



VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG

Im Namen des Volkes Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

prozessbevollmächtigt:

- Kläger -
- Berufungsbeklagter -

gegen

Gemeinde xxxxxxxxxxxxxxxx,
vertreten durch den Bürgermeister,
xx

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:

beigeladen:

wegen Vorkaufsrechts

hat der 5. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichtshofs Dr. Albrecht, die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Speckmaier und den Richter am Verwaltungsgericht Matejka aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24. Oktober 2024

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 29. September 2020 - 5 K 1351/19 - geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen das von der Beklagten ausgeübte gesetzliche Vorkaufsrecht für das Grundstück Sxxxxxxx Flst.-Nr. 2748 in xxxxxxxx.

Er erwarb das Grundstück mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Dezember 2017 von dem Beigeladenen. Mit Schreiben vom 11. Januar 2018, zugestellt am 17. Januar 2018, informierte der Notar die Beklagte über den Kauf des Grundstücks. In seiner Sitzung vom 26. Februar 2018 beschloss der Gemeinderat der Beklagten, das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 LWaldG zur Sicherstellung der Schutzfunktion des Waldes auszuüben.

Mit Bescheid vom 13. März 2018 übte die Beklagte das Vorkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 19.000 Euro aus. Zur Begründung führte sie aus, das Grundstück stelle eine Grünland- und Waldfläche dar und sei damit Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Das allgemeine Liegenschaftskataster beschreibe die Nutzung mit 65 a als Laub-/Nadelholz und 30 a als Grünland. Die tatsächliche Situation vor Ort bestätige die Wirtschaftsart „Wald“ auf einem Großteil der Grundstücksfläche. Die kartierte Waldfläche sei mit 50 bis 80 Jahre alten Bäumen bestockt. Da im Grundbuch zudem keine flächenmäßige Aufteilung zwischen der Grünland- und der Waldfläche erfolgt sei und auch die Situation vor Ort keine klare Abgrenzung der Grünland- und

Waldfläche zulasse, gehe sie davon aus, das Grundstück vollständig zu übernehmen, denn es sei für den Beigeladenen wirtschaftlich nicht zumutbar, die Restfläche zu behalten. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts werde die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sichergestellt. Das Grundstück des Beigeladenen rage wie ein Keil in das gemeindliche Waldgrundstück Flst.-Nr. 2747 und grenze an drei Seiten an dieses an. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts werde auf dieser Waldfläche eine durchgängige Grenze hergestellt. Durch die Arrondierung werde die einheitliche Bewirtschaftung des Waldgebietes sichergestellt und damit die Waldstruktur verbessert. Das Grundstück liege zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie des festgesetzten Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts werde die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sichergestellt, da die entsprechenden Schutzmaßnahmen, etwa Bewirtschaftungsvorschriften, in zumutbarer und geeigneter Weise eher im öffentlichen Wald durchführbar seien als im Privatwald. Auch sei die Ausübung des Vorkaufsrechts geeignet, um die Waldstruktur in diesem Teilbereich des Kommunalwaldes zu verbessern bzw. die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes sicherzustellen. Die Maßnahme sei auch erforderlich, um einen Übergang der Fläche in das öffentliche Eigentum zu erwirken, und angemessen, da keine übermäßigen Lasten auferlegt würden. Die Beklagte trete in den Kaufvertrag zwischen dem Beigeladenen und dem Kläger ein und leiste den vereinbarten Kaufpreis. Die öffentlichen Belange der Verbesserung der Waldstruktur sowie die Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion würden der Belastung des Beigeladenen, durch ihren Eintritt in den Kaufvertrag einem anderen Vertragspartner gegenüberzustehen, überwiegen. Der Kläger als Erwerber habe das Grundstück bislang weder gepachtet noch bewirtschaftet, so dass sich auch hieraus keine besondere Betroffenheit ergebe.

Gegen diesen Bescheid erhob der Kläger am 10. April 2018 Widerspruch. Zur Begründung trug er im Wesentlichen vor, die Beklagte habe ihr Recht zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts verwirkt. Denn sie habe das Angebot des Beigeladenen vom März 2017 zum Kauf des Grundstücks für 40.000 Euro nicht angenommen und habe nach ihrem eigenen Kaufangebot über 10.000 Euro auch keine weiteren Kaufvertragsverhandlungen geführt. Das Grundstück sei

weder mit Erholungseinrichtungen versehen noch besitze es eine Schutz- und Erholungsfunktion von besonderem Gewicht. Die Bewirtschaftung des umliegenden Gemeindewaldes sei durch den oberhalb des Grundstücks liegenden Waldweg gewährleistet. Außerdem handele es sich um eine Landwirtschaftsfläche. Das Grundstück sei am 30. April 1937 als Schafweide in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen worden. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts sei nicht gewahrt, da das am 11. Januar 2018 versandte Schreiben des Notars nach drei Tagen als zugestellt gelte. Stichtag der Zweimonatsfrist sei daher der 14. März 2018 gewesen. Der Bescheid sei ihm aber erst am 15. März 2018 zugestellt worden. Sollte die Beklagte an dem Kauf festhalten, werde er das Restgrundstück zu einem marktüblichen Preis für Grünland von 0,50 Euro erwerben.

Das Bürgermeisteramt der Beklagten teilte dem Kläger mit Schreiben vom 12. Juli 2018 mit, der Sachverhalt sei aufgrund seines Widerspruchs durch die Gemeinde erneut geprüft worden. Die Gemeinde sei aber zu keiner anderen Rechtsauffassung gelangt. Dem Widerspruch werde daher nicht abgeholfen.

Mit E-Mail vom 1. August 2018 teilte das Forstamt des Landratsamts Esslingen der Beklagten unter anderem mit, das Grundstück sei am 25. Juli 2018 in Augenschein genommen worden. Dabei sei festgestellt worden, dass es zu etwa zwei Dritteln mit altem Wald bestockt sei. Die im Flurstücksdatenblatt als landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünfläche bezeichneten Flächen sei mit Giersch sowie Obst- und Nussbäumen, Eschen, Ahorn sowie Sträuchern bewachsen. Im westlichen Teil dieser Fläche habe eine natürliche Bewaldung mit Ahorn, Eschen und Buchen eingesetzt. Innerhalb des alten Waldes befinde sich ein altes Gebäude in einfachster Bauweise, dessen Ziegeldach Löcher aufweise. Im Bereich der ehemaligen Grundstückszufahrten existierten im östlichen Grundstücksteil ein abgängiges Holztor und im Westen ein von Steinsockeln gehaltenes intaktes Tor. Etwa die Hälfte des Grundstücks in Richtung Westen und Norden sei lückenhaft, teilweise kaum mehr erkennbar eingezäunt. Der Eigentümer der Fläche habe offensichtlich die Nutzung als eingezäunte Freizeitfläche schon vor längerer Zeit aufgegeben, was an der fehlenden Pflege

der ehemaligen Wiesenfläche im Bereich der Verebnung („beginnende Waldsukzession“) und am Zustand der Einzäunung und des Gebäudes erkennbar sei. Die Waldflächen im Bereich des Grundstücks würden die Waldstruktur des unmittelbar angrenzenden Gemeindewaldes xxxxxxxxx verbessern und der Sicherung seiner Schutz- und Erholungsfunktion dienen.

