

Titel:

Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts - an oberirdisches Gewässer angrenzendes Grundstück

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BNatSchG § 66 Abs. 1, Abs. 5

BayNatSchG Art. 39

FlurbG § 15, § 44

BGB § 469 Abs. 1

Leitsätze:

1. Der Lauf der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beginnt gem. Art. 39 Abs. 3 S. 3 BayNatSchG i.V.m. § 469 Abs. 1 BGB mit der Mitteilung des Vertragsinhalts gegenüber der Kreisverwaltungsbehörde und nicht schon mit der bloßen Mitteilung eines Kaufvertragsabschlusses. Die Mitteilung des Kaufvertragsinhalts erfordert regelmäßig die Vorlage der Kaufvertragsurkunde. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bis zu welcher Größe bzw. Tiefe die an das Gewässer angrenzenden Landbereiche dem Vorkaufsrecht unterliegen, beurteilt sich im Einzelfall nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG, also nach der ökologischen Verflechtung von Gewässer- und Uferbereich mit den weiteren Landflächen, und damit letztlich nach den Belangen, mit denen das Vorkaufsrecht gerechtfertigt wird. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Verwaltungsakt über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann trotz seiner Fristgebundenheit nachgebessert werden; insbesondere kann eine bisher unvollständige Begründung ergänzt werden, indem die bereits im Ansatz vorgetragene naturschutzrechtliche Rechtfertigung untermauert wird. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
4. 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. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)
5. Der rechtsgeschäftliche Grundstücksverkehr wird gem. § 15 FlurbG durch ein laufendes Flurbereinigungsverfahren weder eingeschränkt noch unterbrochen. Der Kauf eines im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücks ist deshalb grundsätzlich auch während eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens möglich. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht, Reichweite des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts bei Angrenzen an oberirdisches Gewässer, Laufendes Flurbereinigungsverfahren, Fortdauernder Pachtvertrag, Frist, ökologische Verflechtung, Nachbesserung von Gründen, Ermessen

Fundstelle:

BeckRS 2020, 28951

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat die Klägerin zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts für das Grundstück Flurnummer (Fl.-Nr.), Gemeinde, Gemarkung ...

2

Mit Kaufvertrag vom 15. Januar 2019, Urkundenrolle Nr., veräußerte der Beigeladene das streitgegenständliche Grundstück mit einer Fläche von insgesamt 9.470 m² zu einem Kaufpreis von 18.940,00 EUR an die Klägerin. Das Grundstück grenzt im Westen auf ca. 100 m und im Osten auf ca. 105 m an die ... (Gewässer 2. Ordnung) an. Es wird von der Familie der Klägerin bereits seit vielen Jahren gemäß den Vorgaben des Vertragsnaturschutzprogramms bewirtschaftet. Anfang des Jahres 2020 wurde der Vertragsnaturschutz um weitere fünf Jahre verlängert.

3

Mit Schreiben vom 22. Januar 2019 teilte das Notariat dem zuständigen Landratsamt den Grundstücksverkauf mit. Dieses informierte am 29. Januar 2019 sämtliche Vorkaufsberechtigten, unter anderem auch das Wasserwirtschaftsamt und das Staatliche Bauamt. Eine Abschrift des Kaufvertrags ging am 31. Januar 2019 beim Landratsamt ein.

4

Mit E-Mail vom 6. Februar 2019 teilte das Staatliche Bauamt dem Landratsamt mit, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt werden solle. Zur Begründung wurde dargelegt, dass beim geplanten Ausbau der Staatstraße ... zwischen ... und ... Flächen in einem Wiesental überbaut würden und Lebensraum für verschiedene Arten der Feuchtwiesen verloren gehe. Das streitgegenständliche Grundstück liege im FFH-Gebiet „...“. Die Wiese eigne sich deshalb in Teilen für die Förderung der Flachland-Mähwiesen. An Grabenrändern und feuchten Senken könnten weitere Trittsteinbiotope für die Schmetterlingsarten „Maculinia nausithos und teleius“ geschaffen werden. Eine blütenreiche Wiese sei Nahrungshabitat für die an der ... vorkommende grüne Keiljungfer. Die streitgegenständliche Wiese sei damit ideal für Ausgleichsmaßnahmen, die Bauvorhaben in Wiesen-Auen betreffen.

5

Mit Schreiben des Landratsamts vom 7. Februar 2019 wurden die Kaufvertragsparteien angehört. Mit E-Mail vom selben Tag wurde das Notariat über die beabsichtigte Ausübung des Vorkaufsrechts informiert.

6

Mit Schreiben vom 19. März 2019 teilte der Beigeladene mit, dass das streitgegenständliche Grundstück erst durch die Bewirtschaftung der Familie der Klägerin in den heutigen Zustand gekommen sei. Es gebe für das Grundstück keine eingetragene Zufahrt. Zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung müsse ein Gebäude der Klägerin durchfahren werden, weshalb er das Grundstück an die Klägerin verkaufen wolle. Weiter wies der Beigeladene auf einen mit der Klägerin bestehenden Pachtvertrag hin.

