



30.06.2016

Wichtige neue Entscheidung

Naturschutzrecht: Umfang der Ausübung des Vorkaufsrechts bei Grundstücken, die an ein oberirdisches Gewässer angrenzen

§ 66 Abs. 5 BNatSchG, Art. 39 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 7 BayNatSchG

Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht
An ein oberirdisches Gewässer angrenzendes Grundstück
Ökologische Verflechtung
Rechtfertigung durch gegenwärtige/künftige Belange des Naturschutzes
Ausübung zugunsten einer Gemeinde
Hoheitsgebiet der Gemeinde

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 03.05.2016, Az. 14 B 15.205

Leitsätze:

1. Trotz Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG ist bei an oberirdische Gewässer angrenzenden Grundstücken das Vorkaufsrecht grundsätzlich nicht auf einen, auf den Uferstreifen entfallenden Teil des Grundstücks beschränkt, sondern kann sich auf das gesamte Grundstück erstrecken. Bis zu welcher Größe bzw. Tiefe die an das Gewässer angrenzenden Landbereiche dem Vorkaufsrecht unterliegen, beurteilt sich nach der ökologischen Verflechtung von Gewässer- und Ufer-

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

bereich mit den weiteren Landflächen, also letztlich nach den Belangen, mit denen das Vorkaufsrecht gerechtfertigt wird.

2. Gebietskörperschaften wie Gemeinden steht ein Vorkaufsrecht nur für Grundstücke zu, die in ihrem jeweiligen (Hoheits-)Gebiet liegen.

Hinweise:

1. Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) befasst sich zunächst mit der Frage, ob sich das Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken, auf denen sich ein oberirdisches Gewässer befindet, in Anwendung des Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG nur auf den Teil des Grundstücks bezieht, auf dem das Gewässer mit Uferbereich liegt.

Der BayVGH bestätigt in diesem Zusammenhang die bisherige Rechtsprechung, nach der es für ein Angrenzen i.S.d. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG ausreicht, dass das Grundstück an einer Stelle mehr als nur punktförmig an ein Gewässer angrenzt; es muss nicht mit einer ganzen Seitenlänge am Gewässer anliegen (BayVGH, U.v. 23.8.2004, Az. 9 B 02.2955). Nach Auffassung des BayVGH kann sich das Vorkaufsrecht in der Fallkonstellation des Art. 39 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG trotz der Bestimmung des Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG auf das gesamte Grundstück erstrecken. Denn anders als bei den in Art. 39 Satz 1 Nr. 2 und 3 BayNatSchG geregelten Tatbeständen, seien keine Kriterien dafür ersichtlich, wie ein Teil des Grundstücks abzugrenzen wäre, auf den sich das Vorkaufsrecht beschränkt. Die Breite des Uferstreifens, für die die Ausübung des Vorkaufsrechts noch als rechtmäßig anzusehen wäre, wäre völlig unbestimmt, so dass die Kreisverwaltungsbehörde bei der Vorkaufsrechtsausübung der Unwägbarkeit ausgesetzt wäre, ob ihre Einschätzung einer gerichtlichen Überprüfung stand hielte oder nicht.

2. Der BayVGH stellt klar, dass die Rechtfertigungsgründe des Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG auf eine langfristige Wirkung angelegt sind. Deshalb stand es der Ausübung des Vorkaufsrechts in dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall nicht entgegen, dass die angestrebten Ziele nur nach und nach verwirklicht wer-

den können.

3. Das Urteil beschäftigt sich weiterhin mit der Frage, ob Gemeinden auch für Grundstücke außerhalb ihres Gemeindegebiets ein Vorkaufsrecht zustehen kann. Art. 39 BayNatSchG enthält diesbezüglich keine ausdrückliche Regelung. Der BayVGH kommt zum Ergebnis, dass den in Art. 39 Abs. 1 BayNatSchG genannten Gebietskörperschaften nur für auf ihrem jeweiligen (Hoheits-)Gebiet gelegene Grundstücke ein Vorkaufsrecht zusteht. Zur Begründung führt der Senat aus, dass eine klare Abgrenzung der Vorkaufsberechtigung nur über das jeweilige (Hoheits-)Gebiet möglich sei. Andernfalls käme eine unbestimmte und unüberschaubare Vielzahl von Gebietskörperschaften als Vorkaufsberechtigte in Betracht, die zu einer schwierigen Abgrenzung führen würde, die von der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde innerhalb der kurzen Ausschlussfrist des Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG kaum zu leisten wäre.

Mühlich
Landesanwältin

14 B 15.205
M 1 K 13.407

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

* . ***** ,
***** , ***** ,
* . ***** & ** . ** ,
***** * , ***** ,

- ***** -

***** * * * * * .
***** ***** ,
***** * * , ***** ,

gegen

Freistaat Bayern,

vertreten durch:

Landesanwaltschaft Bayern,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

beigeladen:

1. **Gemeinde Riedering,**
vertreten durch den ersten Bürgermeister,
Söllhubener Str.6, 83083 Riedering,

2. *****
***** * * * * *

3. *****
***** * * * * *

4. *****
***** * * * * *

bevollmächtigt zu 2 bis 4:

Rechtsanwälte *****

***** ** ** *****

wegen

Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts;
hier: Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Bayerischen
Verwaltungsgerichts München vom 11. Juni 2013,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 14. Senat,
durch die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgerichtshof Koch,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Klein,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Siller

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 28. April 2016

am **3. Mai 2016**

folgendes

Urteil:

- I. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 11. Juni 2013 abgeändert und erhält folgende Fassung:
Der Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom 18. Dezember 2012 wird aufgehoben, soweit das Vorkaufsrecht für die Grundstücke FINr. 850, 851/3-Teilfläche (westlich der FINr. 849), 852, 1039, 1041, 1041/1, 1042, 1047/1, jeweils der Gemarkung P*****, FINr. 91, 92, jeweils der Gemarkung H*****, ausgeübt wurde. Im Übrigen wird die Klage des Klägers zu 1 abgewiesen.
- II. Im Übrigen wird die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.
- III. Von den Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen tragen der Kläger zu 1 ein Drittel und der Beklagte zwei Drittel. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

- IV. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, falls nicht der jeweilige Kostengläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Die Kläger wenden sich als Verkäufer gegen die Ausübung eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts.
- 2 Mit Schreiben vom 6. September 2012, eingegangen am 11. September 2012, informierte der beurkundende Notar das Landratsamt Rosenheim darüber, dass die Kläger mit notariellem Kaufvertrag vom 30. August 2012 diverse Grundstücke an die Beigeladenen zu 2 bis 4 veräußert haben. Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke:
- 3 - Auf dem Gemeindegebiet von Bad Endorf liegend:
4 FINr. 1038 (2.730 m²), 1039 (Teilfläche von 4.095 m² von insgesamt 5.095 m²), 1041 (2.387 m²), 1041/1 (957 m²), 1042 (5.150 m²), 1047/1 (1.450 m²), jeweils der Gemarkung P*****; FINr. 91 (3.510m²), 92 (4.782 m²), jeweils der Gemarkung H*****.
- 5 - Auf dem Gemeindegebiet von Riedering liegend:
6 FINr. 850 (412 m²), 851 (7.340 m²), 851/3 (1.019 m²), 852 (6.328 m²), 866/1 (2.300 m²), 867 (1.360 m²), 868 (1.630 m²), 869 (2.380 m²), jeweils der Gemarkung P*****.
- 7 Die Klägerin zu 2 ist Miteigentümerin des Grundstücks FINr. 852, hinsichtlich der übrigen Grundstücke ist der Kläger zu 1 Alleineigentümer. Mit Ausnahme der Grundstücke FINr. 1038 und 850, jeweils der Gemarkung P*****, grenzen alle Grundstücke an ein oberirdisches Gewässer, die Thalkirchner Achen, ein Gewässer dritter Ordnung, an. Das Grundstück FINr. 850 grenzt an das Grundstück FINr. 849 der Gemarkung P*****, das für den künstlich hergestellten sog. Unterachthaler Mühlbach abgeteilt worden war, dessen Zweckbestimmung die Wasserzuführung zu einer mittlerweile verfallenen Mühle war.