Mit Widerspruchsbescheid vom 12. Februar 2019 wies das Landratsamt Esslingen den Widerspruch zurück und führte ergänzend zur Begründung des Bescheides der Beklagten vom 13. März 2018 aus: Es sei keine Verwirkung eingetreten. Im Jahr 2017 sei kein Kaufvertrag zustande gekommen, weil der Gemeinderat den vom Beigeladenen geforderten Kaufpreis von 40.000 Euro für zu hoch erachtet und der Beigeladene das Angebot der Gemeinde in Höhe von 10.000 Euro nicht angenommen habe. Der nun mit dem Kläger vereinbarte Kaufpreis von 19.000 Euro sei vom Gemeinderat akzeptiert worden. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts sei eingehalten worden, da die Vermutung des § 41 Abs. 2 Satz 1 VwVfG durch den tatsächlichen späteren Posteingang widerlegt worden sei. Das Grundstück stelle Wald im Sinne des § 2 LWaldG dar. Dies folge aus der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 1. August 2018.

Am 21. März 2018 hat der Kläger Anfechtungsklage beim Verwaltungsgericht Stuttgart erhoben. Mit Urteil vom 29. September 2020 hat das Verwaltungsgericht den Bescheid der Beklagten vom 13. März 2018 und den Widerspruchsbescheid des Landratsamts Esslingen vom 12. Februar 2019 aufgehoben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, der Bescheid der Beklagten sei zwar formell rechtmäßig, jedoch materiell rechtswidrig. Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Beklagte sei hinsichtlich eines Teils des streitbefangenen Grundstücks aufgrund fehlender Waldeigenschaft unzulässig. Zwar seien zumindest zwei Drittel der Fläche des Grundstücks, die sich hangaufwärts in Richtung des Gemeindewaldes auf Flurstück Nr. 2747 befänden, im Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung mit altem Wald bestückt gewesen. Auch könne dahingestellt bleiben, ob ein weiteres knappes Drittel des Grundstücks, das im Flurstücksdatenblatt als landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland be-

zeichnet werde, Wald sei. Jedenfalls sei der Teil des Grundstücks, der unmittelbar an das entlang der L 1200 gelegene Grundstück Flst.-Nr. 2749/1 angrenze („westlicher Teil“) kein Wald. Dieser Teil sei ein abtrennbarer Teil des Grundstücks im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 2 LWaldG, dem die Waldeigenschaft fehle und daher vom Vorkaufsrecht nicht erfasst werde. Der Bescheid der Beklagten sei insgesamt aufzuheben, denn er könne nicht insoweit aufrechterhalten werden, als er sich auf Flächen beziehe, die Wald seien oder als Wald gälten. Da das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 25 Abs. 1 LWaldG als Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG auf dem Grundstück laste und der Gemeinde damit die Möglichkeit einräume, durch Ausübung des Vorkaufsrechts - auch gegen den Willen des Vorkaufsverpflichteten und seines frei gewählten Vertragspartners - einen Anspruch auf Übertragung des Grundstückseigentums zu erlangen, müsse die Gemeinde auch das volle Risiko der Rechtswidrigkeit ihrer Ausübung und des damit verbundenen endgültigen Verlusts ihrer Rechtsposition tragen. Als Ausprägung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit sei die Gemeinde gehalten, den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Flächen, auf die sich das Vorkaufsrecht nicht erstrecke, dürften von ihr gegen den Willen des Veräußerers nicht erworben werden. Bestehe das Vorkaufsrecht nur an einem Teil des Grundstücks, habe sich die Gemeinde im Rahmen der ihr zustehenden Ermessensentscheidung mit dem Erwerb nur dieser Teilfläche, deren Bedeutung und den hierauf entfallenden Teilkosten auseinanderzusetzen.

Mit Beschluss vom 16. März 2021 - 5 S 3746/20 - hat der Senat auf Antrag der Beklagten die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts wegen ernstlicher Zweifel an seiner Richtigkeit zugelassen. Zur Begründung ihrer Berufung - 5 S 946/21 - hat die Beklagte im Wesentlichen vorgetragen: Auch die weitere Teilfläche von knapp einem Drittel des Grundstücks sei Wald. Dies folge aus der fachlichen Stellungnahme des Forstamts des Landratsamts Esslingen vom 1. August 2018. Darin sei von einer beginnenden Waldsukzession die Rede. Solche Standorte seien Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Diese Stellungnahme behalte auch Gültigkeit gegenüber der dem Schreiben des damaligen Sachbearbeiters des Forstamts vom 15. November 2017 zu entnehmenden

Aussage, wonach die unterhalb der Böschung liegende Wiese und die umgebenden Gehölze, auch jene im Norddreieck des Grundstücks, keinen Waldbestand nach dem Landeswaldgesetz bildeten. Eine (fachliche) Spezifizierung der die „Wiese“ umgebenden Gehölze sei in dem Schreiben ebenso unterblieben, wie eine Begründung, warum der im westlichen Teil dieser Grundstücksfläche anzutreffende Bestand mit Ahorn, Eschen und Buchen keinen Wald darstelle. Dies sei umso unverständlicher, als die betreffende Teilfläche unmittelbar an den alten Wald/Gemeindewald der Beklagten anschließe. Auf dem Lichtbild, das der Stellungnahme vom 1. August 2018 beigelegt gewesen sei, sei die Waldsukzession abgebildet. Auch auf dem Luftbild mit Datum vom 18. Januar 2018 lasse sich ein geschlossener Waldbestand über nahezu das gesamte Grundstück erkennen. Ein innenliegender Bereich mit aufgelockerter Waldstruktur nehme teil am Waldsukzessionscharakter und sei umschlossen von Waldbestand. Ein flächenhafter Eindruck von Wald könne auch durch den natürlichen Zusammenhang mit der unmittelbaren Umgebung vermittelt werden. In den Freibereich hinausragende Bäume seien nur dann nicht mehr Teil des Waldes, wenn sie als Einzelbäume in freier Landschaft erschienen. Nicht zuletzt spreche die gesetzliche Schutzfunktion des Waldes für ein weites Verständnis des Waldbegriffes; die Waldeigenschaft sei unabhängig von der Entstehung der Bestockung mit Forstpflanzen zu beurteilen.

