

Az.: 3 A 421/09
1 K 1699/08

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. der
vertreten durch den Geschäftsführer

2. des Herrn

- Kläger -
- Berufungsbeklagte -

prozessbevollmächtigt:

zu 1.:
Rechtsanwalt

zu 2.:
Rechtsanwalt

gegen

die Gemeinde Oßling
vertreten durch den Bürgermeister
Schulstraße 10, 01920 Oßling

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:

Rechtsanwälte Hanke GbR
Am Mieschenhang 2, 01328 Dresden

wegen

Vorkaufsrechts nach § 27 SächsWaldG

hat der 3. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Drehwald und den Richter am Verwaltungsgericht Dr. John aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 3. Dezember 2010

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 26. Februar 2009 - 1 K 1699/08 - wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Beteiligten streiten um die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 27 SächsWaldG durch die Beklagte für Waldflächen, die die Klägerin zu 1 an den Kläger zu 2 veräußert hat.

Mit Schreiben vom 23.9.2002 bewarb sich die Beklagte bei der Klägerin zu 1 um den Kauf der streitgegenständlichen Flurstücke der Gemarkung D... (76,2191 ha Wald, 2,6 ha Nichtholzboden und 0,338 ha Acker nebst Jagdhütte), da sie die Schaffung eines Naturlehrpfads, Schulungen für Privatwaldbesitzer, die Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion des Walds und die Aufwertung der Naherholungssituation anstrebe. Mit Schreiben vom 16.10.2002 teilte die Klägerin zu 1 der Beklagten mit, dass es sich bei den Flurstücken um ein Waldobjekt handele, das bereits im Rahmen des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes zur Ausschreibung gebracht worden und verkauft werden solle, weswegen der Kaufantrag nicht mehr berücksichtigt werden könne.

Die Klägerin zu 1 beabsichtigte ursprünglich, die Waldflächen an einen Drittbewerber zu veräußern. Nachdem der nach § 4 AusglLeistG, § 15 FlErwV eingerichtete Beirat eine Empfehlung zu Gunsten des Klägers zu 2 abgegeben hatte, entschloss sie sich, dieser Empfehlung zu folgen. Mit seit dem 21.7.2007 rechtskräftigem Urteil vom 12.10.2006 wies das Oberlandesgericht Dresden (10 U 134/06) die Berufung des Drittbewerbers gegen die Abweisung seiner auf Abschluss eines Kaufvertrags nach dem Ausgleichsleistungsgesetz mit ihm gerichteten Klage zurück. Auf das Urteil, insbesondere dessen Ausführungen zur Erwerbsberechtigung des Klägers zu 2 gemäß § 3 Abs. 4 AusglLeistG, wird Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 14.9.2007 hörte die Klägerin zu 1 die Beklagte zur beabsichtigten Privatisierung der Waldflächen unter Beifügung eines Rückantwortformulars an, unter dessen Nr. 4 die Beklagte die „Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Kommune“ ankreuzte.

Mit notariellem Kaufvertrag UR-Nr. 1993/2007 vom 17.12.2007 verkaufte die Beklagte zu 1 auf der Grundlage des § 3 AusglLeistG i. V. m. der Flächenerwerbsverordnung die streitgegenständlichen Flächen der Gemarkung D... an den Kläger zu 2 zu einem Kaufpreis von insgesamt 69.116,12 €.

Mit Schreiben vom 24.1.2008 kündigte die Beklagte unter Bezugnahme auf einen Beschluss ihres Gemeinderats vom 23.1.2008 die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts nach § 27 SächsWaldG an, um die Schutz- und Erholungsfunktion des Walds aufrechtzuerhalten. Hierauf erwiderte die Klägerin zu 1 mit Schreiben vom 30.1.2008, dass nach ihrer Auffassung Verkäufe im Rahmen des Ausgleichsleistungsgesetzes generell nicht Gegenstand eines gesetzlichen Vorkaufsrechts sein könnten.