- 8 Nachdem die Gemeinden Bad Endorf und Riedering (Beigeladene zu 1) ihr Interesse an der Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts geäußert hatten, hörte das Landratsamt die Kläger und die Beigeladenen zu 2 bis 4 mit Schreiben vom 17. Oktober 2012 zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts an. Der Kläger zu 1 widersprach der Ausübung mit Schreiben vom 23. Oktober 2012 und wies darauf hin, dass sämtliche Grundstücke mit Pachtvertrag vom 10./11. Mai 2012 ab 1. Juni 2012 für die Dauer von 30 Jahren von ihm an den Vater der Beigeladenen zu 2 bis 4 verpachtet worden seien. Denselben Hinweis enthielt auch der Schriftsatz der Beigeladenen zu 2 bis 4 vom 28. Oktober 2012.
- 9 Am 7. November 2012 übersandte das Notariat die erteilte Genehmigung (bzw. das Negativzeugnis) nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Das Landratsamt hörte die Kläger und die Beigeladenen zu 2 bis 4 nochmals mit Schreiben vom 8. November 2012 zur Ausübung des Vorkaufsrechts an. Die Kläger und die Beigeladenen zu 2 bis 4 wandten sich erneut gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts; die Beigeladenen zu 2 bis 4 unterrichteten das Landratsamt zudem von einer an den Bayerischen Landtag gerichteten Petition, in der sie sich wegen einer seit zwei Jahren dauernden Planung einer Wasserkraftanlage gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts aussprachen. Nach Abstandnahme der Gemeinde Bad Endorf von der Ausübung des Vorkaufsrechts für die auf ihrem Gebiet liegenden Grundstücke teilte die Beigeladene zu 1 dem Landratsamt mit Schreiben vom 14. Dezember 2012 mit, dass das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht zu ihren Gunsten für alle in Frage kommenden Grundstücke ausgeübt werden solle.
- 10 Mit Bescheid vom 18. Dezember 2012 übte das Landratsamt das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht zugunsten der Beigeladenen zu 1 für alle veräußerten Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks FINr. 1038 der Gemarkung P***** (nicht am Gewässer gelegen) und einer Teilfläche von 3.470 m² von FINr. 1042 der Gemarkung P***** (Waldfläche) aus. Das Vorkaufsrecht stehe der Gemeinde nach § 66 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG zu. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei gemäß Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG durch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerechtfertigt. Die Gemeinde beabsichtige, die Grundstücke ökologisch aufzuwerten. Die Flächen würden in das gemeindliche Ökoko-Konto eingestellt und als zukünftige ökologische Ausgleichsflächen eingesetzt. Die ökologische Aufwertbarkeit der Flächen sei gegeben. Sämtliche Grundstücke lägen im Geltungsbereich der Kreisverordnung über die Inschutznahme der „Thalkirchner Achen und ihrer Umgebung“ als Landschaftsschutzgebiet vom 10. November 1966 (KABl vom 20.12.1967), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Dezember 1976

(KABl vom 31.12.1976). Die Thalkirchner Achen einschließlich ihrer Uferbereiche sowie weite Teile des Unterachthaler Mühlbachs einschließlich seiner Uferbereiche seien wegen ihres hohen ökologischen Wertes in der Flachlandbiotopkartierung Bayern als Bachlauf mit meist geschlossenem Gehölzsaum und Bach-Erlen-Eschenauwald-Beständen erfasst (Biotopkomplex-Nr. 8139-0050, Teilflächennummern 001, 002 und 003). Die Ufer seien an den Prallufern zum Teil verbaut. Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim) liege die Thalkirchner Achen im Schwerpunktgebiet F6 (Bachschluchten im Molassebergland Prien). Ziel 10 dieses Gebiets sei es, möglichst viele landwirtschaftliche Flächen in eine extensive Nutzung zu überführen. Ziel von Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen sei vor allem, die Biotopflächen entlang der Gewässer zu vergrößern. Dies könne dadurch erreicht werden, dass die jetzt intensiv genutzten Wiesen nach einer Aushagerungsphase ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz mit einem späten Mahdzeitpunkt und 20 % wechselnder Brache nur noch extensiv bewirtschaftet würden. Dieses Pflegeregime werde zu einer größeren Pflanzenvielfalt, vor allem auch blühender Stauden, in den Wiesen führen und damit deren Wert als Lebens- und Nahrungsstätte für die Fauna (z.B. Vögel, Schmetterlinge) erheblich verbessern. Durch die ökologische Aufwertung der Wiesen werde die Bedeutung des Baches für den Biotopverbund erhöht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts stelle sicher, dass in diesem Abschnitt des Gewässers der natürliche unverbaute Bachlauf ohne Eingriffe, wie z.B. Sicherung der Prallufer, erhalten bzw. wieder hergestellt werde. Nicht zuletzt stellten die extensiv ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz genutzten Wiesen eine Pufferzone zum Gewässer dar und hätten positive Auswirkungen auf die Wasserqualität der Thalkirchner Achen. Die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts erfolge im pflichtgemäßen Ermessen. Der drei Monate vor Kaufvertragsabschluss auf 30 Jahre abgeschlossene Pachtvertrag werde als unwirksam angesehen, stünde jedoch auch bei Wirksamkeit der Vorkaufsrechtsausübung nicht entgegen, weil diese auch durch zukünftige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerechtfertigt sei. Die Pläne zur ökologischen Aufwertung könnten noch nach Ablauf des Pachtvertrags realisiert werden. Das wasserrechtliche Verfahren mit dem Ziel der Errichtung einer Wasserkraftschnecke mit Fischaufstiegshilfe an der Thalkirchner Achen im Bereich der Grundstücke FINr. 848 und 869 der Gemarkung P***** sei noch nicht abgeschlossen; eine ökologische Aufwertung sei der Errichtung aus ökologischer Sicht vorzuziehen.

- 11 Auf Klage der Kläger hat das Bayerische Verwaltungsgericht München den Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom 18. Dezember 2012 mit Urteil vom 11. Juni 2013 aufgehoben. Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG bestehe ein Vorkaufsrecht nicht für das gesamte Grundstück, sondern

nur für den Grundstücksteil, für den die Voraussetzungen des Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG zu bejahen seien. Bis zu welcher Größe bzw. Tiefe die an das Gewässer angrenzenden Landbereiche dem Vorkaufsrecht unterlägen, beurteile sich im Einzelfall nach der ökologischen Verflechtung von Gewässer und Uferbereich. Hier habe das Landratsamt das Vorkaufsrecht für eine Vielzahl von Grundstücken ausgeübt, bei denen wegen ihrer Größe eine ökologische Verflechtung zwischen Gewässer und angrenzender Fläche nicht mehr angenommen werden könne oder jedenfalls einer ausführlichen Begründung bedurft hätte, die fehle. Auf den Hilfsantrag der Kläger, den Beklagten zu verpflichten, das Vorkaufsrecht auch an den Grundstücken FINr. 1042 (Restfläche Wald) und FINr. 1038 auszuüben, kam es nicht mehr an.

- 12 Im Rahmen des vom Beklagten gestellten Antrags auf Zulassung der Berufung hat dieser die Ermessensausübung und Begründung im Bescheid des Landratsamts vom 18. Dezember 2012 ergänzt. Es wurden insbesondere nähere Ausführungen zum Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim) und zu den im Schwerpunktgebiet „F6: Bachschluchten im Molassebergland Prien (Thalkirchner Achen)“ vorliegenden Gegebenheiten wie die enge Verflechtung der Lebensräume im Fließgewässerkomplex sowie zu bestehenden Konflikten und Zielen gemacht. Des Weiteren wurde auf die im Landschaftsplan der Beigeladenen zu 1 für den Bereich der Thalkirchner Achen formulierten Maßnahmen hingewiesen. Hinsichtlich der Ermessensentscheidung zur Ausübung des Vorkaufsrechts bezüglich der Gesamtgrundstücke wurde insbesondere ergänzend ausgeführt, dass aufgrund des einheitlichen Ökosystems mit jeweiliger Wechselwirkung eine andere Entscheidung bei Abwägung der widerstreitenden Interessen und des Eigentumsrechts der Beteiligten aus naturschutzfachlichen Gründen auch im Hinblick auf die Grundstücksgröße und den Flächenumfang der Grundstücke nicht möglich gewesen sei.
- 13 Mit der vom Verwaltungsgerichtshof zugelassenen Berufung begehrt der Beklagte,
- 14 das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 11. Juni 2013 abzuändern und die Klagen abzuweisen.
- 15 Die Vorschrift des Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG sei nach herrschender Meinung und der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 18. Januar 2000 – 9 B 95.31 – (juris) vor allem auf Satz 1 Nr. 2 und 3 der Bestimmung zugeschnitten, so dass nicht davon ausgegangen werden könne, dass ein nur teilweise an ein Gewässer angrenzendes Grundstück nur zum Teil in das Eigentum der öffentlichen Hand überführt werden könne. Die erforderliche Ver-

flechtung von Gewässer und angrenzenden Grundstücksteilen habe der Beklagte zwischenzeitlich durch die (rechtlich zulässige) Ergänzung der Ermessensausübung und Begründung im Bescheid des Landratsamts vom 18. Dezember 2012 dargelegt. Danach lägen sämtliche der gegenständlichen Flächen im selben ökologisch zusammenhängenden Talraum und bildeten ein Ökosystem. Es sei zudem zu berücksichtigen, dass der Simssee sich nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim in einem mäßigen Erhaltungszustand befinde. Aus ökologischen Gesichtspunkten sollten daher alle Mittel ausgeschöpft werden, um die Nährstoffbelastung des Simssees durch die ihm zufließenden Bäche – die Thalkirchner Achen sei der Hauptzufluss des Simssees – zu verringern. Durch den mäandrierenden Lauf und die Hochwasserspitzen der Thalkirchner Achen seien alle Grundstücke der nur ca. 50 m bis maximal 180 m breiten Bachaue eng mit dem Gewässer vernetzt. Die Art der Nutzung der Flächen beeinflusse das Gewässer deshalb unmittelbar. Das Ökosystem umfasse die gesamte Bachaue mit dem Fließgewässer, den tiefergelegenen Auengrundstücken und den bachbegleitenden Leitenwäldern. Die Breite des Ökosystems variere je nach Breite des Talgrunds. Es handle sich um ein sehr komplexes Ökosystem, das räumlich nicht fest in Metern und Zentimetern umgrenzt werden könne, aber nicht nur einen engeren Uferstreifen betreffe. Soweit eine artenreiche Fauna (z.B. Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Schmetterlinge) derzeit noch vorhanden sei, nutze sie sowohl die Wiesen und Wälder des gesamten Talbodens und der Hänge als auch den Bach als Lebens- und Nahrungsraum. Dabei gelte: Je größer die Fläche der artenreichen Wiesen und Wälder sei, desto höher werde die Anzahl der Tiere sein, die in und von ihr lebten. Das Landratsamt habe sich in Bezug auf jedes einzelne betroffene Grundstück mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerechtfertigt, ob das Grundstück ökologisch aufwertbar und ob und in welchem Umgriff eine Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben angemessen sei.

