäbe, wenn die Gemeinde an der Ausübung des Vorkaufsrechts zur Förderung der Sanierung gehindert wäre, weil sie dem Kaufvertrag gemäß § 145 Abs. 2 BauGB die Genehmigung versagen müsste. Eine solche Ausnahme von der im Gesetz vorgesehenen Genehmigungspflicht müsste angesichts der klaren gesetzlichen Regelung der Gesetzgeber treffen. Sie ist nicht im Wege der Auslegung möglich, da insoweit keine widersprüchliche oder lückenhafte gesetzliche Regelung vorliegt. Das Baugesetzbuch sieht zur Sicherung und Förderung der Sanierung im Falle der rechtsgeschäftlichen Veräußerung bzw. des rechtsgeschäftlichen Verkaufs eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zwei Instrumentarien vor: Die Versagung der notwendigen sanierungsrechtlichen Genehmigung und die Ausübung des Vorkaufsrechts. Der Einsatz dieser rechtlichen Möglichkeiten hängt von unterschiedlichen Voraussetzungen ab (vgl. § 145 Abs. 2 BauGB einerseits und § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB andererseits). Vor allem führen die danach möglichen Maßnahmen aber zu anderen Rechtsfolgen, nämlich zum

Nichtzustandekommen des Vertrags mit eventuellem Übernahmeantrag des Verkäufers nach § 145 Abs. 5 BauGB einerseits und dem Zustandekommen eines Vertrags zwischen Verkäufer und Gemeinde andererseits. Diese beiden Möglichkeiten sind vom Gesetzgeber eindeutig unterschiedlich ausgestaltet, stehen rechtlich nebeneinander und sind als selbständige Instrumentarien anzusehen. Dabei ist auch die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung bei Vorliegen der in § 145 Abs. 2 BauGB genannten Voraussetzungen als vollwirksamer und ausreichender Schutz zur Förderung der Sanierung durch die Gemeinde anzusehen. Im Hinblick darauf geht es nicht an, das Vorliegen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für die Rechtsgültigkeit eines Kaufvertrags in diesen Fällen für entbehrlich zu erklären, da dies dem Wortlaut und der Systematik des Gesetzes eindeutig widerspricht.

26
4. Wann nunmehr die in § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB normierte Dreimonatsfrist zu laufen begann, kann vorliegend dahinstehen, denn sie war jedenfalls zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses am 11. April 2025 noch nicht abgelaufen. Jedenfalls begann die Frist, entgegen der Auffassung des Klägervertreters, nicht bereits am 21. Januar 2025 zu laufen, denn der Verkäufer ist seiner Verpflichtung nicht nachgekommen, der Beklagten ordnungsgemäß mitzuteilen, dass der Kaufvertrag nun nicht mehr infolge Fehlens der sanierungsrechtlichen Genehmigung schwebend unwirksam ist. Insoweit verkennt der Klägervertreter den Umstand, dass die Fiktion der Genehmigung aufgrund Fristversäumung keinen Einfluss auf die für die Ausübung des Vorkaufsrechts einzuhaltende Dreimonatsfrist hat.

27
Wie bereits ausgeführt, beginnt nach § 28 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Frist mit der Mitteilung des Inhalts des Kaufvertrags an die Gemeinde durch den Verkäufer oder den Käufer zu laufen. Der Gemeinde ist der Inhalt des Vertrags und der Hinweis auf das Vorkaufsrecht und der Zweck der Vorlage mitzuteilen. Es ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung hinreichend geklärt, dass diese Mitteilungspflicht auch alle Wirksamkeitsvoraussetzungen umfasst (vgl. zu alldem: BGH, U.v. 20.2.1957 – BGHZ 23,342; BGH, U.v. 15.6.1960 – BGHZ 32,375; BGH, U.v. 26.1.1973 – BGHZ 60,275; VG Mainz, U.v. 5.8.2008 – 3 K 859/07.MZ – juris; jeweils m.w.N.).