Die „westliche Teilfläche“ diene dem Forstbetrieb. Über sie verlaufe der Zufahrtsweg zur Bewirtschaftung des Grundstücks. Über ihn werde zur Bewirtschaftung des unteren Hangbereichs benötigtes schweres Gerät in den Wald gebracht und eingeschlagenes Holz abtransportiert. Beidseitig des Weges könnten (temporäre) Holzlagerplätze eingerichtet werden. Zudem dienten solche Plätze als Aufstellfläche für Maschinen. Sie verweise insoweit auf die Stellungnahme des Forstamtes des Landratsamts Esslingen vom 9. Dezember 2020. Das Grundstück werde zukünftig nicht mehr separat bewirtschaftet werden, sondern es entstehe eine Bewirtschaftungseinheit mit dem angrenzenden Gemeindewald. Dadurch fielen größere Holzmengen an, für deren Abwicklung auf die sogenannte Zusammenhangsfläche zurückgegriffen werde. Der dienende Charakter der „westlichen Teilfläche“ werde auch durch die topographischen Verhältnisse deutlich. Denn der mit altem Wald bestockte Teil des

Grundstücks befinde sich größtenteils in Hanglage, die Waldsukzessionschutzfläche und die „westliche Teilfläche“ lägen am Hangfuß. Die Hangbereiche könnten von unten bewirtschaftet werden, was erhebliche Vorteile mit sich bringe, denn die umgebenden Waldbereiche seien unmittelbar erreichbar.

Selbst wenn für die „westliche Teilfläche“ kein Vorkaufsrecht bestanden haben sollte, sei der Bescheid der Beklagten nicht vollständig aufzuheben, denn er sei sowohl räumlich als auch inhaltlich teilbar. Die Verbesserung der Waldstruktur und die Sicherung der Erholungsfunktion des Waldes seien auch dann gegeben, wenn nur der alte Wald und die Sukzessionsfläche Gegenstand des Vorkaufsrechts seien. Das folge aus der Stellungnahme des Forstamtes vom 9. Dezember 2020. Da eine Bewirtschaftungseinheit mit den umgrenzenden Flächen des Gemeindewaldes gebildet werden könne, bestünde auch in diesem Fall der für die Verbesserung der Waldstruktur maßgebliche Arrondierungseffekt. Zudem wäre es auch dann möglich, die mit der Lage des Grundstücks innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes verbundenen Schutzmaßnahmen und Bewirtschaftungsbeschränkungen in zweckdienlicher und insoweit nicht privates Eigentum betreffender Art und Weise umzusetzen.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 29. September 2020
- 5 K 1351/19 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Zur Begründung trägt er vor, das Grundstück sei nicht zur Gänze Wald. Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten habe in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht zugestanden, dass es sich bei einem „kleinen Streifen“ des Grundstücks nicht um Wald handle. Zudem habe er in seinem förmlichen Beweisantrag von einer „Freifläche“ gesprochen. Die E-Mail des Forstamtes vom 9. Dezember 2020 sei rechtlich nicht verwertbar. Sie betreffe nicht den maßgeblichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts. Zudem stehe sie in

Widerspruch zur Stellungnahme des Forstamts vom 15. November 2017. Bereits wegen des deutlich geringeren zeitlichen Abstands sei zur Beurteilung des Zustands des Grundstücks im Ausübungszeitpunkt auf die Stellungnahme aus 2017 abzustellen.

Eine Teilaufhebung des Bescheides der Beklagten sei nicht möglich. Das folge aus dem Charakter der Ausübung des Vorkaufsrechts als Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 GG und dem Wortlaut des § 25 Abs. 1 Satz 2 LWaldG. Es sei Sache der Gemeinde, die Reichweite des Vorkaufsrechts richtig zu bestimmen, die das Risiko einer zu weit gehenden Ausübung des Vorkaufsrechts zu tragen habe. Die Beklagte habe zudem ihr Ermessen fehlerhaft ausgeübt. Werde der Existenz des Vorkaufsrechts gesetzlich eine Grenze gesetzt, bestehe das Entschließungsermessen nur innerhalb dieser Grenze. Nehme die Verwaltung - wie hier - ein darüber hinausgehendes Ermessen an und übe es aus, liege ein Ermessensfehler vor.

Der nicht anwaltlich vertretene Beigeladene hält den Bescheid der Beklagten ebenfalls für rechtswidrig. Sein Grundstück stelle seit über 80 Jahren ein durch einen Zaun befriedetes Grundstück dar. Er verweist zudem auf die Stellungnahme des Forstamtes des Landratsamts Esslingen vom 15. November 2017.

Im Frühjahr 2021 ist nach Mitteilung der Beklagten der Bereich des Grundstücks, der sich in Waldsukzession befinde, unter Einschluss des Waldsaums „abgeholzt“ worden. Zum Beleg legt die Beklagte Lichtbilder vor. Der Kläger bestreitet diesen Vortrag nicht.

In seiner Sitzung vom 21. November 2021 befasste sich der Gemeinderat der Beklagten erneut mit der Ausübung des Vorkaufsrechts unter Einbeziehung des Widerspruchsvorbringens des Klägers. Er beschloss, an der Ausübung des Vorkaufsrechts festzuhalten.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 24. November 2022 wurde die Sach- und Rechtslage erörtert. Auf Anregung des Senats beantragten die

Beteiligten das Ruhen des Verfahrens, um eine vergleichsweise Regelung herbeizuführen. Mit Beschluss vom gleichen Tag wurde das Ruhen des Verfahrens angeordnet. Außerdem unterbreitete der Senat den Beteiligten Überlegungen zur vergleichweisen Erledigung. Die daraufhin geführten Vergleichsverhandlungen führten nicht zum Erfolg. Am 19. Februar 2024 hat der Kläger das nunmehr unter dem Aktenzeichen - 5 S 246/24 - geführte Berufungsverfahren wieder angerufen. In seiner Sitzung vom 26. Februar 2024 hat der Gemeinderat der Beklagten die Vergleichsverhandlung für gescheitert erklärt.

Der Senat hat in der mündlichen Verhandlung vom 24. Oktober 2024 den ehemaligen Forstbeamten Hxxxxxx, sowie die noch aktiven Forstbeamten Wxxxxx, Fxxxxxxxxxxxxxxxx und Uxxxxxx als Zeugen zum früheren Zustand des Grundstücks Flst.-Nr. 2748 gehört. Außerdem hat er Beweis erhoben durch Einnahme eines Augenscheins von dem genannten Grundstück. Auf die hierüber gefertigten Niederschriften, die als Anlage zum Protokoll genommen wurden, wird verwiesen.

Dem Senat liegen die einschlägigen Akten der Beklagten und des Landratsamts Esslingen sowie die Gerichtsakte des Verwaltungsgerichts Stuttgart zum Verfahren - 5 K 1351/19 - und die Gerichtsakte des Verfahrens - 5 S 946/21 - vor. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt dieser Akten sowie die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe

A. Die Berufung ist zulässig. Sie wurde nach Zulassung durch den Senat innerhalb der vom Vorsitzenden verlängerten Frist begründet.