7

Mit Schreiben vom 22. Februar 2019 wandte die Klägerin ein, dass sie Pächterin des betroffenen Grundstücks sei und eine Mutterkuhhaltung mit ganzjährigem Weidebetrieb betreibe. Der Wegfall des streitgegenständlichen Grundstücks als Futtergrundlage sei für sie existenzbedrohend. Die betroffene Fläche mache 25% ihrer insgesamt 5 ha großen Grünlandfläche aus. Die vom Vorkaufsrecht betroffene Grünfläche sei erst durch die jahrelange Bewirtschaftung durch ihre Familie in den heutigen Zustand gekommen. Es sei zu befürchten, dass die bisherige Flora und Fauna verschwinden werde, wenn die Wiese nicht mehr von ihr bewirtschaftet werde. Zudem verfüge das Grundstück über keine eingetragene Zufahrt. Im Übrigen sei der bestehende Pachtvertrag mit dem Verkäufer bereits im Jahr 2017 um 30 Jahre verlängert worden.

8

Die staatliche Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege am Landratsamt nahm aus naturschutzfachlicher Sicht Stellung. Es wurde ausgeführt, dass naturschutzfachliche Gründe die Ausübung des Vorkaufsrechts erforderten und rechtfertigten. Die Festsetzung des Grundstücks als Kompensationsfläche sei im Hinblick auf die Lage im FFH-Gebiet „...“ sehr zu begrüßen. Die vom staatlichen Bauamt angestrebte extensive Wiesennutzung zur Wiederherstellung von Flachland-Mähwiesen bzw. artenreichen Feuchtwiesen entspreche den Erhaltungszielen des FFH-Managementplans (Entwurfsstand von 2009). Die angestrebten Maßnahmen zur Förderung der Population des hellen sowie des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wären auf diesem Grundstück insbesondere entlang der

Grabenränder sinnvoll und gut umsetzbar. Insgesamt leiste die vorgeschlagene Aufwertungsmaßnahme einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Erhaltungsziele des FFH-Managementplans. Insofern sei die geplante Maßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich, die Ausübung des Vorkaufsrechts damit durch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerechtfertigt.

9

Mit Bescheid vom 25. März 2019 übe der Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt, bezüglich des durch notariellen Vertrag vom 15. Januar 2019, Urkundenrolle Nr., verkauften Grundstücks das Vorkaufsrecht nach Art. 39 BayNatSchG zugunsten des Staatlichen Bauamtes aus.

10

Zur Begründung wird im Wesentlichen auf die Begründung des Staatlichen Bauamtes und die Ausführungen der Fachkraft der unteren Naturschutzbehörde Bezug genommen. Danach seien die Voraussetzungen des Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG erfüllt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei im Übrigen verhältnismäßig und entspreche pflichtgemäßem Ermessen. Eine Interessenabwägung sei vorgenommen worden. Eine Existenzbedrohung der Klägerin im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts sei nicht zu befürchten. Jedenfalls habe die Klägerin eine solche nicht dargelegt. Auch sei eine Verschlechterung des Zustands der Grünfläche durch die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zu befürchten, da Ausgleichsflächen regelmäßig gepflegt werden würden. Eine fehlende Zufahrt oder ein bestehender Pachtvertrag stünden der Ausübung des Vorkaufsrechts ebenfalls nicht entgegen.

11

Mit Schriftsatz vom 26. April 2019 hat die Klägerin gegen den Bescheid vom 25. März 2019 Klage erhoben und beantragt,

12

den Bescheid des Beklagten vom 25. März 2019 aufzuheben.

13

Zur Begründung lässt die Klägerin im Wesentlichen vortragen, die Besonderheit des vorliegenden Falles liege darin, dass das vertragsgegenständliche Grundstück in einem Flurbereinigungsgebiet nach Maßgabe des § 7 des Flurbereinigungsgesetzes (im Folgenden: FlurbG) liege. Damit unterliege es den Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes, insbesondere dem Neugestaltungsgebot nach § 37 FlurbG. Entscheidend sei, dass der durch das Vorkaufsrecht Begünstigte keinen Anspruch auf Zuteilung des streitgegenständlichen Grundstücks in gleicher Lage habe. Vielmehr gelte die Regelung des § 44 FlurbG. Der Vorkaufsberechtigte habe insoweit nur einen Anspruch auf wertgleiche Abfindung. Aus diesem Grund könne dem Vorkaufsberechtigten zum Beispiel ein anderweitiges Grundstück zugewiesen werden, das keine ökologische Funktion aufweist. Zudem unterliege das Grundstück einer Veränderungssperre nach § 34 FlurbG, sodass die vom Staatlichen Bauamt beabsichtigte Ausgleichsfunktion nicht erfüllt werden könne. Jedenfalls aber leide der angegriffene Bescheid an einem Abwägungsmangel. Der Einwand der Existenzgefährdung der Klägerin sei nicht ausreichend gewürdigt worden. Es hätte eine fachliche Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eingeholt werden müssen.

14

Das Landratsamt ist der Klage mit Schreiben vom 6. August 2019 für den Beklagten entgegengetreten und hat beantragt,

15

die Klage abzuweisen.

16

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei den vorkaufsberechtigten Interessenten neben dem Staatlichen Bauamt auch um das Wasserwirtschaftsamt ... handele. Es sei insoweit beabsichtigt, dass das staatliche Bauamt das Grundstück über das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht erwirbt. Es sei beabsichtigt, das Grundstück nach dem Kauf so aufzuteilen, dass das Wasserwirtschaftsamt den an der ... gelegenen Teil des Grundstücks erhält. Das Wasserwirtschaftsamt beabsichtige insoweit die bestehende sehr langsame Eigenentwicklung weiter zuzulassen.

