

Titel:

Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts - an oberirdisches Gewässer angrenzendes Grundstück

Normenketten:

BayNatSchG Art. 39

BayGO Art. 37 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Art. 39 Abs. 2

BayWG Art. 12

VwGO § 114

Leitsätze:

1. Zum Angrenzen an ein oberirdisches Gewässer iSv Art. 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayNatSchG reicht es aus, dass das Grundstück an einer Stelle mehr als nur punktförmig an dem Gewässer anliegt, es muss nicht mit einer ganzen Seitenlänge am Gewässer anliegen. Für die Frage, wo das Gewässer endet und das angrenzende Land beginnt, kann im Regelfall auf Art. 12 BayWG abgestellt werden. (Rn. 37 – 39) (redaktioneller Leitsatz)
2. Unter dem Begriff Verlandungsfläche (Art. 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayNatSchG) ist eine Fläche zu verstehen, die entweder (aktuell) einem Verlandungsprozess unterliegt („verlandende Fläche“) oder auf der ein Verlandungsprozess stattgefunden hat, der aber zwischenzeitlich abgeschlossen ist („verlandete Fläche“). Es kommt nicht darauf an, ob die „Verlandungsfläche“ mit dem Gewässer noch eine hydrologische oder sonst wie geartete Verbindung aufweist oder ob es sich um eine natürliche oder künstliche Verlandung handelt. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Merkmal „Angrenzen an ein Gewässer (bzw. an eine Verlandungsfläche)“ ist eine Eigenschaft des gesamten (Grundbuch-)Grundstücks und nicht nur eines Teils davon, etwa eines „Uferstreifens“ bis zu einer bestimmten Tiefe. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine deutliche Überschreitung iSv Art. 39 Abs. 8 S. 1 BayNatSchG liegt vor, wenn zwischen Kaufpreis und Verkehrswert des Grundstücks ein Missverhältnis vorliegt, aus dem sich ergibt, dass die Vertragsparteien sich nicht an einem Wert orientierten, der im gewöhnlichen und gesunden Geschäftsverkehr zu erzielen ist, sondern dass sie bei der Preisfindung Erwägungen angestellt haben, die mit marktorientiertem Interessenausgleich nichts zu tun haben können. (Rn. 68) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts, Angrenzen an ein oberirdisches Gewässer einschließlich von Verlandungsflächen, Naturschutzrechtliche Rechtfertigung, Ermessensausübung, Limitierung des Kaufpreises, naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht, maßgeblicher Zeitpunkt, Angelegenheit der laufenden Verwaltung, Vorkaufsfall, Angrenzen an oberirdisches Gewässer, Verlandungsfläche, Uferrandstreifen, Ermessen, Abwendungsbefugnis

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klage richtet sich gegen die Ausübung eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts.

2

Die Kläger sind eine Erbengemeinschaft und Eigentümer einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am ..., Grundstück FINr. ..., mit 5.409 m² der Gemarkung ... Mit Kaufvertrag vom 29. Juni 2021, Urkundennummer ..., beurkundete der Notar ..., den Verkauf des Grundstücks FINr. ... zu 5.409 m² der Gemarkung ... von den Klägern als Verkäufer an den Beigeladenen als Käufer. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 75.000,00 EUR.

3

Mit E-Mail vom 12. August 2021 bat die Beklagte im Zuge der Prüfung einer Vorkaufsrechtsausübung nach Art. 39 BayNatSchG den Notar um Zusendung des oben genannten Kaufvertrags, welcher der Beklagten am selben Tage übermittelt wurde.

4

Mit Schreiben vom 25. August 2021 wurden die Kläger und der Beigeladene jeweils über die bevorstehende Ausübung des Vorkaufsrechts informiert und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bis 10. September 2021.

5

Mit E-Mail vom 27. August 2021 wiesen die Kläger zu 1 und zu 3 darauf hin, dass der von der Beklagten beabsichtigte Verwaltungsakt massiv in die Rechte der Verkäufer eingreife und daher die angesetzte Anhörungsfrist für zu gering erachtet werde. Es werde um eine Verlängerung der Anhörung bis zum 27. September 2021 gebeten.

6

Mit E-Mail vom 30. August 2021 erwiderte die Beklagte, dass die gesetzte Frist für die Anhörung als angemessen erachtet werde. Auch im Hinblick auf die Fristgebundenheit zur Ausübung des Vorkaufsrechtes werde keine Möglichkeit gesehen, die Frist zu verlängern.

7

Mit Schreiben vom 30. August 2021 teilte der Beigeladene mit, dass mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kein Einverständnis bestehe. Die Vorkaufsrechtsausübung stelle einen massiven Eingriff in den geschlossenen Vertrag dar und sei somit eine unzumutbare Härte. Es fehle eine ausführliche Begründung und Ermessensabwägung. Mit Ausübung des Vorkaufsrechts sei eine angemessene, wirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Restfläche nicht mehr möglich. Es werde sich vorbehalten, der Ausübung des Vorkaufsrechts zu widersprechen sowie ggf. vom Kaufvertrag zurückzutreten.

8

Mit E-Mail vom 6. September 2021 teilte der Kläger zu 2 mit, dass ihm ein 20 m breiter Streifen entlang des Ufers FINr. ... viel zu umfangreich erscheine und er gegen den Bescheid auf Ausübung des Vorkaufsrechts Widerspruch einlege.

9

Mit E-Mail vom 6. September 2021 teilte die Klägerin zu 4 mit, dass aufgrund des komplexen Sachverhaltes eine Stellungnahme zu der gesetzten Frist zum 10. September 2021 nicht möglich sei und falls die Beklagte weiterhin an der Frist festhalte, der Ausübung des Vorkaufsrechtes widersprochen werde.

10

Mit Schreiben vom 10. September 2021 führte der Klägerbevollmächtigte aus, dass das Grundstück FINr. ... weder unmittelbar an den See angrenze, noch eine Verlandungsfläche i.S.d. BayNatSchG darstelle. Auf den Grundstücken FINr. ..., ... und ... sei alter Baumbestand vorhanden. Der Verlandungsprozess habe nachweisbar in grauer Vorzeit stattgefunden. Weder Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege noch das Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuss oder Erholung in der freien Natur erforderten die Ausübung des Vorkaufsrechts. Das Grundstück sei nicht eingezäunt und daher der Allgemeinheit zum Zwecke des Naturgenusses nicht entzogen. Allein der Gewässerunterhalt nach dem BayNatSchG gewähre kein Recht, ein Vorkaufsrecht auszuüben. Art. 25 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bestimme, dass die Eigentümer und Anlieger eines Gewässers die zur Unterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf dem Ufergrundstück zu dulden haben. Von einer Enteignung sei zur Durchsetzung der Maßnahmen zum Gewässerunterhalt nicht die Rede. Der Gewässerrandstreifen bei einem Gewässer dritter Ordnung habe eine Breite von fünf Metern. Es sei nirgends erkennbar, weswegen ein 20 m breiter Streifen entlang des Ufers benötigt werde. Der

Verkehrswert sei erheblich höher als 6,10 EUR je m². Maßgeblich sei im Verwaltungsprozess nicht der Gutachterausschuss, sondern das Sachverständigengutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die Beklagte habe in der Vergangenheit nie Landschafts- oder Gewässerpflege auf dem Grundstück FINr. ... betrieben. Der Uferrandstreifen auf dem Grundstück FINr. ... sei in der Vergangenheit nie landwirtschaftlich genutzt worden. Ein 20 m breiter Streifen zerstöre den Acker und mache ihn auch für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar.