- 16 Das Grundstück FINr. 850 sei ein 412 m² großes Mühlengrundstück mit einem verfallenen Gebäude und Gehölzsukzession, das ausschließlich an den Unterachtaler Mühlbach angrenze und von dem wesentlich größeren Grundstück FINr. 851 auf drei Seiten umschlossen werde. Der Unterachthaler Mühlbach bilde ein eigenes Grundstück (FINr. 849) und befinde sich im Eigentum der Beigeladenen zu 1. Es handle sich um ein künstlich geschaffenes Gewässer, dessen Zweckbestimmung die Wasserzuführung zur Mühle gewesen sei. Eine Ortseinsicht des Landratsamts am 3. September 2015 habe ergeben, dass der Mühlbach selbst nach der langen Trockenzeit des Sommers wasserführend sei und als Gewässer im Sinn des Naturschutzrechts bezeichnet werden könne. Eine Rückentwicklung zu einem reinen Ent-

wässerungsgraben, der nur bei Starkregen Hangwasser ableite, sei nicht festzustellen. Das Grundstück FINr. 851/3 werde vom Mühlbach durchflossen und grenze an der Nordseite mit einer Länge von ca. 42 m an die Thalkirchner Achen an. Das Grundstück sei teilweise mit Gehölzen und Ruderalflur bewachsen. Das Grundstück FINr. 852 grenze nicht nur an den Mühlbach, sondern im Norden auf einem Teilstück auch an die Thalkirchner Achen an. Es handle sich um Mischwald am Hang zum Unterachthaler Mühlbach und zur Thalkirchner Achen. Bereits aus einem Vergleich der Lichtbilder aus den Jahren 2013 und 2015 sei ersichtlich, dass eine Gehölznutzung auf großen Teilen der Flurnummer erfolgt sei.

17 Die Kläger beantragen,

18 die Berufung zurückzuweisen.

19 Es werde klargestellt, dass die Klage der Klägerin zu 2 nur auf Aufhebung des Bescheids vom 18. Dezember 2012 hinsichtlich des in ihrem Miteigentum stehenden Grundstücks FINr. 852 abziele. Sowohl bei einer Auslegung nach dem Wortlaut als auch nach Systematik und Sinn und Zweck sei Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG auch auf Fallgestaltungen des Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG anzuwenden. Zudem spreche eine verfassungskonforme Auslegung für eine einschränkende Interpretation des Gesetzes. Der Eingriff müsse auf das notwendige Maß beschränkt sein, damit er verhältnismäßig sei. Dies könne nur dadurch gewährleistet werden, dass sich das Vorkaufsrecht auf den für die Erreichung des Gesetzeszwecks relevanten Bereich eines Grundstücks beschränke und nicht von vornherein das gesamte Grundstück umfasse. Die vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 18. Januar 2000 angeführte Begründung, wonach eine Anwendung des Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG auf Satz 1 Nr. 1 dieser Bestimmung zu einer nicht hinnehmbaren Unwägbarkeit führe, verkenne, dass die Behörde spätestens im Rahmen des Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG einer solchen „räumlichen Unwägbarkeit“ ausgesetzt sei, nachdem das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden dürfe, soweit dies Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege rechtfertigten. Der Beklagte habe in unzulässiger Weise Ermessenserwägungen nachgeschoben, da im ursprünglichen Bescheid jegliche Ausführungen und Ermessensgründe zum Umfang des räumlichen Bereichs des Vorkaufsrechts sowie dazu gefehlt hätten, ob und inwieweit das Vorkaufsrecht aus ökologischen Gründen tatsächlich gerechtfertigt sei. Das Ermessen sei im Übrigen auch fehlerhaft ausgeübt worden, da keine einzelfallbezogene und damit einzelgrundstücksbezogene Abwägung stattfinde, ob das Vorkaufsrecht überhaupt und mit welchem Umgriff es ausgeübt werde. Zudem sei fraglich, ob es ein ökologisches Gesamtkonzept, wie vom Beklagten vorgetragen,

überhaupt gebe. Dass es dem Beklagten nicht um eine naturschutzrechtlich bedingte Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts gegangen sei, werde auch daran erkennbar, dass ein Nachbargrundstück mit gleichen Voraussetzungen verkauft worden sei, ohne dass das Vorkaufsrecht ausgeübt worden sei. Rein vorsorglich werde gefordert, das Vorkaufsrecht auf den gesamten Kaufgegenstand des Grundstücksvertrags vom 30. August 2012, also auch auf die Restfläche der FINr. 1042 und auf die FINr. 1038, zu erstrecken.

20 Die Beigeladene zu 1 stellt keinen Antrag.

21 Die Beigeladenen zu 2 bis 4 stellen ebenfalls keinen Antrag.

22 Sie schließen sich den Ausführungen der Kläger an. Bezogen auf einzelne Grundstücke führen sie ergänzend aus: Die Grundstücke FINr. 850, 851/3 und 852 lägen nicht an der Thalkirchner Achen, sondern am Mühlbach. Da die Mühle auf FINr. 850 seit Jahrzehnten nicht mehr bestehe, sei der Mühlbach ebenfalls seit Jahrzehnten verfallen. Es fließe dort kein Wasser mehr; der ehemalige Mühlbach diene nur noch der zeitweisen Aufnahme von Hangwasser, das bei Starkregenereignissen vom Hangwald auf den Grundstücken FINr. 852, 866 und 865 abfließe und sich im Bett des ehemaligen Mühlbachs sammle, um dort zu versickern. Der Bach habe sich zum bloßen Entwässerungsgraben entwickelt. Die Grundstücke seien Hangwald, der seit Jahrzehnten sich selbst überlassen sei. Es fehle an der Darlegung, weshalb für diese Waldgrundstücke die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich sein solle. Die Grundstücke FINr. 866/1, 867, 868 und 869 würden durch einen Weg durchschnitten, der der Erschließung zahlreicher land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke diene und auf dem zum Teil dinglich gesicherte Geh- und Fahrrechte lasteten. Es fehle an jeder Darlegung, warum dieser Weg keine Begrenzung der ökologischen Verflechtung zwischen Bach und Uferbereich darstelle. Zudem sei das Ufer der Thalkirchner Achen durch deutlich erkennbaren Bewuchs gekennzeichnet und schon dadurch deutlich von den Wiesen abgegrenzt.

23 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

24 Die Berufung des Beklagten ist zulässig und im aus dem Tenor ersichtlichen Umfang auch begründet. Das Verwaltungsgericht hat der Klage des Klägers zu 1 gegen den Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom 18. Dezember 2012 hinsichtlich der

Grundstücke FINr. 851, 851/3-Teilfläche (östlich der FINr. 849), 866/1, 867, 868, 869, jeweils der Gemarkung P*****, zu Unrecht stattgegeben; insoweit ist der Bescheid rechtmäßig und die Klage des Klägers zu 1 ist unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts abzuweisen (A). Im Übrigen – hinsichtlich der Grundstücke FINr. 850, 851/3-Teilfläche (westlich der FINr. 849), 852, 1039, 1041, 1041/1, 1042, 1047/1, jeweils der Gemarkung P*****, und FINr. 91, 92, jeweils der Gemarkung H***** – ist die Stattgabe der Klagen indes nicht zu beanstanden, da die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtswidrig ist und der Kläger zu 1 und – hinsichtlich des Grundstücks FINr. 852 – auch die Klägerin zu 2 in ihren Rechten verletzt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Berufung des Beklagten war insoweit zurückzuweisen (B).