17

Im Übrigen liege weder ein Ermessensfehler vor, noch sei der Amtsermittlungsgrundsatz verletzt worden. Im Hinblick auf § 15 FlurbG sei der Erwerb eines Grundstückes während des laufenden Flurbereinigungsverfahrens nicht ausgeschlossen. Auch das Neugestaltungsgebot des § 37 FlurbG ändere hieran nichts, weil im Rahmen der Neugestaltung öffentliche Belange, insbesondere auch der Naturschutz, zu berücksichtigen seien. Zwar bestehe im Rahmen der Flurbereinigung kein unbedingter Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks, doch bestehe ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung durch die Planungsbehörde. Über § 44 Abs. 4 FlurbG sei gewährleistet, dass die Landabfindung in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung von der Ortslage den alten Grundstücken entspreche. Damit sei ein Anspruch auf die Zuteilung eines gegebenenfalls anderen wertgleichen, damit aber ebenfalls an der ... gelegenen Ufergrundstücks vorhanden, der gegebenenfalls auch gerichtlich durchgesetzt werde. Nach naturschutzrechtlichen Vorgaben komme es für die Durchführbarkeit des entsprechenden Verfahrens auch nicht darauf an, dass die Maßnahmen unverzüglich umsetzbar sind. Es genüge vielmehr, dass Möglichkeiten zur Verbesserung aus naturschutzfachlicher Sicht gegeben seien. Eine Existenzbedrohung der Klägerin bestehe nicht, da sie die Möglichkeit habe, ein anderes Grundstück zu pachten.

18

Mit Beschluss vom 30. April 2019 wurde der Verkäufer des Grundstücks Fl.-Nr. ... Gemarkung ... zum Verfahren beigelegt. Er äußerte sich nicht zum Verfahren und stellte keinen Antrag.

19

Am 21. September 2020 fand die mündliche Verhandlung statt. Für den Hergang der Sitzung wird auf das hierüber gefertigte Protokoll Bezug genommen.

20

Bezüglich des weiteren Vortrags der Beteiligten und der Einzelheiten im Übrigen wird auf die Gerichtsakte und auf die vom Beklagten vorgelegte Verfahrensakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

Die zulässige Klage bleibt in der Sache ohne Erfolg.

22

Der mit der Klage angegriffene Bescheid des Landratsamts vom 25. Februar 2019 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO).

I.

23

Die Klage ist als Anfechtungsklage gemäß § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO zulässig. Der mit der Klage angegriffene Ausübungsbescheid des Beklagten ist ein die Klägerin belastender privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt im Sinn von Art. 35 Satz 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) (vgl. BayVGh, U.v. 11.5.1994 - 9 B 93.1514 - BayVBl. 1994, 657).

24

Die Klägerin ist klagebefugt, weil sie nach § 42 Abs. 2 VwGO geltend machen kann, durch den angefochtenen Bescheid möglicherweise in eigenen Rechten verletzt zu sein. Das Vorkaufsrecht wird nach Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG in Verbindung mit § 464 Abs. 1 Satz 1 BGB zwar gegenüber dem Verkäufer des Grundstücks ausgeübt. Dieser Verwaltungsakt belastet aber auch den Grundstückskäufer, weil ihm durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ein vertragliches Recht auf Eigentumsverschaffung entzogen wird (vgl. BayVGh, U.v. 22.5.1995 - 9 B 92.1183/84 - NuR 1995, S. 554; VGh BW, U.v. 28.2.1991 - 5 S 1222/90 - NVwZ 1992, 898). Dies gilt auch im Fall der Klägerin, die mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags vom 15. Januar 2019 das streitgegenständliche Grundstück vom Beigeladenen zu einem Kaufpreis von 18.940,00 EUR erworben hat. Die Ausübung des Vorkaufsrechts führt für das betroffene Grundstück zu einem Schuldnerwechsel im notariellen Kaufvertrag vom 15. Januar 2019. Damit ist die Klägerin als ursprüngliche Vertragspartei durch den Streit befangenen Ausübungsbescheid des Beklagten in sie schützenden Rechten aus Art. 2 Abs. 1, Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz betroffen.

II.

25

Die zulässige Klage ist aber unbegründet. Der streitgegenständliche Bescheid vom 25. März 2019 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

26

1. Der mit der Klage angegriffene Bescheid findet seine Rechtsgrundlage in § 66 Abs. 1 und 5 BNatSchG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Halbs. 2 BayNatSchG. Gemäß § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG steht den Ländern unter anderem an Grundstücken, auf denen sich oberirdische Gewässer befinden, ein Vorkaufsrecht zu. In Ausführung der den Ländern gemäß § 66 Abs. 5 BNatSchG eingeräumten Abweichungskompetenz und in Abweichung von § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG bestimmt Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Halbs. 2 BayNatSchG, dass dem Freistaat Bayern auch an Grundstücken, die an oberirdische Gewässer angrenzen, ein Vorkaufsrecht zusteht. Bezüglich der Verfassungsmäßigkeit der Regelung über das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht in Art. 39 BayNatSchG als zulässige eigentumsrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmung bestehen keine Bedenken (vgl. BayVGH, B.v. 18.1.2000 - 9 B 95.31 - juris Rn. 45; B.v. 28.11.2001 - 9 ZB 01.625 - juris Rn. 17 f. m.w.N.).

