Sitzung Gemeinderat am 28.04.2020

28.04.2020 18:00 Uhr

Die Glücksgemeinde · Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort im Schwarzwald · 650 m ü.d.M.
mit den Teilorten Bieselsberg, Luftkurort Langenbrand, Erholungsort Oberlengenhardt, Erholungsort Schwarzenberg

Öffentliche Einladung zur
Sitzung des Gemeinderates

am Dienstag, 28. April 2020, um 18:00 Uhr

auf den Lindenplatz vor dem Rathaus Schömberg, Lindenstraße 7.

TAGESORDNUNG

1.	Vorkaufsrechtsausübung am Flurstück Nr. 189/1, Gemarkung Schömberg	33/20
2.	Bekanntgaben, Verschiedenes	

Gez. Matthias Leyn, Bürgermeister

75328 Schömberg Lindenstr. 7
Telefon 07084/14-0 Telefax 07084-14100
Sprechzeiten der Gemeindeverwaltung:
Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Di. 14.00 – 17.00 Uhr, Do. 14.00 - 18.30 Uhr

Internet: http://www.schoemberg.de
IBAN: DE40 6665 0085 0007 0001 62 BIC: PZHSDE66 Sparkasse Pforzheim Calw
IBAN: DE19 6669 0000 0001 3424 09 BIC: VBPFDE66 Volksbank Pforzheim
IBAN: DE25 6001 0070 0033 0697 04 BIC: PBNKDEFF Postbank Stuttgart

TOP 1.

Vorkaufsrechtsausübung am Flurstück Nr. 189/1, Gemarkung Schömberg

Vorlage-Nr.:	GR 33/20
Aktenzeichen:	022.3; 880.61 Waldgrundstück Flst. 189-1 Vorkaufsrecht
Schriftstück	521118
Amt:	Finanzverwaltung
Datum:	20.02.2020

SITZUNGSVORLAGE

Vorkaufsrechtsausübung am Flurstück Nr. 189/1, Gemarkung Schömberg
Ausübung des landeswaldgesetzlichen Vorkaufsrechts an dem jüngst verkauften Waldgrundstück mit der Flst. Nr. 189/1, Gemarkung Schömberg

Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Datum	TOP
Gemeinderat	öffentlich	28.04.2020	1.

Beschlussvorschlag:

1. *Der Gemeinderat zieht die Angelegenheit wegen der Entscheidung über die Ausübung des landeswaldgesetzlichen Vorkaufsrechts am Flurstück Nr. 189/1 der Gemarkung Schömberg an sich.*
2. *Das landeswaldgesetzliche Vorkaufsrecht am Flurstück Nr. 189/1, Gemarkung Schömberg, wird ausgeübt.*
3. *Sollte der Gemeinde Schömberg das zusammen mit dem Flurstück Nr. 189/1, Gemarkung Schömberg, mitverkaufte Grundstück mit der Flst. Nr. 189/2, Gemarkung Schömberg, angeboten werden, erwirbt die Gemeinde Schömberg auch dieses Grundstück mit der Flst. Nr. 189/2, Gemarkung Schömberg, wenn der Kaufpreis für beide Grundstücke (Flurstücke Nr. 189/1 und 189/2 der Gemarkung Schömberg) insgesamt nicht mehr als EUR 28.000,00 beträgt.*
4. *Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt und beauftragt, vorstehende Beschlüsse umzusetzen und nach pflichtgemäßem Ermessen der Gemeindeverwaltung alle weiteren Entscheidungen infolge der Umsetzung der vorstehenden Beschlüsse zu treffen.*
5. *Die mit Bescheid der Gemeindeverwaltung vom 15.08.2019 erfolgte Ausübung des Vorkaufsrechts am Flurstück Nr. 189/1, Gemarkung Schömberg, wird genehmigt.*

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Grundstücksversteigerung hat ein Käufer die Grundstücke der Gemarkung Schömberg mit den Flst. Nrn. 189/1 und 189/2 zu einem Kaufpreis von EUR 28.000,00 von der Grundstückseigentümerin erworben. Beim Flurstück Nr. 189/1 handelt es sich um ein Waldgrundstück mit einem aufsitzenden Gebäude; das Flurstück Nr. 189/2 ist dagegen Grünland bzw. Ackerfläche.

Die Gemeinde Schömberg ist über diesen Verkauf durch den Urkundenotar in Kenntnis gesetzt worden. In der Annahme des Ablaufes der nahenden Vorkaufsrechtsausübungsfrist hat die Gemeinde Schömberg während der Sommerpause durch die Gemeindeverwaltung unter Heranziehung des Eilentscheidungsrechts mit Bescheid vom 15.08.2019 das landeswaldgesetzliche Vorkaufsrecht nur am Flurstück Nr. 189/1 ausgeübt (da das landeswaldgesetzliche Vorkaufsrecht nur an Waldgrundstücken ausgeübt werden darf, nicht jedoch an sonstigen Grundstücken wie beispielsweise am nur als Grünland bzw. Ackerfläche genutzten Flurstück Nr. 189/2). Gegen diesen Vorkaufsrechtsausübungsbescheid hat der Käufer Widerspruch eingelegt, dem das Landratsamt Calw stattzugeben beabsichtigt, weil – wie sich letztlich nach rechtlicher Beratung herausgestellt hat – objektiv betrachtet doch keine sehr dringliche Situation vorlag.