11

Mit Bescheid vom 5. Oktober 2021 (jeweils zugestellt laut Postzustellungsurkunden am 8.10.2021) übte die Beklagte gemäß Ziffer 1 zu dem zwischen den Klägern als Verkäufer geschlossenen Kaufvertrag des Notars ... vom 29. Juni 2021, Urkundennummer ..., für eine ca. 2.420 m² große Teilfläche des Grundstücks FINr. ... der Gemarkung ... das gesetzliche Vorkaufsrecht aus (Anlage: 2 Lagepläne, Bl. 77 f. der Behördenakte). Gemäß Ziffer 2 wird der hierfür zu bezahlende Entschädigungsbetrag auf 14.762,00 EUR festgesetzt. Dies entspricht einem Wert von 6,10 EUR pro m². Der endgültige Kaufpreis wird sich nach dem Ergebnis der durchzuführenden amtlichen Vermessung bestimmen. Abweichungen von der Flächengröße werden auf Basis von 6,10 EUR pro m² ausgeglichen. Alle mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zusammenhängenden Kosten, einschließlich der anfallenden Vermessungskosten, gehen zu Lasten der Beklagten. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts am 13. August 2021 um 0:00 Uhr begonnen habe und am 12. Oktober 2021 um 24:00 Uhr enden würde. Für die Beklagte bestehe ein Vorkaufsrecht nach dem BayNatSchG an einer Teilfläche von ca. 2.420 m² aus dem Grundstück FINr. ... (wohl ...*) der Gemarkung ... Die in Anspruch genommene Fläche sei den beiden beiliegenden Lageplänen zu entnehmen. Das Vorkaufsrecht ergebe sich aus Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BayNatSchG. Das Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... grenze südöstlich auf einer Länge von ca. 47 m direkt an der Wasserfläche des ... Sees als Gewässer dritter Ordnung an. Anschließend rücke der Grenzverlauf etwas von der Wasserlinie ab. Dieser Bereich sei als Verhandlungsfläche zu beurteilen, die insbesondere durch Uferfiltrat und auch im Hochwasserfall im direkten Austausch mit der Wasserfläche stehe. Hier hätten keine Aufschüttungen und auch keine baulichen Maßnahmen zur Ufersicherung stattgefunden. Der ... See sei als ehemaliger Altarm der ... Teil des Gewässersystems „...“. Als Gewässer dritter Ordnung obliege der Gewässerunterhalt der zuständigen Kommune, in diesem Fall der Beklagten. Das betroffene Grundstück liege im Landschaftsschutzgebiet „...“, im Überschwemmungsgebiet der ... sowie im Trinkwasserschutzgebiet. Die Fläche werde aktuell als Acker mit Wieseneinsaat (Ackergras) genutzt. Für die Ausübung des Vorkaufsrechts reiche es aus, dass der Naturzustand auf den Flächen verbessert werden könne. Die Ausübung des Vorkaufsrechts an einem 20 m breiten Streifen entlang des Ufers mit einer sich daraus ergebenden Teilfläche von ca. 2.420 m² sei zulässig, weil Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dies rechtfertigten (Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG). Sowohl das Arten- und Biotopschutzprogramm als auch der Gewässerentwicklungsplan des ... beinhalteten als Fachpläne die Ausweisung von ungenutzten oder allenfalls extensiv genutzten Pufferstreifen (Gewässerrandstreifen) mit 20-50 m Breite als Zielsetzung zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustandes. Nicht nur reduzierten Gewässerrandstreifen den Eintrag von Dünger-, Gift- und Schwebstoffen in das Gewässer, sie seien auch für die Biodiversität des Gewässers überaus förderlich. Gewässerrandstreifen böten je nach Ausprägung Lebensraum für die unterschiedlichsten Tierarten. Entwickele sich darauf ein Auwaldsaum, so profitierten insbesondere Insekten und Vögel, die Bäume beschatteten das Gewässer und wirkten einer übermäßigen Aufheizung im Sommer entgegen, was wiederum den Lebewesen im Gewässer zugutekomme. Aber auch wenn sich darauf ein Röhrichtsaum oder eine feuchte Hochstaudenflur entwickelten, entstünden neue, selten gewordene und gesetzlich geschützte Lebensräume für eine Vielzahl von Tieren. Gleichzeitig würden Lücken in Wanderrouten geschlossen und Trittsteinbiotope geschaffen, so dass das Gewässer seiner Vernetzungsfunktion gerecht werden könne. Hierzu sei ein mindestens 20 m breiter Uferstreifen erforderlich. Die gesetzlichen Vorgaben gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG zur Freihaltung eines fünf Meter breiten Streifens von acker- und gartenbaulicher Nutzung seien hier aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend, da diese nicht die notwendige Extensivierung und naturnahe Entwicklung umfassten, die an dieser Stelle anzustreben seien. Gerade naturnahe Gewässer mit ihren mit Gehölz oder Röhricht bestandenen Uferstreifen vermittelten eine besondere Natürlichkeit und Wildnisnähe, die wiederum den Erholungswert und den Naturgenuss der Landschaft steigerten. Mit der Entwicklung von Uferstreifen setzten Gemeinden in idealer Weise § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um. Auch bedürfe es eines mindestens 20 m breiten Gewässerrandstreifens, um Konflikte mit dem Biber, der seit über zehn Jahren am ... heimisch sei, zu

vermeiden. So gebe es in diesem 20 m breiten Bereich entlang der Ufer die meisten Probleme mit einstürzenden Biberröhren (Biberröhren könnten eine Länge zwischen 15 und 20 m erreichen), Uferabtrag durch Biberrutschen oder Verbissschäden an Bäumen. Allgemein würden durch den Erwerb die Verkehrssicherungspflicht und der Gewässerunterhalt vereinfacht. Zudem grenze die Fläche im Süden an eine bereits städtische Naturschutzfläche an. Eine Erweiterung dieser Fläche um einen wenigstens 20 m breiten Uferrandstreifen sei aus naturschutzfachlicher Sicht als sehr sinnvoll zu erachten. Auch die Pflege der Flächen lasse sich hier durch entsprechende fachlich sinnvolle Konzepte gut miteinander kombinieren und der Biotopverbund sinnvoll ergänzen. Das Vorkaufsrecht könne vorliegend ausgeübt werden, da diese Ermessensentscheidung durch die gesetzlichen Rechtfertigungsgründe des öffentlichen Interesses zu Gunsten der Vorkaufsrechtsausübung intendiert sei. Der Eigentumsübertragungsanspruch des Käufers sei von vornherein mit der Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Berechtigten belastet. Dass der Käufer sein Interesse am Erwerb des Grundstücks nicht realisieren könne, sei eine unvermeidliche und vom Gesetzgeber bewusst in Kauf genommene Folge der Vorkaufsrechtsausübung. Durch das Eigentum der Grundstücksteilfläche in öffentlicher Hand werde die Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege gewährleistet. Besondere Umstände, die es gerade vorliegend rechtfertigen sollten, von der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts abzusehen, seien demgegenüber nicht vorhanden. Nach gutachterlicher Einschätzung liege der Verkehrswert der betroffenen Teilfläche des insgesamt für 75.000,00 EUR veräußerten Grundstücks (insgesamt 5.409 m²) bei 6,10 EUR pro m². Dementsprechend ergebe sich unter Berücksichtigung von Art. 39 Abs. 8 BayNatSchG eine vorläufige Entschädigung (Kaufpreis) in Höhe von 14.762,00 EUR für die in Anspruch genommene Fläche von ca. 2.420 m².

12

Mit Schriftsatz vom 8. November 2021 (bei Gericht eingegangen am selben Tag) erhoben die Kläger über ihren Bevollmächtigten Klage gegen den Bescheid der Beklagten vom 5. Oktober 2021. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass im Rahmen des streitgegenständlichen Bescheids nun nicht mehr auf die Gewässerunterhaltungspflicht abgestellt worden sei, sondern die Beklagte eine völlig neue und auch unzutreffende Begründung für die Ausübung des Vorkaufsrechts in den Raum gestellt habe. Es fehle bereits an den tatbestandlichen Voraussetzungen der Ausübung eines Vorkaufsrechts. Es gebe keinen unmittelbaren Kontakt zwischen streitgegenständlichem Grundstück und ... See, dieser grenze nicht unmittelbar an das Grundstück FINr. ... an, was im „BayernAtlas“ eindeutig zu sehen sei. Der von der Beklagten erstellte Lageplan stimme nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Es existiere keine Verlandungsfläche. Insbesondere lasse sich bereits dem Lageplan der Beklagten entnehmen, dass entlang des Ufers teilweise 60 Jahre alter Baumbestand vorhanden sei. Der Verlandungsflächenbegriff sei in Bezug auf bereits verlandete Flächen einzuschränken. Es sei weder erforderlich, noch einem Grundstückseigentümer zumutbar, sein Grundstück dauerhaft mit einem Vorkaufsrecht belastet zu erhalten und nachträgliche Veränderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Situation auszublenden, nur weil einmal, und sei es in grauer Vorzeit, auf dem Grundstück ein Verlandungsprozess stattgefunden habe. Vorliegend habe es auf dem Grundstück FINr. ... nie einen Verlandungsprozess gegeben. Es werde bestritten, dass es Uferfiltrat gebe. Es treffe zu, dass es im Hochwasserfall einen direkten Austausch von Wasser vom Grundstück FINr. ... und dem ... See gebe. Dies sei aber auch mit anderen Flächen am ... See, die im Eigentum der Klägerin (wohl Beklagten) stünden, der Fall. Ein Grundstück der Beklagten direkt gegenüber dem ... Sportplatz werde seit Jahrzehnten als Parkplatz unmittelbar am ... See genutzt. Die Fahrzeuge stünden bis zu drei Meter am Ufer des ... Sees. Tropfendes Öl, Kühlflüssigkeiten und alle möglichen anderen Schadstoffe wie Bremsstaub und Reifenabrieb gelangten im Hochwasserfall in den ... See. Die Beklagte behaupte für einen „guten Gewässerzustand“ sei die Etablierung von breiten Pufferstreifen entlang der Gewässerufer von hoher Bedeutung. Warum dann auf ihren eigenen Grundstücken Fahrzeuge bis zu drei Meter an den ... See dauerhaft parken dürften, erschließe sich nicht. Generell habe die Beklagte in den letzten 50 Jahren auf ihren eigenen Grundstücken entlang des Sees den Uferrandstreifen nicht gepflegt. Es treffe zu, dass die Fläche aktuell als Acker mit Wieseneinsaat genutzt werde. Der Beigeladene als Käufer wolle auf dem Grundstück Streuobstbäume pflanzen und würde sich im Falle des Bestands der Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag lösen. Die Restfläche wäre für die Kläger nicht mehr veräußerbar. Ein 20 m langer Streifen zerstückele und zerstöre den Acker und mache ihn auch für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar. Auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechtfertigten die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht. Einen Naturzustand auf den Flächen wolle die Beklagte nicht verbessern. Es gebe keinen konkreten Plan, der zur Verbesserung des Naturzustandes der Flächen am ... See seitens der Beklagten beschlossen sei. Das Arten- und