27

2. Der Bescheid vom 25. März 2019 ist auch formell rechtmäßig. Das Landratsamt ist gemäß Art. 39 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständig. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgte rechtzeitig innerhalb der Zwei-Monats-Frist des Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG i.V.m. § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB. Der Lauf der Frist beginnt gem. Art. 39 Abs. 3 Satz 3 BayNatSchG i.V.m. § 469 Abs. 1 BGB mit der Mitteilung des Vertragsinhalts gegenüber der Kreisverwaltungsbehörde und nicht schon mit der bloßen Mitteilung eines Kaufvertragsabschlusses. Die Mitteilung des Kaufvertragsinhalts erfordert regelmäßig die Vorlage der Kaufvertragsurkunde (vgl. BayVGH, U.v. 8.12.2011 - 14 BV 10.559 - NJOZ 2012, 1849). Vorliegend ging der notarielle Kaufvertrag am 31. Januar 2019 beim Landratsamt ein. Die Vorkaufsrechtsausübung durch Bescheid vom 25. Februar 2019 erfolgte daher fristgerecht. Auch sonst bestehen keine Bedenken im Hinblick auf die formelle Rechtmäßigkeit der Vorkaufsrechtsausübung. Insbesondere wurden die Beteiligten gemäß Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG vor Erlass des Verwaltungsakts angehört.

28

3. Auch die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Halbs. 2 und Abs. 7 BayNatSchG i.V.m. § 463 BGB liegen vor.

29

a) Durch Verkauf eines Grundstücks im Sinn von Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG ist ein Vorkaufsfall gegeben. Mit notariellem Kaufvertrag vom 15. Januar 2019, Urkundenrolle Nr., verkaufte der Beigeladene das streitgegenständliche Grundstück Fl.-Nr., Gemeinde ... Gemarkung, an die Klägerin. Gründe, die gegen die Wirksamkeit des notariellen Kaufvertrags sprechen könnten, wurden weder vorgetragen, noch sind solche ersichtlich.

30

b) Das streitgegenständliche Grundstück grenzt an ein oberirdisches Gewässer an (Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG). Hierbei ist von der Legaldefinition des Begriffs eines „oberirdischen Gewässers“ in § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auszugehen (vgl. BayVGH, U.v. 22.5.1995 - 9 B 92.1183 u.a. - NuR 1995, 554/555). Diese Anforderungen erfüllt der Fluss „...“ als Gewässer zweiter Ordnung.

31

c) Auch steht Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG einer das gesamte streitgegenständliche Grundstück umfassenden Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen. Trotz dieser Bestimmung ist im Rahmen von Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG das Vorkaufsrecht grundsätzlich nicht auf einen auf den Uferstreifen entfallenden Teil des Grundstücks beschränkt, sondern kann sich auch auf das gesamte Grundstück erstrecken. Denn anders als bei den in Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BayNatSchG 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 im Fall des Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG keine allgemeingültigen Kriterien 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 (vgl. BayVGH, U.v. 3.5.2016 - 14 B 15.205 - BayVBI 2016,

846 Rn. 37). Auch bei im Verhältnis zum Gewässer ungewöhnlich großen Grundstücken gilt: Bis zu welcher Größe bzw. Tiefe die an das Gewässer angrenzenden Landbereiche dem Vorkaufsrecht unterliegen, beurteilt sich im Einzelfall nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG, also nach der ökologischen Verflechtung von Gewässer- und Uferbereich mit den weiteren Landflächen, und damit letztlich nach den Belangen, mit denen das Vorkaufsrecht gerechtfertigt wird (vgl. BayVGh, U.v. 3.5.2016 a.a.O. Rn. 38). Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG bleibt damit für die in Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG genannten Grundstücke ohne praktische Konsequenz.

32

d) Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist durch künftige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerechtfertigt. 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.

33

(1) Die zur Rechtfertigung der Vorkaufsausübung angeführten Vorstellungen der Behörde über durchzuführende Optimierungsmaßnahmen müssen dabei noch nicht in einer entsprechenden Planung konkretisiert sein. Es genügt, dass beispielhaft genannte Möglichkeiten als geeignete Maßnahmen einer ökologischen Optimierung in Betracht kommen (stRspr, vgl. z.B. BayVGh, U.v. 22.5.1995 - 9 B 92.1183 u.a. - NuR 1995, 554/556). 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, 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.

34

Als Rechtfertigungsgründe sind dabei nicht nur die von der Behörde innerhalb der Frist von zwei Monaten benannten, sondern auch die im weiteren Verfahren vorgetragene bzw. sich herausstellende Gründe heranzuziehen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kann der Verwaltungsakt über die Ausübung des Vorkaufsrechts trotz seiner Fristgebundenheit nachgebessert werden bzw. es können im Prozess weitere (Ermessens-)Gründe nachgeschoben werden; insbesondere kann eine bisher unvollständige Begründung ergänzt werden, indem die bereits im Ansatz vorgetragene naturschutzrechtliche Rechtfertigung untermauert wird (vgl. BayVGh, U.v. 3.5.2016 - 14 B 15.205 - BayVBI 2016, 846 Rn. 43; B.v. 12.10.2017 - 14 ZB 16.280 - juris Rn. 6).

