VGH München, Beschluss v. 19.01.2026 – 9 ZB 24.440

Titel:

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zur Sicherung städtebaulicher Entwicklung

Normenketten:

BauGB § 24 Abs. 3, § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2
BayVwVfG Art. 39 Abs. 1
BayGO Art. 52 Abs. 2
VwGO § 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2

Leitsätze:

1. Einer bayerischen Gemeinde ist bei der Anwendung und Auslegung der Rechtsbegriffe „Wohl der Allgemeinheit“ und „berechtigte Ansprüche Einzelner“ (Art. 52 Abs. 2 BayGO) ein gewisser Einschätzungs- und Beurteilungsspielraum eingeräumt. Vor dem Hintergrund der typischen Betroffenheit sensibler Daten der Kaufvertragsparteien wird es als grundsätzlich vertretbar und daher im Rahmen des Beurteilungsspielraums angesehen, die Behandlung von Grundstücksvorkaufsrechten in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)
2. Einen Rechtsmittelführer trifft bei Berufung auf die Unwirksamkeit eines Gemeinderatsbeschlusses wegen behaupteter Rechtswidrigkeit eines Öffentlichkeitsausschlusses gem. § 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2 VwGO die Obliegenheit, sich mit den konkreten Umständen auseinanderzusetzen und im Einzelnen auszuführen, warum die Geheimhaltungsinteressen beider Vertragsparteien als so geringwertig anzusehen sind, dass ein Öffentlichkeitsausschluss außerhalb des Beurteilungsspielraums der Gemeinde lag. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei der richterlichen Kontrolle von (untergesetzlichen) Normen kommt es, soweit keine anderweitigen Rechtsvorschriften bestehen, auf das Ergebnis des Rechtssetzungsverfahrens, also auf die erlassene Vorschrift in ihrer regelnden Wirkung an, nicht auf die die Rechtsnorm tragenden Motive dessen, der an ihrem Erlass mitwirkt. Soweit der Normgeber zur Regelung einer Frage befugt ist, ist seine Entscheidungsfreiheit eine Ausprägung des auch mit Rechtssetzungsakten der Exekutive typischerweise verbundenen normativen Ermessens. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
4. Maßgeblich für die Rechtfertigung der Ausübung eines Vorkaufsrechts in städtebaulichen Maßnahmegebieten nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist, ob nach dem Ergebnis einer einzelfallbezogenen Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Dies ist regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommt oder konkret benötigt wird. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts, Begründung, Beschluss in nichtöffentlicher Gemeinderatssitzung, Erforderlichkeit der Vorkaufssatzung, Normerlassermessen, Wohl der Allgemeinheit, Ermessensausübung, Vorkaufsrecht, Begründungsmangel, Gemeinderatsbeschluss, Öffentlichkeitsgrundsatz, Vorkaufssatzung, Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Flächenbevorratung, normatives Ermessen

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 17.01.2024 – AN 3 K 21.1947

Tenor

I. Der Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 17. Januar 2024 – AN 3 K 21.1947 – wird abgelehnt.

II. Die Kläger haben die Kosten des Zulassungsverfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 51.750,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Kläger, Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks FlNr. ..., wenden sich gegen die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch den Beklagten hinsichtlich des südlich angrenzenden unbebauten Ackergrundstücks FlNr. …

2
Mit der am 7. Mai 2021 beschlossenen und am 11. Juni 2021 bekannt gemachten Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „...“ (Vorkaufssatzung) begründete der Beklagte für den ca. 14 ha großen Geltungsbereich, der unter anderem das Grundstück FlNr. ... umfasst, ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Zur Begründung der Vorkaufssatzung führte der Beklagte im Wesentlichen aus, er beabsichtige, Wohnraum für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Flächen für soziale Einrichtungen durch Ausweisung eines Baugebiets zu schaffen. Hierfür sei am 7. Mai 2021 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen worden.

3
Der bisherige Eigentümer verkaufte den Klägern das Grundstück FlNr. ... mit notarieller Vertragsurkunde vom 19. Juli 2021 zu einem Kaufpreis von ... Nach einem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss vom 1. Oktober 2021 übte der Beklagte mit Bescheid vom 6. Oktober 2021 gegenüber dem Verkäufer sein Vorkaufsrecht hinsichtlich des Grundstücks FlNr. ... aus.

