VGH München, Beschluss v. 26.03.2026 – 15 ZB 26.70

Titel:

Fehlende Voraussetzungen für die Ausübung des besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts

Normenkette:

BauGB § 25 Abs. 1 Nr. 2

Leitsatz:

Ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann nur ausgeübt werden, wenn ein konkreter Verwendungszweck der betroffenen Grundstücke und ein rechtfertigendes Wohl der Allgemeinheit erkennbar sind. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gemeindliches Vorkaufsrecht, rechtswidrige Ausübung, Verwendungszweck der betroffenen Grundstücke, Vorkaufsrecht, Allgemeinwohl, Satzungswirksamkeit, Klagebefugnis, Ermessensausübung, Rechtliches Gehör, Berufungszulassung, keine Gründe des Wohls der Allgemeinheit, Adressatentheorie

Vorinstanz:

VG Regensburg, Gerichtsbescheid vom 03.12.2025 – RO 7 K 23.965

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 256.250.- € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin wendet sich gegen die Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts seitens der Beklagten.

2
Das Verwaltungsgericht hat ihrer Klage stattgegeben und den entsprechenden Bescheid der Beklagten durch Gerichtsbescheid aufgehoben. Dieser sei rechtswidrig, weil die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauBG nicht vorlägen. Schon die dem Vorkaufsrecht zu Grunde liegende Satzung sei unwirksam, weil sie nicht erkennen lasse, dass sie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung diene. Im Übrigen sei die Ausübung des Vorkaufsrechts hier weder durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, noch habe die Beklagte das ihr zustehende Ermessen zutreffend ausgeübt.

3
Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung wendet sich die Beklagte gegen diesen Gerichtsbescheid. Sie ist der Auffassung, die verwaltungsgerichtliche Entscheidung sei rechtsfehlerhaft und weise besondere tatsächliche und rechtliche Schwierigkeiten sowie einen Verfahrensmangel auf.

4
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen sowie der – zum Teil elektronisch – vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

5

Der Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

6
1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Gerichtsbescheids (§§ 84, 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen nicht. Mit nachvollziehbarer Begründung ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, der streitgegenständliche Bescheid sei rechtswidrig und verletze die Klägerin in ihren Rechten, vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Ein gemeindliches Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) dürfe hier nicht ausgeübt werden, weil kein konkreter Verwendungszweck der betroffenen Grundstücke und damit auch kein rechtfertigendes Wohl der Allgemeinheit (§ 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB) erkennbar seien. Der Vortrag im Zulassungsverfahren, der diese Feststellungen nicht substantiiert in Frage stellt und auf dessen Darlegungen sich die Prüfung des Senats beschränkt (§§ 124 a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2, 84 VwGO) gibt keinen Anlass, von dieser rechtlichen Beurteilung abzuweichen. Der Senat nimmt deshalb zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Gerichtsbescheids und sieht zur Vermeidung von Wiederholungen von einer weiteren Begründung ab. Im Hinblick auf das Zulassungsvorbringen bleibt folgendes zu bemerken:

7
Die Auffassung der Beklagten, die Entscheidung des Verwaltungsgerichts sei falsch und erfordere zur Korrektur die Durchführung eines Berufungsverfahrens, weil die Klägerin unter dem Namen ihrer Verwaltungsgesellschaft mbH und nicht dem ihrer GmbH und Co. KG geklagt hat, überzeugt nicht. Ihr – sinngemäßer – Vortrag, damit fehle es nicht nur an der nötigen Aktivlegitimation der Klägerin, sondern auch an deren Klagebefugnis und einem korrekten Rubrum des angefochtenen Gerichtsbescheids, blendet aus, dass die Beklagte selbst ihren streitgegenständlichen Bescheid vom 24. April 2023 an die „Firma G. Verwaltungs GmbH“ gerichtet hat. Angesichts dessen hat das Verwaltungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass nach der sog. „Adressatentheorie“ jeder Adressat eines belastenden Verwaltungsakts stets klagebefugt ist. Anschließend hat es, der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (BVerwG B.v. 30.12.1997 – 8 B 240/97 – juris Rn. 3) folgend, die Klageschrift insoweit ausgelegt und festgestellt, dass diese zweifelsfrei der Klägerin (GmbH & Co KG) zuzurechnen ist. Dementsprechend nennt das Rubrum des streitgegenständlichen Gerichtsbescheids vom 3. Dezember 2025 (vgl. § 117 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) die Klägerin als „GmbH & Co.KG vertreten durch die klägerische Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer“. Zu diesen – aus rechtlicher Sicht nicht zu beanstandenden – Ausführungen des Verwaltungsgerichts verhält sich die Beklagte mit ihrem Zulassungsvorbringen nicht. Soweit sie indes im Weiteren unter der Überschrift „Wohl der Allgemeinheit“ auf ihre Klageerwiderung vom 3. März 2024 verweist, legt sie auch damit keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung in einer den Anforderungen des § 124 Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechenden Weise dar. Abgesehen davon, dass sich kein Schriftsatz vom 3. März 2024, sondern nur ein solcher vom 4. März 2024 bei den Akten befindet, genügen derartige bloße Bezugnahmen auf erstinstanzliches Vorbringen dem Darlegungsgebot regelmäßig nicht (vgl. dazu: Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124a Rn. 65).

8
2. Entgegen der – nicht näher begründeten – Behauptung der Beklagten weist die Rechtssache auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 1 Nr. 2 VwGO) auf. Der Sachverhalt ist hier ersichtlich geklärt und kann anhand der einschlägigen rechtlichen Vorschriften beurteilt werden.

9
3. Schließlich ist kein Verfahrensmangel (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) in Gestalt einer Verletzung rechtlichen Gehörs dargelegt oder ersichtlich. Die Beklagte macht zwar geltend, sie habe zu der aus ihrer Sicht fehlenden Klagebefugnis und Aktivlegitimation der Klägerin „nicht weniger als dreimal schriftsätzlich dezidiert Position bezogen“. Gleichwohl habe sich das Gericht nicht mehr geäußert, sondern schriftlich gegen sie entschieden, weshalb hier „geradezu der Schuldfall eines Überraschungsurteils“ vorliege. Allerdings zeigt bereits dieses Vorbringen, das die entsprechenden Einwände der Beklagten offensichtlich schriftsätzlich erörtert worden sind und damit ihr Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs nicht verletzt worden ist. Im Übrigen hat ein Beteiligter, der geltend macht, von einer überraschenden gerichtlichen Entscheidung betroffen zu sein, stets darzulegen, was er im Falle ordnungsgemäßer Gewährung rechtlichen Gehörs tatsächlich vorgetragen hätte. Entsprechende Erwägungen enthält das Zulassungsvorbringen aber nicht.

10
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da sich die Beigeladenen am Zulassungsverfahren nicht beteiligt haben, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, vgl. § 162 Abs. 3 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht angesichts der bereits am 24. April 2023 erhobenen Klage auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung von 2013; sie entspricht der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

11
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird der angefochtene Gerichtsbescheid rechtskräftig (§§ 124a Abs. 5 Satz 4, 84 VwGO).