- 25 A. Die Aufhebung des Bescheids vom 18. Dezember 2012 ist bezüglich der Grundstücke FINr. 851, 851/3-Teilfläche (östlich der FINr. 849), 866/1, 867, 868, 869, jeweils der Gemarkung P*****, zu Unrecht erfolgt. Der Bescheid vom 18. Dezember 2012 ist hinsichtlich dieser Grundstücke rechtmäßig und verletzt den Kläger zu 1 – die Klage der Klägerin zu 2 bezieht sich nur auf die Vorkaufsrechtsausübung hinsichtlich der FINr. 852 – nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 26 Ermächtigungsgrundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist § 66 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. Art. 39 BayNatSchG. Danach steht neben dem Freistaat Bayern u.a. auch den Gemeinden das Vorkaufsrecht zu (Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG). Dieses hat der Freistaat Bayern, vertreten durch die Kreisverwaltungsbehörde – hier das Landratsamt Rosenheim –, auszuüben, wenn die Gemeinde es verlangt (Art. 39 Abs. 3 Satz 1 und 4 BayNatSchG). Die Beigeladene zu 1 hat u.a. mit Schreiben vom 14. Dezember 2012 die Ausübung des Vorkaufsrechts zu ihren Gunsten für die oben genannten, auf ihrem Gemeindegebiet gelegenen Grundstücke verlangt.
- 27 I. Bedenken formeller Art gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts bestehen nicht.
- 28 1. Die Zwei-Monats-Frist des Art. 39 Abs. 7 Satz 1 BayNatSchG ist gewahrt.
- 29 Zwar wurde der vollständige notarielle Kaufvertrag vom 30. August 2012 bereits mit Schreiben des beurkundenden Notars vom 6. September 2012, eingegangen beim Landratsamt am 11. September 2012, vorgelegt. Allerdings kann die Frist des Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG erst dann in Lauf gesetzt werden, wenn der Vorkaufsfall eingetreten ist, was bei einem – hier nach § 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes (GrdstVG) – genehmigungspflichtigen Kaufvertrag erst nach Erteilung dieser Genehmigung der Fall ist; erst dann liegt ein wirksamer Kaufvertrag mit einem Dritten vor (BayVGH, B.v. 28.11.2001 – 9 ZB 01.625 – juris Rn. 11 unter Hinweis auf BGH,

U.v. 29.10.1993 – V ZR 136/92 – NJW 1994, 315). Erst wenn der Kaufvertrag genehmigt ist und diese Tatsache der zuständigen Behörde mitgeteilt ist, beginnt die Frist des Art. 39 Abs. 7 Satz 1 BayNatSchG zu laufen (BayVGH, B.v. 28.11.2001 a.a.O.). Vorliegend hat der beurkundende Notar erst am 7. November 2012 die Genehmigung bzw. das Negativzeugnis, das gemäß § 5 Satz 2 GrdstVG der Genehmigung gleichsteht, übersandt. Durch den den damaligen Bevollmächtigten der Kläger – Verpflichtete i.S.d. Art. 39 Abs. 7 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. § 464 Abs. 1 BGB – vor Ablauf der Frist (7.1.2013) zugestellten Bescheid vom 18. Dezember 2012 ist die Ausschlussfrist gewahrt.

30 2. Käufer und Verkäufer wurden vor Erlass des Bescheids vom 18. Dezember 2012 gem. Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG angehört.

31 3. Auch sonstige formelle Mängel sind nicht ersichtlich, insbesondere genügt der Bescheid vom 18. Dezember 2012 dem Begründungserfordernis des Art. 39 Abs. 1 BayVwVfG.

32 Die Ausführungen im Bescheid unter Nr. II. 2. bis 4. enthalten die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe für die Ausübung des Vorkaufsrechts, insbesondere werden die Rechtsgrundlage und die maßgeblichen rechtlichen Voraussetzungen dargelegt. Darüber hinaus hat das Landratsamt auch die Gesichtspunkte für die von ihm getroffene Ermessungsentscheidung genannt, so dass den formellen Anforderungen nach Art. 39 Abs. 1 BayVwVfG Genüge getan wurde. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang die Frage, ob die Begründung auch in materieller Hinsicht die Entscheidung im Einzelnen trägt.

33 II. Auch in materiell-rechtlicher Hinsicht bestehen keine Bedenken gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts bezüglich der o.g. Grundstücke.

34 1. Die Tatbestandsvoraussetzung nach Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG für die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt vor.

35 Gemäß Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG stehen u.a. den Gemeinden Vorkaufsrechte zu beim Verkauf von Grundstücken, auf denen sich oberirdische Gewässer einschließlich von Verlandungsflächen, ausgenommen Be- und Entwässerungsgräben, befinden oder die daran angrenzen.

36 a) Die oben genannten, im Gemeindegebiet der Beigeladenen zu 1 liegenden Grundstücke grenzen an ein oberirdisches Gewässer an, nämlich die Thalkirchner

Achen, ein Gewässer dritter Ordnung. Für ein Angrenzen i.S.d. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG reicht es aus, dass das Grundstück an einer Stelle mehr als nur punktförmig an das Gewässer angrenzt; es muss nicht mit einer ganzen Seitenlänge am Gewässer anliegen (BayVGH, U.v. 23.8.2004 – 9 B 02.2955 – n.v. UA S. 11 m.w.N.). Demnach grenzt auch das Grundstück FINr. 851/3 in seinem östlichen Teilbereich an die Thalkirchner Achen an.

- 37 b) Der Senat hält an der Rechtsprechung des früher für das Naturschutzrecht zuständigen 9. Senats fest, dass trotz der Bestimmung des Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG im Rahmen der Nummer 1 des Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG das Vorkaufsrecht grundsätzlich nicht auf einen auf den Uferstreifen entfallenden Teil des Grundstücks beschränkt ist, sondern sich auf das gesamte Grundstück erstrecken kann. Denn anders als bei den unter den Nummern 2 und 3 des Satzes 1 geregelten Tatbeständen, bei denen sich das Vorkaufsrecht nur auf einen genau abgegrenzten Teil des Kaufgrundstücks – dem in den bezeichneten Gebieten gelegenen Grundstücksteil – beziehen kann, sind keine Kriterien dafür ersichtlich, wie nach Maßgabe des Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG ein Teil des Grundstücks abzugrenzen wäre, auf den sich das Vorkaufsrecht von vornherein beschränkt. Die Breite des Uferstreifens, für die die Ausübung des Vorkaufsrechts noch als rechtmäßig angesehen werden kann, wäre demnach völlig unbestimmt und die Behörde wäre bei der Vorkaufsausübung der Unwägbarkeit ausgesetzt, ob ihre eigene Einschätzung einer gerichtlichen Überprüfung stand hielte oder nicht (BayVGH, B.v. 18.1.2000 – 9 B 95.31 – juris Rn. 24; Fischer-Hüftle in Engelhardt/Brenner/Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt, Naturschutzrecht in Bayern, Stand April 2015, Art. 39 BayNatSchG Rn. 7, 9). Dies zeigt sich in besonderer Weise etwa dann, wenn Grundstücke an Verlandungsflächen angrenzen; nach welchen Kriterien hier die an die Verlandungsfläche angrenzende Fläche eines Grundstücks, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, abzugrenzen wäre, ist völlig offen. Verfassungsrechtliche Probleme sieht der Senat schon im Hinblick auf die weitere Tatbestandsvoraussetzung des Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG nicht. Dennoch beruht die im Gesetz ausdrücklich vorgesehene Anwendung des Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG auf die in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 der Bestimmung geregelte Alternative nicht auf einem Redaktionsversehen; denn es verbleiben Anwendungsmöglichkeiten für besondere Fallgestaltungen, etwa wenn ein Buchgrundstück durch eine tatsächlich vorhandene und ein selbständiges Grundstück bildende Wegefläche geteilt wird (BayVGH, B.v. 18.1.2000 a.a.O. Rn. 25 m.w.N.). Der Verwaltungsgerichtshof hat bisher offen gelassen, ob sich das Vorkaufsrecht bei ungewöhnlich großen Grundstücken auch auf Grundstücksteile in großer Entfernung zu einem oberirdischen Gewässer erstrecken kann. Dies braucht auch hier nicht entschieden werden, da auf Grund der vorliegenden Gegebenheiten

eine derartige Fallgestaltung nicht inmitten steht. Die Grundstücke sind mit Ausnahme des Grundstücks FINr. 851 zwischen ca. 1000 m² und 2.380 m² groß. Das Grundstück FINr. 851 ist mit 7.340 m² zwar relativ groß; es grenzt aber mit drei Grundstücksseiten an die Thalkirchner Achen an.

- 38 Bis zu welcher Größe bzw. Tiefe die an das Gewässer angrenzenden Landbereiche dem Vorkaufsrecht unterliegen, beurteilt sich demnach im Einzelfall – so auch hier – nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG, d.h. nach der ökologischen Verflechtung von Gewässer- und Uferbereich mit den weiteren Landflächen, also letztlich nach den Belangen, mit denen das Vorkaufsrecht gerechtfertigt wird (BayVGH, U.v. 23.8.2004 – 9 B 02.2955 – n.v. UA S. 11; vgl. auch Fischer-Hüftle in Engelhardt/Brenner/Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt, Naturschutzrecht in Bayern, Art. 39 BayNatSchG Rn. 9 f.).
- 39 2. Gegenwärtige und vor allem künftige Belange des Naturschutzes rechtfertigen die Ausübung des Vorkaufsrechts.
- 40 Gemäß Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn dies gegenwärtig oder zukünftig die Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege oder das Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuss und Erholung in der freien Natur rechtfertigen.
- 41 Das Vorliegen der genannten Rechtfertigungsgründe für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts unterliegt der vollen gerichtlichen Überprüfung. Da die Ausübung eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts keine Enteignung darstellt (vgl. z.B. BVerwG, B.v. 7.11.2000 – 6 B 19.00 – Buchholz 406.48 Art. 34 BayNatSchG Nr. 1), gelten nicht die gleichen strengen Anforderungen, wie sie bei der Zulässigkeit einer Enteignung vorliegen müssen (stRspr, vgl. z.B. BVerwG, B.v. 15.2.1990 – 4 B 245.89 – ZfBR1990, 207 zum baurechtlichen Vorkaufsrecht; BayVGH, B.v. 9.3.2015 – 14 ZB 13.2250 – NuR 2015, 427 Rn. 6 m.w.N.; U.v. 23.8.2004 – 9 B 02.2955 – n.v. UA S. 12 f. m.w.N.). Anders als eine Enteignung, die nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreichbar ist (vgl. etwa Art. 40 Nr. 2 BayNatSchG), kann die Ausübung des Vorkaufsrechts schon dann gerechtfertigt sein, wenn der Erwerb eines Grundstücks vorteilhafte Auswirkungen auf die in Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG genannten Belange hat (vgl. BayVGH, B.v. 9.3.2015 a.a.O. m.w.N.; vgl. auch Kraft in Lütkes/Ewer, BNatSchG, 2001, § 66 Rn. 17; Konrad in Lorz/Konrad/Mühlbauer/Müller-Walter/Stöckel, Naturschutzrecht, 3. Aufl. 2013, § 66 BNatSchG Rn. 27). Als Rechtfertigungsgründe sind nicht nur die von der Behörde in-