35

(2) Gemessen an diesen Maßstäben rechtfertigen hinreichende (künftige) Belange des Naturschutzes die Ausübung des Vorkaufsrechts.

36

aa) Nach den bereits im streitgegenständlichen Bescheid dokumentierten Aufwertungsvorstellungen des Beklagten soll die Bewirtschaftung der Wiesenfläche weiter extensiviert werden. Zukünftig soll in Abkehr von der nach dem Vertragsschutzprogramm zulässigen Festmistdüngung auf die Düngung der Wiese komplett verzichtet werden. Durch die Wiederherstellung von Flachland-Mähwiesen bzw. artenreichen Feuchtwiesen wird die Förderung der Population des Hellen sowie des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings angestrebt. Zu diesem Zweck ist eine weitere naturschutzfachliche Aufwertung durch die Schaffung von Trittsteinbiotopen an Grabenrändern und feuchten Senken beabsichtigt. Eine blütenreiche Wiese soll zudem auch als Nahrungshabitat für die an der ... vorkommende Grüne Keiljungfer dienen.

37

Diese Zielvorstellungen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen an die bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zu treffende Einzelfallprüfung. Es wird zum Ausdruck gebracht, auf welche Weise die hohe naturschutzrechtliche Wertigkeit des Grundstücks weiter ökologisch aufgewertet werden soll. Angesichts des Umstands, dass die Behörde auf einen Vorkaufsfall innerhalb von zwei Monaten reagieren muss, sind nach herrschender Meinung fertige Konzepte oder Pläne bei der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht erforderlich. Es genügt, wenn die Behörde ihre Vorstellungen in generellen Zügen angibt, in dem Umfang und mit der Präzision, wie es in einer - manchmal überraschend eintretenden - zweimonatigen Überlegungsfrist möglich ist.

38

Es bestehen vorliegend auch keine Zweifel an der Ernsthaftigkeit dieser Aufwertungsvorstellungen. Die genannten Aufwertungsmaßnahmen führen zu einer naturschutzrechtlichen Aufwertung des Grundstücks, aus der sich hinreichende (künftige) Belange des Naturschutzes für die Vorkaufsrechtsausübung ergeben. Sie führen zu einer größeren Pflanzenvielfalt und einer artenreicheren Fauna in der Wiese sowie im und am Gewässer und verbessern deren Wert als Lebens- und Nahrungsstätte. In dem streitgegenständlichen Bescheid wird zudem auf den Aspekt der Förderung der Biotopvernetzung durch Schaffung von Trittsteinbiotopen eingegangen.

39

Die Rechtfertigungsgründe für die Ausübung des Vorkaufsrechts entsprechen auch § 1 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG, wonach zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend des jeweiligen Gefährdungsgrads insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen sind.

40

bb) Die vom Beklagten in der mündlichen Verhandlung ergänzend vorgetragene Rechtfertigungsgründe können auch Berücksichtigung finden. 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. BayVGh, U.v. 3.5.2016 - 14 B 15.205 - BayVBl 2016, 846 Rn. 43). Vorliegend wurde nur eine bisher unvollständige Begründung ergänzt, indem die bereits im Ansatz vorgetragene naturschutzrechtliche Rechtfertigung untermauert wurde. Die Ziele und beabsichtigten Aufwertungsmaßnahmen waren bereits im Ausgangsbescheid als maßgebliche Rechtfertigungsgründe benannt. Die diesbezüglichen Ausführungen wurden in der mündlichen Verhandlung dahingehend konkretisiert, dass eine noch weitergehende Extensivierung der Bewirtschaftung geplant sei. Insbesondere sei - in Abkehr von der bislang zulässigen Festmistdüngung - der komplette Verzicht auf jegliche Art der Düngung beabsichtigt.

41

cc) Die vom Beklagten angeführten Rechtfertigungsgründe zeigen auch eine hinreichende ökologische Verflechtung des Gewässers einschließlich der Uferbereiche mit den übrigen Landbereichen des streitgegenständlichen Grundstücks auf, sodass auch die Ausübung des Vorkaufsrechts bezogen auf das gesamte Grundstück gerechtfertigt war. Nach den unbestrittenen Angaben des Beklagten in der mündlichen Verhandlung liegt das streitgegenständliche Grundstück, das im Westen in einer Länge von 100 m und im Osten in einer Länge von 105 m an die ... angrenzt, vollumfänglich im Überschwemmungsbereich des Flusses. Da das Grundstück teilweise mehrmals im Jahr überschwemmt ist, wird die Vegetation maßgeblich von dem angrenzenden Gewässer beeinflusst. Daraus ergibt sich eine hinreichende ökologische Verflechtung des Flusses nicht nur mit einem Randstreifen im Uferbereich, sondern mit der gesamten übrigen Wiesenfläche des streitgegenständlichen Grundstücks.

42

dd) Der Einwand der Klägerin, die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Art. 39 Abs. 1 BayNatSchG sei angesichts des noch nicht abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens nicht möglich, führt nicht zum Erfolg.

43

Generell wird der rechtsgeschäftliche Grundstücksverkehr gemäß § 15 FlurbG durch ein laufendes Flurbereinigungsverfahren weder eingeschränkt, noch unterbrochen. Der Kauf eines im Flurbereinigungsgebiet liegenden Grundstücks ist deshalb grundsätzlich auch während eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens möglich (Wingerter in Wingerter/Dr. M., Flurbereinigungsgesetz, 10. Aufl. 2018, § 15 Rn. 2).