Da die Gemeindeverwaltung weiterhin die Ausübung des landeswaldgesetzlichen Vorkaufsrechts für sinnvoll erachtet, damit zur besseren Waldbewirtschaftung das Eigentum an Waldgrundstücken in einer Hand mit der Folge größerer Waldbewirtschaftungseinheiten zusammengefasst wird, beabsichtigt die Gemeindeverwaltung die erneute Ausübung des landeswaldgesetzlichen Vorkaufsrechts.

Zur Vermeidung von Auseinandersetzungen über die gemeindeinternen Zuständigkeiten wird aber vorgeschlagen, dass entsprechend § 24 Abs. 1 GemO und im Übrigen gemäß § 39 Abs. 3 Satz 5 GemO i.V.m. § 7 Abs. 2 der gemeindlichen Hauptsatzung der Gemeinderat die Entscheidung über die Ausübung des landeswaldgesetzlichen Vorkaufsrechts an sich zieht. Zudem sollte vorsorglich die damalige gemeindliche Vorkaufsrechtsausübung gebilligt werden.

Das landeswaldgesetzliche Vorkaufsrecht sollte nur am Flurstück Nr. 189/1 ausgeübt werden, da das Flurstück Nr. 189/2 nicht mit Wald bestockt ist. Sollte bei Ausübung des landeswaldgesetzlichen Vorkaufsrechts am Flurstück Nr. 189/1 die Grundstückseigentümerin und/oder der Käufer auch die Übernahme des Flurstücks Nr. 189/2 verlangen, sollte die Gemeinde auch das Flurstück Nr. 189/2 erwerben – dies jedoch nur zu dem Kaufpreis, zu dem der Käufer die beiden Flurstücke Nrn. 189/1 und 189/2 insgesamt erworben hat: EUR 28.000,00. Das Flurstück Nr. 189/2 liegt nahe beim Flurstück

Nr. 189/1 (es wird nur durch eine Straße vom Flurstück Nr. 189/1 getrennt) und kann somit auch für Zwecke der Waldbewirtschaftung, zur Bereitstellung von Holz oder auch nur als Tauschland genutzt werden. Im Übrigen kann unter den Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Satz 2 LWaldG und § 25 Abs. 4 Satz 3 LWaldG i.V.m. § 467 Satz 2 BGB die Übernahme dieses Flurstücks durch die Gemeinde Schömberg verlangt werden.

Die weitere Abwicklung sollte in das pflichtgemäße Ermessen der Gemeindeverwaltung gestellt werden. So müssen im Nachgang zur Ausübung des Vorkaufsrechts beispielsweise die grundbuchlichen Maßnahmen ergriffen werden, gewisse Kosten (bspw. ggf. Notarkosten, Courtagekosten, etc.) erstattet werden, etc., wegen der nicht unbedingt der Gemeinderat behelligt werden muss.

Wegen der weiteren Details wird auf den im Entwurf beiliegenden Vorkaufsrechtsausübungsbescheid und das ebenfalls in Kopie beiliegende Anhörungsschreiben des Käufers verwiesen; die Eigentümerin hat sich im Rahmen der ihr eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme nicht geäußert.

Anlagen:
Entwurf Vorkaufsrechtsausübungsbescheid geschwärzt DSGVO öffentlich
Lageplan öffentlich

Gemeinde Schömberg

Maßstab: 1:5.000 **Bearbeiter:** Burger, Volker **Datum:** 09.07.2019	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nur für den internen Gebrauch	

SCHÖMBERG

Die Glücksgemeinde · Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort im Schwarzwald · 650 m ü.d.M.
mit den Teilorten Bieselsberg, Luftkurort Langenbrand, Erholungsort Oberlengenhardt, Erholungsort Schwarzenberg

Gemeindeverwaltung · Postfach 1162 · 75324 Schömberg

[redacted]

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: FV-bu- 880.61:Waldgrundstück Flst. 189-1 Vorkaufsrecht/RA Rohlfing
Doc.name: 521878
Sachbearbeiter: Herr Busse
Zimmer-Nr.: 115
Tel. / Fax Nr.: 07084 / 14-140/14-540
Datum: 12.03.2020
Email: r.busse@schoemberg.de
Internet: http://www.schoemberg.de

Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 Landeswaldgesetz
Entscheidung über die Ausübung der Gemeinde Schömberg zustehenden Vorkaufsrechts nach § 25 des Landeswaldgesetzes an dem Waldgrundstück der Gemarkung Schömberg mit der Flurstücknummer 189/1 anlässlich des am 15.06.2019 vor [redacted] zu UR 664/2019 MB beurkundeten Kaufvertrags

Sehr geehrte [redacted],
sehr geehrte [redacted],
sehr geehrte Damen und Herren,

es ergeht folgende

<u>Vorkaufsrechtsausübungsentscheidung</u>:

1. **Die Gemeinde Schömberg übt an dem in der Gemarkung Schömberg, Gemeinde Schömberg, Kreis Calw, Land Baden-Württemberg, gelegenen Grundstück mit der Flurstücknummer 189/1, eingetragen im Grundbuch von Schömberg Nr. 9 unter lfd. Nr. 45 der Grundstücke des Bestandsverzeichnisses, das Vorkaufsrecht gemäß § 25 des Waldgesetzes für Baden-Württemberg aus.**

2. **Für diese Entscheidung werden keine Kosten (Gebühren und Auslagen) erhoben.**

ENTWURF

Dies aus folgenden Gründen:

1. Das Grundstück der Gemarkung Schömberg, Gemeinde Schömberg, Kreis Calw, Land Baden-Württemberg, mit der Flurstücknummer 189/1, fortan nur „*Flurstück 189/1*“ genannt, grenzt unmittelbar an umfangreiche Waldgrundstücke der Gemeinde Schömberg an. So teilt sich das Flurstück 189/1 seine nordöstliche Flurstücksgrenze mit dem gemeindeeigenen und über 26 ha großen Flurstück Nr. 303 der Gemarkung Schwarzenberg (Gemeinde Schömberg), das mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockt ist. An dieses Flurstück Nr. 303 grenzen unmittelbar – teilweise nur durch Verkehrsflächen getrennt – weitere im Gemeindeeigentum stehende und mit Forstpflanzen bestockte Grundstücke an: So im Norden/Nordwesten die Flurstücke der Gemarkung Schömberg mit den Flurstücknummern 162/7 und 174, im Norden und Nordosten die Flurstücke der Gemarkung Schwarzenberg mit den Flurstücknummern 300, 308, 310, 292/3, 81, 302, 303/2 und weiter sich bündig fortsetzend im Osten und Süden das Flurstück der Gemarkung Schwarzenberg mit der Flurstücknummer 303/3 und die Flurstücke der Gemarkung Oberlengenhardt mit den Flurstücknummern 155 und 293. Vorstehende Aufzählung ist unvollständig – im gemeindlichen Eigentum stehen noch weitere sich an die vorgenannten Flurstücke anschließende und mit Forstpflanzen bestockte Grundstücke. Zur Veranschaulichung liegt ein Katasterauszug bei, in dem gemeindeeigene Waldgrundstücke in roter Flächenfarbe hervorgehoben sind.

2. Die [redacted] ist Eigentümerin auch dieses mit Forstpflanzen bestockten Flurstücks 189/1.

3. Mit am 15.06.2019 zu UR 664/2019 MB vor Herrn Notar [redacted] beurkundeten Kaufvertrag hat die [redacted] auch dieses Flurstück 189/1 (neben dem Flurstück Nr. 189/2) an [redacted] verkauft.

4. Mit dieser Entscheidung übt die Gemeinde Schömberg das der Gemeinde Schömberg am Flurstück 189/1 zustehende Vorkaufsrecht gemäß § 25 des Waldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) aus. Denn die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 LWaldG liegen vor, so dass die Gemeinde Schömberg das ihr danach eingeräumte Ermessen dahingehend ausübt, dass sie von dem Vorkaufsrecht Gebrauch macht:

ENTWURF

4.1 Rechtsgrundlage ist § 25 LWaldG. Gemäß § 25 Abs. 1 LWaldG steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an Waldgrundstücken zu. Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 25 Abs. 2 LWaldG nur ausgeübt werden, wenn der Kauf der Verbesserung der Waldstruktur oder der Sicherung der Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes dient und nicht die Ausschlussgründe des § 25 Abs. 2 Satz 2 LWaldG vorliegen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend aus den nachgenannten Gründen erfüllt.

4.2 Zuständig für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Gemeinde Schömberg. Innerhalb der Gemeinde Schömberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Schömberg in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.03.2020, nachdem er die Entscheidung über diese Angelegenheit an sich gezogen hatte, nach öffentlicher Verhandlung beschlossen, das Vorkaufsrecht auszuüben. In Umsetzung dieses gemeinderätlichen Beschlusses ergeht diese Vorkaufsrechtsausübungsentscheidung.

4.3 Ein Entwurf dieser Vorkaufsrechtsausübungsentscheidung ist Ihnen und Ihrem Käufer über fünf Wochen vor dieser Sitzung des Gemeinderates mit der Möglichkeit zur Stellungnahme insbesondere zu den entscheidungserheblichen Tatsachen bis zum 06.03.2020 übersandt worden:

4.3.1 Sie haben sich hierzu insbesondere wie folgt eingelassen:
Sie haben sich zu dieser beabsichtigten Vorkaufsrechtsausübung innerhalb der gesetzten Frist und auch anschließend nicht geäußert.

4.3.2 Ihr Käufer hat mit Schreiben vom 08.09.2019 zum damaligen Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 15.08.2019 über dieses Flurstück 189/1 bereits gerügt, dass der damalige Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 15.08.2019 durch eine sachlich unzuständige Stelle erlassen worden sei, eine vorherige Anhörung unterblieben sei, die Gemeinde Schömberg den ihr eingeräumten Ermessensspielraum überschritten habe, da nach Auffassung des Käufers die Gemeinde Schömberg die Ausübung des Vorkaufsrechts alleine von der geographischen Herkunft des Käufers abhängig gemacht habe und nach Auffassung des Käufers das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hätte, wenn der Käufer

ENTWURF

Einwohner der Gemeinde Schömberg gewesen wäre. Der Käufer hat auch das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts aus seiner Sicht aus materiell-rechtlichen Gründen gerügt, weil die Fläche des gemeindlichen Waldes bereits so groß sei, dass keine Möglichkeit der besseren Bewirtschaftung durch die Ausübung des Vorkaufsrechts mehr eintrete. Auch sei der damalige Vorkaufsrechtsausübungsbescheid nicht ausreichend begründet.