nerhalb der Frist von zwei Monaten benannten, sondern auch die im weiteren Verfahren vorgetragene Gründe heranzuziehen (BayVGh, B.v. 18.1.2000 – 9 B 95.31 – juris Rn. 36 f.; U.v. 11.5.1994 – 9 B 93.1514 – BayVBl 1994, 657). Da maßgebend für die Rechtswirksamkeit und Rechtmäßigkeit der Ausübung der Zeitpunkt des Entstehens des Vorkaufsrechts mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags ist (vgl. BayVGh, U.v. 11.5.1994 a.a.O.), ist allerdings Voraussetzung, dass diese Rechtfertigungsgründe nicht erst nach diesem Zeitpunkt entstanden sind.

42 a) Bedenken dagegen, die von der Landesadvokatur Bayern (und nicht von der Ausgangsbehörde) nach Ablauf der Frist von zwei Monaten vorgetragene ergänzende Gründe, sei es durch Ergänzung der Begründung des Ausgangsbescheids, sei es durch Ausführungen im weiteren Verfahren, zu berücksichtigen, bestehen nicht. Die Landesadvokatur Bayern – und nicht die Ausgangsbehörde – vertritt in Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof den Freistaat Bayern (§ 3 Abs. 3 Satz 1 LABV). Nach dieser organisationsrechtlichen Regelung des Landesrechts, die ihre Grundlage in § 36 Abs. 1 VwGO hat, hat die Landesadvokatur Bayern in gerichtlichen Verfahren sämtliche Befugnisse, die sonst die Ausgangsbehörde hat, etwa bei Vertretung in Verfahren vor den Verwaltungsgerichten (vgl. § 3 Abs. 2 LABV). Demnach ist nicht ersichtlich, weshalb die Landesadvokatur Bayern nicht i.S.v. Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BayVwVfG (oder auch gemäß § 114 Satz 2 VwGO, s. hierzu unten) Gründe nachschieben kann, zumal sie ihre Aufgaben im Benehmen mit den beteiligten Verwaltungsbehörden wahrnimmt und den ihr im Einzelfall von den beteiligten Behörden gegebenen Instruktionen zu entsprechen hat (vgl. § 3 Abs. 7 Satz 1 und 2 LABV).

43 Auch der Umstand, dass es sich vorliegend um einen fristgebundenen Verwaltungsakt handelt, ändert nichts daran, dass der Verwaltungsakt nachgebessert bzw. im Prozess weitere (Ermessens-)Gründe nachgeschoben werden können. Eine Nachbesserung begegnet rechtlichen Bedenken nur dann, wenn durch sie der Verwaltungsakt in seinem Wesen verändert wird. Das ist der Fall, wenn die von der Behörde angestellten Erwägungen nachträglich ausgewechselt oder neue – insbesondere nachträglich entstandene – Tatsachen nachgeschoben werden (vgl. BVerwG, B.v. 9.4.2002 – 4 B 20.02 – Buchholz 316 § 45 VwVfG Nr. 25 m.w.N.). Vorliegend wurde nur eine bisher unvollständige Begründung ergänzt, indem die bereits im Ansatz vorgetragene naturschutzrechtliche Rechtfertigung untermauert wurde. Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (Landkreis Rosenheim) und des dortigen Schwerpunktgebiets „F6: Bachschluchten im Molassebergland Prien (Thalkirchner Achen)“ waren bereits im Ausgangsbescheid als maßgebliche Rechtfertigungsgründe benannt. Die diesbezüglichen Ausführungen wurden durch nähere Darlegung der

dortigen Gegebenheiten wie die enge Verflechtung der Lebensräume im Fließgewässerkomplex sowie der bestehenden Konflikte und Ziele konkretisiert. Unerheblich ist auch, ob die Heilung eines Begründungsmangels auf den Zeitpunkt des Erlasses der Verwaltungsentscheidung zurückwirkt oder nicht. Denn der Gesetzgeber hat in Art. 45 Abs. 1 BayVwVfG (bzw. in § 114 Satz 2 VwGO) angeordnet, dass Mängel in der Begründung unter den dort genannten Voraussetzungen unbeachtlich sind (vgl. BVerwG, B.v. 9.4.2002 a.a.O.). Dies gilt auch für fristgebundene Verwaltungsakte. Die Rechtslage bei diesen ist vergleichbar mit nicht fristgebundenen Verwaltungsakten, bei denen nach materiellem Recht der maßgebliche Beurteilungszeitpunkt für die Rechtmäßigkeit der Zeitpunkt des Bescheidserlasses ist; auch bei diesen steht außer Zweifel, dass bei einem (ausreichenden) Nachschieben von (Ermessens-)Gründen im Verwaltungsgerichtsverfahren eine Aufhebung wegen Rechtswidrigkeit aufgrund der ursprünglichen (nunmehr geheilten) Fehler ausscheidet.

- 44 b) Die vom Beklagten angeführten Gründe zeigen eine hinreichende ökologische Verflechtung des Gewässers einschließlich der Uferbereiche mit den übrigen Landbereichen der o.g. Grundstücke auf und stellen ausreichende (künftige) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für eine Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts bezogen auf die gesamten Grundstücke dar.
- 45 aa) Die Thalkirchner Achen einschließlich ihrer Uferbereiche sowie weite Teile des Unterachthaler Mühlbachs einschließlich seiner Uferbereiche sind in der Flachlandbiotopkartierung Bayern als Bachlauf mit meist geschlossenem Gehölzsaum und Bach-Erlen-Eschenauwald-Beständen erfasst (Biotopkomplex-Nr. 8139-0050, Teilflächennummern 001, 002 und 003). In der Flachlandbiotopkartierung Bayern wird das gesamte Achental als Nahrungs- und Überwinterungshabitat für Amphibien wie Grasfrosch und Erdkröte beschrieben. Die Grundstücke sind nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim) Teil eines Schwerpunktgebiets des Naturschutzes, nämlich „F6: Bachschluchten im Molassebergland Prien (Thalkirchner Achen)“. Dieses umfasst die wichtigsten zum Simssee hin entwässernden Fließgewässersysteme und deren Talräume mit den dort vorhandenen Feuchtgebieten. Im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim) werden folgende ökologische Konflikte im Schwerpunktgebiet festgestellt: Entwässerung und Nährstoffeintrag; Drainage der Talfeuchtwiesen und Aufgabe der Streuwiesennutzung; Fichtenreinbestände an den Taleinhängen; stellenweise intensive Grünlandnutzung auf dem Talboden; Verbauungen der Fließgewässer; Abfallablagerungen und Auffüllungen in den Bachschluchten. Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim) formuliert für die Bachläufe u.a. folgende Ziele und Maßnahmen: Verbesserung der Gewässergüte; Beschränkung der weiteren bauli-

chen Entwicklungen in den Talauen; Beibehaltung der Grünlandnutzung bzw. Rückführung von Acker- in Grünlandnutzung in den Talauen und auf erosionsgefährdeten Flächen im Einzugsbereich; Ausübung extensiver Grünlandnutzung mittelfristig in der gesamten Bachaue, vorrangig in mindestens 20 m breiten Pufferzonen um die Flächen der Biotopkartierung sowie entlang der Bäche, auch aus Gründen des Trinkwasserschutzes; Reaktivierung von Überschwemmungsgebieten, Anhebung des Grundwasserstands in der Bachaue. Auch im Landschaftsplan der Beigeladenen zu 1 werden für den Bereich der Thalkirchner Achen Maßnahmen formuliert, die eine ökologische Aufwertung verfolgen, wie z.B. Wiesenerhalt, Erhalt standortgerechter Erlenbestände entlang des Bachlaufs und Rücknahme von Fichtenaufforstungen.