Nach Mitteilung der Rechtswirksamkeit des notariellen Kaufvertrags am 19.2.2008 übte die Beklagte das Vorkaufsrecht mit Schreiben vom 28.2.2008 aus. Die Ausübung sei nach § 26 Abs. 2 SächsWaldG zulässig, weil die Schutzfunktion des Walds, insbesondere der Erosionsschutz, durch die mit Sicherheit zu erwartende verstärkte Abholzung von Waldflächen durch den Käufer gefährdet sei, und dadurch außerdem der Lebensraum, die Brutmöglichkeiten und die Rückzugsgebiete für seltene unter Schutz stehende Tiere stark eingeschränkt würden. Da das aus den angrenzenden Flächen bestehende

Flächennaturdenkmal gemeinsam mit den zu erwerbenden Flächen in eine komplexe Naturschutzplanung einzubeziehen sei, solle eine Beschränkung der Jagdausübung erfolgen. Ferner sei beabsichtigt, einen Naturlehrpfad in dem Gebiet anzulegen. Auch die Erholungsfunktion des Walds sei durch die Veräußerung gefährdet, weil Erholungssuchende dem Wald verstärkt fernbleiben würden. Der Gemeinderat habe am 27.2.2008 den Beschluss gefasst, das streitgegenständliche Waldgebiet als Erholungswald gemäß § 31 SächsWaldG mit überwiegend örtlicher Bedeutung mittels Satzung verstärkt unter Schutz zu stellen. Im Vergleich zu dem dem Kaufvertrag zugrunde liegenden Betriebskonzept des Klägers zu 2 könne die Beklagte damit deutlich mehr und Besseres erreichen, um die besondere Eigenart und Schönheit des Waldgebiets zu erhalten. Der streitgegenständliche Grundbesitz sei schließlich durch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz nicht dergestalt überlagert, dass das landesgesetzliche Vorkaufsrecht per se ausgeschlossen sei. Im Übrigen seien die Regelungen dieses Gesetzes zum Ankauf von Wald nicht als Kompensation für Enteignungsunrecht gedacht, sondern dienten ausschließlich der Privatisierung.

Die hiergegen erhobenen Widersprüche der Klägerin zu 1 vom 6.3.2008 und des Klägers zu 2 vom 26.3.2008 wies das Landratsamt Bautzen mit Widerspruchsbescheiden vom 4.9.2008 zurück.

Die Klägerin zu 1 hat ihre am 13.10.2008 erhobene Klage im Wesentlichen wie folgt begründet: Die materiellen Voraussetzungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 SächsWaldG, wonach die Ausübung des Vorkaufsrechts der hier allein in Betracht kommenden Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion des Walds dienen müsse, lägen nicht vor. Der Kläger zu 2 sei Inhaber eines an die streitgegenständlichen Forstflächen unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs und habe sie daher als sinnvolle Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebsteils im Sinne von § 3 Abs. 4 AusglLeistG erworben. Aufgrund seines Betriebskonzepts, zu dessen Einhaltung er nach § 9 Nr. 2 Buchst. b des Kaufvertrags verpflichtet sei, bestehe keine reale Tatsachengrundlage für die von der Beklagten gehegte Besorgnis, dass die Schutzfunktion des Walds bei einer Veräußerung an ihn gefährdet erscheine. Die auf Seite 9 Nr. 5.2 des Betriebskonzepts geplante Bewirtschaftung führe zu einem Aufbau der Holzvorräte, so dass von einer verstärkten Abholzung der Waldflächen keine Rede sein könne. Wie aus den Angaben unter Nr. 4.3 des Betriebskonzepts hervorgehe, plane auch er, das Biotop zu erhalten und diesem drohende Gefahren durch Aushieb der umstehenden Kiefern zurückzudrängen. Ferner verpflichte er sich unter Nr. 2 des