4.3.3 Nachfolgend hat der Käufer im Rahmen seiner Anhörung zu diesem Vorkaufsrechtsausübungsbescheid mit Schreiben vom 09.03.2020 eingeräumt, dass entsprechend der gemeindlichen Rechtsauffassung die Vorkaufsrechtsausübungsfrist noch nicht zu laufen begonnen hat, hat jedoch die Auffassung vertreten, dass die Gemeinde Schömberg auf eine ordnungsgemäße Mitteilung des Vorkaufsfalls stillschweigend verzichtet hat. Zudem rügt der Käufer verschiedene vermeintliche Pflichtverletzungen der Gemeinde Schömberg, aus denen er die Unzulässigkeit der Ausübung dieses Vorkaufsrechts herzuleiten meint.

4.3.4 Vorstehende Einlassungen lagen dem Gemeinderat bei seiner Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts vor.

4.4 Die Vorkaufsrechtsausübungsfrist des § 25 Abs. 4 LWaldG ist (noch) eingehalten:

4.4.1 Gemäß § 25 Abs. 4 Satz 2 LWaldG kann das Vorkaufsrecht nur innerhalb von zwei Monaten nach der Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden; insbesondere § 469 Abs. 1 BGB, § 1099 BGB sind gem. § 25 Abs. 4 Satz 3 LWaldG anzuwenden, wobei die Mitteilung nach § 469 Abs. 1 BGB gegenüber der Forstbehörde abzugeben ist, die dann die Gemeinde unterrichtet, § 25 Abs. 4 Satz 3+4 LWaldG.

4.4.2 Eine solche, die zweimonatige Vorkaufsrechtsausübungsfrist auslösende Mitteilung des Kaufvertrags ist bislang gegenüber der Forstbehörde nach Mitteilung der Forstbehörde nicht abgegeben worden. Denn der Forstbehörde hier beim Landratsamt Calw ist der Kaufvertrag weder durch die Verkäuferin noch durch den Käufer bislang mitgeteilt worden.

ENTWURF

4.4.3 Unerheblich ist eine Kenntniserlangung der Forstbehörde von der Existenz des gegenständlichen Kaufvertrages im Rahmen der gemeindlichen Beteiligung der Forstbehörde durch die Gemeinde Schömberg über die forstbehördliche Einschätzung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Denn eine wirksame Mitteilung kann gemäß § 25 Abs. 4 Satz 3 LWaldG i.V.m. § 469 Abs. 1 BGB nur die Verkäuferin oder der Käufer vornehmen, nicht jedoch ein Dritter, wie hier beispielsweise die Gemeinde Schömberg (so auch Westermann in MüKo BGB, 8. Aufl. 2019, § 469 Rn. 5).

4.4.4 Die gegenüber der Gemeinde Schömberg erfolgten notariellen Mitteilungen können keinen Anlauf der Vorkaufsrechtsausübungsfrist bewirken. Denn gemäß § 25 Abs. 4 Satz 4 LWaldG ist die Mitteilung gegenüber der Forstbehörde abzugeben und nicht gegenüber der Gemeinde. Die notariellen Mitteilungen des Kaufvertrages sind somit an die Gemeinde Schömberg als die nach materiellem Recht unzutreffende Mitteilungsempfängerin gegangen.

4.4.5 Im Übrigen konnten die notariellen Mitteilungen aus einem weiteren Grund auch nicht wirksam die Vorkaufsrechtsausübungsfrist auslösen: denn weder Eigentümerin noch Käufer haben den wirksamen Kaufvertrag zum Zeitpunkt seiner Wirksamkeit mitgeteilt, insbesondere nicht wahrheitsgemäß die Wirksamkeit des Kaufvertrages mitgeteilt. Für eine den Fristanlauf der Vorkaufsrechtsausübungsfrist auslösende wirksame Mitteilung muss aber der Kaufvertrag insgesamt wirksam sein und wahrheitsgemäß von der Wirksamkeit Mitteilung gemacht werden (vgl. Westermann in MüKo BGB, 8. Aufl. 2019, § 469 Rn. 3; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 12.09.1997, 5 S 2498/95, Juris-Rn. 22; BGH vom 04.06.1954, V ZR 18/53; BGH vom 20.02.1957, V ZR 125/55; OLG Celle vom 23.10.1962, 4 U 108/62).

(i) Der ersten notariellen Mitteilung mit Schreiben vom 26.06.2019 lag nur eine auszugsweise Abschrift des Kaufvertrages bei; der Kaufvertrag ist unvollständig überlassen worden. Im Übrigen

ENTWURF

war der Kaufvertrag mangels Genehmigung nach dem ASVG noch nicht wirksam.