Biotopschutzprogramm sei zur Begründung eines Vorkaufsrechts zu allgemein. Ein Gewässerentwicklungsplan ... habe diesseits nirgends aufgefunden werden können. Der ... See gehöre ohnehin schon nicht zum ..., dieser ende an der Kreuzung ... Ab dort gebe es Stahlrohrdurchlässe (* ...-Verrohrung), welche mit Naturschutz oder Landschaftspflege nichts zu tun hätten. Der ... See habe nur insofern mit dem ... zu tun, als dass minimal Wasser unterirdisch in maroden Stahlrohren in den vorderen Bereich (neben Flurstück Nr. ...*) des Sees eingeleitet werde. Einen konkreten Gewässerentwicklungsplan für das Gewässersystem ... See gebe es nicht. Ein derartiger Plan müsse jedoch bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses konkret vorhanden sein. Absichtserklärungen reichten zur Ausübung eines Vorkaufsrechts, welches schließlich eine Enteignung darstelle, nicht aus. Ein Gewässerrandstreifen von 20 bis 50 m Breite werde von der Beklagten im angegriffenen Bescheid selbst lediglich als Zielsetzung zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands bezeichnet. Sie gestehe damit selbst zu, dass es einen konkreten Plan diesbezüglich nicht gebe. Am ... See gebe es keine Biodiversität des Gewässers. Es gebe keine Gewässerrandstreifen für unterschiedlichste Tierarten. Nahe des ... Sees sei eine Vielzahl an Bauwerken vorhanden, teilweise unmittelbar am Ufer des ... Sees. Es gebe am ... See keinen Biber. Es gebe auch keine Lücke in Wanderrouten oder Trittsteinbiotope. Das Gewässer habe keine Vernetzungsfunktion. Ein 20 m breiter Uferstreifen sei überhaupt nicht erforderlich. Selbst wenn für den Biber ein 20 m breiter Gewässerrandstreifen geschützt werden müsste, rechtfertige dies nicht die Ausübung eines Vorkaufsrechtes. Die Beklagte erkenne, dass es besonderer Umstände bedürfe, um einen Bürger zu enteignen. Der Uferstrandstreifen werde vom Käufer zum Gewässerunterhalt für die Beklagte freigehalten. Der Naturgenuss der Öffentlichkeit werde weiterhin vollumfänglich ermöglicht und das Gelände nicht eingezäunt. Sollte in unzulässiger Weise eine Sperre errichtet werden, könne selbstverständlich die zuständige Naturschutzbehörde deren Beseitigung anordnen. Belange der Landschaftspflege erforderten ebenfalls nicht die Ausübung eines Vorkaufsrechtes. Selbst wenn die Möglichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechtes bestünde, habe die Beklagte einen angemessenen Preis zu bezahlen. Das Grundstück sei zum Verkehrswert veräußert worden, welcher nicht nur 6,10 EUR pro m², sondern 13,87 EUR pro m² betrage.

13

Die Kläger beantragen,

Der Bescheid der Beklagten vom 5. Oktober 2021, mit dem die Beklagte ein Vorkaufsrecht bezüglich des Kaufvertrags vom 29. Juni 2021, Urkunden-Nr. ..., ausübt, wird aufgehoben.

14

Mit Beschluss vom 22. November 2021 wurde ... zum Verfahren beigelegt (§ 65 Abs. 2 VwGO).

15

Der Beigeladene stellt in der mündlichen Verhandlung vom 30. September 2025 keinen Antrag.

16

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

17

Die Beklagte verwies zur Begründung auf den streitgegenständlichen Bescheid und eine naturschutzfachliche Stellungnahme des Umweltamts der Beklagten vom 13. August 2021. Dass das Grundstück im Südosten direkt an die Wasserfläche des ... Sees angrenze, sei aus dem Grenzverlauf Luftbild 2020 (Beiakten Anlage 1) sowie auch aus der Darstellung „BayernAtlas“ (Beiakten Anlage 2) ersichtlich. Von Wasseraustausch zwischen Gewässer und Ufer (Uferfiltrat) sei bei unverbautem Ufer auszugehen, zumal bei sandigen Böden wie im vorliegenden Fall. Wie an jedem Stillgewässer fänden am ... See regelmäßige Verlandungsprozesse statt. Sowohl das Arten- und Biotopschutzprogramm als auch der Gewässerentwicklungsplan des ..., der die Zugehörigkeit des ... Sees belege, beinhalteten als Fachpläne die Ausweisung von ungenutzten oder allenfalls extensiv genutzten Pufferstreifen (Gewässerrandstreifen) von 20 bis 50 m Breite als Zielsetzung zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands. Damit der Gewässerrandstreifen seine Funktion als Schutz vor direkten Nähr-, Schadstoff- und Sedimenteinträgen bei Starkregen sowie als Trittsteinbiotop und Rückzugsraum für die Tierwelt erfüllen könne, sei entsprechend der Empfehlung des Bayerischen Landesamts für Umwelt eine Breite von mindestens zehn Metern erforderlich. Sei ein Gewässer Lebensraum des Bibers, so empfehle sich ein Nutzungsverzicht auf einer

Breite von 20 m. Der Biberbeauftragte der Beklagten habe in einer Stellungnahme vom 24. November 2021 bestätigt, dass hier ein dauerhaftes Revier einer vier- bis fünfköpfigen Biberfamilie vorhanden sei. Auf dem streitgegenständlichen Grundstück sei es bereits in der Vergangenheit zu Einstürzen von Biberröhren mit einer Länge von über 13 m gekommen. Den streitgegenständlichen 20 Meter breiten Uferrandstreifen zu erwerben, um dort Konflikten mit dem streng geschützten Biber vorzubeugen, sei deshalb i.S.d. Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG gerechtfertigt. Der gesetzliche Schutz untersage lediglich eine acker- und gartenbauliche Nutzung, stelle jedoch allein nicht sicher, dass sich entlang des Ufers tatsächlich ein standortgerechter Ufersaum etwa durch Nutzungsverzicht oder ein an den Lebensraum angepasstes Mahdregime ausbilden kann. Auch im Hinblick auf den im Westen am streitgegenständlichen Grundstück vorbeiführenden stark frequentierten Geh- und Radweg sei ein naturnaher Gewässerrandstreifen eine Bereicherung für das Landschaftsbild und steigere den auf diesem Weg erlebbaren Naturgenuss. Trotz der jenseitig des ... Sees befindlichen Bebauung habe der ... See als ehemaliger Altarm der ... mit seinen insbesondere auf der Ostseite vorhandenen Auwaldresten eine wichtige Funktion für die Artenvielfalt im Stadtgebiet der Beklagten. Durch die direkte Anbindung an die ... über den sog. ... stünden der Tierwelt auch weitreichende überregionale Einwanderungs-, Ausbreitungs- und Vernetzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die naturschutzfachlich wertvollen Flächen würden dabei von der Beklagten angesichts ihrer nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen bestehenden Zuständigkeit gepflegt. Der Gewässerunterhalt bedinge eine regelmäßige Kontrolle des Gewässerzustands und die Durchführung von Pflegemaßnahmen wie etwa die Entnahme von abschwemmgefährdetem Totholz. Bei der Pflege der städtischen Baumflächen fielen die Maßnahmen entlang der Rad- und Fußwege im Hinblick auf die zu gewährleistende Verkehrssicherheit intensiver aus; in den Auwäldern im Süden hingegen werde regelmäßig nicht eingegriffen. Rund um den ... See befänden sich auch einige Ausgleichs- und Ökokontoflächen der Beklagten, die ganz im Sinne des Naturschutzes gepflegt würden. Hierzu gehöre auch der an das streitgegenständliche Grundstück grenzende Uferstreifen auf dem Grundstück FINr. ..., welcher im Jahr 2007 im Rahmen dringend erforderlicher Entlandungsmaßnahmen erworben und im Anschluss renaturiert worden sei. Hierbei habe sich ergeben, dass der Nutzen so schmaler Streifen für die Biodiversität begrenzt sei. Die im Süden angrenzende feuchte Wiesenfläche FINr. ... habe von der Beklagten 2015 erworben werden können. Da diese Fläche lediglich 23 m breit sei, könne eine sinnvolle Uferumgestaltung angesichts der zu den Nachbargrundstücken einzuhaltenden Mindestabstände nicht hinreichend umgesetzt werden. Durch den Ankauf des streitgegenständlichen Grundstücksteils werde es endlich möglich, einen natürlichen Uferbereich mit unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen und zu entwickeln, was für die Tier- und Pflanzenwelt ebenso einen Gewinn bedeute wie für das Landschaftsbild und damit verbunden dem Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuss und Erholung in besonderem Maße diene. Demgegenüber bestehe hinsichtlich der vom Beigeladenen vorgesehenen künftigen Nutzung Ungewissheit. Bereits seitens der Kläger sei im März 2021 die Erlaubnis einer Grundstückseinzäunung beantragt, von der Beklagten allerdings abgelehnt worden. Die Anlage einer Streuobstwiese wäre, so dies trotz des Bibers beabsichtigt sein sollte, problemlos auf der von der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht betroffenen verbleibenden Restfläche möglich. Der im Kaufvertrag vom 29. Juni 2021 vereinbarte Kaufpreis von 13,87 EUR pro m² übersteige den Verkehrswert, den die gutachterliche Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt ... vom 20. August 2021 mit 6,10 EUR pro m² abschätze, um mehr als das Doppelte und damit i.S.d. Art. 39 Abs. 8 BayNatSchG „deutlich“. Deshalb habe die Beklagte vorliegend den Kaufpreis auf den Verkehrswert begrenzen können.