Betriebskonzepts, naturnahe Waldwirtschaft zu betreiben und aktiv die ökologische Verantwortung wahrzunehmen. Im Übrigen werde bestritten, dass die streitbefangenen Waldflächen zusammen mit den angrenzenden, im Eigentum des Freistaates stehenden Waldflächen ein Flächennaturdenkmal darstellen würden; eine Unterschutzstellung sei nicht erfolgt. Bestritten werde auch die Behauptung der Beklagten, sie habe den Beschluss gefasst, den Forst S...../ D.... als Erholungswald im Sinne von § 31 Abs. 2 SächsWaldG mittels Satzung unter Schutz zu stellen. Entscheidend sei allerdings, dass bei Erlass einer entsprechenden Satzung der Kläger zu 2 an die Einhaltung der Auflagen der zuständigen Forstbehörde ebenso gebunden sei wie jeder Dritte. Die von der Beklagten angeführte Anlegung eines Naturlehrpfads liege außerhalb des gesetzlichen Vorkaufzwecks und erfordere unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes keinesfalls die Inanspruchnahme von insgesamt 80 ha Waldfläche. Der Kläger zu 2 beabsichtige auch nicht, das Jedermannrecht des § 11 Abs. 2 SächsWaldG einzuschränken. Die Mutmaßung der Beklagten, dass es ihm letztlich nur um eine ungestörte Ausübung des Jagdrechts gehe, finde in seinem Betriebskonzept keine Grundlage. Außerdem sichere die mit der Ausübung des Jagdrechts verbundene Reduzierung des Wildbestands zur Vermeidung von Verbissschäden auf ein erträgliches Maß gerade den Erhalt der Schutz- und Erholungsfunktion des Walds.

Ein Vorkaufsrecht sei auch schon dem Grunde nach ausgeschlossen, da die streitgegenständlichen, zu den Bedingungen des Ausgleichsleistungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung veräußerten Flächen generell nicht Gegenstand eines gesetzlichen Vorkaufsrechts sein könnten. Mit dem in § 3 AusglLeistG geregelten Flächenerwerbsprogramm verfolge der Gesetzgeber zum einen ein Wiedergutmachungsprogramm für diejenigen, denen von 1945 bis 1949 auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage und nach der Gründung der DDR unter deren Verantwortung land- oder forstwirtschaftliches Vermögen auf rechtsstaatswidriger Weise entzogen worden sei; zum anderen stelle es ein eigenständiges Förderprogramm zu Gunsten der Land- und Forstwirtschaft in den neuen Bundesländern dar, mit dem die Eigentumsbildung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe erleichtert werden solle. Die Veräußerung von Grundstücken nach Maßgabe des in § 3 AusglLeistG geregelten Flächenerwerbsprogramms erfolge zu stark vergünstigten Kaufpreisen, weswegen mit Abschluss des Kaufvertrags dem Erwerbsberechtigten eine Subvention gewährt werde, die nach der Neufassung des § 3 Abs. 7 AusglLeistG europarechtlichen Vorgaben entspreche. Die Teilnahme am Flächenerwerb erfordere daher im Hinblick auf den stark vergünstigten

Kaufpreis und die besonderen strukturpolitischen Ziele der Erwerbsmöglichkeiten das Vorliegen bestimmter persönlicher und betriebsbezogener Voraussetzungen. So müssten z. B. die zum Erwerb Berechtigten ihren Wohn- oder Betriebssitz in der Nähe der Betriebsstätte nehmen. Ferner müssten sie die erworbenen Flächen dauerhaft selbst bewirtschaften. Sie könnten diese innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren nicht ohne Zustimmung der Privatisierungsstelle veräußern (§ 2 Abs. 2, § 4 Abs. 2 FlErwV). An dem Flächenerwerbsprogramm könne somit nur ein eng begrenzter Personenkreis teilnehmen. Es komme daher im Hinblick auf die mit dem Flächenerwerbsprogramm verfolgte strukturpolitische Zielsetzung nicht in erster Linie auf die Zahlung des stark vergünstigten Kaufpreises, sondern auf die Person des Käufers an. Erfülle dieser die persönlichen und betriebsbezogenen Voraussetzungen, habe er Anspruch gegen die Privatisierungsstelle auf den Abschluss des Kaufvertrags.