4
Die hiergegen gerichtete Klage wies das Verwaltungsgericht mit der Begründung ab, die Ausübung des Vorkaufsrechts sei rechtmäßig und verletze die Kläger nicht in eigenen Rechten. Der Gemeinderat habe seine Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vertretbar in nichtöffentlicher Sitzung getroffen. Die Vorkaufssatzung sei rechtmäßig. Mit der Ausweisung von Wohngebieten stehe eine zu sichernde städtebauliche Maßnahme im Raum, für die der Beklagte mit dem Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans bereits die Planung eingeleitet habe. Die Erforderlichkeit der Vorkaufssatzung ergebe sich aus dem vom Beklagten dargestellten Wohnbauflächenbedarf in den nächsten 20 Jahren von 10,5 bis 22 ha. Zweifel an einem rechtmäßig ausgeübten Normerlassermessen bestünden nicht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei gerechtfertigt, weil sie die Realisierung der Ausweisung von Wohnbauflächen als städtebauliche Maßnahme fördere und damit dem Wohl der Allgemeinheit diene. Auch die Ermessensausübung begegne keinen Bedenken.

5
Hiergegen richtet sich der Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung. Der Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung.

6
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Rechtszüge sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

7
1. Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Der von den Klägern allein geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) ist nicht ausreichend dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO), liegt jedenfalls nicht vor.

8
Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils i.S.d. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen nur, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 = juris Rn. 23 m.w.N.; Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124 Rn. 15). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO erfordert eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrunds sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil. Dazu muss der

Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 11 ff.).

9
Mit der Behauptung der Unwirksamkeit der Vorkaufssatzung sowie der Rechtswidrigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts wiederholen die Kläger im Wesentlichen erstinstanzliches Vorbringen und setzen lediglich ihre Rechtsauffassung den Feststellungen des Verwaltungsgerichts entgegen. Dies genügt nicht dem Darlegungsgebot nach § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

10
Darüber hinaus liegen ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils auch nicht vor. Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass der Beklagte das ihm zustehende Vorkaufsrecht rechtmäßig ausgeübt hat und die Kläger nicht in ihren Rechten verletzt werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen und von einer weiteren Begründung abgesehen. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren Folgendes zu bemerken:

11
a) Das Vorbringen der Kläger, der Bescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechts sei formell rechtswidrig, weil er insofern an einem Begründungsmangel nach Art. 39 Abs. 1 BayVwVfG leide, als ihr Bebauungswunsch in der Ermessensentscheidung fehlerhaft nicht berücksichtigt worden sei, ist nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts zu begründen.

12
Gemäß Art. 39 Abs. 1 BayVwVfG ist ein schriftlicher Verwaltungsakt mit einer Begründung zu versehen, in der die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitzuteilen sind, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben. Die Begründung von Ermessensentscheidungen soll auch die Gesichtspunkte erkennen lassen, von denen die Behörde bei der Ausübung ihres Ermessens ausgegangen ist.

13
Das Verwaltungsgericht hat zu Recht dargelegt, dass der streitgegenständliche Bescheid nicht an einem Begründungsmangel leidet und darauf verwiesen, dass in den Bescheidsgründen explizit das Interesse der Käufer am Kauf benannt wurde. Indem darüber hinaus in den Bescheidsgründen ausgeführt wird, dass die Kläger im Vorfeld des Kaufs zwei Bauplätze im Bereich des Grundstücks FlNr. ... reservieren wollten und eine (informelle) Bauvoranfrage zum Bau von zwei Wohnhäusern auf dieser Fläche gestellt haben, lässt die Begründung des Bescheids erkennen, dass der Beklagte bei Ausübung seines Ermessens auch diese Gesichtspunkte vor Augen hatte.

14
b) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Einwand der Kläger, die Beschlussfassung des Gemeinderats zur Ausübung des Vorkaufsrechts, die in nichtöffentlicher Sitzung erfolgte, verstoße gegen den Öffentlichkeitsgrundsatz des Art. 52 Abs. 2 Satz 1 GO.

15
Es spricht vieles dafür, dass die Entscheidung, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird, als Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung zur Wahrung der gemeindlichen Kompetenzordnung grundsätzlich einer wirksamen Beschlussfassung des Gemeinderats nach Art. 30 Abs. 2 GO bedarf (vgl. BayVGH, B.v. 3.4.2018 – 15 ZB 17.318 – juris Rn. 9). Bundesrecht steht einer landesrechtlichen Regelung nicht entgegen, wonach die Ausübung des Vorkaufsrechts als Grundstücksangelegenheit in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln ist oder behandelt werden kann (vgl. BVerwG, B.v. 15.3.1995 – 4 B 33.95 – juris Rn. 6). Ob der Gemeinderat öffentlich oder nichtöffentlich berät und entscheidet bzw. unter welchen Voraussetzungen die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden kann oder muss, beurteilt sich mithin nach dem jeweiligen Landesrecht. Soweit sich die Kläger auf das badenwürttembergische Landesrecht und die hierzu ergangene Rechtsprechung berufen, wonach die Beratung und Entscheidung über die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts grundsätzlich in öffentlicher Sitzung zu erfolgen habe, greift dies zu kurz; es bedarf vielmehr einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit der einschlägigen Regelung in Art. 52 Abs. 2 Satz 1 GO. Hiernach sind die Sitzungen des Gemeinderats öffentlich, soweit nicht Rücksichten auf das Wohl der