18

Mit Schreiben vom 30. September 2022 erwiderte der Klägerbevollmächtigte hierauf, dass die Behauptung der Beklagten, das Grundstück würde als Ackerfläche mit Wieseneinsaat genutzt, unzutreffend sei. Das Grundstück FINr. ... sei schon immer sehr fruchtbares Ackerland gewesen; eine Wieseneinsaat sei nie getätigt worden. Das Grundstück grenze nicht unmittelbar an den ... See an. Das Luftbild 2020 (Beiakten Anlage 1) sei am 17. Dezember 2021 durch die Beklagte erstellt worden. Die darin eingezeichneten Grenzlinien stimmten nicht mit den tatsächlichen Grenzlinien überein, was ein Auszug aus dem „BayernAtlas“ vom 21. Oktober 2021 (Bl. 60 der Gerichtsakte) bestätige. Nur weil im Hochwasserfall im Landschaftsschutzgebiet „...“ massive Überschwemmungen aufträten, führe dies nicht dazu, dass in einem derartigen Fall jedes vom Hochwasser betroffene Grundstück zur Verlandungsfläche werde. Falsch sei auch die Behauptung der Beklagten, es handele sich um sandige Böden beim unverbauten Ufer. Wenn, wie von der Beklagten behauptet, am ... See regelmäßig ein Versandungsprozess stattefinde, dann werde doch die Verlandung auf den Grundstücken FINr. ... und ... erfolgen. Auf dem streitgegenständlichen Grundstück

finde kein Verhandlungsprozess statt. Der Gewässerentwicklungsplan des ... sei eine verwaltungsinterne Planung ohne jegliche rechtsverbindliche Außenwirkung, er enthalte keinerlei Angaben bezüglich der Planung für den ... See, lediglich für den ... Es sei kein Plan, aus dem die Beklagte ein Vorkaufsrecht herleiten könne. Die Beklagte hätte vor Beurkundung des notariellen Kaufvertrages einen rechtsverbindlichen Plan vorlegen müssen, dem zu entnehmen sei, dass „die Stadt etwas mit dem Grundstück vorhat“. Es werde bestritten, dass der Gewässerentwicklungsplan für den ... See die Ausweisung von ungenutzten oder allenfalls extensiv genutzten Pufferstreifen von 20 bis 50 m Breite als Zielsetzung zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustandes vorsehe. Letztlich handele es sich bei der Aussage des Bayerischen Landesamts für Umwelt, bei Gewässerrandstreifen eine Breite von mindestens zehn Metern, beim Lebensraum des Bibers von 20 m einzuhalten, um dort auf extensive Landwirtschaft zu verzichten, nur um eine Empfehlung. Das streitgegenständliche Grundstück werde zudem nicht extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Beklagte folge außerdem dieser Empfehlung selbst nicht, indem sie Parkmöglichkeiten für mindestens 15-20 Autos entlang des ... Sees durch Verbundsteine und Aufschottern geschaffen habe, welche bis auf zwei Meter an das Seeufer angrenzten und ebenfalls im Hochwasserbereich lägen. Es treffe zu, dass sich rund um den ... See Spuren und Nachweise des Bibers fänden. Jungbiber müssten nach ca. zwei Jahren den Familienverband und das elterliche Revier (* ..., ... See) verlassen, weshalb dort nie eine Überpopulation auftreten könne. Es erschließe sich nicht, weshalb ein Biber das Vorkaufsrecht gemäß Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG rechtfertige. Die Behauptung der Beklagten, es sei auf dem streitgegenständlichen Grundstück bereits in der Vergangenheit zu Einstürzen von Biberröhren mit einer Länge von über 13 m gekommen, entbehre jeglicher Grundlage. Es habe nur sehr wenige Uferschäden gegeben, welche der Beklagten gemeldet worden seien, woraufhin diese mitgeteilt habe, dass die Uferschäden vom jeweiligen Eigentümer selbst ohne Entschädigung oder Ausgleichskosten zu reparieren seien. Die Beklagte habe noch nie Ufer- oder Gewässerpflege auf irgendeinem der Grundstücke betrieben, diese sei seit hundert Jahren von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke durchgeführt worden. Der Beklagten sei bekannt, dass sich der Beigeladene gemäß dem „bayerischen Streuobstpakt“ an der Neuanpflanzung von einer Millionen Streuobstbäumen bis 2035 beteiligen wolle, was wiederum ganz im Sinne des Volksbegehrens „Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern“ sei und auch dem Imker zugutekomme, der im nordwestlichen Teil des Grundstücks FINr. ... eine große Anzahl an Bienenstöcken unterhalte. Es habe keinen formellen Antrag zur Erlaubnis einer Grundstückseinzäunung gegeben, sondern lediglich eine Anfrage. Es werde bestritten, dass sich rund um den ... See einige Ausgleichs- und Ökokontoflächen der Beklagten befänden, die gepflegt würden, da die Beklagte selbst ausführe, dass in den Auwäldern im Süden nicht eingegriffen werde. Es erschließe sich nicht, was die Beklagte unter Renaturierung des Grundstücks FINr. ... verstehe. Bei der Zufahrt von „...“ über „...“ zum „...Sportplatz“ handele es sich nicht um einen Geh- und Radweg, sondern um einen für den Pkw-Verkehr freigegebenen Weg. Zutreffend sei, dass die Beklagte Interesse am Erwerb des Grundstücks gehabt habe, weshalb sie anfänglich 5,00 EUR pro m², anschließend 5,60 EUR pro m² und letztlich 8,00 EUR pro m² geboten habe.

19

Mit Schreiben vom 10. März 2025 teilte der Beigeladene mit, dass er weiterhin an dem betreffenden Flurstück interessiert sei, sofern das geltend gemachte Vorkaufsrecht der Beklagten nicht in beabsichtigter Form in den beurkundeten Vertrag eingreife. Das Restgrundstück habe keinen Nutzwert für ihn.

20

Mit Schriftsatz vom 21. März 2025 teilte der Klägerbevollmächtigte ergänzend mit, dass der Notar ... anlässlich der damaligen Vertragsverhandlungen die ihm zugänglichen Verzeichnisse (z.B. Art. 57a BayWG) eingesehen und mitgeteilt habe, die Beklagte habe seiner Einschätzung nach kein Vorkaufsrecht. Erst anschließend sei der Kaufvertrag beurkundet worden.

21

Mit Schreiben vom 21. August 2025 wies der Klägerbevollmächtigte nochmals darauf hin, dass nach einem Rückschnitt der Hecke entlang des Sees Parkschilder aufgestellt, Parkplätze eingezeichnet und der Uferstreifen entlang des Sees als Parkzone ausgeschildert worden sei. Der Uferrandstreifen von fünf Metern sei nie respektiert worden. Am 1. Juni 2025 hätten 119 Fahrzeuge (auch auf dem streitgegenständlichen Grundstück) mit einem Abstand von 1,5 bis 2 m zum Ufer des ... Sees geparkt.

22

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

23

Zu dem Verfahren, mit welchem die Kläger sich gegen die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts durch die Beklagte wenden, war der Käufer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks notwendig beizuladen, da eine Entscheidung auch ihm gegenüber nur einheitlich ergehen konnte, § 65 Abs. 2 VwGO.

II.

24

Die als Anfechtungsklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Der Bescheid der Beklagten vom 5. Oktober 2021 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

25

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Entstehens des Vorkaufsrechtes – mithin der Zeitpunkt des Vertragsschlusses – hier der 29. Juni 2021 (vgl. BayVGh, U.v. 1.7.2021 – 14 BV 19.1075 – juris Rn. 27; U.v. 3.5.2016 – 14 B 15.205 – juris Rn. 41 m.w.N.). Bei Aufwertungskonstellationen muss das objektive Aufwertungspotential zum Zeitpunkt des Entstehens des Vorkaufsrechts gegeben sein, zugehörige Aufwertungsvorstellungen spätestens im Zeitpunkt des Bescheiderlasses, d.h. zum Zeitpunkt der Vorkaufsausübung (vgl. BayVGh, U.v. 1.10.2019 – 14 BV 17.419 – juris Rn. 35 m.w.N.).

26

1. Rechtsgrundlage für die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts ist Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 BayNatSchG. Gegen die Gültigkeit der Regelung über das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht in Art. 39 BayNatSchG als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums bestehen nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs keine Bedenken, auch wenn die Vorkaufsausübung nicht für den Freistaat Bayern, sondern zugunsten eines Dritten – hier der Beklagten – erfolgt (stRspr, vgl. z.B. BayVGh, U.v. 1.10.2019 – 14 BV 17.419 – juris Rn. 25).

27

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

28

2. Der Bescheid vom 5. Oktober 2021 ist formell rechtmäßig.

29

a. Die Beklagte war für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständig.

30

Die Ausübungserklärung erfolgt nach Art. 39 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG durch den Freistaat Bayern, vertreten durch die Kreisverwaltungsbehörde. Kreisfreie Gemeinden führen gemäß Art. 9 Abs. 1 Bayerische Gemeindeordnung (GO) diese staatliche Aufgabe als ihr eigener Rechtsträger (vgl. § 78 Abs. 1 Nr. 1 Hs. 1 VwGO) aus. Es handelt sich dabei nicht um eine förmliche Vertretung; vielmehr handelt die kreisfreie Gemeinde dabei als Kreisverwaltungsbehörde im übertragenen Wirkungskreis, Art. 9 Abs. 1 GO. Eine kreisfreie Gemeinde erlässt diesen Bescheid nicht in Vertretung des Freistaats Bayern, sondern als Kreisverwaltungsbehörde und sollte grundsätzlich angeben, ob sie das Vorkaufsrecht für den Freistaat Bayern oder für sich ausübt. Andere Formulierungen sind im Lichte der gesetzlichen Ermächtigung auszulegen (vgl. zum Ganzen Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt/Rademacher, Naturschutzrecht in Bayern, Stand Mai 2025, Art. 39 BayNatSchG Rn. 23 ff.).