44

Auch die vorliegend gegebene Besonderheit, dass aufgrund des laufenden Flurbereinigungsverfahrens Unsicherheit darüber besteht, ob das streitgegenständliche Grundstück nach Abschluss des Verfahrens dem bisherigen Eigentümer wieder zugewiesen werden wird, steht der Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegend nicht entgegen.

45

Zwar wird das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht grundstücksbezogen ausgeübt, sodass sich die naturschutzrechtliche Rechtfertigung der Ausübung auf das konkret zu erwerbende Grundstück bezieht. Dem Beklagten steht im Fall des Eigentumserwerbs und dem damit verbundenen Eintritt in die Teilnehmergeinschaft im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens jedoch gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG ein Anspruch auf wertgleiche Landabfindung zu. Die Landabfindung hat dabei gemäß § 44 Abs. 4 FlurbG insbesondere in der Nutzungsart, der Beschaffenheit und der Bodengüte dem eingelegten Grundstück zu entsprechen, sodass das streitgegenständliche Grundstück jedenfalls mit einem in seinen Eigenschaften vergleichbaren Grundstück ersetzt werden wird, auf dem sich die vom Beklagten beabsichtigten naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen ebenso umsetzen lassen werden können. Hierfür spricht auch, dass die Flurbereinigungsbehörde gemäß § 37 Abs. 2 FlurbG stets - das heißt bereits dann, wenn kein Vertreter des öffentlichen Interesses Mitglied der Teilnehmergeinschaft ist - den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen hat. Die naturschutzrechtlichen Interessen des Beklagten können vorliegend auch noch hinreichend berücksichtigt werden, weil die Teilnehmer im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens die Möglichkeit haben, auf die konkrete Ausgestaltung der Landabfindung Einfluss zu nehmen. So sind gemäß § 57 FlurbG die Teilnehmer vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplans über die Wünsche für die Abfindung zu hören. Die von den Teilnehmern im Rahmen dieses sogenannten Wunschtermins geäußerten Abfindungswünsche müssen in die Abwägung nach § 44 Abs. 2 FlurbG eingehen, weil die Teilnehmer einen Rechtsanspruch auf die angemessene Abwägung der von ihnen geäußerten Planwünsche haben (Dr. M. in Wingerter/Dr. M., Flurbereinigungsrecht, 10. Aufl. 2018, § 57 Rn. 1). Auf telefonische Anfrage zum Stand des Flurbereinigungsverfahrens teilte die juristische Leiterin des Amtes für ländliche Entwicklung Schwaben dem Gericht mit, dass der Wunschtermin gemäß § 57 FlurbG bislang noch nicht durchgeführt worden sei. Mit einer vorläufigen Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG) sei frühestens im Jahr 2022 zu rechnen. Der Beklagte kann damit die Ausgestaltung der Abfindung mit seinem Eintritt in die Teilnehmergeinschaft und der Darlegung seiner naturschutzrechtlichen Interessen im Wunschtermin nach § 57 FlurbG noch wesentlich beeinflussen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Flurbereinigungsgebiet neben dem streitgegenständlichen Grundstück auch weitere an der ... gelegene, naturschutzfachlich vergleichbare und von der ... beeinflusste Grundstücke umfasst, steht genügend Grundstücksfläche zur Verfügung, so dass der Beklagte mit Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens über ein Grundstück verfügen wird, auf dem sich die beabsichtigten naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen werden realisieren lassen.

46

Sollte ein vergleichbares Grundstück nicht zur Verfügung stehen, besteht auch die Möglichkeit, dass dem Beklagten im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens das streitgegenständliche Grundstück wieder zugewiesen werden wird. Dass es im Flurbereinigungsverfahren nicht zwingend zu einem Eigentumswechsel kommen muss, zeigt die Aussage der Klägerin in der mündlichen Verhandlung, wonach die Teilnehmergeinschaft derzeit beabsichtigt, das Grundstück ihr zuzuteilen. Auch im Hinblick darauf, dass das Grundstück weiterhin langfristig von der Klägerin bewirtschaftet wird, da der Beklagte als neuer Eigentümer des Grundstücks gemäß §§ 583b, 566 Abs. 1 BGB in den noch mehr als 25 Jahre zugunsten der Klägerin fortbestehenden Pachtvertrag eintritt, besteht die begründete Möglichkeit, dass an der bislang beabsichtigten Zuteilung des Grundstücks auch im Fall des Eintritts des Beklagten in die Teilnehmergeinschaft festgehalten werden wird.

47

Letztlich ist auch zu berücksichtigen, dass der Beklagte aufgrund der zeitlichen Beschränkung der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht bis zu einer abschließenden Entscheidung im Flurbereinigungsverfahren zuwarten kann und er in Bezug auf den Erwerb naturschutzfachlich bedeutsamer Grundstücke vom Eintritt von Vorkaufsfällen abhängig ist.