§ 27 Abs. 4 SächsWaldG ordne für das in Absatz 1 der Vorschrift geschaffene Vorkaufsrecht die Anwendung von §§ 463, 464 Abs. 2, §§ 465 bis 486 und § 471 BGB an. Für den Fall des Bestehens eines Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 1 SächsWaldG müsse nach § 464 Abs. 2 BGB zwischen der Klägerin zu 1 und der Beklagten ein Kaufvertrag zu den Bedingungen zustande kommen, die zwischen den Klägern vereinbart seien. Da die Beklagte erkennbar nicht zu dem Personenkreis gehöre, der zum Flächenerwerb nach § 3 AusglLeistG berechtigt sei, würde ihr mit einem Vertragsschluss eine Subvention gewährt, die ihr nicht zustehen könne. Ebenso würde der gesetzliche Zweck, nämlich die Eigentumbildung land- und forstwirtschaftlicher Betrieb zu erleichtern, verfehlt. Das Verkaufsrecht sei zudem nach § 27 Abs. 1 SächsWaldG i. V. m. § 466 Satz 2 BGB ausgeschlossen, weil der zwischen den Klägern geschlossene Kaufvertrag den Kläger zu 2 zu nicht in Geld schätzbaren Nebenleistungen (Hauptwohnsitznahme in der Nähe der Betriebsstätte, Selbstbewirtschaftungsverpflichtung gemäß dem Betriebskonzept für die Dauer des gesetzlichen Veräußerungsverbots) verpflichte.

Schließlich würde bei Bestehen eines Vorkaufsrechts das in § 3 AusglLeistG geregelte Flächenerwerbsprogramm vollständig ausgehebelt werden. So würde der Erwerbsanspruch des Berechtigten gegenüber der Privatisierungsstelle vereitelt und die Klägerin zu 1 wäre nach § 9 des Kaufvertrags zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Es wäre aber offenkundig widersinnig, ein Vorkaufsrecht dem Grunde nach zu bejahen, um der Klägerin zu 1 zugleich das Recht zu geben, gemäß § 9 des Kaufvertrags von dem infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts geschlossenen Vertrag zurückzutreten.

Der Kläger zu 2 hat zur Begründung seiner ebenfalls am 13.10.2008 erhobenen Klage vorgetragen: Das Vorkaufsrecht nach § 27 SächsWaldG finde beim Verkauf nach dem Ausgleichsleistungsgesetz keine Anwendung. Für den Verkauf von Waldflächen sei nach § 3 Abs. 8 AusglLeistG der Berechtigtenkreis auf natürliche Personen begrenzt. In § 3 Abs. 12 AusglLeistG sei abschließend geregelt, unter welchen Voraussetzungen juristische Personen des öffentlichen Rechts Flächen erwerben könnten. Die Regelung wäre überflüssig, wenn der Gesetzgeber davon ausgegangen wäre, dass die naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechte der Länder anzuwenden seien. Die Zulassung von Vorkaufsrechten widerspreche auch Sinn und Zweck des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes, geschehenes Unrecht wiedergutzumachen. Hilfsweise werde geltend gemacht, dass die Voraussetzungen des § 27 SächsWaldG nicht vorliegen würden, da eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Walds durch ihn, den Kläger zu 2, nicht zu besorgen sei. Vielmehr beabsichtige er nach seinem Betriebskonzept eine naturverträgliche Bewirtschaftung, die auch durch das vertragliche Rücktrittsrecht der Klägerin zu 1 abgesichert sei. Die Erholungsfunktion sei bereits durch § 11 Abs. 1 SächsWaldG ausreichend gewährleistet. Überdies hätte die Beklagte das ihr bei der Entscheidung über das Vorkaufsrecht eingeräumte Ermessen fehlerhaft ausgeübt. Eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung seines Betriebskonzepts habe nicht stattgefunden. Die Heranführung von Kindern und Jugendlichen an den Natur- und Landschaftsschutz zähle nicht zur Schutzfunktion im Sinne von § 1 Nr. 1 SächsWaldG. Auch sei die Beklagte im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts zur Bewirtschaftung von Bauernwald selbst nicht in der Lage. Neben diesen und weiteren auch von der Klägerin zu 1 vorgetragenen Gesichtspunkten hält der Kläger zu 2 ein Vorkaufsrecht nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 SächsWaldG schließlich auch deshalb für ausgeschlossen, weil er spätestens seit Dezember 2007 die Voraussetzungen des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte in der Alternative Unternehmen der Forstwirtschaft 40 ha erfülle und damit Landwirt i. S. des § 1 ALG sei.