31

Nach diesen Maßgaben war die Beklagte als kreisfreie Stadt und damit Kreisverwaltungsbehörde für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständig, da sich jedenfalls durch Auslegung ergibt, dass die Beklagte hier das Vorkaufsrecht an einer Teilfläche in Höhe von 2.420 m² des streitgegenständlichen Grundstücks für sich selbst zur Verwirklichung bestimmter Naturschutzzwecke ausübte.

32

Angesichts der Größe der Beklagten und der Bedeutung der vorliegenden Angelegenheit, aber auch angesichts der zu erwartenden Verpflichtungen, die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstehen, handelt es sich hierbei um eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung gemäß Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO, die der Oberbürgermeister gemäß Art. 39 Abs. 2 GO, § 14 Abs. 3 der Geschäftsordnung der Beklagten der Verwaltung übertragen konnte.

33

b. Der Bescheid wurde im Übrigen verfahrensfehlerfrei und formgerecht erlassen, insbesondere wurden alle Beteiligten jeweils mit Schreiben der Beklagten vom 25. August 2021 zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG angehört und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

34

c. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgte zudem innerhalb der zweimonatigen Ausübungsfrist nach Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG, § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB. In Übereinstimmung mit der zivilgerichtlichen Rechtsprechung zu § 469 BGB ist in der Judikatur des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs geklärt, dass auch die Ausübungsfrist des Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG erst mit dem Zugang des richtigen, vollständigen und wirksamen Vertrags in Lauf gesetzt wird (vgl. BayVGH, U.v. 1.10.2019 – 14 BV 17.419 – juris Rn. 26). Da eine Abschrift des Kaufvertrags über das streitgegenständliche Grundstück bei der Beklagten erst am 12. August 2021 einging, wahrt die – durch die Bekanntgabe des angefochtenen Bescheids an die Kläger als Verpflichtete i.S.d. Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG i.V.m. § 464 Abs. 1 BGB – am 8. Oktober 2021 wirksam gewordene Vorkaufsrechtsausübung die für sie geltende Zweimonatsfrist.

35

3. Der Bescheid vom 5. Oktober 2021 ist auch materiell rechtmäßig. Die Voraussetzungen für die Vorkaufsrechtsausübung nach Art. 39 BayNatSchG liegen vor und auch die Ermessensausübung erfolgte rechtmäßig (§ 114 Satz 1 und 2 VwGO).

36

a. Es ist ein Verkauf eines Grundstücks i.S.d. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG und damit ein Vorkaufsfall gegeben. Mit notariellem Kaufvertrag vom 29. Juni 2021, Urkundennummer ..., verkauften die Kläger das Grundstück FINr. ... zu 5.409 m² der Gemarkung ... an den Beigeladenen. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 75.000,00 EUR. Gründe, die gegen die Wirksamkeit des notariellen Kaufvertrags sprechen könnten, wurden weder vorgetragen noch sind solche ersichtlich.

37

b. Das streitgegenständliche Grundstück FINr. ... grenzt unmittelbar an ein oberirdisches Gewässer i.S.v. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG an.

38

Der (u.a.) auf dem Grundstück FINr. ... und ... befindliche ... See stellt als Gewässer dritter Ordnung (vgl. Art. 2 Abs. 1 Nr. 3 BayWG) ein oberirdisches Gewässer i.S.v. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG dar (vgl. zum Begriff des oberirdischen Gewässers § 3 Abs. 1 Nr. 1 WHG; BayVGH, U.v. 1.10.2019 – 14 BV 17.419 – juris Rn. 29).

39

Zum Angrenzen reicht es aus, dass das Grundstück an einer Stelle mehr als nur punktförmig an dem Gewässer anliegt, es muss nicht mit einer ganzen Seitenlänge am Gewässer anliegen. Für die Frage, wo das Gewässer endet und das angrenzende Land beginnt, kann im Regelfall auf Art. 12 BayWG abgestellt werden (vgl. Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt/Rademacher, Naturschutzrecht in Bayern, Stand Mai 2025, Art. 39 BayNatSchG Rn. 7). Art. 6 BayWG findet keine Anwendung, da es sich beim ... See nicht um ein fließendes Gewässer handelt. Nach Art. 12 Abs. 1 BayWG wird die Grenze zwischen Gewässer und Ufergrundstück durch die Linie des Mittelwasserstandes unter besonderer Berücksichtigung der Grenze des Pflanzenwuchses (Uferlinie) bestimmt, auf deren einer Seite vorwiegend wasserwirtschaftliche und auf deren anderer Seite vorwiegend Bodennutzung möglich ist. Die Uferlinie trennt das Ufergrundstück vom

Gewässergrundstück. Die Feststellung der Uferlinie hat deshalb den Zweck, den Anwendungsbereich der auf oberirdische Gewässer anzuwendenden Rechtsvorschriften tatsächlich zu bestimmen und vom Anwendungsbereich der für Landgrundstücke anzuwendenden Vorschriften abzugrenzen. Die Feststellung der Uferlinie ist nicht erforderlich, wenn sich die Grenze zwischen Gewässer- und Ufergrundstück aus Grundbuch und Katasterplan ergibt (vgl. VG Regensburg, U.v. 23.7.2013 – RO 4 K 13.539 – juris Rn. 66 f.; VG Augsburg, U.v. 1.12.2016 – Au 2 K 16.324 – juris Rn. 34). Die vorliegenden Pläne und Luftbilder (Bl. 140 ff. der Gerichtsakte sowie Beiakten Anlage 1 und 2), in welche im Rahmen der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten Einsicht genommen wurde, zeigen in Bezug auf das Gewässergrundstück die Abgrenzung zwischen der Bodennutzung im Uferbereich und dessen vorwiegend wasserwirtschaftliche Nutzung ab der Böschungskante. Dabei ist auf dem Luftbild 2020 (Bl. 142 der Gerichtsakte sowie Beiakten Anlage 1) zu erkennen, dass die Grundstücksgrenze des streitgegenständlichen Grundstücks FINr. ... südöstlich direkt an das Gewässer angrenzt, dieses teilweise sogar schneidet. Auch bei dem vom Klägerbevollmächtigten vorgelegten Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bl. 141 der Gerichtsakte) geht das Gericht im am weitesten südöstlich gelegenen Teil des Grundstücks FINr. ... von einem Angrenzen an den ... See aus. Dies wird auch durch den Auszug aus dem „BayernAtlas“ (Beiakten Anlage 2) bestätigt, auf welchem die gelb eingezeichnete Parzellargrenze des Grundstücks FINr. ... im südöstlichen Bereich wiederum nicht nur an der Wasserfläche des ... Sees anliegt, sondern diese teilweise schneidet, sodass sich Teile des Gewässers sogar auf dem streitgegenständlichen Grundstück selbst befinden. Selbst wenn die Grenze zwischen den Buchgrundstücken FINr. ... und ... sowie ... nicht auf der gesamten Länge mit der durch die Böschungsoberkante definierten Grenze i.S.d. Art. 12 BayWG übereinstimmen sollte, ist davon auszugehen, dass jedenfalls das Buchgrundstück FINr. ... insbesondere im südlichen Bereich der ökologisch relevanten Ausdehnung des Gewässers weitgehend entspricht. Damit war hier eine Uferlinienfeststellung nicht erforderlich (vgl. VG Regensburg, U.v. 23.7.2013 – RO 4 K 13.539 – juris Rn. 66 f.; VG Augsburg, U.v. 1.12.2016 – Au 2 K 16.324 – juris Rn. 34).

40

c. Unabhängig davon grenzt das streitgegenständliche Grundstück FINr. ... jedenfalls teilweise an eine Verlandungsfläche des ... Sees i.S.d. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG an.

41

Unter dem Begriff Verlandungsfläche ist eine Fläche zu verstehen, die entweder (aktuell) einem Verlandungsprozess unterliegt („verlandende Fläche“) oder auf der ein Verlandungsprozess stattgefunden hat, der aber zwischenzeitlich abgeschlossen ist („verlandete Fläche“). Es kommt nicht darauf an, ob die „Verlandungsfläche“ mit dem Gewässer noch eine hydrologische oder sonst wie geartete Verbindung aufweist oder ob es sich um eine natürliche (i.S.v. Art. 8 Abs. 2 BayWG) oder künstliche (i.S.v. Art. 9 BayWG) Verlandung handelt; auch der Zeitpunkt der Verlandung spielt grundsätzlich keine Rolle. Werden auf einer Verlandungsfläche jedoch Maßnahmen durchgeführt, die zu einer wesentlichen Änderung der Fläche führen, wie z.B. durch Errichtung von baugenehmigungspflichtigen Vorhaben, durch Straßenbau, durch Gewässerausbau i.S.v. § 3 Abs. 3 Satz 1, § 31 WHG etc., und sind diese Maßnahmen behördlich genehmigt, dann verliert die betroffene Fläche die Eigenschaft als Verlandungsfläche i.S.v. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG. Gleiches gilt dann, wenn solche Maßnahmen zwar ohne die erforderliche Genehmigung durchgeführt wurden, aber jedenfalls viele Jahrzehnte von der zuständigen Behörde hingenommen worden sind oder bereits solange zurückliegen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Fläche einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.v. § 18 BNatSchG, Art. 6 BayNatSchG darstellen würde (vgl. BayVGH, U.v. 13.10.2009 – 14 B 07.1760 – juris Rn. 19).