- 46 Nach der Begründung des Bescheids vom 18. Dezember 2012, die im gerichtlichen Verfahren zulässigerweise ergänzt wurde (Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BayVwVfG; vgl. oben II 2 a), ist beabsichtigt, möglichst viele landwirtschaftliche Flächen in eine extensive Nutzung zu überführen und die Biotopflächen entlang der Gewässer zu vergrößern. Dadurch könne erreicht werden, dass die intensiv genutzten Wiesen nach einer Aushagerungsphase ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz mit einem späten Mahdzeitpunkt und 20 % wechselnder Brache nur noch extensiv bewirtschaftet würden. Dieses Pflegeregime werde zu einer größeren Pflanzenvielfalt, vor allem auch blühender Stauden, in den Wiesen führen und damit deren Wert als Lebens- und Nahrungsstätte für die Fauna (z.B. Vögel, Schmetterlinge) erheblich verbessern. Durch die ökologische Aufwertung der Wiesen werde die Bedeutung des Baches für den Biotopverbund erhöht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts stelle sicher, dass in diesem Abschnitt des Gewässers der natürliche unverbaute Bachlauf ohne Eingriffe, wie z.B. Sicherung der Prallufer, erhalten bzw. wiederhergestellt werde. Nicht zuletzt stellten die extensiv ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz genutzten Wiesen eine Pufferzone zum Gewässer dar und hätten positive Auswirkungen auf die Wasserqualität der Thalkirchner Achen. Die im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim) und im Landschaftsplan formulierten Konflikte, Ziele und Maßnahmen bezögen sich nicht nur auf den Bachlauf der Thalkirchner Achen, sondern insbesondere auf die Talsohle. Dies sei mit der engen Verflechtung der Lebensräume im Fließgewässerkomplex Thalkirchner Achen begründet, da insbesondere vorkommende Arten (z.B. Amphibien, Vögel, Tagfalter) Lebensraum-Komplexbewohner seien und daher auf eine Kombination von weitgehend intakten Bachabschnitten mit Gehölzsaum, angrenzenden Feuchtwiesen und Laubwäldern der Leitenhänge angewiesen seien. Die formulierten Maßnahmen entfalteten nur dann eine ausreichende Wirkung, wenn sie sich auf den gesamten Talraum erstreckten. Nach der nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim) kurzfristig anzustrebenden Mindestbreite der Pufferzone um die Flächen

der Biotopkartierung von 20 m blieben in den meisten Flurstücken nur minimale Restflächen, weshalb der Erwerb der jeweils gesamten Flurstücke gerechtfertigt sei.

- 47 Der von ihm beigezogene Vertreter des Wasserwirtschaftsamts hat die Einschätzung des Beklagten, es handle sich bei der Thalkirchner Achen und den o.g. Grundstücken um ein Ökosystem, im Augenscheinstermin und in der mündlichen Verhandlung näher erläutert. Danach ist die gesamte Talaue wichtig für die Gewässerentwicklung. Die (weitgehend) flachen, an die Thalkirchner Achen angrenzenden Grundstücke gehörten zur Bachaue – definitionsgemäß ein Bereich, der zeitweilig von Hochwasser überflutet werde –, die mit dem Gewässer ein einheitliches Ökosystem bilde. Nach der Geologischen Karte von Bayern fänden sich im fraglichen Bereich klassische geologische Ablagerungen, wie bei einer Auensituation mit regelmäßiger Überflutung. Diese Ablagerungen und Böden seien nach wie vor im streitgegenständlichen Bereich vorhanden, auch wenn derzeit nicht von einer intakten Aue ausgegangen werden könne. Durch die Verbauungen und aufgrund der immer weiter fortgeschrittenen Vertiefung der Thalkirchner Achen sei nachvollziehbar, dass es in den letzten wenigen Jahrzehnten im streitigen Bereich selten zu Überflutungen gekommen sei. Der Zustand sei aber nicht irreversibel, sondern könne wieder verbessert werden. Es sei wasserwirtschaftlich erwünscht, dass die Restbestände der Uferbebauung zusammenfielen und die Thalkirchner Achen sich wieder eigenständig unter Einbindung der Aue entwickeln könne. Der dadurch bewirkte Bodeneintrag sei für die Eutrophierung des Simssees zu vernachlässigen; diese entstehe vielmehr durch Einträge aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- 48 Die Vertreterin der unteren Naturschutzbehörde hat hierzu ergänzend ausgeführt, dass bei einer extensiveren Bewirtschaftung der Grundstücke und einer Reaktivierung der Eigendynamik der Thalkirchner Achen wieder mehr Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden könne und so die Wiesengrundstücke naturschutzfachlich wesentlich höherwertiger wären. Bezogen auf die Grundstücke FINr. 868 und 869 hat sie ausgeführt, dass die wieder aufgeforsteten Bäume nicht der hier vorliegenden Weichholzaue entsprächen. Einer solchen entspräche ein überwiegender Baumbestand aus Eschen, Weiden und Erlen als standortgerechte heimische Baumarten, der auch zu einer Biotopkartierung der entsprechenden Grundstücke führen könne.
- 49 bb) Hiermit ist eine ausreichende Verflechtung der o.g. Grundstücke mit der Thalkirchner Achen dargetan und es sind für sämtliche Grundstücke hinreichende Belange des Naturschutzes aufgezeigt.

50 (1) Nach alledem besteht eine ausreichende Verflechtung der o.g. Grundstücke mit der Thalkirchner Achen. Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim) und den ergänzenden Ausführungen des Vertreters des Wasserwirtschaftsamts handelt es sich bei den streitgegenständlichen (flachen) Grundstücken um Auengrundstücke, die zusammen mit der Thalkirchner Achen als einheitliches Ökosystem zu betrachten sind. Dies hat der Vertreter des Wasserwirtschaftsamts an Hand der Geologischen Karte von Bayern nachvollziehbar erläutert. Der Umstand, dass es in den vergangenen Jahrzehnten selten zu Überflutungen gekommen ist, ändert nichts daran, dass es sich bei den Grundstücken noch um – wenn auch nicht intakte – Auengrundstücke handelt. Denn die Ablagerungen und die Böden, wie sie bei einer Auensituation mit regelmäßiger Überflutung vorliegen, sind weiterhin vorhanden und eine Wiederherstellung bzw. jedenfalls eine Verbesserung der für Bachauen typischen Vielfalt von Lebensräumen und Strukturen ist noch möglich. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die vorhandenen Verbauungen mehr und mehr verfallen und so erwartet werden kann, dass die Eigendynamik der Thalkirchner Achen wieder zunimmt. Den Ausführungen des Vertreters des Wasserwirtschaftsamts kommt entsprechend der Stellung des Wasserwirtschaftsamts als wasserwirtschaftlicher Fachbehörde nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 und 2 BayWG eine besondere Bedeutung zu. Da deren fachbehördliche Ausführungen auf jahrelanger Bearbeitung eines bestimmten Gebiets beruhen, haben sie grundsätzlich ein wesentlich größeres Gewicht als Expertisen von privaten Fachinstituten; dies gilt erst recht für nicht durch Aussagen sachverständiger Personen untermauerte Darlegungen wasserwirtschaftlicher Art von Prozess-beteiligten. Dafür, dass die Ausführungen des Vertreters des Wasserwirtschaftsamts tatsächlich oder rechtlich unvollständig, widersprüchlich oder aus anderen Gründen fehlerhaft wären, ist nichts ersichtlich (vgl. hierzu BayVGh, B.v. 23.2.2016 – 8 CS 15.1096 – juris Rn. 36). Somit sind die oben genannten Grundstücke ausreichend mit der Thalkirchner Achen verflochten. Der von den Beigeladenen zu 2 bis 4 angeführte landwirtschaftliche Weg entlang der Grundstücke ändert hieran nichts.

51 (2) Die vom Beklagten angeführten Ziele, die mit dem Erwerb der genannten Grundstücke und deren konkret angestrebter Verwendung gefördert werden sollen, entsprechen nicht nur den in § 1 BNatSchG angeführten Zielen und Grundsätzen, sondern auch bereits vorhandenen Planungen und Konzepten des Naturschutzes, wie – in Teilen – dem Landschaftsplan der Beigeladenen zu 1 (vgl. §§ 8 ff. BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG) und vor allem dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis Rosenheim), vgl. Art. 19 BayNatSchG. Der Schutz und die Verbesserung von Gewässern und damit zusammenhängenden Lebensräumen ist ein wichtiger Belang auch des Naturschutzes. Dies folgt bereits aus § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG,

wonach Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten sind, wobei dies insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen gilt. Weitere wichtige Belange zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind, wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten (§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG) und der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben (§ 1 Abs. 3 Nr. 6 BNatSchG). Nicht zuletzt sind gemäß § 21 Abs. 5 BNatSchG unbeschadet des § 30 BNatSchG die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten; sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Entsprechende Ziele verfolgen auch die o.g. Planungen. Die die Gewässer umgebenden Wiesen sollen mittelfristig in der gesamten Bachaue extensiv genutzt werden, um so ihren Wert als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat für die Fauna zu verbessern und die Biotopflächen entlang der Gewässer zu vergrößern. Gleichzeitig wird dadurch angestrebt, einen Puffer um die Flächen der Biotopkartierung zu schaffen, um die Wasserqualität der Bäche – hier der Thalkirchner Achen – und damit des Simssees zu verbessern. Die standortgerechten Erlenbestände entlang des Bachlaufs sollen erhalten bleiben, um vorkommenden Arten, wie Amphibien, Vögeln und Tagfaltern, als Lebensraum-Komplexbewohnern eine Kombination von weitgehend intakten Bachabschnitten mit Gehölzsaum, angrenzenden Feuchtwiesen und – soweit vorhanden – Laubwäldern der Leitenhänge zu bieten. Insgesamt soll damit die Bedeutung des Baches für den Biotopverbund erhöht werden. Der Umstand, dass sich die angestrebten Ziele nur nach und nach verwirklichen lassen, lässt die Rechtfertigung nicht entfallen; die Rechtfertigungsgründe des Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG sind auf eine langfristige Wirkung angelegt (BayVGH, B.v. 15.9.2006 – 9 B 04.1233 – juris Rn. 20).