Allgemeinheit oder auf berechtigte Ansprüche Einzelner entgegenstehen. Unabhängig von der umstrittenen – und hier offen zu lassenden – Frage, ob Art. 52 Abs. 2 GO als bloße Ordnungsvorschrift anzusehen ist, ist einer bayerischen Gemeinde bei der Anwendung und Auslegung der Rechtsbegriffe „Wohl der Allgemeinheit“ und „berechtigte Ansprüche Einzelner“ ein gewisser Einschätzungs- und Beurteilungsspielraum eingeräumt (vgl. BayVGH, B.v. 20.4.2015 – 4 CS 15.381 – juris Rn. 16). Vor dem Hintergrund der typischen Betroffenheit sensibler Daten der Kaufvertragsparteien wird es daher in der bayerischen Verwaltungsrechtsprechung als grundsätzlich vertretbar und daher im Rahmen des Beurteilungsspielraums angesehen, die Behandlung von Grundstücksvorkaufsrechten in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln (vgl. BayVGH, B.v. 3.4.2018 – 15 ZB 17.318 – juris Rn. 9 m.w.N.).

16
Hieraus folgt, dass einen Rechtsmittelführer im Berufungszulassungsverfahren bei Berufung auf die Unwirksamkeit eines Gemeinderatsbeschlusses wegen behaupteter Rechtswidrigkeit eines Öffentlichkeitsausschlusses gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO die Obliegenheit trifft, sich mit den konkreten Umständen des Falles auseinanderzusetzen und hierzu im Einzelnen auszuführen, warum die Geheimhaltungsinteressen beider Vertragsparteien als so geringwertig anzusehen sind, dass ein Öffentlichkeitsausschluss außerhalb des Beurteilungsspielraums der Gemeinde lag. Substantiierte Ausführungen dazu, ob – und falls ja warum – der Beklagte sich bei seiner Entscheidung, die Öffentlichkeit auszuschließen, außerhalb des Rahmens von Art. 52 Abs. 2 GO bewegt hat bzw. warum im konkreten Einzelfall das Interesse der Vertragsparteien an der vertraulichen Behandlung ihrer Daten gegenüber dem Interesse an einer Behandlung in öffentlicher Sitzung hätte zurücktreten müssen, sind von den Klägern im Berufungszulassungsverfahren nicht vorgebracht worden. Die von den Klägern allein gegebene Begründung, der Gemeinderat müsse – wie aus Sicht der Rechtsprechung in Baden-Württemberg nach dortiger Rechtslage – grundsätzlich in öffentlicher Sitzung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts verhandeln und beschließen, entspricht jedenfalls so nicht der Rechtslage in Bayern.

17
c) Entgegen der Auffassung der Kläger ist die Vorkaufssatzung des Beklagten nicht mangels Sicherungsbedürfnisses unwirksam.

18
Die Kläger führen aus, in der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 7. Mai 2021 lasse sich keine Notwendigkeit für einen Umgriff von ca. 14 ha oder eine Begründung hierzu finden. Vielmehr sei eine unzulässige Flächenbevorratung geplant. Es sei unvorstellbar, dass das gesamte in die Satzung einbezogene Gebiet in absehbarer Zeit, also innerhalb eines Zeitraums von etwa 10 Jahren, planerisch entwickelt werde.