42

Nach diesen Maßstäben grenzt das streitgegenständliche Grundstück wie aus den Lageplänen und Luftbildaufnahmen ersichtlich (vgl. Bl. 140 ff. der Gerichtsakte sowie Beiakten Anlage 1 und 2) mit der östlichen Parzellargrenze insbesondere ab der Mitte Richtung Norden verlaufend an eine Verlandungsfläche des ... Sees i.S.d. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG an. Der sachkundige Vertreter der Beklagten, welcher Mitarbeiter im Fachbereich Umweltamt, Natur- und Artenschutz der Beklagten ist, führte hierzu in der mündlichen Verhandlung zur Überzeugung des Gerichts aus, dass es sich entgegen der Ansicht der Klägerseite beim Uferbereich des ... Sees aufgrund der vorhandenen Vegetation um eine Verlandungsfläche i.S.v. Art. 39 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG handelt. Hierfür spricht insbesondere der in die Höhe gewachsene Schilfbestand auf dem Grundstück sowie die dort befindlichen Feuchtgräser. An dieser Stelle sei angemerkt, dass es sich bei Schilf ohnehin schon um eine

Wasserpflanze handelt, welche deshalb im Rahmen einer – wie oben erörtert hier nicht notwendigen – Bestimmung der Uferlinie nach Art. 12 BayWG bei der Ermittlung der Grenze des Pflanzenwuchses, welche durch die im Trockenen wachsenden Pflanzen gegenüber dem Gewässer gebildet wird, sogar außer Betracht bliebe (vgl. Rossi in Sieder/Zeitler, Bayerisches Wassergesetz, Stand März 2025, Art. 12 Rn. 7). Was den seitens des Klägerbevollmächtigten angeführten Baumbestand betrifft, welcher gegen die Annahme einer Verlandungsfläche spreche, ist dem entgegenzuhalten, dass es nach den überzeugenden Ausführungen des sachkundigen Vertreters der Beklagten gerade nicht ungewöhnlich sei, dass sich ein solcher auch in Ufernähe befinde, insbesondere bei Hartholzauen oder hier konkret der Eiche. Es ist durchaus normal, dass in Feuchtgebieten auch Bäume stehen. Obwohl durch Verlandung dem Wortlaut entsprechend eigentlich das Land „wächst“, steht der Annahme einer Verlandungsfläche hier auch nicht entgegen, dass der ... See nach Aussage des sachkundigen Vertreters der Beklagten mittlerweile mit der Zeit wieder größer werde. Dies trifft nämlich nur auf gewisse Uferabschnitte zu und ist dort auf Biberaktivitäten zurückzuführen.

43

d. Das Merkmal „Angrenzen an ein Gewässer (bzw. an eine Verlandungsfläche)“ ist eine Eigenschaft des gesamten (Grundbuch-)Grundstücks und nicht nur eines Teils davon, etwa eines „Uferstreifens“ bis zu einer bestimmten Tiefe. Daher unterliegt das gesamte Grundstück FINr. ... vom Ansatz her dem Vorkaufsrecht. Hieran ändert auch Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG nichts (vgl. BayVGh, U.v. 3.5.2016 – 14 B 15.205 – juris Rn. 37). Davon zu differenzieren ist die Frage, ob und in welchem Umfang dessen Ausübung gerechtfertigt ist, was sich nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG richtet (vgl. Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt/Mühlbauer, Naturschutzrecht in Bayern, Stand Mai 2025, Art. 39 Rn. 7, 9).

44

e. Die Ausübung des Vorkaufsrechts an der im Bescheid festgelegten Teilfläche ist nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG gerechtfertigt.

45

aa. Das tatbestandliche Vorliegen der Rechtfertigungsgründe für die Ausübung des Vorkaufsrechts unterliegt der vollen gerichtlichen Überprüfung. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus den in § 1 BNatSchG und Art. 1a, 2 BayNatSchG genannten Zielen sowie dem Erholungsinteresse der Allgemeinheit. Deren Tragweite ist auf den konkreten Einzelfall bezogen darzustellen (vgl. Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt/Mühlbauer, Naturschutzrecht in Bayern, Stand Mai 2025, Art. 39 Rn. 18 f.). Gesetzliche Vorkaufsrechte gestalten das Eigentum i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG aus. Eine Abwendungsbefugnis des Käufers besteht nicht (vgl. Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt/Mühlbauer, a.a.O., Art. 39 Rn. 21c).

46

Da die Ausübung eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts – entgegen dem Vorbringen des Klägerbevollmächtigten – keine Enteignung darstellt (vgl. BVerwG, B.v. 7.11.2000 – 6 B 19.00 – juris), 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 – juris zum baurechtlichen Vorkaufsrecht; BayVGh, B.v. 9.3.2015 – 14 ZB 13.2250 – juris Rn. 6 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, 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. 19.9.2022 – 14 ZB 22.1545 – juris Rn. 6; U.v. 3.5.2016 – 14 B 15.205 – juris Rn. 41 m.w.N.). Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof geht zudem in ständiger Rechtsprechung davon aus, 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, U.v. 3.5.2016 – 14 B 15.205 – juris Rn. 54 m.w.N.).

47

Als Rechtfertigungsgründe sind nicht nur die von der Behörde innerhalb der Frist von zwei Monaten benannten, sondern auch die im weiteren Verfahren vorgetragenen bzw. sich herausstellenden Gründe heranzuziehen. Da maßgebend für die Rechtswirksamkeit und Rechtmäßigkeit der Ausübung der Zeitpunkt des Entstehens des Vorkaufsrechts mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags ist, ist allerdings

Voraussetzung, dass diese Rechtfertigungsgründe nicht erst nach diesem Zeitpunkt entstanden sind (vgl. BayVGh, U.v. 1.10.2019 – 14 BV 17.419 – juris Rn. 35 m.w.N.; U.v. 3.5.2016 – 14 B 15.205 – Rn. 41). Es ist nicht Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts, dass bereits eine konkretisierte Planung über durchzuführende Optimierungsmaßnahmen vorliegt (vgl. BayVGh, U.v. 22.5.1995 – 9 B 92.1183 u.a. – NuR 1995, 554). Es reicht grundsätzlich aus, dass der Vorkaufsrechtsberechtigte eine ökologische Aufwertung eines Grundstücks im Sinn der von ihm benannten Zielrichtung durchführen will (vgl. BayVGh, B.v. 12.10.2017 – 14 ZB 16.280 – juris Rn. 8; U.v. 3.5.2016 – 14 B 15.205 – juris Rn. 53). Die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG ist sowohl auf gegenwärtige als auch auf zukünftige Gestaltungen gerichtet.

48

Die rechtlich geschützten Privatinteressen sind nicht auf der Tatbestandsseite bei der Prüfung der Rechtfertigung i.S.v. Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG zu prüfen, sondern im Rahmen der behördlichen Ermessensausübung abzuwägen (vgl. BayVGh, U.v. 9.7.2020 – 14 B 19.96 – juris Rn. 34; B.v. 27.1.2014 – 14 ZB 13.1552 – juris Rn. 8 ff.), wobei die Ermessenserwägungen in der Begründung (Art. 39 Abs. 1 BayVwVfG) niederzulegen sind (vgl. BayVGh, U.v. 1.10.2019 – 14 BV 17.419 – juris Rn. 59).

49

bb. Ausgehend von diesen Gesichtspunkten ist die Ausübung des Vorkaufsrechts an einem 20 m breiten Streifen entlang des Ufers mit einer sich daraus ergebenden Teilfläche von ca. 2.420 m² zulässig, weil Belange des Naturschutzes dies rechtfertigen (Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG). Ausgangspunkt für die – rein objektive – Prüfung der Rechtfertigung ist der streitgegenständliche Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts (vgl. BayVGh, BayVGh, U.v. 9.7.2020 – 14 B 19.96 – juris Rn. 33; B.v. 3.3.2016 – 14 ZB 15.2071 – juris Rn. 13).

50

Dem Uferrandstreifen von 20 m auf dem streitgegenständlichen Grundstück FINr. ... kommt nach der Begründung des angefochtenen Bescheids vom 5. Oktober 2021, die im gerichtlichen Verfahren zulässigerweise ergänzt wurde (Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BayVwVfG, vgl. BayVGh, U.v. 3.5.2016 – 14 B 15.205 – juris Rn. 43 und 46), zur Überzeugung der Kammer eine besondere ökologische Bedeutung zu. Der ... See bzw. das streitgegenständliche Grundstück liegen im Landschaftsschutzgebiet „...“, im Überschwemmungsgebiet der ... sowie im Trinkwasserschutzgebiet. Sowohl das Arten- und Biotopschutzprogramm als auch der Gewässerentwicklungsplan des ... beinhalten nach den Darlegungen im Bescheid als Fachpläne die Ausweisung von ungenutzten oder allenfalls extensiv genutzten Pufferstreifen (Gewässerrandstreifen) mit 20-50 m Breite als Zielsetzung zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustandes. Laut Bescheid reduzieren Gewässerrandstreifen nicht nur den Eintrag von Dünger-, Gift- und Schwebstoffen in das Gewässer, sie sind auch für die Biodiversität des Gewässers überaus förderlich und bieten je nach Ausprägung Lebensraum für die unterschiedlichsten Tierarten, insbesondere Insekten und Vögel. Nach den Ausführungen im angefochtenen Bescheid beabsichtigt die Beklagte, die in diesem Bereich vorhandene Artenvielfalt auf Dauer zu erhalten und zu verbessern. Insbesondere soll Konflikten mit dem am ... See heimischen Biber vorgebeugt werden. Es soll ein natürlicher Uferbereich mit unterschiedlichen Böschungsneigungen entwickelt und z.B. durch ein an den Lebensraum angepasstes Mahdregime gesichert werden, was für die Tier- und Pflanzenwelt ebenso einen Gewinn bedeutet wie für das Landschaftsbild und damit verbunden dem Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuss und Erholung Rechnung trägt. Da die Beklagte teilweise bereits im Besitz von an das streitgegenständliche Grundstück angrenzenden Flächen (FINr. ... und FINr. ...*) ist, lässt sich nach ihren Ausführungen die Pflege der Flächen durch entsprechende fachlich sinnvolle Konzepte gut miteinander kombinieren und der Biotopverbund sinnvoll ergänzen. Durch die Etablierung eines 20 m breiten Gewässerrandstreifens sollen zudem Lücken in Wanderrouten geschlossen und Trittsteinbiotope geschaffen werden, so dass das Gewässer seiner Vernetzungsfunktion gerecht werden kann.