Die Klägerin zu 1 hat beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 24.1./28.2.2008 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts Bautzen vom 4.9.2008 zu verpflichten, ihr ein Zeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts für die zu den laufenden Nr. 23-29 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs von S.....- D.... Blatt 246, für die zu den laufenden Nrn. 11 und 12, 14 und 15 sowie 17-22 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs von S.....- D.... Blatt 251, für die zu den laufenden Nrn. 2 und 3 des

Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs von S.....- D.... Blatt 269 und für die zu den laufenden Nrn. 7 und 8 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs von S.....- D.... Blatt 272 verzeichneten Grundstücke zu erteilen.

Der Kläger zu 2 hat beantragt,

die Bescheide der Beklagten vom 24.1.2008 sowie 28.2.2008 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 4.9.2008 aufzuheben,

hilfsweise, unter Aufhebung der Bescheide der Beklagten vom 24.1.2008 und 28.2.2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landratsamts Bautzen vom 4.9.2008 die Beklagte zu verpflichten, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts neu zu entscheiden,

die Hinzuziehung seines Prozessbevollmächtigten im Vorverfahren für notwendig zu erklären.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klagen abzuweisen.

Die Klage der Klägerin zu 1 sei mangels Klagebefugnis bereits unzulässig. Im Übrigen seien die Klagen unbegründet. Das Vorkaufsrecht sei nicht ausgeschlossen, da sich die Regelungen des Ausgleichsleistungsgesetzes zur Veräußerung von Forstflächen nicht als Kompensation für Enteignungsunrecht darstellten. Vielmehr dienten sie der Privatisierung von Waldflächen, die auch über einen Erwerb durch die Beklagte erreicht werden könne. Auch im Hinblick auf das Betriebskonzept des Klägers zu 2 sei nichts dafür ersichtlich, dass dieser vertraglich vereinbarte bzw. gesetzliche Nebenleistungen schulde, die nicht durch die Beklagte erbracht werden könnten. Das Vorkaufsrecht sei ferner nicht nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 SächsWaldG ausgeschlossen, weil der Kläger zu 2 zum Zeitpunkt des Kaufvertrags am 17.12.2007 nicht Inhaber eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs i. S. v. § 1 ALG gewesen sei. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 1 SächsWaldG diene der Sicherung der Schutz- und Erholungsfunktion des Walds. Der bereits zu beklagende Holzeinschlag des Klägers zu 2, der schon heute weit über das Betriebskonzept hinausgehe, bedeute eine konkrete Beeinträchtigung des dem Wald zukommenden Erosionsschutzes. Die Erholungsfunktion des Walds sei

ebenfalls als gefährdet anzusehen, weil es bereits in der Vergangenheit nach dem Erwerb anderweitigen Walds durch den Kläger zu 2 zu Beeinträchtigungen gekommen sei. Sie, die Beklagte, beabsichtige, das etwa 80 ha große Waldgebiet „Teufelswinkel“ bei D.... zu einem waldgeschichtlichen Freigelände zu entwickeln; eine Projektskizze über den angestrebten Waldlehrpfad sei bereits erstellt.

Mit Urteil vom 26.2.2009 hat das Verwaltungsgericht den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Klagen stattgegeben, die Bescheide vom 24.1./28.2.2008 in Gestalt der Widerspruchsbescheide des Landratsamts Bautzen vom 4.9.2008 aufgehoben, die Beklagte zur Erteilung eines Zeugnisses über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts an die Klägerin zu 1 verpflichtet und zur Begründung ausgeführt:

Die Ausübung des auf § 27 Abs. 1 und 2 SächsWaldG gestützten Vorkaufsrechts sei rechtswidrig und die Klägerin zu 1 habe Anspruch auf Erteilung eines entsprechenden Negativattests. Die Voraussetzungen des § 27 Abs. 2 SächsWaldG lägen nicht vor, da das waldrechtliche Vorkaufsrecht auf das zwischen den Klägern auf der Grundlage von § 3 AusglLeistG geschlossene Grundstücksgeschäft keine Anwendung finde. Die in § 3 AusglLeistG getroffenen Regelungen über die Veräußerung ehemals volkseigener Flächen zu günstigen Konditionen an berechnete Personen würden bestimmte Ausgleichs- und Förderzwecke verwirklichen und gingen als spezielle Vorschriften allgemeinen Regelungen zum regulären Grundstücksverkehr vor, zu denen auch öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte gehören würden. Mit dem in § 3 AusglLeistG geregelten Flächenerwerbsprogramm verfolge der Gesetzgeber neben dem Wiedergutmachungsziel für Wiedereinrichter ein eigenständiges Förderprogramm zu Gunsten der Land- und Forstwirtschaft in den neuen Bundesländern für Neueinrichter wie den Kläger zu 2, mit dem die Eigentumsbildung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe erleichtert werden solle. Die Veräußerung von Grundstücken nach Maßgabe des in § 3 AusglLeistG geregelten Flächenerwerbsprogramms erfolge auf Grund des subventionsrechtlichen Charakters zu stark vergünstigten Kaufpreisen. Die Teilnahme am Flächenerwerb erfordere im Hinblick auf die besonderen strukturpolitischen Ziele der Erwerbsmöglichkeiten mithin das Vorliegen bestimmter persönlicher und betriebsbezogener Voraussetzungen, so dass hierfür nur ein begrenzter Personenkreis in Betracht komme. Die Beklagte erfülle die Fördervoraussetzungen nicht und gehöre daher nicht zu diesem Personenkreis. Die Ausübung des Vorkaufsrechts würde eine Fehlleitung der beim Flächenerwerb gewährten Vergünstigungen an einen Hoheitsträger bedeuten, weil nach § 464

Abs. 2 BGB mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf unter denselben Bestimmungen zustande kommen würde. Dies würde dem gesetzgeberischen Ziel der Privatisierung entgegenstehen, die als förderungswürdig angesehene Investitionstätigkeit in den neuen Bundesländern im Bereich der Land- und Forstwirtschaft hemmen und Unsicherheit über den Fortgang der Privatisierung hervorrufen.

Dafür, dass das waldrechtliche Vorkaufsrecht vorliegend nicht zur Anwendung komme, sprächen zudem die Regelungen des § 3 Abs. 12 ff. AusglLeistG, wonach eine Erwerbsmöglichkeit für die Länder bei naturschutzrechtlich bedeutsamen Flächen, wozu auch besonders geschützte Waldflächen zu zählen seien, geschaffen worden sei. Durch das dort geregelte Verfahren solle bereits vor dem Verkauf an einen Berechtigten i. S. v. § 3 Abs. 2 AusglLeistG festgestellt werden, ob die ausgewählte Fläche für diesen Verkauf zur Verfügung stehe oder zu Recht von einem Bundesland beansprucht werde. Dieses Verfahren diene dazu, etwaige Einwände gegen die Verwendung von Grundstücken zum Verkauf an Berechtigte bereits in diesem Verfahren vor Abschluss des Verkaufsgeschäfts geltend zu machen. Das sei im Streitfall jedoch nicht geschehen.

Die Kläger würden ferner zu Recht darauf hinweisen, dass auch der Gedanke aus § 466 BGB, der nach § 27 Abs. 4 Satz 3 WaldG entsprechende Anwendung finde, für einen Ausschluss des Vorkaufsrechts spreche. Denn mit Abschluss des Kaufvertrags habe sich der Kläger zu 2 u. a. durch die eigene Bewirtschaftung entsprechend dem Bewirtschaftungskonzept und durch die Aufrechterhaltung der Betriebsstelle für 20 Jahre zur Erbringung von nicht in Geld schätzbaren Nebenleistungen verpflichtet.

Bei dieser Rechtslage komme es auf das Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nach § 27 Abs. 2 SächsWaldG nicht mehr an.