(ii) Der weiteren notariellen Mitteilung vom 12.07.2019 lag zwar eine (auszugsweise) Ausfertigung des Kaufvertrages bei und enthielt auch die Erklärung, dass der Kaufvertrag rechtswirksam ist. Diese Erklärung war jedoch inhaltlich falsch. Denn der Kaufvertrag war noch nicht rechtswirksam. Denn der Kaufvertrag ist nach § 3 Abs. 1 des Agrarstrukturverbesserungsgesetzes für Baden-Württemberg (ASVG) genehmigungspflichtig, da vorliegend mit dem Flurstück 189/1 ein mit Forstpflanzen bestocktes und forstwirtschaftlich nutzbares Grundstück mit einer Größe von mindestens 1 ha veräußert worden ist (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 b) ASVG). Diese Genehmigung nach dem ASVG ist jedoch erst am 13.08.2019 erteilt worden und lag daher nicht schon am 12.07.2019 (oder am 26.06.2019) vor.

(iii) Die Erteilung der zur Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erforderlichen Genehmigung nach dem ASVG haben zudem bislang weder die Eigentümerin noch der Käufer der Forstbehörde mitgeteilt noch der Forstbehörde bislang einen vollständigen Kaufvertrag übermittelt.

4.4.6 Alles in allem kann somit weiterhin das Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Es kann klarstellend sogar vor Anlauf der Vorkaufsrechtsausübungsfrist ausgeübt werden, wenn der Vorkaufsfall wie hier eingetreten ist (vgl. Faust in Bamberger/Roth, BeckOK BGB, 01.11.2019, § 469 Rn. 7).

4.5 Bei dem Flurstück 189/1 handelt es sich in seiner gesamten Ausdehnung um ein Waldgrundstück im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 LWaldG. Denn dieses Flurstück 189/1 ist eine mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG. Als Wald gelten im Übrigen auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze sowie Holzlagerplätze, § 2 Abs. 2 LWaldG, und die in § 2 Abs. 3 LWaldG aufgeführten Nutzungen. Das Flurstück 189/1 ist dementsprechend auch (deklaratorisch) im Waldverzeichnis eingetragen.

ENTWURF

4.6 Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient der Verbesserung der Waldstruktur im Sinne des § 25 Abs. 2 LWaldG:

4.6.1 Denn die Verbesserung der Waldstruktur im Sinne von § 25 Abs. 2 Satz 1 LWaldG bedeutet die Beseitigung zersplitterter Besitzverhältnisse, insbesondere in kleinparzellierten Gebieten, mit dem Zweck, größere räumlich zusammenhängende Waldkomplexe in einer Hand zusammenzubringen, um die waldrechtlichen Grundpflichten überhaupt oder besser erfüllen zu können (vgl. VG Sigmaringen vom 02.10.2019, 3 K 7656/18, VGH Baden-Württemberg vom 11.08.1989, 5 S 1259/88, VG Karlsruhe vom 06.12.2010, 2 K 686/10). Für die Ausübung des landeswaldrechtlichen Vorkaufsrechts genügt es folglich, wenn die gegenständliche Waldfläche im räumlichen Zusammenhang mit Staats- oder Gemeindewald liegt, insbesondere wenn deren Erwerb einen Arrondierungseffekt hat. Diese Auslegung wird untermauert durch die gesetzgeberische Wertentscheidung in § 24 Abs. 2 LWaldG, wonach die waldrechtliche Teilungsgenehmigung nur versagt werden darf, wenn ein Waldgrundstück kleiner als dreieinhalb Hektar wird, es sei denn, dass seine ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung gewährleistet erscheint – der Gesetzgeber vermutet folglich bei Waldgrundstücken kleiner dreieinhalb Hektar eine nicht mehr ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung nach den Vorgaben des LWaldG. Schließlich kann in der Regel nur auf hinreichend großen Grundstücken der Waldbesitzer seinen in § 12 LWaldG normierten Grundpflichten, maßgeblich den Wald im Rahmen seiner Zweckbestimmung nach anerkannten forstlichen Grundsätzen nachhaltig, pfleglich, planmäßig und sachkundig zu bewirtschaften sowie die Belange der Umweltvorsorge zu berücksichtigen, sinnvoll und mit vertretbarem Kostenaufwand nachkommen.

4.6.2 Für die Auslegung des Begriffes der Waldstruktur sind nach dem gesetzgeberischen Willen die Eigentumsverhältnisse maßgebend und nicht ein forstwirtschaftliches oder ökologisches Begriffsverständnis (so VG Sigmaringen vom 02.10.2019, 3 K 7656/18; VGH Baden-Württemberg vom 11.08.1989, 5 S 1259/88).

ENTWURF

4.6.3 Vorstehend wiedergegebene Anforderungen an eine Verbesserung der Waldstruktur sind vorliegend erfüllt. Denn das Flurstück 189/1 ist mit 14.225 m^2 deutlich kleiner als dreieinhalb Hektar. Es grenzt zudem unmittelbar an großflächige gemeindeeigene Waldgrundstücke an und rundet die dicht bewaldeten Flächen ab. Das von § 25 Abs. 2 Satz 1 LWaldG verfolgte Ziel der Vereinigung zusammenhängender Waldkomplexe in einer Hand wird somit erreicht.