- 52 c) Der Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung steht nicht entgegen, dass die Grundstücke mit Pachtvertrag vom 10./11. Mai 2012 zum 1. Juni 2012 für die Dauer von 30 Jahren an den Vater der Beigeladenen zu 2 bis 4 verpachtet worden sind und daher die beabsichtigten Maßnahmen nicht zeitnah realisiert werden können. Denn Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG lässt auch zukünftige Belange ausreichen (BayVGH, B.v. 23.8.2004 – 9 B 02.2955 – n.v. UA S. 15; B.v. 24.1.2001 – 9 ZB 99.241 – juris Rn. 6).
- 53 d) Bei der gegebenen Sachlage ist auch unerheblich, dass Motivation der Beigeladenen zu 1 für das Verlangen der Vorkaufsrechtsausübung zu ihren Gunsten in erster

Linie war, die Grundstücke in ihr Ökokonto einzustellen. Die Einstellung von Grundstücken in ein Ökokonto als solche hätte die Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht gerechtfertigt (BayVGH, B.v. 3.3.2016 – 14 ZB 15.2071 – juris Rn.13; B.v. 23.8.2004 – 9 B 02.2955 – n.v. UA S. 15). Ausgangspunkt für die Prüfung der Rechtfertigung sind die jeweiligen im (ergänzten) Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts genannten Gründe und die danach beabsichtigten Maßnahmen. Naturschutzrechtlich unerhebliche Beweggründe der Gemeinde, die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verlangen, lassen tatsächlich vorliegende Rechtfertigungsgründe einer Vorkaufsrechtsausübung nicht entfallen (vgl. BayVGH, B.v. 3.3.2016 a.a.O.). Hier ist nicht zweifelhaft, dass die Beigeladene zu 1 jedenfalls zeitnah nach Ablauf des Pachtvertrags eine ökologische Aufwertung der Grundstücke im Sinn der vom Beklagten benannten Zielrichtung unter Beratung durch das Landratsamt durchführen will. Dies reicht zur Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts aus (BayVGH, U.v. 22.5.1995 – 9 B 92.1183 u.a. – NuR 1995, 554).

- 54 e) Ebenfalls nicht von Relevanz ist, dass die Beigeladenen zu 2 bis 4 beteuern, die Grundstücke selbst schon extensiv zu bewirtschaften, bzw. den Versuch unternommen haben, in den Vertragsnaturschutz oder andere ökologische Förderprogramme aufgenommen zu werden, was jedoch mangels Vorliegens der jeweiligen Voraussetzungen nicht gelungen ist. Denn nach der ständigen Rechtsprechung ist es eine allgemeine Erfahrungstatsache, dass Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand die Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege besser und sicherer gewährleisten als Grundstücke in der Hand von Privatpersonen, deren privatnützige Interessen leicht in Konflikt mit den Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege geraten können (vgl. BayVGH, B.v. 9.3.2015 – 14 ZB 13.2250 – NuR 2015, 427 Rn. 7 m.w.N.). Auch Bewirtschaftungsvereinbarungen, wie etwa der Vertragsnaturschutz, können den Eigentumserwerb der öffentlichen Hand nicht ersetzen (vgl. BayVGH, B.v. 9.3.2015 a.a.O. Rn. 10 f.).
- 55 3. Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts bezüglich der o.g. Grundstücke weist auch keine durchgreifenden Ermessensfehler auf (§ 114 Satz 1 und 2 VwGO). Sie beruht weder auf falschen oder unvollständigen Tatsachen, noch erweist sie sich sonst als fehlerhaft.
- 56 a) Entgegen der Annahme der Kläger und der Beigeladenen zu 2 bis 4 wurde bereits im Bescheid vom 18. Dezember 2012 Ermessen ausgeübt (vgl. oben unter I 3). Dieses konnte gemäß § 114 Satz 2 VwGO – auch durch die Landesadvokatur Bayern (vgl. oben unter II 2 a und BayVGH, U.v. 18.1.2010 – 11 BV 08.789 – BayVBI 2010, 371) – ergänzt werden.

- 57 b) Das Landratsamt hat bereits im Ausgangsbescheid erkannt, dass Ermessen ausgeübt werden muss und hat die Interessen der Kaufvertragsparteien mit den öffentlichen Interessen am Erwerb der Grundstücke durch die öffentliche Hand abgewogen; es ist ohne Ermessensfehler zu dem Ergebnis gelangt, dass das Interesse der Allgemeinheit an einer langfristigen und nachhaltigen ökologischen Aufwertung der Grundstücke das Interesse der Verkäufer und der Käufer an der langfristigen bisherigen land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung überwiegt. Es ist zu Recht davon ausgegangen, dass der Pachtvertrag auch bei seiner Wirksamkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegensteht, weil auch zukünftige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege die Ausübung rechtfertigen können. Es hat auch die Interessen der Käufer in Bezug auf deren Absicht berücksichtigt, eine Wasserkraftschnecke mit Fischaufstiegshilfe am Wehr der stillgelegten Wasserkraftanlage Unterachthal an der Thalkirchner Achen im Bereich der Grundstücke FINr. 848 und 869 zu errichten. Es ist dabei ohne falsche Gewichtung zu dem Ergebnis gelangt, dass letztlich die ökologische Aufwertung der Grundstücke der Errichtung einer Wasserkraftschnecke aus ökologischer Sicht vorzuziehen ist. Auch ist nicht zu beanstanden, dass es das Landratsamt aufgrund der Wechselwirkung zwischen Gewässer- und Uferbereich sowie den Landbereichen für angezeigt gehalten hat, nicht nur hinsichtlich eines Teilbereichs, sondern hinsichtlich der Gesamtfläche der jeweiligen Grundstücke das Vorkaufsrecht auszuüben.
- 58 Ein Ermessensfehler ist auch nicht darin zu sehen, dass nach dem Vortrag der Beigeladenen zu 2 bis 4 das Vorkaufsrecht beim Verkauf anderer Grundstücke trotz Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen für dessen Ausübung nicht ausgeübt wurde. Der Freistaat Bayern ist nicht verpflichtet, von dem ihm zustehenden Vorkaufsrecht in jedem Fall Gebrauch zu machen; er kann die in seinem Ermessen stehende Entscheidung durchaus davon abhängig machen, ob ein anderer Vorkaufsberechtigter im Hinblick auf von ihm verfolgte naturschutzrechtliche Zwecke die Ausübung verlangt, etwa weil diesem zum entsprechenden Zeitpunkt die erforderlichen Haushaltsmittel für den Grunderwerb gerade zur Verfügung stehen (vgl. BayVGh, B.v. 15.11.2001 – 9 ZB 01.1937 – juris Rn. 8 m.w.N.).
- 59 B. Hinsichtlich der Grundstücke FINr. 1039, 1041, 1041/1, 1042, 1047/1, jeweils der Gemarkung P*****, und FINr. 91, 92, jeweils der Gemarkung H***** – alle im Gemeindegebiet von Bad Endorf gelegen – sowie der Grundstücke FINr. 850, 851/3-Teilfläche (westlich der FINr. 849), 852, jeweils der Gemarkung P*****, ist der Anfechtungsklage zu Recht stattgegeben worden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der Beigeladenen zu 1 ist insoweit rechtswidrig und der Kläger zu 1 – und

hinsichtlich des Grundstücks FINr. 852 – auch die Klägerin zu 2 sind insoweit in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Beigeladenen zu 1 steht an den im Gemeindegebiet von Bad Endorf gelegenen Grundstücken kein Vorkaufsrecht zu (I). Hinsichtlich der Grundstücke FINr. 850, 851/3-Teilfläche (westlich der FINr. 849) und 852 liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bzw. Abs. 2 BayNatSchG nicht vor (II).

60 I. Für die im Gemeindegebiet von Bad Endorf gelegenen Grundstücke FINr. 1039, 1041, 1041/1, 1042, 1047/1, jeweils der Gemarkung P*****, und FINr. 91, 92, jeweils der Gemarkung H*****, besteht kein Vorkaufsrecht der Beigeladenen zu 1.

61 Die Frage, ob Gemeinden auch für Grundstücke außerhalb ihres Gemeindegebiets ein Vorkaufsrecht zusteht, ist vom Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG bestimmt nur, dass dem Freistaat Bayern sowie den Bezirken, Landkreisen, Gemeinden und kommunalen Zweckverbänden Vorkaufsrechte zustehen beim Verkauf von in den Nummern 1 bis 3 der Vorschrift bezeichneten Grundstücken. Bei Würdigung der auslegungsrelevanten Umstände sprechen die überwiegenden Gründe für die Auffassung, dass Gebietskörperschaften wie Gemeinden ein Vorkaufsrecht nur für Grundstücke zusteht, die in ihrem jeweiligen (Hoheits-)Gebiet liegen.