28
Mit anderen Worten: Wird ein noch genehmigungsbedürftiger Kaufvertrag übersandt, muss zu gegebener Zeit durch den Verkäufer oder den Käufer der Gemeinde die Wirksamkeit des Kaufvertrags mitgeteilt werden. Erst dann beginnt die Frist zu laufen. Dies gilt auch dann, wenn die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde die vorkaufsberechtigte Gemeinde selbst ist, da diese, wie oben bereits ausgeführt, insoweit keine eigenen Ermittlungen anzustellen braucht. Allein die Fiktion einer Genehmigung aufgrund Fristversäumung hat keinen Einfluss auf die für die Ausübung des Vorkaufsrechts einzuhaltende Dreimonatsfrist. Es bedarf vielmehr der Mitteilung des Verkäufers oder des Käufers, dass nunmehr ein rechtswirksamer Kaufvertrag vorliegt, der nicht mehr infolge Fehlens der sanierungsrechtlichen Genehmigung schwebend unwirksam ist. Eine solche verpflichtende Mitteilung an die Beklagte ergibt sich aus der vorgelegten Behördenakte jedenfalls nicht, sodass die Frist nicht am 21. Januar 2025 zu laufen beginnen konnte. Der Klägervertreter hat auch nicht plausibel dargelegt, dass man dieser Mitteilungspflicht in irgendeiner Weise später nachgekommen sei.

29
5. Die Dreimonatsfrist lief vorliegend aber auch deshalb nicht am 21. Januar 2025 an, da der Beklagten zu diesem Zeitpunkt neben der eben angesprochenen Wirksamkeitsmitteilung nicht mitgeteilt wurde, wem gegenüber die Beklagte ihr Vorkaufsrecht ausüben kann, nachdem der Verkäufer bereits am 9. November 2024 verstorben war.

30
Der Inhalt der Mitteilung an die Gemeinde wird, wie dargelegt, durch ihre Funktion bestimmt. Diese liegt darin, den Lauf der Ausübungsfrist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Gang zu setzen und der Gemeinde innerhalb dieser Frist die Möglichkeit zu geben, eine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu treffen. Voraussetzung hierfür ist also, dass die Gemeinde klar und vollständig über den Kaufvertrag ins Bild gesetzt wird. Dazu gehört auch, dass die Gemeinde weiß, wer Verkäufer ist, bzw. wer die Erben des Verkäufers sind, da die Gemeinde sonst keine Möglichkeit hat, ihr Vorkaufsrecht gegenüber dem Verkäufer auszuüben, wie es das Gesetz verlangt. Mit anderen Worten: Für den Fall, dass der Verkäufer bereits vor Abschluss des Kaufvertrags verstorben ist und der Kaufvertrag nur deshalb zustande gekommen ist, da er

vor seinem Ableben eine transmortale Vollmacht unterschrieben hat, besteht für die Erben des Verkäufers die Verpflichtung, der Gemeinde ihre Erbenstellung nachzuweisen. Erst danach beginnt die Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu laufen.

31
6. Die Beklagte war auch nicht verpflichtet, ihr Vorkaufsrecht gegenüber dem Notar oder dem Inhaber der transmortalen Vollmacht zu erklären, denn dies hätte vorausgesetzt, dass der Notar oder der Inhaber der transmortalen Vollmacht eine Empfangsbevollmächtigung gehabt hätte. Eine solche ist vorliegend allerdings nicht gegeben. Die allgemeine Bevollmächtigung des Notars zum Vollzug des Kaufvertrags reicht zweifellos nicht aus, weil es sich bei der Entgegennahme eines Vorkaufsrechtsausübungsbescheids gerade nicht um einen Teil des Vollzugs des Kaufvertrags handelt. Ebenso ergibt sich aus der transmortalen Vollmacht vom 7. März 2023 kein Anhaltspunkt, dass der transmortal Bevollmächtigte auch bevollmächtigt sein sollte zur Entgegenahme des Vorkaufsrechtsausübungsbescheids.

32
Nach alldem war zum Zeitpunkt des streitgegenständlichen Bescheiderlasses am 11. April 2025 die Dreimonatsfrist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB zweifellos noch nicht abgelaufen.

33
7. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aufgrund des Umstands, dass die Vertragsparteien am 6. Februar 2025 den Kaufvertrag wieder aufgehoben haben. Insbesondere führt dies nicht, wie der Klägervertreter meint, zur Unmöglichkeit der Leistung, denn die einvernehmliche Aufhebung eines wirksamen Kaufvertrags durch die Vertragsparteien führt nicht zum Wegfall des Vorkaufsrechts. Sie hat keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Vorkaufsrechts.