19
Grundsätzlich gilt, dass das Instrument des Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Gemeinde nicht als Mittel einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken zur Verfügung gestellt wird, die zur Umsetzung der von ihr betriebenen Bauleitplanung ersichtlich nicht benötigt werden. Vielmehr darf sich die Gemeinde, wie im Tatbestandsmerkmal „zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ zum Ausdruck kommt, des Sicherungsmittels des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur dann bedienen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht. In eine auf diese Vorschrift gestützte Vorkaufssatzung können demnach nur Flächen einbezogen werden, deren Erwerb der Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen dienlich ist (vgl. BVerwG, B.v. 15.2.2000 – 4 B 10.00 – juris Rn. 7). Allerdings ist der Gemeinde mit Blick auf den offenen Planungsvorgang zuzugestehen, die Abgrenzung unter Praktikabilitätsaspekten vorzunehmen; allzu strenge Anforderungen sind insofern nicht zu stellen. Vielmehr kommt es am Maßstab des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit darauf an, ob die räumliche Abgrenzung der Satzung im Lichte der zu sichernden Maßnahme als vernünftig und sachgerecht angesehen werden kann (vgl. BayVGH, U.v. 17.9.2018 – 15 N 17.698 – juris Rn 21).

20
Vor diesem Hintergrund ist das Verwaltungsgericht zu Recht zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Bedenken gegen die Erforderlichkeit der Vorkaufssatzung bestehen. Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebiets entspricht dem Bereich, hinsichtlich dem mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Mai 2021 die Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet wurde und in dem im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet dargestellt werden soll. Laut Begründung der Vorkaufssatzung gibt es in der Gemeinde eine

hohe Nachfrage nach Bauland und nach bezahlbarem Mietwohnraum, wobei am Markt zu wenige Bauplätze und Mietwohnungen verfügbar sind, und der Bedarf an Wohnbauflächen auch nicht im Wege der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Im Begründungsentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Wohnbauflächenbedarf mit 10,5 bis 22 ha angegeben. Demnach erscheint der Umgriff von 14 ha nicht überdimensioniert. Dabei ist auch nicht zu beanstanden, dass der Beklagte den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf für die nächsten 20 Jahren zugrunde gelegt hat. Die von den Klägern herangezogene Rechtsprechung zu einem Prognosehorizont von 10 Jahren bezieht sich auf den Fall eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans (vgl. BVerwG, B.v. 26.1.2010 – 4 B 43.09 – juris Rn. 10) und kann nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden. Bloße Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit reichen für die Annahme eines unüberwindbaren Hindernisses für die Umsetzung planerischer Festlegungen nicht aus (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 CN 11.03 – BVerwGE 122, 207 = juris Rn. 34).

21
d) Soweit die Kläger rügen, die Vorkaufssatzung leide an einem Ermessensfehler in Form des Ermessensnichtgebrauchs, da dem Beklagten das Bewusstsein gefehlt habe, eine Ermessensentscheidung zu treffen, vermag dies die Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils ebenfalls nicht infrage zu stellen.

22
Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die Vorkaufssatzung nicht an einem Fehler im Rahmen des Normerlassermessens leidet. Bei der richterlichen Kontrolle von (untergesetzlichen) Normen kommt es, soweit keine anderweitigen Rechtsvorschriften bestehen, auf das Ergebnis des Rechtssetzungsverfahrens, also auf die erlassene Vorschrift in ihrer regelnden Wirkung an, nicht aber auf die die Rechtsnorm tragenden Motive dessen, der an ihrem Erlass mitwirkt. Soweit der Normgeber zur Regelung einer Frage befugt ist, ist seine Entscheidungsfreiheit eine Ausprägung des auch mit Rechtssetzungsakten der Exekutive typischerweise verbundenen normativen Ermessens. Es wird erst dann rechtswidrig ausgeübt, wenn die getroffene Entscheidung in Anbetracht des Zwecks der Ermächtigung schlechterdings unvertretbar oder unverhältnismäßig ist. Demgemäß beschränkt sich die verwaltungsgerichtliche Kontrolle darauf, ob diese äußersten rechtlichen Grenzen der Rechtssetzungsbefugnis überschritten sind (vgl. BVerwG, U.v. 26.4.2006 – 6 C 19.05 – BVerwGE 125, 384 = juris Rn. 16). Davon abgesehen hat sich der Beklagte ausweislich der Satzungsbegründung bei Erlass der Vorkaufssatzung mit Ermessensaspekten auseinandergesetzt, unter anderem mit der Frage nach Alternativen zum Satzungserlass, beispielsweise durch Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen, sowie mit den Folgen des Satzungserlasses für die Grundstückseigentümer, zum Beispiel im Falle des familieninternen Verkaufs.