62 1. Der Wortlaut des Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG ist nicht eindeutig. Er legt allerdings schon nahe, dass den dort genannten Gebietskörperschaften, insbesondere den Gemeinden, nur für auf ihrem jeweiligen (Hoheits-)Gebiet gelegene Grundstücke ein Vorkaufsrecht zusteht. Denn ansonsten käme eine unbestimmte und unüberschaubare Vielzahl von örtlichen und überörtlichen Gebietskörperschaften in ganz Bayern als Vorkaufsberechtigte in Betracht, die größtenteils keinerlei Bezug zu den jeweiligen Grundstücken haben. Auch wenn man – wofür sich aus der Vorschrift schon keine Anhaltspunkte ergeben – die Vorkaufsberechtigung auf Gebietskörperschaften beschränkte, die zumindest einen örtlichen Bezug zu den verkauften Grundstücken haben, wäre eine Abgrenzung schwierig und von der für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (Art. 39 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG) innerhalb der sehr kurzen Ausschlussfrist des Art. 39 Abs. 7 Satz 1 BayNatSchG kaum zu leisten. Eine klare Abgrenzung der Vorkaufsberechtigung von Gebietskörperschaften ist nur über das jeweilige (Hoheits-)Gebiet möglich (vgl. für Gemeinden Art. 6 Abs. 1 GO; vgl. auch Fischer-Hüftle in Engelhardt/Brenner/Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt, Naturschutzrecht in Bayern, Art. 39 BayNatSchG Rn. 4).

63 2. Bestärkt wird dieses Verständnis durch die Gesetzessystematik. Gemäß Art. 39

Abs. 3 Satz 4 BayNatSchG hat der Freistaat Bayern das Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen Vorkaufsberechtigten nach Absatz 1 der Vorschrift auszuüben, wenn dieser es verlangt. Gemäß Satz 6 des Absatzes 3 der Vorschrift bestimmt sich das Vorkaufsrecht innerhalb der Gebietskörperschaften einschließlich der kommunalen Zweckverbände nach den geplanten Maßnahmen, wobei überörtliche den örtlichen Vorhaben vorgehen. Eine Regelung dahingehend, wie zu verfahren ist, wenn auf gleicher – etwa örtlicher – Ebene Maßnahmen durchgeführt werden, findet sich nicht. Soweit der Gesetzgeber tatsächlich allen (oder zumindest auch den angrenzenden) Gebietskörperschaften ein Vorkaufsrecht einräumen hätte wollen, hätte spätestens hier eine Zuordnung etwa dahingehend nahegelegt, dass das Vorkaufsrecht der Standortgemeinde Vorrang genießt. Das Fehlen einer derartigen Konkurrenzregelung legt es nahe, dass der Gesetzgeber eine entsprechende Konkurrenzsituation verschiedener Kommunen nicht in den Blick nehmen musste, weil eine solche wegen der Beschränkung des Vorkaufsrechts auf im jeweiligen Gebiet gelegene Grundstücke nicht entstehen kann.

- 64 Darüber hinaus zeigt sich angesichts dieser Regelungen, dass ein praktikabler Vollzug der Vorschrift nicht möglich wäre, wenn man zu dem Ergebnis käme, dass Gebietskörperschaften auch für Grundstücke außerhalb ihres jeweiligen Gebiets Vorkaufsrechte zustehen. Denn ein „Verlangen“ der jeweiligen Gebietskörperschaft, dass das Vorkaufsrecht zu ihren Gunsten ausgeübt wird, setzt voraus, dass sie vom Entstehen des Vorkaufsrechts in Kenntnis gesetzt wird. Danach müssten theoretisch sämtliche Gemeinden und alle sonstigen Gebietskörperschaften Bayerns oder jedenfalls diejenigen, die noch einen örtlichen Bezug zu den Grundstücken aufweisen, vom Eintritt des Vorkaufsfalls informiert werden, was angesichts deren Anzahl (bzw. Unbestimmtheit) und wegen der sehr kurzen Ausschlussfrist des Art. 39 Abs. 7 Satz 1 BayNatSchG nicht möglich bzw. impraktikabel ist. Entsprechend ist die derzeitige Handhabung des Freistaats so, dass der vom Notariat übermittelte Kaufvertrag nur den Gebietskörperschaften übersandt wird, auf deren Gebiet sich die verkauften Grundstücke befinden. Demgemäß hinge es allein vom Zufall ab, ob z.B. andere Gemeinden als die Standortgemeinde vom Eintritt des Vorkaufsfalls erfahren, etwa weil ein Kaufvertrag Grundstücke aus unterschiedlichen Gemeinden zum Gegenstand hat, und dadurch in die Lage versetzt werden, eine Ausübung zu ihren Gunsten zu verlangen. Ein derartiger Gesetzesvollzug erscheint aber willkürlich.
- 65 Bei dieser Sachlage kommt es nicht mehr darauf an, ob die Vorkaufsrechtsausübung auch deshalb rechtswidrig wäre, weil der Gemeinderat der Beigeladenen zu 1 nicht vor Ablauf der Ausübungsfrist einen Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechts für die im Gemeindegebiet von Bad Endorf gelegenen Grundstücke gefasst,

sondern diese Entscheidung dem „Bürgermeisterausschuss“ überlassen hatte.

- 66 II. Hinsichtlich der Grundstücke FINr. 850, 851/3-Teilfläche (westlich der FINr. 849) und 852, jeweils der Gemarkung P*****, liegen die Tatbestandsvoraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vor.
- 67 1. Das Grundstück FINr. 850 grenzt nicht an ein Gewässer an.
- 68 Entgegen der Auffassung des Beklagten handelt es sich beim Unterachthaler Mühlbach um kein Gewässer dritter Ordnung im Sinn des Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Daran gibt es nach den im Augenschein getroffenen Feststellungen sowie nach der sachkundigen Beurteilung des Vertreters des Wasserwirtschaftsamts keinen Zweifel. Nach den Ausführungen des Vertreters des Wasserwirtschaftsamts ist der (frühere) Unterachthaler Mühlbach kein Gewässer, sondern Teil der stillgelegten technischen Wehr- und Mühlenanlage. Der Augenschein hat ergeben, dass er in weiten Bereichen zugewachsen bzw. zugeschüttet ist und kein Wasser führt. Das Grundstück FINr. 850 grenzt aber nur an den Unterachthaler Mühlbach, und nicht auch an die Thalkirchner Achen an.
- 69 2. Auch das Grundstück FINr. 851/3-Teilfläche (westlich der FINr. 849) grenzt nicht im Sinn von Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG an ein Gewässer an.
- 70 Diese Teilfläche des Grundstücks ist von der Teilfläche östlich des Mühlbachgrundstücks durch das Mühlbachgrundstück FINr. 849 völlig abgetrennt und somit im Gegensatz zum östlichen Teil nicht mehr an die Thalkirchner Achen angrenzend. Im Übrigen fehlte auch die Rechtfertigung für die Ausübung des Vorkaufsrechts i.S.v. Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG, da das Grundstück nicht flach ist, sondern nach Westen hin steil ansteigt und daher nicht mehr zur Talaue zählt. Das Grundstück FINr. 851/3-Teilfläche (westlich der FINr. 849) ist in topographischer Hinsicht eher Teil des Hanggrundstücks FINr. 852.
- 71 3. Hinsichtlich des Grundstücks FINr. 852, das nur in einem kleinen nordöstlichen Bereich an die Thalkirchner Achen angrenzt, fehlt es an der Verflechtung mit der Bachaue und damit an der Rechtfertigung für die Ausübung des Vorkaufsrechts i.S.d. Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG.
- 72 Es handelt sich dabei um ein Hanggrundstück mit einer Fläche von 6328 m², das mit Mischwald bestanden ist und sich in Richtung Süden fast 200 m entlang des Unterachthaler Mühlbachs erstreckt. Das Grundstück gehört demnach nicht mehr zur Tal-

due der Thalkirchner Achen. Rechtfertigungsgründe für die Ausübung des Vorkaufsrechts am Gesamtgrundstück sind nicht ersichtlich.

- 73 C. Über den hilfsweise vom Kläger zu 1 gestellten Antrag, den Beklagten zu verpflichten, das Vorkaufsrecht auch an den (im Gemeindegebiet von Bad Endorf liegenden) Grundstücken FINr. 1042 (Restfläche Wald) und FINr. 1038 auszuüben, war nicht mehr zu entscheiden, da die Klage im Hauptantrag in Bezug auf sämtliche, auf dem Gemeindegebiet von Bad Endorf liegende Grundstücke Erfolg hat.
- 74 Kosten: § 155 Abs. 1 Satz 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Da die Klägerin zu 2 voll obsiegt hat, trägt sie keine Kosten; Mehrkosten sind durch ihre Klage nicht entstanden (keine Streitwerterhöhung, § 7 RVG).
- 75 Vorläufige Vollstreckbarkeit: § 167 Abs. 2 VwGO, § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.
- 76 Nichtzulassung der Revision: § 132 Abs. 2 VwGO.

Rechtsmittelbelehrung

- 77 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.
- 78 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten

Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

79 Koch Klein Siller

80 **Beschluss:**

81 In Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts München vom 11. Juni 2013 wird der Streitwert für beide Rechtszüge auf jeweils 5.000 Euro festgesetzt.

82 **Gründe:**

83 Bei der hier vorliegenden Anfechtungsklage der Verkäufer gegen einen Vorkaufsrechtsausübungsbescheid ist mangels besonderer Anhaltspunkte für eine andere Streitwertfestsetzung der Auffangwert gemäß § 52 Abs. 2 GKG festzusetzen (vgl. Nr. 9.6.2 des Streitwertkatalogs 2013 NVwZ-Beilage 2013, 57).

84 Koch Klein Siller