51

Die von der Beklagten angeführten Ziele, die mit dem Erwerb der streitgegenständlichen Teilfläche gefördert werden sollen, entsprechen den in § 1 BNatSchG und Art. 1a BayNatSchG genannten Zielen. Dass Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG ohnehin zur Freihaltung eines fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens verpflichtet, in welchem die garten- oder ackerbauliche Nutzung untersagt ist, macht den Eigentumserwerb nicht überflüssig. Denn dabei handelt es sich zum einen nach den Ausführungen der Beklagten insbesondere in Anbetracht des am ... See lebenden Bibers um eine zu kleine Fläche. Zum

anderen können Schutzvorschriften den Eigentümer nicht zur aktiven Förderung der Naturschutzziele bzw. Durchführung von (Pflege- bzw. Optimierungs-)Maßnahmen verpflichten; daher ergänzt der Grunderwerb die hoheitlichen Regelungen (vgl. Fischer-Hüftle/Egner/Meßerschmidt/Mühlbauer, Naturschutzrecht in Bayern, Stand Mai 2025, Art. 39 Rn. 21a m.w.N.). Die Innehabung des Eigentums durch die Beklagte hat den Vorteil, nicht auf diese Verbote bzw. die Abwehr von Störungen verwiesen zu sein, sondern – gegebenenfalls auch ohne Hemmnisse, resultierend aus entgegenstehenden Eigentumsrechten – Optimierungs- und Verbesserungsmaßnahmen durchführen zu können; hingegen besteht beim Grundstückserwerb durch private Dritte regelmäßig nur ein Schutz gegen unzulässige Eingriffe, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen i.S.d. Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG sind wegen der Privatnützigkeit des Eigentums aber in der Regel nicht zu erwarten (vgl. BayVGh, B.v. 15.11.2001 – 9 ZB 01.1937 – juris Rn. 6 f.; U.v. 26.9.1995 – 9 B 93.2828 – juris hinsichtlich eines Grundstücks im Naturschutzgebiet; U.v. 22.5.1995 – 9 B 92.1183 u.a. – juris; HessVGh, U.v. 18.1.1996 – 3 UE 2544/93 – juris).

52

Vor dem Hintergrund der ausführlichen Begründungen der Beklagten, warum der 20 m breite Uferrandstreifen für erforderlich gehalten wird und der ausreichenden Darlegung der Pläne, wie dieser angelegt, geschützt und genutzt werden soll, ist es irrelevant, ob der ... See – wie vom Klägerbevollmächtigten verneint – überhaupt zum Gewässersystem ... gehört. Da es außerdem, wie oben erörtert, ohnehin keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist, dass bereits eine konkretisierte Planung über durchzuführende Optimierungsmaßnahmen vorliegt, sondern grundsätzlich ausreicht, dass der Vorkaufsrechtsberechtigte eine ökologische Aufwertung eines Grundstücks im Sinn der von ihm benannten Zielrichtung durchführen will, kommt es auch nicht auf die Einwände des Klägerbevollmächtigten an, das Arten- und Biotopschutzprogramm sowie der Gewässerentwicklungsplan ... seien nicht hinreichend bestimmt. Diese bilden nicht die Rechtsgrundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern Art. 39 Abs. 1, 2 BayNatSchG. Gemessen an diesem Maßstab hat die Beklagte, wie oben, ausgeführt ausreichend dargelegt, dass sie eine ökologische Aufwertung des Grundstücks aus Gründen des Arten- und Naturschutzes anstrebt.

53

Ohne Belang ist zudem, ob die Beklagte selbst auf dem Grundstück des ...Geländes das Parken bis an Ufernähe zulässt. Selbst wenn die Behauptung zuträfe, ändert dies nichts daran, dass in dem vom Bescheid erfassten Grundstücksteil die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Auffassung der Kammer durch Belange des Naturschutzes gerechtfertigt ist. Zudem gäbe es kein gleiches Recht im Unrecht.

54

Soweit die Kläger gegen die Rechtfertigung der Vorkaufsrechtsausübung anführen, die im Bescheid als Rechtfertigungsgrund benannte Absicht der Beklagten stelle eine inhaltsleere Absichtserklärung dar, die Beklagte habe noch nie Ufer- und Gewässerpflege betrieben, diese sei stets von den jeweiligen Eigentümern des streitgegenständlichen Grundstücks durchgeführt worden, greift dieser Einwand nicht durch. Denn es kommt für die Rechtfertigung nur auf die noch nicht notwendig in einer entsprechenden Planung konkretisierten Vorstellungen der Beklagten über auf dem streitgegenständlichen Grundstück durchzuführende Erhaltungs- und Optimierungsmaßnahmen an (vgl. BayVGh, U.v. 1.10.2019 – 14 BV 17.419 – juris Rn. 44), zumal die Rechtfertigungsgründe, wie dargelegt, auf eine langfristige Wirkung angelegt sind.

55

Der Einwand der Kläger bzw. des Beigeladenen, sie seien in der Lage, naturschutzrechtliche Belange abzusichern, insbesondere wolle der Beigeladene auf der Fläche selbst eine für den Artenschutz wertvolle Streuobstwiese anpflanzen und das Grundstück dem Zugang der Allgemeinheit bzw. der Beklagten durch eine etwaige Einzäunung nicht entziehen, lässt die Rechtfertigung nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG nicht entfallen, denn eine Abwendungsbefugnis des Käufers ist danach nicht vorgesehen (vgl. BayVGh, B.v. 9.3.2016 – 14 ZB 13.2250 – juris Rn. 10). Schließlich findet auch die allgemeine Erfahrungstatsache Berücksichtigung, dass Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand die Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege besser und sicherer gewährleisten als in der Hand von Privatpersonen, deren privatnützige Interessen leicht in Konflikt mit den Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege geraten können (vgl. BayVGh, B.v. 13.8.2009 – 14 ZB 08.1621 – juris Rn. 5 m.w.N.). Insbesondere ist der Vorteil der Innehabung des Eigentums durch die Beklagte – wie oben dargelegt – gerade auch, dass sie nicht lediglich auf die Abwehr von Störungen (z.B. gegebenenfalls Verbot oder

Beseitigung einer möglichen Einzäunung des Grundstücks) verwiesen ist. Etwaige Eigentümerinteressen finden im Rahmen der Ermessensabwägung Berücksichtigung.

56

Auch der Einwand, die Ausübung des Vorkaufsrechts an einem 20 m breiten Streifen führe zu einer Zerstückelung des Ackergrundstücks und mache dieses für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar, greift nicht durch. Unabhängig davon, dass die Kammer mit den Ausführungen der Beklagten davon ausgeht, dass auf der nicht vom Vorkaufsrecht betroffenen Restfläche des streitgegenständlichen Grundstücks FINr. ... eine landwirtschaftliche Nutzung, z.B. auch konkret in der vom Beigeladenen geplanten Anlage einer Streuobstwiese, immer noch sinnvoll möglich ist, würde dieser Einwand nicht dazu führen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht i.S.v. Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG gerechtfertigt wäre. Vielmehr stünde in einem solchen Fall den Klägern als Eigentümer gegebenenfalls das Recht aus Art. 39 Abs. 1 Satz 4

57

BayNatSchG zu, wonach der Eigentümer verlangen kann, dass der Vorkauf auf das gesamte Grundstück erstreckt wird, wenn die Restfläche nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich verwertbar ist. Anhaltspunkte dafür, dass die Kläger von der Möglichkeit des Art. 39 Abs. 1 Satz 4 BayNatSchG Gebrauch machen wollten, bestehen im Übrigen nicht, zumal ein solcher Erstreckungsanspruch in der Regel in einem eigenen Verfahren geltend gemacht wird (vgl. Fischer-Hüftle/Egner/Meißerschmidt/Rademacher, Naturschutzrecht in Bayern, Stand Mai 2025, Art. 39 BayNatSchG Rn. 40).

58

Gegenwärtige und vor allem künftige Belange des Naturschutzes rechtfertigen demnach vorliegend die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG; ein Bedürfnis der Allgemeinheit nach Naturgenuss und Erholung in der freien Natur kann daher dahinstehen.

59

f. Die Ermessensausübung erfolgte rechtmäßig (§ 114 Satz 1 und 2 VwGO).