B. Die Berufung der Beklagten ist auch begründet, denn die Klage des Klägers ist zwar zulässig, aber unbegründet. Der angefochtene Bescheid der Beklagten

vom 13. März 2018 und der Widerspruchsbescheid des Landratsamtes Esslingen vom 12. Februar 2019 sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

I. Die Klage ist zulässig. Insbesondere liegt die erforderliche Klagebefugnis des Klägers vor. Denn die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 LWaldG hat auch eine unmittelbar belastende Rechtswirkung auf die Erwerbsposition des Drittkäufers, so dass dieser eine Rechtsverletzung im Sinne des § 42 Abs. 2 VwGO geltend machen kann (vgl. im Einzelnen BVerwG, Beschluss vom 15.2.2000 - 4 B 10.00 - BauR 2000, 1027, juris Rn. 5 und VGH Bad.-Württ., Urteil vom 12.9.1997 - 5 S 2498/95 - juris Rn. 20).

II. Die Klage ist aber unbegründet, denn der angefochtene Bescheid weist weder formelle (1.) noch materielle Fehler (2.) auf.

1. Formelle Fehler liegen nicht vor. Der Gemeinderat war für die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständig (a)), die erforderliche Anhörung des Klägers wurde nachgeholt (b)), die Ausübungsfrist wurde gewahrt (c)).

a) Der nach § 24 Abs. 1 Satz 2 GemO innerhalb der Gemeinde für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständige Gemeinderat der Beklagten hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2018 den entsprechenden Beschluss gefasst.

b) Der Kläger wurde zwar entgegen § 28 Abs. 1 LVwVfG vor Erlass des angefochtenen Bescheides nicht angehört. Der Verfahrensfehler ist jedoch nach § 45 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 LVwVfG geheilt worden. Nach diesen Vorschriften kann die erforderliche Anhörung eines Beteiligten bis zum Abschluss der letzten Tatsacheninstanz eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nachgeholt werden. Eine Heilung setzt voraus, dass die Anhörung nachträglich ordnungsgemäß durchgeführt und ihre Funktion für den Entscheidungsprozess der Behörde uneingeschränkt erreicht wird. Diese Aufgabe besteht nicht allein darin, dass der Betroffene seine Einwendungen vorbringen kann und diese von der Behörde zur Kenntnis genommen werden, sondern schließt vielmehr ein, dass die Behörde ein etwaiges Vorbringen bei ihrer Entscheidung in Erwägung

zieht. Dementsprechend reichen Äußerungen und Stellungnahmen von Beteiligten im gerichtlichen Verfahren als solche zur Heilung einer zunächst unterbliebenen Anhörung nicht aus. Eine funktionsgerecht nachgeholte Anhörung setzt vielmehr voraus, dass sich die Behörde nicht darauf beschränkt, die einmal getroffene Sachentscheidung zu verteidigen, sondern das Vorbringen des Betroffenen erkennbar zum Anlass nimmt, die Entscheidungen kritisch zu überdenken (BVerwG, Urteil vom 22.2.2022 - A 7.20 - NVwZ 2022, 978, juris Rn. 25).

Diesen Anforderungen wird der Beschluss des Gemeinderats vom 21. November 2022 gerecht. Der Gemeinderat hat die im Widerspruchsverfahren von dem Kläger vorgebrachten Argumente im Einzelnen behandelt und dessen Interessen den Interessen der Gemeinde gegenübergestellt. Er kam zu dem Ergebnis, dass an der Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück Flst.-Nr. 2748 festgehalten werde. Im Rahmen dieser Entscheidung hat der Gemeinderat - wie es § 17 Abs. 1 Satz 2 AGVwGO vorsieht - auch die Zweckmäßigkeit des angefochtenen Bescheides einer nochmaligen Überprüfung unterzogen (vgl. zu dieser Anforderung VGH Bad.-Württ., Urteil vom 20.7.2022 - 3 S 3915/21 - juris Rn. 49).

c) Die zweimonatige Frist des § 25 Abs. 4 Satz 2 LWaldG zur Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Beklagte eingehalten. Die Frist begann mit dem tatsächlichen Zugang der Mitteilung des Kaufvertrags bei der Beklagten, d.h. am 17. Januar 2018, zu laufen. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht darauf verwiesen, dass sich der Zugang der Mitteilung nicht nach § 41 Abs. 2 Satz 1 LVwVfG richtet, wonach ein Verwaltungsakt am dritten Tag nach der Aufgabe zur Post als zugestellt gilt. Denn die Mitteilung nach § 25 Abs. 4 Satz 4 LWaldG besitzt keine Verwaltungsaktqualität. Der Ausübungsbescheid vom 13. März 2018 wurde dem Beigeladenen am 14. März 2018 und damit noch innerhalb der Zweimonatsfrist zugestellt.

Der Notar hat den Kaufvertrag zwar entgegen § 25 Abs. 4 Satz 4 LWaldG nicht gegenüber der Forstbehörde mitgeteilt, die ihrerseits die Gemeinde hätte unterrichten müssen. Vielmehr hat er die Gemeinde unmittelbar informiert. Das

führt jedoch nicht zur Rechtswidrigkeit des Ausübungsbescheides. Denn die zur Ausübung des Vorkaufsrechts befugte Gemeinde hat den Kaufvertrag mit Wissen und Wollen des beauftragten Notars zur Kenntnis erhalten. Damit stand ihr zwar weniger Zeit zur Verfügung, über die Ausübung des Vorkaufsrechts unter Einbeziehung des Sachverständs der Forstbehörde zu entscheiden. Denn sie erhielt den Kaufvertrag nicht zusammen mit einer Stellungnahme der Forstbehörde, sondern war gezwungen, eine solche erst nachträglich einzuholen. Selbst wenn man aber annähme, ein Verstoß gegen § 25 Abs. 4 Satz 4 LWaldG hätte die Rechtswidrigkeit des Ausübungsbescheides zur Folge, führte dies nicht zum Erfolg der Klage. Denn die Vorschrift hat erkennbar keine Schutzfunktion zugunsten des Käufers eines Grundstücks, das mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, sodass es an einer Rechtsverletzung des Klägers fehlte.

2. Der Ausübungsbescheid der Beklagten vom 13. März 2018 ist auch materiell rechtmäßig. Rechtsgrundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist § 25 LWaldG. Nach dessen Absatz 1 Satz 1 steht der Gemeinde und dem Land ein Vorkaufsrecht an Waldgrundstücken zu. Ist nur ein Teil des Grundstücks Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht nur auf diesen Teil des Grundstücks (§ 25 Abs. 1 Satz 2 LWaldG). Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt tatbestandlich voraus, dass es sich um ein Waldgrundstück handelt und dass der Ankauf der Verbesserung der Waldstruktur oder der Sicherung der Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes dient. Liegen die Voraussetzungen vor, steht die Ausübung des Vorkaufsrechts im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die genannten Tatbestandsvoraussetzungen sind erfüllt (a) und b)). Die Ermessensausübung der Beklagten ist nicht zu beanstanden (c)).