34
8. Der angefochtene Bescheid der Beklagten vom 11. April 2025 ist aber auch materiell rechtmäßig, da sich das streitgegenständliche Grundstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet befindet und die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

35
Es ist zwischen den Parteien offensichtlich unstreitig, dass das Anwesen „… Straße …, Fl.Nr. … der Gemarkung N. “, im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Altort N. “ vom 3. Dezember 2014 liegt. Ein entsprechender Sanierungsvermerk ist im Grundbuch des vorgenannten Anwesens eingetragen. Die Kammer hat auch keine Bedenken gegen die Wirksamkeit dieser Sanierungssatzung im Sinne von § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Fehler, die zur Ungültigkeit der Satzung führen könnten, sind jedenfalls nicht ersichtlich und wurden klägerseits auch nicht geltend gemacht. Zwar meint der Klägervertreter in diesem Zusammenhang, die Satzung sei jedenfalls funktionslos geworden, allerdings handelt es sich hierbei lediglich um eine Behauptung „ins Blaue hinein“, die der Klägervertreter durch nichts untermauert hat.

36
Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist im vorliegenden Fall weiterhin auch durch das Wohl der Allgemeinheit nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerechtfertigt.

37
Der Begriff des Wohls der Allgemeinheit ist ähnlich wie im Bereich des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes (Art. 14 Abs. 2 und 3 GG) und den speziellen Enteignungsvorschriften (§ 87 Abs. 1 BauGB) nicht mit dem Begriff des öffentlichen Interesses gleichzusetzen. Erst ein qualifiziertes, sachlich objektiv öffentliches Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall miteinander in Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen kann mit dem Wohl der Allgemeinheit identifiziert werden. An die Ausübung des Vorkaufsrechts werden jedoch gegenüber einer Enteignung, die nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit diese erfordert, qualitativ geringere Anforderungen gestellt. Es genügt, wenn der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen und städtebaulichen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Die Gemeinde darf aber nicht Grundstücke „hamstern“ (BGH, U.v. 7.3.1975 – V ZR 92/73 – DVBl 1975, 487) oder sich allein zur Gewinnerzielung Grundstücke im Wege des Vorkaufsrechtes beschaffen (BGH, U.v. 22.3.1965 – III ZR 211/63 – DVBl 1966, 264). Welche Anforderungen an die Angaben der Gemeinde über den Verwendungszweck im Bescheid zu stellen sind, richtet sich nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles und lässt sich nicht nach

generellen Maßstäben vorab bestimmen (vgl. BVerwG, B.v. 15.2.1990 – 4 B 245/89 – NJW 1990, 2703; BayVGH, U.v. 9.3.2000 – 2 B 96.467 – juris; BayVGH, U.v. 6.2.2014 – 2 B 13.2570 – juris Rn. 16 m.w.N.; vgl. auch Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 16. Aufl. 2025, § 24 Rn. 20). Ob die Ausübung danach durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist, unterliegt im vollen Umfang der gerichtlichen Nachprüfung (BVerwG a.a.O.; BVerwG, B.v. 26.4.1993 – 4 B 31/93 – NVwZ 1994, 282/284; BayVGH, U.v. 6.2.2014 – 2 B 13.2570 – juris Rn. 16).

38
In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten – wie hier – rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn diese sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientiert (BayVGH, U.v. 9.3.2000 – 2 B 96.467 – juris; BayVGH, U.v. 6.2.2014 – 2 B 13.2570 – juris Rn. 17; vgl. auch Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 161. EL November 2025, § 24 Rn. 70; Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 16. Aufl. 2025, § 24 Rn. 22). An die Konkretisierung der Sanierungsziele dürfen bei Erlass der Sanierungssatzung nur relativ geringe Anforderungen gestellt werden. Ein langer Zeitraum seit der Inkraftsetzung einer Sanierungssatzung stellt nicht allein schon in Frage, dass die Sanierungssatzung noch wirksam sein kann oder dass die Ausübung des Vorkaufsrechts noch dem Wohl der Allgemeinheit dienen kann (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.1995 – 4 B 33.95 – BauR 1995, 663). Jedoch werden die Anforderungen mit fortschreitendem Sanierungsverfahren höher (vgl. BVerwG, U.v. 4.3.1999 – 4 C 8.98 – NVwZ 1999, 1336; BayVGH, B.v. 10.8.2007 – 26 ZB 06.1731 – juris Rn. 10). Die Sanierungsziele müssen dabei nicht in der Sanierungssatzung selbst festgelegt sein; sie können sich auch aus ihrer Begründung und aus den Ergebnissen vorbereitender Untersuchungen ergeben (BayVGH, U.v. 2.10.2013 – 1 BV 11.1944 – juris Rn. 24). Insbesondere kann die erforderliche Konkretisierung in einem Sanierungsbebauungsplan, aber auch in einem sonstigen Bebauungsplan oder sogar durch eine informelle städtebauliche Planung erfolgen (vgl. § 140 Nr. 4 BauGB). Ist dies geschehen, können die Sanierungsziele auch nach einem langen Zeitraum die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.1995 – 4 B 33.95 – NVwZ 1995, 897).