4.7 Auch wenn es hierauf nicht mehr ankommt, dient die Ausübung des Vorkaufsrechts zudem auch der Sicherung der Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes im Sinne des § 25 Abs. 2 LWaldG. Denn das Flurstück 189/1 liegt im Bereich des Naturparks Nordschwarzwald, was zum Erfüllen dieser Voraussetzung grundsätzlich genügt (so VG Karlsruhe vom 06.12.2010, 2 K 686/10, Juris-Rn. 56). Denn Zweck des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“ ist es gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 3 der Verordnung über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“, die besondere Eignung des Naturparkgebietes als naturnahen Erholungsraum zu fördern. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts wird die Erholungsfunktion des Waldes auf Dauer gesichert werden.

4.8 Ausschlussgründe nach § 25 Abs. 2 Satz 2 LWaldG sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Der Käufer ist weder Inhaber eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes im Sinne von § 1 des Gesetzes über eine Altershilfe für Landwirte noch ist das Flurstück 189/1 an einen Familienangehörigen der Mineralquelle Waldkirch Verwertungsgesellschaft mbH im Sinne von § 8 Nr. 2 des Grundstücksverkehrsgesetzes noch zusammen mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, mit dem es eine wirtschaftliche Einheit bildet, noch zum Zweck der Agrarstrukturverbesserung an den Besitzer eines angrenzenden Waldgrundstückes verkauft worden.

4.9 Liegen somit die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts vor, macht die Gemeinde Schömberg in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens von der Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts Gebrauch:

4.9.1 Denn die Gemeinde Schömberg möchte mit der Ausübung des Vorkaufsrechts sowohl die Waldstruktur verbessern als auch die

ENTWURF

Schutzfunktion und Erholungsfunktionen des Waldes sichern. Das Waldgrundstück soll auf Dauer im gemeindlichen Eigentum bleiben.

4.9.2 Die Gemeinde Schömberg will dieses ca. 1,4 ha kleine Waldgrundstück mit dem im Gemeindeeigentum stehenden, größeren räumlich zusammenhängenden Waldkomplex in einer Hand zusammenbringen. Hierdurch soll auf Dauer eine nach anerkannten forstlichen Grundsätzen nachhaltige, pflegliche, planmäßige und sachkundige Bewirtschaftung unter Beachtung der Belange der Umweltvorsorge gewährleistet und sogar noch verbessert werden. Insgesamt steht sogar noch eine effizientere Waldbewirtschaftung zu erwarten. Aufgrund der insgesamt größeren zusammenhängenden Waldfläche dürften auch zu ergreifende Maßnahmen insgesamt für den Wald und seine Nutzer schonender und weniger eingreifend umzusetzen sein. Auch können mehr, andere bzw. bessere Maßnahmen zur Pflege der Umwelt, des Naturhaushalts und der Naturgüter sowie des Waldes erfolgen, als bei einer singulären Waldbewirtschaftung nur des Flurstücks 189/1.

4.9.3 Auch hält die Gemeinde Schömberg diesen Grundstückserwerb zur Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes für erforderlich. Denn durch den gemeindlichen Erwerb ist auf Dauer gewährleistet, dass dieses Flurstück 189/1 die ihm aufgrund seiner Situation einschließlich seiner Fauna und Flora zugewiesene Funktion für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, für das Klima, für den Wasserhaushalt, für die Reinhaltung der Luft, für die Bodenfruchtbarkeit, für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Landschaftsbild und für die Agrar- und Infrastruktur, nachhaltig erfüllen kann, insbesondere auch den Vorgaben der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ auf Dauer genügen wird.

4.9.4 Schon jede einzelne der vorstehenden Ermessenserwägungen für sich genommen genügt der Gemeinde Schömberg zur Ausübung des Vorkaufsrechts, so dass es an sich der jeweils weiteren aufgeführten Ermessenserwägungen nicht bedarf.

ENTWURF

4.10 Der Forst befürwortet eine Ausübung des Vorkaufsrechts, da die durch Ausübung des Vorkaufsrechts am Flurstück 189/1 bewirkte Arrondierung aus forstlicher Sicht zu einer Verbesserung der Waldstruktur führen wird, da große Einheiten die forstliche Bewirtschaftung deutlich vereinfachen.

4.11 Alles in allem übt die Gemeinde Schömberg somit rechtmäßig das der Gemeinde Schömberg eingeräumte Vorkaufsrecht aus.

5. Die hiergegen angeführten Gründe überzeugen nicht:

5.1 Vorliegend kann dahinstehen, ob die damalige Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch ein unzuständiges Organ getroffen worden ist, insbesondere die Voraussetzungen für die Eilentscheidungsbefugnis vorlagen und auch eine Nachgenehmigung zulässig ist. Denn jedenfalls vorliegend hat der Gemeinderat gemäß § 24 Abs. 1 GemO und im Übrigen gemäß § 39 Abs. 3 Satz 5 GemO i.V.m. § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung und in Übereinstimmung mit dem entsprechenden Willen des Bürgermeisters über die Ausübung des Vorkaufsrechts Beschluss gefasst. Zudem hat während der noch laufenden Vorkaufsrechtsausübungsfrist der Gemeinderat die damalige Ausübung des Vorkaufsrechts mit Beschluss vom 24.03.2020 nachträglich genehmigt.