48

ee) Bei der gegebenen Sachlage ist auch unerheblich, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Staatliche Bauamt in erster Linie mit dem Erwerb einer Ausgleichsfläche für den zukünftig geplanten Ausbau der Staatsstraße ... zwischen ... und ... motiviert war. Eine von konkreten Belangen des Naturschutzes oder der Landschaftspflege losgelöste Berufung auf die Notwendigkeit des Erwerbs des Grundstücks als Ausgleichsfläche hätte die Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht gerechtfertigt (BayVG, B.v. 3.3.2016 - 14 ZB 15.2071 - juris Rn. 13). Ausgangspunkt für die Prüfung der Rechtfertigung

sind jedoch die jeweiligen im (ergänzten) Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts genannten Gründe und die danach beabsichtigten Aufwertungsmaßnahmen. Naturschutzrechtlich unerhebliche Beweggründe für die Ausübung des Vorkaufsrechts lassen tatsächlich vorliegende Rechtfertigungsgründe einer Vorkaufsrechtsausübung deshalb nicht entfallen (vgl. BayVGh, B.v. 3.3.2016 a.a.O). Hier ist nicht zweifelhaft, dass das Staatliche Bauamt jedenfalls zeitnah nach Ablauf des Pachtvertrags eine ökologische Aufwertung des Grundstücks im Sinn der vom Beklagten benannten Zielrichtung 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). Sollte das streitgegenständliche Grundstück entgegen der Absicht des Staatlichen Bauamts nicht als Ausgleichsfläche in Betracht kommen, wird die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht etwa wegen eines unzulässigen Erwerbs auf Vorrat in Frage gestellt. Da die Rechtfertigung der Ausübung durch gegenwärtige und künftige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - wie dargelegt - gegeben ist, ist die anfängliche Motivation für die Ausübung des Vorkaufsrechts unerheblich. Der in der Ausübungserklärung bezeichnete und gegebene Rechtfertigungsgrund nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG entfällt deshalb nicht. Wird das Grundstück hingegen für den fraglichen Abschnitt der Staatsstraße ... zwischen ... und ... für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, dann entfällt der ohnehin gegebene Rechtfertigungsgrund schon deshalb nicht, weil die Regelungen über den Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft ebenfalls den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen.

49

ff) Auch die Absicht des Beklagten, das Grundstück nach Abschluss des vorkaufsrechtlichen Verfahrens zwischen dem Staatlichen Bauamt und dem Wasserwirtschaftsamt aufzuteilen, steht der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei beiden Behörden jeweils um Vorkaufsberechtigte nach Art. 39 Abs. 1 BayNatSchG handelt und des Umstands, dass die vom Wasserwirtschaftsamt für den Uferstreifen geplante ökologische Aufwertung auch für sich in der Lage gewesen wäre, die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts zu rechtfertigen, begegnet die vom Beklagten geplante Vorgehensweise keinen rechtlichen Bedenken. Der Uferstreifen des Grundstücks soll vorliegend dem sachnäheren Wasserwirtschaftsamt zugeteilt werden, um eine naturnahe Eigenentwicklung des Grundstücks sicherzustellen, sodass die Aufteilung des Grundstücks aus naturschutzrechtlichen Gründen erfolgt und der beabsichtigten ökologischen Aufwertung des Grundstücks dient.

50

gg) Der Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung steht auch nicht entgegen, dass die vom Beklagten beabsichtigten Aufwertungsmaßnahmen aufgrund der nach § 34 FlurbG bestehenden Veränderungssperre und des bis zum Jahr 2047 laufenden Pachtvertrags zugunsten der Klägerin, nicht zeitnah realisiert werden können. Denn Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG lässt auch zukünftige Belange ausreichen (BayVGh, B.v. 24.1.2001 - 9 ZB 99.241 - juris Rn. 6; BayVGh, U.v. 3.5.2016 - 14 B 15.205 - BayVBI 2016, 846 Rn. 52).

51

hh) Auch die Tatsache, dass das streitgegenständliche Grundstück erst durch die Bewirtschaftung der Klägerin und ihrer Familie in den heutigen Zustand versetzt wurde und die Klägerin den Naturschutz über die Teilnahme am Vertragsnaturschutzprogramm fördert, steht der Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts nicht entgegen. Denn nach der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs 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 etwaige Bewirtschaftungsvereinbarungen, wie etwa der Vertragsnaturschutz, können den Eigentumserwerb der öffentlichen Hand nicht ersetzen (vgl. BayVGh, B.v. 9.3.2015, a.a.O Rn. 10f.). Darüber hinaus ersetzt die von der Klägerin beschriebene landwirtschaftliche Nutzung hinsichtlich der Bedeutung für den Naturschutz nicht die vom Staatlichen Bauamt insbesondere beabsichtigten Schaffung von Trittsteinbiotopen.

52

ii) Auch die dem streitgegenständlichen Grundstück derzeit fehlende Zuwegung steht der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen. Der Erreichbarkeit des Grundstücks stehen weder rechtliche noch tatsächliche Hindernisse entgegen. Dem in der Behördenakte befindlichen Lageplan ist zu entnehmen, dass

das Grundstück auch über die nördlich gelegenen Wiesenflächen erreichbar ist und nicht ausschließlich über das angrenzende Hofgrundstück der Klägerin erreicht werden kann. Anhaltspunkte dafür, dass die Begründung von Fahrtrechten und deren dingliche Sicherung zukünftig ausgeschlossen ist, sind nicht ersichtlich. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wäre einer fehlenden Zufahrt im Übrigen gem. § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG durch die Schaffung einer solchen Rechnung zu tragen.