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob ein Vorkaufsrecht nach § 25 LWaldG rechtmäßig ausgeübt wurde, ist das Ende der Ausübungsfrist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind dem materiellen Recht nicht nur die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsaktes zu entnehmen, sondern auch die Antwort auf die Frage, zu welchem Zeitpunkt diese Voraussetzungen erfüllt sein

müssen (BVerwG, Urteil vom 15.11.2007 - 1 C 45.06 - BVerwGE 130, 20, juris Rn. 13 m.w.N.). Das Waldvorkaufsrecht darf nach § 25 Abs. 4 Satz 2 LWaldG nur innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Die Fristgebundenheit hat zur Folge, dass sämtliche tatbestandlichen Ausübungsvoraussetzungen innerhalb der materiell-rechtlichen Ausschlussfrist vorliegen müssen (so auch VGH Bad.-Württ., Urteil vom 23.5.2015 - 8 S 1386/14 - juris Rn. 38 zum Vorkaufsrecht nach BauGB, der allerdings auf den Zeitpunkt des Erlasses des Ausübungsbescheides abstellt). Denn nur dann besteht überhaupt ein Vorkaufsrecht. Würde man den Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung, d.h. in der Regel des Widerspruchsbescheides für maßgeblich erachten (so BVerwG, Urteil vom 9.11.2021 - 4 C 1.20 - juris Rn. 21 zum Vorkaufsrecht nach BauGB; vgl. aber dort Rn. 29: „Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts“), hätten es die Beteiligten in der Hand, die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts nach dessen Ausübung - je nach Interessenlage - zu schaffen oder zu vernichten. Das würde jedoch dem Zweck des Vorkaufsrechts erkennbar zuwiderlaufen. Wäre der Zeitpunkt des Erlasses des Ausübungsbescheides maßgebend, blieben Veränderungen unberücksichtigt, die nach Bescheiderlass, aber vor dem Ende der Ausübungsfrist eintreten. Auch dies würde dem genannten Grundsatz widersprechen, dass die Ausübungsvoraussetzungen innerhalb der Ausschlussfrist vorliegen müssen. Denn es genügt insoweit nicht, dass sie zu irgendeinem Zeitpunkt während des Laufs der Frist vorlagen, sondern sie müssen bis zum Ende der Frist vorliegen. Fallen die Voraussetzungen nach der Ausübung des Vorkaufsrechts, aber vor Ablauf der Ausübungsfrist weg, so besteht keine Notwendigkeit, an der Ausübung des Vorkaufsrechts festzuhalten. Denn das mit der Einräumung eines Vorkaufsrechts verfolgte gesetzliche Ziel kann dann nicht mehr erreicht werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist in das pflichtgemäße Ermessen der ausübungsberechtigten Körperschaft gestellt, die dieses ebenfalls innerhalb Frist ausüben muss. Sie kann ihre Erwägungen jedoch nach § 114 Satz 2 VwGO noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergänzen, sodass es für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Ermessensausübung auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatsachengericht ankommt.

Zum maßgeblichen Ende der Ausübungsfrist lagen die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts vor, denn bei dem Grundstück Flst.-Nr. 2748 handelt es sich in seiner Gesamtheit um ein Waldgrundstück im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 LWaldG (a)) und der Ankauf dient der Verbesserung der Waldstruktur (b)).

a) Ein Waldgrundstück im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 LWaldG ist ein Grundstück, das mit Wald bestanden ist.

(aa) Wald ist nach der Legaldefinition des § 2 LWaldG jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Die Definition zeigt, dass die Begriffe „Forst“ und „Wald“ insoweit synonym verwendet werden (Dipper, WaldG für Bad.-Württ., Stand Juni 2024, § 2 Rn. 2) Sie entspricht im Übrigen derjenigen in § 2 BWaldG (vgl. auch Endres, BWaldG, 2. Aufl. 2021, § 2 Rn. 5). Die Beurteilung der Waldeigenschaft durch die zur Ausübung des Vorkaufsrechts Berechtigte ist gerichtlich voll überprüfbar. Der Ausübungsberechtigten kommt insoweit keine nur eingeschränkt überprüfbare Einschätzungsprärogative zu.

Forstpflanzen sind Pflanzen, die ihren Standort im Wald haben; maßgebend sind insoweit vor allem Forst-/Waldbäume. Das sind alle im Wald wachsenden Laub- und Nadelbaumarten, unabhängig davon, ob sie wild gewachsen sind oder angebaut wurden und ob sie inländischer oder ausländischer Herkunft sind; auch Sämlinge und Jungpflanzen zählen hierzu (vgl. Dipper, WaldG, § 2 Rn. 6). Waldsträucher und sonstige Waldpflanzen haben unterstützende Bedeutung (vgl. Endres, BWaldG, § 2 Rn. 5). Eine abschließende Aufzählung der Forst-/Waldbäume existiert nicht. Sowohl die in der Anlage zum Forstgutvermehrungsgesetz als auch die in der Kommentierung zum bayerischen Landeswaldgesetz enthaltene Aufstellung (vgl. Zerle/Hein/Foerst/Stöckel, Forstrecht in Bayern, 2. Aufl., Art. 2 Rn. 2) ist nicht erschöpfend (vgl. Endres, BWaldG, § 2 Rn. 5). Unerheblich ist das Alter der Bäume, deren Aufbauform, Entwicklungszustand, Entstehung, Zweckbestimmung, Bestockungsdichte oder Wert (Endres, BWaldG, § 2 Rn. 7). Es muss sich jedoch um eine flächenhafte Ansammlung von Waldbäumen und Waldsträuchern handeln, in der sich die für

den Wald typischen klimatischen und ökologischen Bedingungen entwickeln können (Dipper, WaldG, § 2 Rn. 8). Die Forstpflanzen müssen zum maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt tatsächlich vorhanden sein. Ohne Bedeutung ist daher insbesondere die Bezeichnung oder Festsetzung der Flächenqualität in Registern oder Plänen, die frühere Nutzung oder subjektive Bestimmungskriterien (vgl. Dipper, WaldG, § 2 Rn. 7; Endres, BWaldG, § 2 Rn. 4).

Unter einer Grundfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche zu verstehen. Gemeint ist das Grundstück im wirtschaftlichen Sinn, das auch mehrere Buchgrundstücke umfassen kann. Bestockte kleine Buchgrundstücke können mit angrenzenden Flächen einen Wald bilden (Endres, BWaldG, § 2 Rn. 8).