5.2 Auch wird vorliegend die Gelegenheit zur Äußerung zu den für die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts erheblichen Tatsachen eingeräumt. Im Übrigen kann eine erforderliche Anhörung auch nachgeholt und dadurch ein etwaiger Rechtsverstoß geheilt werden, § 45 Abs. 1 Nr. 3 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG).

5.3 Ermessensfehler liegen nicht vor. Ungeachtet der Richtigkeit des Vortrags, dass die damalige Ausübung des Vorkaufsrechts von der geographischen Herkunft des Käufers abhängig gemacht worden sei (was vorliegend jedoch inhaltlich unzutreffend ist), hat vorliegend der Gemeinderat das Ermessen ausgeübt und sich dabei nicht von dieser (unwahren) Behauptung leiten lassen.

5.4 Der Käufer verkennt zudem mit seiner Argumentation, dass die Fläche des Gemeindewaldes bereits so groß sei, dass keine Möglichkeit der

ENTWURF

besseren Bewirtschaftung mehr eintreten soll, dass nicht nur auf den bestehenden Gemeindewald abzustellen ist, sondern auch das Flurstück 189/1 in den Blick zu nehmen ist, für das das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Es tritt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts insgesamt eine Verbesserung ein.

5.5 Ein Begründungsmangel liegt auch nicht vor. Denn anhand des dem damaligen Vorkaufsrechtsausübungsbescheid beiliegenden Katasterauszugs mit Luftbild ist das Größenverhältnis des Flurstücks 189/1 zu den gemeindeeigenen Waldgrundstücken ohne weiteres ersichtlich. Im Übrigen wäre selbst bei einem etwaigen Mangel die Heilungsmöglichkeit nach § 45 Abs. 1 Nr. 2 LVwVfG eröffnet.

5.6 Auch liegt kein vom Käufer angeführter stillschweigender Verzicht auf eine ordnungsgemäße Mitteilung des Vorkaufsfalls vor. Denn die Gemeinde Schömberg hat immer auf eine Einhaltung der rechtlichen Vorgaben insbesondere auch zum Vorkaufsrecht bestanden. Zudem mag zwar im privatrechtlichen Bereich gelegentlich unter strengen Voraussetzungen durchaus ein stillschweigender Verzicht vorkommen, nicht jedoch im öffentlich-rechtlichen und auch durch das Landeswaldgesetz streng geregelten Bereich über das landeswaldgesetzliche Vorkaufsrecht – einen (stillschweigenden oder ausdrücklichen) Verzicht auf eine ordnungsgemäße Mitteilung sieht das Landeswaldgesetz nicht vor, auch um klare Verhältnisse und damit eine klare Situation aufrecht zu erhalten. Schließlich besteht auch die Möglichkeit des Vorkaufsrechtsausübungsverzichts, und zwar durch ein sogenanntes „Negativattest“, sodass kein Bedarf besteht für einen stillschweigenden Verzicht auf eine dem Gesetz widersprechende ordnungswidrige Mitteilung des Vorkaufsfalls. Sowohl in den internen (und dem Käufer unbekannten) Handlungen als auch in den gemeindlichen Handlungen nach außen und auch gegenüber dem Käufer hat die Gemeinde Schömberg keine Anhaltspunkte tatsächlicher Art für die Annahme eines stillschweigenden Verzichts auf eine ordnungsgemäße Mitteilung des Vorkaufsrechts begründet. Insbesondere in dem Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 15.08.2019 hat die Gemeinde Schömberg keine Aussage zu einem Verzicht auf die gesetzlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Mitteilung des Kaufvertrags getroffen, vielmehr bloß vorzeitig (was durchaus rechtlich zulässig ist) das Vorkaufsrecht ausgeübt.

ENTWURF

5.7 Auch die vom Käufer weiter gerügten vermeintlichen gemeindlichen Pflichtverletzungen begründen nicht die Unzulässigkeit der gemeindlichen Vorkaufsrechtsausübung. Der Käufer versucht, vermeintliche Pflichtverletzungen der Gemeinde Schömberg zu begründen, verkennt aber, dass es grundsätzlich ureigene Aufgabe des Urkundsnotars ist, entsprechend Recht und Gesetz den Kaufvertrag mitzuteilen und sich hierzu insbesondere an die zuständigen Behörden zu wenden. Zudem begründen etwaige vom Käufer angeführte gemeindliche Pflichtverletzungen als Rechtsfolge nicht die Unzulässigkeit der Vorkaufsrechtsausübung, weil eine solche Rechtsfolge nicht von Gesetzes wegen vorgesehen ist.

Soweit der Käufer beanstandet, dass die Gemeinde Schömberg nicht auf die Erforderlichkeit einer Genehmigung nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) hingewiesen hat, weil der Urkundsnotar ausdrücklich um Mitteilung der Anschrift der zuständigen Behörde gefragt hat, wenn die Gemeinde Schömberg nicht für Vorkaufsrechte nach landesrechtlichen Vorschriften zuständig sein sollte, geht dieser Ansatz fehl. Denn die (Entscheidungs-)Zuständigkeit für das Vorkaufsrecht nach dem Landeswaldgesetz liegt bei der Gemeinde Schömberg, sodass kein Anlass bestand, dem Urkundsnotar eine Anschrift mitzuteilen. Der Urkundsnotar hat zudem nur in Bezug auf Vorkaufsrechte angefragt, nicht jedoch auch in Bezug auf sonstige Genehmigungen beispielsweise nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (deren Erforderlichkeit der Urkundsnotar ohnehin selbst prüfen muss).