39
Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben rechtfertigt nach Überzeugung der Kammer das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts, da im maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung der Beklagten über die Ausübung des Vorkaufrechts die erforderliche Konkretisierung der Sanierungsziele gegeben waren.

40
Der Gemeinderat der Beklagten hat in seiner Sitzung vom 24. März 2025 das Neuordnungskonzept „Städtebauliche Zieldefinition im Bereich der Straßen Unterbrunnen und Schweinfurter Straße“ beschlossen. Demnach soll auf dem streitgegenständlichen Grundstück das bestehende Wohnhaus saniert und umgenutzt werden zu einem Familienstützpunkt des Landkreises S. In dem bestehenden Gebäude sei geplant, Büroräume, Besprechungsräume, Räume für Kursangebote und Räume zur Betreuung der Kinder bei Elterngesprächen unterzubringen.

41
Damit hat die Beklagte ihre städtebaulichen Absichten zweifellos hinreichend konkretisiert, sodass die Vorkaufsrechtsausübung zum Wohl der Allgemeinheit nach Überzeugung der Kammer gerechtfertigt ist.

42
Nicht gefolgt werden kann in diesem Zusammenhang der Auffassung des Klägervertreters, wonach das Nachschärfen der Sanierungsziele im Gemeinderatsbeschluss vom 24. März 2025 untauglich sei, da die Sanierungsziele vorher mit der Öffentlichkeit hätten erörtert werden müssen. Damit verkennt der Klägervertreter den Begriff der angesprochenen informellen städtebaulichen Planung im Sinne des § 140 Nr. 4 BauGB, die ausreicht für die erforderliche Konkretisierung. Das Gesetz enthält keinerlei Vorgaben darüber, welche bestimmte Planungsart als städtebauliche Planung im Sinne des Sanierungsrechts in Betracht kommt. Dies obliegt allein der Entscheidung der Gemeinde. Damit zählen zur städtebaulichen Planung auch „nicht formelle“ Planungen wie z.B. städtebauliche Rahmenplanungen und Entwicklungskonzepte. Um ein solches handelt es sich bei dem vom Gemeinderat der Beklagten am 24. März 2025 beschlossenen Konzept „Städtebauliche Zieldefinition im Bereich der Straßen Unterbrunnen und Schweinfurter Straße“.

43

9. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts sind auch keine Ermessenfehler seitens des Gerichts festgestellt worden. Insoweit ist die Entscheidung nach § 24 BauGB seitens des Gerichts nur darauf hin überprüfbar, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten worden sind oder von in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht wurde. Hierzu kommt es auf die konkreten Erwägungen an, welche der Entscheidung im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts tatsächlich zu Grunde gelegt worden sind (vgl. BVerwG, U.v. 26.4.1993 – 4 B 31/93 – juris Rn. 38). Diese sind grundsätzlich dem Verwaltungsakt und der in ihm enthaltenen Begründung zu entnehmen.

44
Die Beklagte hat im streitgegenständlichen Bescheid ihre Ermessensentscheidung ausführlich begründet. Sie hat erkannt, dass ihr ein Ermessen zusteht, die Interessen der Kaufvertragsparteien berücksichtigt und Alternativen erwogen.

45
Insbesondere ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht unverhältnismäßig. Die Beklagte hat in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich sei, um die Neuordnung des öffentlichen Raums und die Neugestaltung des Areals anzugehen. Sie stellen das mildeste Mittel dar. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei auch angemessen und verhältnismäßig im engeren Sinn. Substantiiert hat der Klägervertreter diese Ausführungen der Beklagten nicht angegriffen. Sie sind auch seitens der Kammer nicht zu beanstanden.

46
10. Nicht recht nachvollziehbar ist schließlich, was der Klägervertreter mit dem von ihm zitierten Urteil des hanseatischen Oberlandesgerichts vom 12. November 2025, verkündet am 19. Dezember 2025, (Az.: 1 U 1/24 Baul) zum Ausdruck bringen will und welche Schlüsse für das vorliegende Verfahren hieraus gezogen werden können. Eine Vergleichbarkeit mit dem hiesigen Verfahren ist für die Kammer nicht erkennbar, denn in dem vom Klägervertreter zitierten Urteil ging es darum, ob zur Übermittlung des richtigen und vollständigen Inhalts des das Vorkaufsrecht auslösenden Kaufvertrags auch die Information gehört, dass das betreffende Grundstück verpachtet ist.

47
11. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

48
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.