(bb) Nach diesen Maßgaben handelt es sich bei dem gesamten Grundstück Flst.-Nr. 2748 um Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass diese Eigenschaft für den östlichen und nördlichen Teil des Grundstücks vorliegt, der etwa 2/3 der Grundstücksfläche ausmacht und mit „altem“ Wald bestockt ist. Jedoch gilt dies auch für die restliche Grundstücksfläche. Der Senat ist nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung und der Beweisaufnahme zu der Überzeugung gelangt, dass sie ebenfalls zum maßgeblichen Zeitpunkt Wald im Sinne des § 2 LWaldG war. Dieses restliche Drittel der Grundstücksfläche bestand zum einen aus einer mit jungen Waldpflanzen bestockten Fläche mit im Westen anschließendem Bestand an älteren Waldbäumen in der Gestalt eines Saumes (1) und zum anderen - westlich an den Saum angrenzend, jenseits des Zaunes - aus einer dem Wald dienenden schmalen Wiesenfläche (2).

(1) Bei der an den alten Wald am Böschungsfuß angrenzenden Fläche mit anschließendem Saum handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG (i). Selbst wenn man dies aufgrund des jungen Bewuchses anders beurteilt, stellt sie eine Lichtung dar, die nach § 2 Abs. 2 LWaldG als Wald gilt (ii).

(i) Die an den Böschungsfuß angrenzende Fläche wird nach Westen begrenzt durch einen überwiegend mit großen Waldbäumen bestandenen Saum, der an

seinem nördlichen Ende nahtlos an den alten Wald anschließt. In diesem befinden sich zwar auch Obstbäume. Ihre Zahl fällt jedoch im Verhältnis zu den Waldbäumen nicht ins Gewicht. Das gilt umso mehr als sie beim Augenschein teilweise den Eindruck machten, dass sie bereits seit längerem abgestorben sind. Die Obstbäume sind daher nicht geeignet, einen prägenden Einfluss auf den Gehölzsaum auszuüben. Die östlich daran anschließende, bis zum Böschungsfuß reichende Fläche war zwar ursprünglich eine landwirtschaftliche Fläche, auf der sich Obstbäume befanden. Aufgrund der unterbliebenen Pflege haben sich dort jedoch Waldbäume angesiedelt, sodass dort im maßgeblichen Zeitpunkt eine Waldsukzessionsfläche entstanden war, die zusammen mit den sie umgebenden Waldbäumen einen Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG bildete. Dies haben der Augenschein und die Zeugenbefragungen zur Überzeugung des Senats ergeben.

Zum Zeitpunkt des Augenscheins befanden sich rechts und links des Einfahrtstores mehrere alte Fichten sowie auf der dem Einfahrtstor am nächsten gelegenen Fläche neben zwei älteren Kirschbäumen zahlreiche Waldbäume, und zwar junge Buchen, Hainbuchen, Eschen, Feldahorn- und Spitzahornbäume, die etwa 2 m hoch waren. Im daran anschließenden Bereich waren zwar überwiegend Brombeersträucher zu finden, jedoch auch einzelne bis zu 2,5 m bis 3 m hohe Rotbuchen, Hainbuchen und Hartriegel sowie jüngere Hainbuchen, Rotbuchen, Eschen und Ahornbäume. Das Alter des in diesem Bereich exemplarisch abgeschnittenen, etwa 1,5 m hohen Feldahornbäumchens schätzten die als amtliche Auskunftspersonen anwesenden Mitarbeiter der Forstbehörde übereinstimmend auf etwa fünf bis sechs Jahre. Die zuvor als Zeugin befragte Forstbeamten Frau Uxxxxxxx gab an, dass es sich dabei um ein „fingerdickes Gewächs“ handle, wie sie es zuvor in ihrer Zeugenaussage erwähnt habe. Im Rahmen ihrer Zeugenbefragung hatte sie glaubhaft geschildert, dass die Reste der im Frühjahr 2021 abgeschnittenen Bäume - abhängig von der Baumart - unterschiedlich dick gewesen seien. Sie hätten jedenfalls die Dicke eines kleinen Fingers gehabt; teilweise seien sie auch dicker gewesen. Diese Angaben kann der Senat anhand der damals von ihr gefertigten Fotos nachvollziehen. Auf den ersten beiden Fotos, die mit dem Schriftsatz der Beklagten vom 1. Juni 2021 vorgelegt wurden, sind vor allem abgeschnittene

Stängel mit ausgefranstem Ende zu sehen, wie sie für die Bearbeitung mit einem Freischneider typisch sind. Auf dem letzten Foto ist dagegen neben dünnen Stängeln auch ein etwas dickeres Stämmchen mit glatter Schnittfläche zu erkennen. Diese glatte Schnittfläche weist nach überzeugender Angabe der Zeugin Uxxxxxxx darauf hin, dass es nicht mit einem Freischneider, sondern mit einem anderen Gerät, möglicherweise mit einer Säge abgeschnitten wurde. Unerheblich ist, ob solche dickeren Stämmchen in nennenswerter Zahl vorhanden waren. Denn wenn das beim Augenschein exemplarisch abgeschnittene, etwa fingerdicke Bäumchen ungefähr fünf bis sechs Jahre alt ist und die im Frühjahr 2021 noch vorhandenen Gehölzreste ebenfalls etwa fingerdick waren, ist davon auszugehen, dass sie im maßgeblichen Zeitpunkt - März 2018 - ein Alter von zwei bis drei Jahren mit einer diesem Alter entsprechenden Höhe aufwiesen. Das rechtfertigt es, von einer beginnenden, durch die Samen der angrenzenden Waldbäume ausgelösten Waldsukzession zu sprechen, zumal es auf die Größe und das Alter der Waldpflanzen nach den oben dargelegten Maßstäben nicht entscheidend ankommt.

Die an diesen Bereich in nördlicher Richtung anschließende Fläche hat im Vergleich zu dem soeben dargestellten Bereich zwar einen höheren Grasanteil. Allerdings sind auch dort Schösslinge von Waldpflanzen, wie z.B. Rotbuchen, Hainbuchen, Nussbäume vorhanden. Diese sind überwiegend kleiner als die Pflanzen in dem zuvor beschriebenen Bereich. Es fanden sich dort Reste der seinerzeit abgemähten Pflanzen, die erneut ausgetrieben sind. Eine solche, ca. 70 cm hohe Pflanze wurde dem Senat gezeigt und es wurde ein Foto gefertigt. Der Vergleich mit dem darauf ebenfalls abgebildeten Zeigefinger belegt, dass ihr Stamm im Bereich unterhalb der Schnittstelle etwa so dick ist wie ein kleiner Finger. Eine weitere beispielhaft gezeigte, etwa fingerdicke Rotbuche war nach übereinstimmender Einschätzung der anwesenden Forstleute etwa sieben Jahre alt. Der zuvor als Zeuge befragte Forstbeamte Wxxxxx taxierte ihr Alter im Zeitpunkt der „Rodungsmaßnahme“ auf etwa vier Jahre. Die dargestellten, im Rahmen des Augenscheins gewonnenen Erkenntnisse lassen darauf schließen, dass dieser Bereich des Grundstücks zum maßgeblichen Zeitpunkt zwar nur mit sehr kleinen, etwa ein- bis zweijährigen Waldbäumen bestanden war.