Im Ergebnis vertritt der Käufer die Auffassung, bei Dritten und hier bei der Gemeinde Schömberg vermeintliche Fehler wie beispielsweise die Zuständigkeitsthematik bei der damaligen Vorkaufsrechtsausübung durch Bescheid vom 15.08.2019 anführen zu können, hält aber einen gemeindlichen Verweis auf vom Käufer bzw. seinem Urkundsnotar nicht eingehaltene gesetzliche Vorgaben für ein widersprüchliches Handeln. Diese Auffassung wird ausdrücklich nicht geteilt.

6. Dieser Vorkaufsrechtsausübungsbescheid ist ein zum Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 15.08.2019 eigenständiger Verwaltungsakt. Das rechtliche Schicksal dieses Vorkaufsrechtsausübungsbescheides ist losgelöst vom Vorkaufsrechts-

ENTWURF

ausübungsbescheid vom 15.08.2019. Es obliegt jedoch der Prüfung des Käufers, ob er seinen Widerspruch gegen den Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 15.08.2019 aufrecht erhält, da dieser Vorkaufsrechtsausübungsbescheid den damaligen Vorkaufsrechtausübungsbescheid vom 15.08.2019 „überholt“, also das Rechtsschutzbedürfnis des Käufers an der Fortsetzung des Widerspruchsverfahrens gegen den Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 15.08.2019 entfallen lassen könnte. Mangels eines Fortsetzungsfeststellungswiderspruches wäre durch den Käufer zu prüfen, ob nicht gegebenenfalls das Widerspruchsverfahren gegen den Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vom 15.08.2019 für erledigt zu erklären wäre.

7. Rechtsfolge der Ausübung dieses Vorkaufsrechts ist das Zustandekommen eines neuen, selbständigen Kaufvertrages zwischen der [redacted] als der Verkäuferin und der Gemeinde Schömberg als Vorkaufsrechtsausübende mit den Bestimmungen gemäß dem am 15.06.2019 zu UR 664/2019 MB beurkundeten Kaufvertrag (§ 25 Abs. 4 Satz 3 LWaldG i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB, vgl. VGH Baden-Württemberg vom 12.09.1997, 5 S 2498/95). Das ausgeübte Vorkaufsrecht hat die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung dieses Vorkaufsrechts entstandenen Anspruchs der Gemeinde Schömberg auf Übertragung des Eigentums an diesem Flurstück 189/1 (§ 25 Abs. 4 Satz 3 LWaldG i.V.m. § 1098 Abs. 2 BGB).

8. Kosten (Gebühren und Auslagen) werden nicht erhoben, da diese Entscheidung im öffentlichen Interesse ergeht.

9. Diese Entscheidung ergeht gegenüber der [redacted], da ihr gegenüber die Ausübung des Vorkaufsrechts zu erklären ist (§ 25 Abs. 4 Satz 3 LWaldG i.V.m. § 464 Abs. 1 Satz 1 BGB). Da die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 LWaldG wegen der Vormerkungswirkung und der Herausgabepflicht auch eine unmittelbar belastende Rechtswirkung auf die Erwerbsposition des Käufers hat, wird auch dem Käufer dieser Vorkaufsrechtsausübungsbescheid bekannt gegeben (vgl. VGH Baden-Württemberg vom 12.09.1997, 5 S 2498/95).

10. Das Flurstück Nr. 189/2, Gemarkung Schömberg, ist nicht Gegenstand dieses Vorkaufsrechtsausübungsbescheides, da es augenscheinlich kein

ENTWURF

Waldgrundstück ist. Auf § 25 Abs. 1 Satz 2 LWaldG und § 25 Abs. 4 Satz 3 LWaldG i.V.m. § 467 Satz 2 BGB wird vorsorglich hingewiesen: Unter den dort genannten Voraussetzungen kann von der Gemeinde Schömberg verlangt werden, auch das Flurstück Nr. 189/2, Gemarkung Schömberg, das mit dem gegenständlichen Kaufvertrag mitveräußert worden ist, zu übernehmen. Hierzu ist die Gemeinde Schömberg bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Leyn
Bürgermeister

Anlage:
Katasterauszug mit nicht-abschließender Hervorhebung gemeindeeigener Waldgrundstücke in roter Flächenfarbe

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Widerspruch bei der Gemeinde Schömberg, Lindenstraße 7, 75328 Schömberg, erhoben werden.

Verteiler:
[redacted]
mit der Bitte um Beachtung dieses Vorkaufsrechtsausübungsbescheides einschließlich seiner Rechtsbehelfsbelehrung

[redacted]

ENTWURF

mit der Bitte um Beachtung dieses Vorkaufsrechtsausübungsbescheides einschließlich seiner Rechtsbehelfsbelehrung

Forst Baden-Württemberg

ENTWURF