53

4. Die Vorkaufsrechtsausübung nach Art. 39 BayNatSchG erfolgte auch ermessensfehlerfrei (§ 114 Satz 1 VwGO).

54

a) Die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts ist eine Ermessensentscheidung, was Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG mit der Formulierung „...darf nur...“ zum Ausdruck bringt. Hieran ändert auch Art. 39 Abs. 3 Satz 4 BayNatSchG nichts, wonach der Freistaat Bayern das Vorkaufsrecht auszuüben „hat“, wenn ein Vorkaufsberechtigter dies „verlangt“. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs hat diese Bestimmung nicht zur Folge, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einer gebundenen Entscheidung wird (vgl. BayVGh, B.v. 27.1.2014 - 14 ZB 13.1552 - juris Rn. 8). Für die somit bei einer Vorkaufsrechtsausübung gebotene behördliche Ermessensausübung hat die Verwaltung sämtliche Bestandteile des zu entscheidenden Sachverhalts zu bewerten, sodann ebenfalls alle entscheidungserheblichen Sachverhaltsbestandteile im Verhältnis zueinander zu gewichten und schließlich zu entscheiden, ob sie trotz gegebenenfalls entgegenstehender rechtlich relevanter privater Belange das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht ausübt. Dabei lässt sich die zur Begründung einer Vorkaufsrechtsausübung erforderliche Argumentationstiefe nicht abstrakt bestimmen, sondern hängt von den Umständen des Einzelfalles und unter anderem davon ab, wie gewichtig die im jeweiligen Fall im Raum stehenden rechtlich geschützten Privatinteressen sind (vgl. BayVGh, U.v. 9.7.2020 - 14 B 19.96 - juris Rn. 28). Zwar können die Ermessenserwägungen auch noch nachträglich im gerichtlichen Verfahren ergänzt werden, doch gilt dies nicht schrankenlos. Der Verwaltungsakt darf durch das Nachschieben von ergänzenden Ermessenserwägungen nicht in seinem Wesen verändert und der Betroffene nicht in seiner Rechtsverteidigung beeinträchtigt werden. Hinzu kommt, dass neue Gründe für einen Verwaltungsakt grundsätzlich nur nachgeschoben werden dürfen, wenn sie schon bei Erlass des Verwaltungsakts vorlagen (BVerwG, U.v. 20.6.2013 - 8 C 46.12 - BverwGE 147, 81 Rn. 31ff.).

55

b) Gemessen an diesen Maßstäben ist die - gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbare (vgl. § 114 S. 1 VwGO) - Ermessensentscheidung des Beklagten zur Vorkaufsrechtsausübung nach Art. 39 BayNatSchG nicht zu beanstanden. Sie beruht weder auf falschen oder unvollständigen Tatsachen, noch erweist sie sich sonst als fehlerhaft.

56

Entgegen der Annahme der Klägerin enthält der Bescheid vom 25. März 2019 Ermessenserwägungen, die gemäß § 114 Satz 2 VwGO im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens ergänzt werden konnten. Das Landratsamt hat den gegebenen Ermessenspielraum erkannt und die Interessen der Klägerin mit den öffentlichen Interessen am Erwerb des Grundstücks durch die öffentliche Hand abgewogen. Es ist dabei ohne Ermessensfehler zu dem Ergebnis gelangt, dass das Interesse der Allgemeinheit an einer langfristigen und nachhaltigen ökologischen Aufwertung des Grundstücks das Interesse der Klägerin überwiegt. Die für die Aufwertung des vertragsgegenständlichen Grundstücks durch eine Extensivierung der Nutzung sprechenden Belange des Naturschutzes wurden im streitgegenständlichen Bescheid als gewichtig bewertet und sodann den privaten Interessen der Klägerin gegenübergestellt. Die Vorkaufsrechtsausübung ist auch nicht etwa unter dem Gesichtspunkt einer Existenzgefährdung der Klägerin ermessensfehlerhaft. Dieser Aspekt wurde vom Landratsamt erkannt und in die Interessenabwägung eingestellt. Entgegen der Ansicht der Klägerin hat das Landratsamt die behauptete Existenzgefährdung auch berücksichtigt, auch wenn die Ausführungen hierzu kurz ausgefallen sind. Im gerichtlichen Verfahren hat der Beklagte die insoweit im Bescheid bereits angelegten Ermessenserwägungen dahingehend ergänzt, dass für eine Existenzgefährdung der Klägerin durch die von ihr behauptete Futtereinbußen von 25% keine hinreichenden Anhaltspunkte vorliegen. Da der Beklagte als neuer Eigentümer gem. §§ 593b, 566 Abs. 1 BGB in den bestehenden langfristigen Pachtvertrag eintrete, sei die Bewirtschaftungsmöglichkeit der Wiese für die Klägerin gesichert und eine wirtschaftliche Beeinträchtigung deshalb nicht ersichtlich. Auch sei der Klägerin die Pacht weiterer Flächen nicht versagt. Unter diesen Umständen war die Einholung einer

fachlichen Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nicht veranlasst. Ermessensfehler lässt der angegriffene Bescheid damit nicht erkennen (§ 114 Satz 1 VwGO).

57

5. Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus §§ 154 Abs. 1 und 3 VwGO abzuweisen. Da der Beigeladene keinen Antrag gestellt hat, ist ihm kein Kostenanteil aufzuerlegen. Seine außergerichtlichen Kosten trägt er selbst. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.