23
e) Zu Recht ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt sind, da das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

24
Ob im jeweiligen Einzelfall die Voraussetzung des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit erfüllt ist, hat sich an den Zielen zu orientieren, die mit den einzelnen Tatbeständen der verschiedenen Arten von Vorkaufsrechten in §§ 24 Abs. 1, 25 Abs. 1 BauGB verfolgt werden. Die Maßstäbe dafür, welche Anforderungen an die Allgemeinwohlrechtfertigung zu stellen sind, divergieren mithin für den jeweils in Betracht kommenden Vorkaufsrechtstatbestand (vgl. BVerwG, B.v. 25.1.2010 – 4 B 53.09 – juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 24.4.2020 – 15 ZB 19.1987 – juris Rn. 17). Maßgeblich für die Rechtfertigung der Ausübung eines Vorkaufsrechts in städtebaulichen Maßnahmegebieten nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist, ob nach dem Ergebnis einer einzelfallbezogenen Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Dies ist regelmäßig zu bejahen, wenn das Grundstück für eine Nutzung für öffentliche Zwecke in Betracht kommt oder konkret benötigt wird (vgl. BVerwG, U.v. 17.6.2025 – 4 C 3.24 – juris Rn. 27; BayVGH, U.v. 4.6.2014 – 2 B 12.1587 – juris Rn. 24). Gemäß § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

25
Nach diesen Maßstäben ist die Ausübung des Vorkaufsrechts hinsichtlich des Grundstücks FlNr. ... aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt, da dies den öffentlichen Zweck der Realisierung der

vom Beklagten in Betracht gezogenen Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „...“ und damit die Deckung des vom Beklagten prognostizierten Bedarfs an Wohnbauflächen fördert. Ausweislich des Bescheids hat der Beklagte die Ausübung des Vorkaufsrechts damit begründet, dass nur durch das Eigentum des Beklagten an dem Grundstück die Entwicklung von Wohnbauland samt Erschließung zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde in der vorgesehenen Weise und in dem angedachten Umfang erfolgen kann.

26
Soweit die Kläger bemängeln, es fehle an einem Nachweis oder einem konkreten Vortrag dazu, dass eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bestehe, die am normalen Markt nicht befriedigt werden könne, und dass das Grundstück in absehbarer Zeit Wohnzwecken zugeführt werde, vermögen sie damit nicht durchzudringen. Diese Anforderungen beziehen sich auf ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist (vgl. BVerwG, B.v. 25.1.2010 – 4 B 53.09 – juris Rn. 5 ff.; BayVGH, B.v. 24.4.2020 – 15 ZB 19.1987 – juris Rn. 18; Grziwotz in BeckOK, BauGB, Stand Oktober 2025, § 24 Rn. 23) und können nicht ohne Weiteres auf ein Vorkaufsrecht in städtebaulichen Maßnahmegebieten nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB übertragen werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann durch das Wohl der Allgemeinheit auch dann gerechtfertigt sein, wenn die benötigten Grundstücksflächen nicht sofort, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt benötigt werden (vgl. BayVGH, U.v. 4.6.2014 – 2 B 12.1587 – juris Rn. 24). Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte das Grundstück unzulässigerweise zu Zwecken der allgemeinen Bodenbevorratung erwerben möchte (vgl. BVerwG, B.v. 15.2.2000 – 4 B 10.00 – juris Rn. 7), liegen nicht vor.

27
f) Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils ergeben sich auch nicht aus dem Vortrag der Kläger hinsichtlich der Ermessensausübung bei Ausübung des Vorkaufsrechts.

28
Das Verwaltungsgericht hat sich ausführlich mit den Maßstäben der Ermessensausübung sowie den konkreten Ermessenserwägungen des Beklagten auseinandergesetzt und zu Recht ausgeführt, dass der streitgegenständliche Bescheid in seiner Begründung die wesentlichen Entscheidungselemente darlegt, indem die Interessen der Käufer am Kauf gegen die Interessen des Beklagten abgewogen wurden. Dessen, dass die Kläger im Vorfeld des Kaufs zwei Bauplätze reservieren wollten und eine (informelle) Bauvoranfrage zum Bau von zwei Wohnhäusern auf dem Grundstück FlNr. ... gestellt haben, war sich der Gemeinderat des Beklagten ausweislich der Sitzungsniederschrift vom 1. Oktober 2021 bei seiner Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts bewusst. Allerdings stellte sich das Verhalten der Kläger – worauf das Verwaltungsgericht richtigerweise hingewiesen hat – insofern als widersprüchlich dar, als sie einerseits am 20. Mai 2021 eine Bauvoranfrage gestellt, sich aber andererseits mit Schreiben vom 1. Juli 2021 gegenüber den Gemeinderäten gegen die Ausweisung des Baugebietes gewandt haben.

29
2. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 2, 159 Satz 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 3, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.5.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025 und folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände vorgebracht wurden.

30
3. Diese Entscheidung ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).