Dennoch bildet er zusammen mit den umliegenden Grundstücksbereichen einen Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG. Denn zum einen handelt es sich bei diesem Naturverjüngungsbereich nur um eine kleine Fläche, die im Verhältnis zu den sie umgebenden mit Waldbäumen bestandenen Flächen nicht ins Gewicht fällt. Zum andern sind die Größe und das Alter der Bäume - wie dargelegt - nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Es kommt hinzu, dass der auf der Fläche stehende große Walnussbaum, der nach Auskunft der beim Augenschein anwesenden Forstbeamten ebenfalls zu den Waldbäumen zählt, eine gewisse Verbindung zwischen dem alten Wald und den Bäumen des oben beschriebenen Saumes herstellt.

Das gefundene Ergebnis deckt sich auch mit den Aussagen des Zeugen Wxxx-xxx. Er hatte das Grundstück am 25. Juli 2018 in Augenschein genommen und in seiner E-Mail vom 1. August 2018 an die Beklagte von einer beginnenden Waldsukzession im Bereich der ehemaligen Wiesenfläche gesprochen. Bei seiner Zeugenbefragung gab er an, nach seiner Erinnerung seien in diesem Bereich etwa 40 bis 50 cm hohe Sämlinge von Buchen, Ahorn und Eschen vorhanden gewesen, die im Randbereich zum „alten Wald“ stärker vorgekommen seien als Richtung Westen. Der Zeuge Fxxxxxxxxxxxxxxxx hatte in seiner E-Mail vom 9. Dezember 2020 sogar von einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium gesprochen, was mit Blick auf die seit der Besichtigung durch den Zeugen Wxxx-xxx verstrichene Zeit nachvollziehbar ist.

Dass die Zeugen nicht in der Lage waren, genauere Angaben zum Zustand der Fläche im Zeitpunkt ihrer Besichtigung zu machen, ist angesichts der zwischenzeitlich verstrichenen Zeit nachvollziehbar. Die gleiche Schwierigkeit bestand auch für den Zeugen Hxxxxxx. Dieser hatte mit seinem Schreiben an den Beigeladenen vom 15. November 2017 die Ansicht vertreten, die fragliche Fläche bilde keinen Waldbestandteil nach dem Landeswaldgesetz. Im Rahmen seiner Zeugenbefragung gab er an, dass kleine Pflanzen auf der von ihm damals als „Wiese“ bezeichneten Fläche vorhanden gewesen seien. Zur Größe der Pflanzen könne er allerdings nichts mehr sagen. Das ihm gezeigte Foto auf Seite 4 der Behördenakte bezeichnete er als Sukzessionsfläche, die irgendwann ein-

mal Wald werde. Die Einschätzung, dass dort bereits Wald sei, nannte er „wackelig“; die Abgrenzung sei schwierig. Bei nur 20 bis 30 cm hohen Waldpflanzen fehle das erforderliche Waldklima. Die Aussage belegt, dass der Zeuge die Existenz von „Wald“ im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG nicht kategorisch ausschließt, sondern er die Einstufung als das Ergebnis einer vom subjektiven Eindruck des Betrachters abhängigen wertenden Betrachtung erachtet. Es kommt hinzu, dass die fragliche Fläche nicht isoliert betrachtet werden darf, sondern - wie ausgeführt - zu berücksichtigen ist, dass sie im Osten und Norden an den alten Wald grenzt und im Westen durch einen Gehölzsaum begrenzt wird, der überwiegend aus Waldbäumen besteht und der an seinem nördlichen Ende nahtlos an den alten Wald anschließt. Diesen Umstand hat der Zeuge Hxxxxxx in seiner Stellungnahme vom 15. November 2017 nicht erwähnt und nicht berücksichtigt. Aus der geschilderten Gesamtschau hat der Senat die Überzeugung gewonnen, dass auch auf diesem Teil des Grundstücks das erforderliche Waldbinnenklima herrscht und er deshalb Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG darstellt.

(ii) Selbst wenn der zwischen dem Böschungsfuß im Osten und dem Gehölzsaum im Westen liegende Grundstücksteil nicht als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG einzustufen wäre, stellte er eine Lichtung dar, die nach § 2 Abs. 2 LWaldG dem Wald gleichgestellt ist und deshalb als Wald gilt. Eine Lichtung ist eine natürliche oder künstlich entstandene baumfreie Fläche im Wald von untergeordneter Bedeutung (Dipper, WaldG, a.a.O. § 2 Rn. 10). Erachtet man die Fläche wegen der geringen Höhe des Bewuchses als „baumfrei“, ist sie dem Wald gleichgestellt, weil sie nur klein und von Waldbäumen umgeben ist. Im Osten und Norden grenzt der alte Wald an, im Westen der Gehölzsaum mit großen Waldbäumen und im Süden die rechts und links des Einfahrtstores stehenden Fichten. Angesichts dieses Baumbestandes ist - wie bereits ausgeführt - auch das für einen Wald erforderliche Binnenklima vorhanden. Außerdem dient die Fläche gemeinsam mit den sie umgebenden Flächen der in § 1 LWaldG genannten Schutzfunktion des Waldes, insbesondere seiner Bedeutung für die Umwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, der Bodenfruchtbarkeit sowie der Tier- und Pflanzenwelt.

(2) Der westliche gehölzfreie Rand des Grundstücks jenseits des Zaunes gilt ebenfalls als Wald im Sinne des § 2 Abs. 2 LWaldG, denn er stellt eine dem Wald dienende Fläche dar. Eine Fläche „dient“ dem Wald bereits dann, wenn ein sachlicher Bezug zu der vorhandenen Waldfläche besteht, wobei ein objektiv relevanter Nutzen einer Fläche für die mit ihr verbundene Waldfläche genügt (vgl. Endres, BWaldG, a.a.O. § 2 Rn. 17). Der westliche Rand des Grundstücks grenzt an den unter (1) beschriebenen Wald an und steht somit in räumlicher Verbindung zu ihm. Seine Fläche ist in dieser räumlichen Verbindung dazu geeignet, der Nutzfunktion des Waldes zu dienen (vgl. zu diesen Voraussetzungen Endres, BWaldG, a.a.O. § 2 Rn. 17). Die in der mündlichen Verhandlung anwesenden Forstbeamten haben zur Überzeugung des Senats dargelegt, dass die Fläche eine wichtige Bedeutung als Holzlagerfläche besitzt. Sie haben geschildert, dass das geschlagene Holz sowohl nach oben als auch nach unten aus dem Wald geholt wird. Das nach unten geholte Holz kann sodann auf die Fläche des westlichen Grundstücksrandes gezogen und dort bis zum Abtransport gelagert werden. Diese Vorgehensweise ist für den Senat einleuchtend und gut nachvollziehbar.