60

aa. Die Rechtsfolge des Art. 39 Abs. 2 BayNatSchG besteht in der Einräumung einer Ermessensentscheidung. Die Begründung des Bescheids hat den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ermessensausübung zu entsprechen (vgl. BayVGh, U.v. 1.10.2019 – 14 BV 17.419 – juris Rn. 59 m.w.N.); es ist kein Fall des intendierten Ermessens gegeben (vgl. BayVGh, U.v. 9.7.2020 – 14 B 19.765 – juris Rn. 37; U.v. 9.7.2020 – 14 B 19.96 – juris Rn. 35 f.). Dabei hat die Verwaltung sämtliche Bestandteile des zu entscheidenden Sachverhalts zu bewerten, alle entscheidungserheblichen Sachverhaltsbestandteile im Verhältnis zueinander zu gewichten und zu entscheiden, ob sie trotz gegebenenfalls entgegenstehender rechtlich relevanter privater Belange das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht ausübt. Dabei lässt sich die zur Begründung 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 (vgl. BVerwG, U.v. 20.6.2013 – 8 C 46.12 – juris Rn. 31 ff.).

61

Bei der Beurteilung des Gewichts des Eingriffs in die Privatautonomie des Käufers (Art. 2 Abs. 1 GG) durch Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Besonderheit zu sehen, dass bei Vorliegen der in Art. 39 Abs. 1 und 2 BayNatSchG vorgesehenen Tatbestandsvoraussetzungen das jeweils betroffene Grundstück von vornherein mit dem naturschutzrechtlichen Vorkaufsrecht „belastet“ ist (vgl. BayVGh, U.v. 9.7.2020 – 14 B 19.765 – juris Rn. 35; U.v. 9.7.2020 – 14 B 19.96 – juris Rn. 31).

62

bb. Ausgehend von diesen Gesichtspunkten ist die – gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbare (vgl. § 114 Satz 1 VwGO) – Ermessensentscheidung der Beklagten zur Vorkaufsrechtsausübung nicht zu beanstanden. Sie beruht weder auf falschen oder unvollständigen Tatsachen, noch erweist sie sich sonst als fehlerhaft.

63

Die Beklagte geht im Bescheid von einem überwiegenden öffentlichen Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts aus. Die diesbezüglichen Ausführungen zeigen in noch ausreichender Weise, dass die Behörde von keiner „intendierten“ Entscheidung ausging, sondern sich der Eröffnung einer Ermessensentscheidung im Kern bewusst war und die klägerischen Interessen sowie die Interessen des Beigeladenen mit der ihnen zukommenden Bedeutung in die Abwägung einstellte. Die Beklagte setzt sich im Bescheid sowie zulässigerweise nochmals in der Klageerwiderung mit den vorgebrachten Ausführungen der Kläger- und Beigeladenenseite auseinander, und legt zwar zunächst knapp, aber im Ergebnis zutreffend dar, dass das Interesse an der Vorkaufsrechtsausübung das Interesse der Kläger und des Beigeladenen überwiegt. Dies zeigt, dass die Beklagte im Grundsatz erkannt hat, dass berechnete private Belange zumindest auf Käuferseite im Raum stehen und den Inhalt der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts im Ermessenswege beeinflussen können. Insbesondere legte die Beklagte mit Verweis auf den am ... See lebenden Biber, dessen Biberröhren auch eine Länge von 15 m – 20 m erreichen können, überzeugend dar, warum sie gerade die Ausübung des Vorkaufsrechts an einem 20 m breiten Streifen für erforderlich hält. Die Beklagte stellte in ihre Erwägungen auch die seitens des Beigeladenen vorgesehene künftige Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks als Streuobstwiese mit ein, betonte jedoch, dass bezüglich dieser Nutzung Unsicherheit besteht. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit bereits die mögliche Einzäunung des Grundstücks angefragt, von der Beklagten allerdings abgelehnt wurde. Selbst wenn es sich hierbei, wie von der Klägerseite dargestellt, nur um eine unverbindliche Anfrage und nicht um einen formellen Antrag handelte, das streitgegenständliche Grundstück tatsächlich nicht eingezäunt (bzw. eine gegebenenfalls in unzulässiger Weise errichtete Einzäunung durch Anordnung beseitigt werden könnte) und der Naturgenuss der Öffentlichkeit weiterhin vollumfänglich ermöglicht würde, wurde zu Recht herausgestellt, dass die von der Beklagten verfolgten Maßnahmen grundsätzlich nur effektiv möglich sind, wenn sich die Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. Insbesondere müssen sich die Kläger bzw. der Beigeladene zwar an gesetzliche Vorschriften halten, können aber nicht zur Durchführung aktiver Maßnahmen oder deren Duldung verpflichtet werden. Zutreffend wird zudem darauf abgestellt, dass die Anlage einer Streuobstwiese auf der von der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht betroffenen verbleibenden Restfläche – sofern dies trotz des Bibers beabsichtigt sein sollte – immer noch möglich ist. Der Verweis darauf, dass eine gesicherte Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Dauer nur möglich ist, wenn sich die Grundstücke im öffentlichen Eigentum befinden, ist auch im Rahmen der Ermessensausübung legitim (vgl. BayVGh U.v. 9.7.2020 – 14 B 19.765 – juris Rn. 39).

64

4. Die Beklagte hat den zu zahlenden Betrag in ermessensfehlerfreier Weise auf 6,10 EUR pro m² statt 13,87 EUR pro m² bestimmt.

65

a. Rechtsgrundlage für die Limitierung des Kaufpreises ist Art. 39 Abs. 8 Satz 1 BayNatSchG. Nach Art. 39 Abs. 7 BayNatSchG i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB kommt der Kauf mit Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten grundsätzlich unter den Bedingungen zustande, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Abweichend hiervon regelt Art. 39 Abs. 8 Satz 1 BayNatSchG, dass der Vorkaufsberechtigte den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen kann, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert „deutlich überschreitet“.

66

b. Die Kammer geht davon aus, dass der Verkehrswert des streitgegenständlichen Grundstücks durch die Beklagte zutreffend auf 6,10 EUR pro m² festgesetzt wurde und schließt sich insofern den überzeugenden Ausführungen der Stellungnahme des Gutachterausschusses der Beklagten vom 20. August 2021 (Bl. 27 der Behördenakte) an. Die durch den Gutachterausschuss vorgenommene Verkehrswertermittlung ist nicht zu beanstanden und wird klägerseits auch nicht substantiiert angegriffen. Insbesondere liegt die zu bewertende Teilfläche in einem Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebiet. Flächen in einem

Überschwemmungsgebiet sind mit erheblichen Nutzungsbeschränkungen belastet, was wiederum einer uneingeschränkten wirtschaftlichen Nutzung entgegensteht. Das Gericht hält die gutachterliche Stellungnahme auch im Übrigen für plausibel und nachvollziehbar.

67

c. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 13,87 EUR pro m² überschreitet den Verkehrswert in Höhe von 6,10 EUR pro m² deutlich.

68

Eine deutliche Überschreitung i.S.v. Art. 39 Abs. 8 Satz 1 BayNatSchG liegt vor, wenn zwischen Kaufpreis und Verkehrswert des Grundstücks ein Missverhältnis vorliegt, aus dem sich ergibt, dass die Vertragsparteien sich nicht an einem Wert orientierten, der im gewöhnlichen und gesunden Geschäftsverkehr zu erzielen ist, sondern dass sie bei der Preisfindung Erwägungen angestellt haben, die mit marktorientiertem Interessenausgleich nichts zu tun haben können (vgl. VG München, U.v. 23.10.2019 – M 19 K 18.343 – juris Rn. 66). Es muss also eine deutliche Abweichung nach oben hin vorliegen. Wie hoch exakt diese Abweichung sein muss, wird unterschiedlich beurteilt. Zu der entsprechenden Regelung in § 28 BauGB wird vertreten, dass bei einer Überschreitung von mindestens 20% – je nach den besonderen Umständen des Einzelfalls auch höher (vgl. Köster in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 28 Rn. 32) von mehr als 25% (vgl. LG Berlin Kammer für Baulandsachen, U.v. 26.4.2017 – O 2/15 Baul – juris Rn. 46) oder bei einer Überschreitung von 30% (vgl. Grziwotz in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, Stand August 2019, § 28 Rn. 29) – eine „deutliche Überschreitung“ vorliegt. Zum Teil wird auch auf den absoluten Differenzbetrag abgestellt (vgl. OLG Frankfurt Senat für Baulandsachen, U.v. 25.9.1997 – 1 U (Baul) 8/96 – juris Rn. 48).

69

Der im Kaufvertrag vom 29. Juni 2021 vereinbarte Kaufpreis von 13,87 EUR pro m² übersteigt den Verkehrswert des Grundstücks in Höhe von 6,10 EUR pro m² um 7,77 EUR pro m² und damit um ca. 127,4%. Unabhängig davon, ab welchem Prozentsatz konkret von einer deutlichen Überschreitung auszugehen wäre, ist eine solche jedenfalls bei einer Überschreitung von 127,4% anzunehmen.

70

d. Die Beklagte konnte den zu zahlenden Betrag daher in rechtmäßiger Weise auf 6,10 EUR pro m² statt 13,87 EUR pro m² bestimmen. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

III.

71

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst; er hat keinen Sachantrag gestellt und sich demnach keinem Kostenrisiko ausgesetzt, daher entspricht es auch nicht der Billigkeit, ihm einen Kostenerstattungsanspruch zuzubilligen (§§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO). Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit basiert auf § 167 Abs. 2 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.