b) Der Kauf des Grundstücks durch die Beklagte dient der Verbesserung der Waldstruktur (§ 2 Abs. 2 Satz 1 LWaldG). Dieses Tatbestandsmerkmal ist regelmäßig erfüllt, wenn durch den Kauf zersplitterte Besitzverhältnisse beseitigt werden, um größere, räumlich zusammenhängende Waldkomplexe zu schaffen. Denn dadurch wird es dem Waldeigentümer („Waldbesitzer“) erleichtert, seinen in § 12 LWaldG genannten Grundpflichten nachzukommen und den Wald im Rahmen seiner Zweckbestimmung nach anerkannten forstlichen Grundsätzen nachhaltig, pfleglich, planmäßige und sachkundig zu bewirtschaften sowie die Belange der Umweltvorsorge zu beachten. Das kommt auch in der Regelung des § 24 Abs. 2 LWaldG zum Ausdruck, wonach die Genehmigung einer Teilung von Waldgrundstücken versagt werden darf, wenn ein Grundstück kleiner als 3,5 ha wird, es sei denn, seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung erscheint (trotzdem) gesichert. Die Regelung bringt zum Ausdruck, dass Waldgrundstücke mit einer Fläche von weniger als 3,5 ha in der Regel waldwirtschaftlich problematisch sind (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 12.2.2020 - 5 1070/19 - NuR 2020, 415, juris Rn. 57 f. mit weiteren Nachw.).

Nach diesen Grundsätzen und Maßstäben dient die Einbeziehung des nur ca. 95 a großen Grundstücks Flst.-Nr. 2748 schon wegen seiner geringen Größe der Verbesserung der Waldstruktur. Es ist an drei Seiten von dem gemeindlichen Waldgrundstück Flst.-Nr. 2747 umgeben, das seinerseits an weitere gemeindliche Waldgrundstücke angrenzt. Im Verhältnis zu den gemeindlichen Waldgrundstücken ist das Grundstück Flst.-Nr. 2748 erheblich kleiner und ragt wie ein Keil in den Gemeindewald hinein. Es liegt auf der Hand, dass die Beklagte, die ihren um ein Vielfaches größeren Gemeindewald ohnehin bewirtschaften muss, besser in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den forstlichen Grundsätzen zu bewirtschaften als der Kläger. Unerheblich ist, ob das Grundstück Flst.-Nr. 2748 auch von dem Kläger bewirtschaftet werden könnte. Denn es genügt schon eine Erleichterung der bisherigen Waldbewirtschaftung. Nicht erforderlich ist, dass bestehende Probleme beseitigt werden (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 12.2.2020, Rn. 58).

Ob darüber hinaus - wie die Beklagte ausführt - Schutzmaßnahmen für das innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, eines Vogelschutzgebietes und eines FFH-Gebietes liegende Grundstück des Beigeladenen in zumutbarer und geeigneterer Weise eher im öffentlichen Wald durchführbar sind als im Privatwald, bedarf keiner Entscheidung. Denn die Ausübung des Vorkaufsrechts dient bereits der Verbesserung der Waldstruktur.

c) Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im Ermessen der Beklagten. Dieses hat sie fehlerfrei ausgeübt.

Dem Gemeinderat war bei seiner Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts in seiner Sitzung vom 26. Februar 2018 bewusst, dass es sich nicht um eine gebundene Entscheidung handelt, sondern um eine Entscheidung, die in seinem pflichtgemäßen Ermessen steht. Das ergibt sich aus dem Protokoll der Sitzung, in dem die Beweggründe für die Ausübung des Vorkaufsrechts diskutiert wurden. Der Gemeinderat ging zwar in dieser Sitzung noch davon aus, dass ein geringer Teil des Grundstücks kein Wald sei. Außerdem waren die angestellten Ermessenserwägungen defizitär, weil - nicht zuletzt wegen der

unterlassenen Anhörung des Klägers - dessen Interessen nicht hinreichend in den Blick genommen wurden. Diese Mängel hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21. November 2022 jedoch geheilt (§ 114 Satz 2 VwGO). In dieser Sitzung befasste sich der Gemeinderat erneut mit der Ausübung des Vorkaufsrechts und berücksichtigte im Einzelnen die vom Kläger vorgebrachten Argumente, die aus dessen Sicht gegen die Ausübung sprachen. Der Gemeinderat durfte ohne Ermessensfehler dem öffentlichen Interesse an einer Arrondierung und Verbesserung der Bewirtschaftung des Waldes den Vorrang einräumen vor dem Interesse des Klägers, den Wald selbst zu bewirtschaften. Die Ermessensausübung erfolgte ausweislich des Sitzungsprotokolls vom 21. November 2022 in der Annahme, dass das gesamte Grundstück Wald ist. Der Gemeinderat war sich aber auch bewusst, dass sich das Vorkaufsrecht nur auf den Teil des Grundstücks bezieht, der tatsächlich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes ist. Er hat ausdrücklich bekundet, gegebenenfalls nur eine Teilfläche des Grundstücks erwerben zu wollen, falls nur insoweit Wald vorliegen sollte. Damit hat er zum Ausdruck gebracht, dass er auch in diesem Fall dem öffentlichen Interesse am Erwerb der Waldflächen den Vorrang einräumen wollte gegenüber den privaten Interessen des Klägers. Des Weiteren war ihm bewusst, dass der Eigentümer die Übernahme des Restgrundstücks verlangen kann, wenn es ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, es zu behalten. Der Gemeinderat hat somit alle zu berücksichtigenden Umstände in seine Entscheidung einbezogen und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis dieser Entscheidung ist nicht zu beanstanden.

C. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keine der Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Mannheim, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen.

Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind nur Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht sind auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 VwGO bezeichneten Organisationen einschließlich der von ihnen gebildeten juristischen Personen gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 7 VwGO als Bevollmächtigte zugelassen, jedoch nur in Angelegenheiten, die Rechtsverhältnisse im Sinne des § 52 Nr. 4 VwGO betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten. Die in

§ 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln. Ein Beteiligter, der nach Maßgabe des § 67 Abs. 4 Satz 3, 5 und 7 VwGO zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

Dr. Albrecht

Speckmaier

Matejka

Beschluss
vom 24. Oktober 2024

Der Streitwert für das Verfahren wird nach § 47 Abs. 1 und § 52 Abs. 2 GKG endgültig auf 5.000 Euro festgesetzt.

Der Beschluss ist unanfechtbar.

Dr. Albrecht

Speckmaier

Matejka