Gegen dieses Urteil richtet sich die durch Senatsbeschluss vom 4.8.2009 zugelassene Berufung der Beklagten, die diese im Wesentlichen wie folgt begründet:

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 27 SächsWaldG auch im Geltungsbereich des Ausgleichsleistungsgesetzes seien gegeben. Die Kollisionsvorschrift des Art. 31 GG greife nicht ein. Diese sei nur auf Rechtsnormen anwendbar und rechtfertige es - auch aus kompetenz- bzw. materiell-staatsrechtlichen Gründen - nicht, landesrechtliche Vorkaufsrechte

über bloß programmatische subventionsorientierte Zielsetzungen des Bundes, hier das Flächenerwerbsprogramm nach § 3 AusglLeistG zur Stützung und Ermöglichung der Existenzgründung für die Privatwirtschaft, zu verdrängen. Voraussetzung dafür wäre ein ausdrücklicher Normbefehl über die Nichtanwendbarkeit landesrechtlicher Vorkaufsrechte im Text des Ausgleichleistungsgesetzes. Das Verwaltungsgericht begehe eine *petitio principii*, wenn es den zulässigen Ausschluss des Vorkaufsrechts damit zu beweisen suche, dass anderenfalls das Förderprogramm nicht umgesetzt werden könne. Im Übrigen entspreche auch der privatrechtliche Waldverkauf an eine Gemeinde dem Flächenerwerbsprogramm, da die damit verfolgten Ziele einer Dezentralisierung und Diversifikation der aus volkseigenem Vermögen übernommenen neuen Bundeswaldflächen auch mit deren Auslagerung als Körperschaftswald im Sinne des § 3 Abs. 2 SächsWaldG zu erreichen seien. Die Bewirtschaftungsvorgaben für Kommunen im Sächsischen Waldgesetz entsprächen den dezentralen Entwicklungs-, Infrastruktur- und Differenzierungszielen des Flächenerwerbsprogramms. Das Verwaltungsgericht habe die Voraussetzungen des § 466 BGB daher zu Unrecht bejaht, indem es ungeprüft angenommen habe, dass nur der Kläger zu 2 das schon bei der Ausschreibung im Jahr 2001 und ohne erkennbare Fortschreibung im Jahr 2007 vorgelegte Betriebskonzept durchführen könne und nicht auch die Beklagte. Sie sei nämlich willens und bereit, den Kaufvertrag so zu erfüllen, wie dies vereinbart worden sei.

Unabhängig davon sei § 466 BGB auf § 27 SächsWaldG nicht anwendbar, weil es einem öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrecht eigen sei, dass privatrechtliche Verkaufskautelen nicht in vollem Umfang kompatibel seien. Die Anwendbarkeit unterstellt, setze die Berufung der Kläger auf § 466 BGB zwingend voraus, dass die gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen für einen Flächenverkauf sowohl persönlich als auch dinglich eingehalten seien. Anderenfalls könne ein Missbrauch nicht ausgeschlossen werden, wenn die „bundesstaatliche Kompetenznorm“ (§ 27 SächsWaldG) allein durch bloßes Verwaltungshandeln, nämlich eine subventionsrechtliche Vertragsgestaltung, ausgehöhlt werden könne. Die Gesetzmäßigkeit des streitgegenständlichen Grundstückskaufvertrags habe das Verwaltungsgericht aber nicht geprüft. Bedenken bestünden insoweit, weil die Klägerin zu 1 offensichtlich zu Unrecht von einem Erwerbsanspruch des Klägers zu 2 ausgegangen sei und zudem Abwägungs- und Ermessensfehler unübersehbar seien.

Zweifelhaft sei der personelle Anwendungsbereich des Ausgleichleistungsgesetzes. Sie gehe aufgrund der ihr bekannten Tatsachen davon aus, dass der Kläger zu 2 als abhängig

Beschäftigter bei einer Mühle mit einer angepachteten Nebenerwerbslandwirtschaft von 22,1 ha nicht die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 und 8 AusglLeistG erfülle. Weder zum maßgeblichen Zeitpunkt des § 8 FlErwV (31.8.2001) noch zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses am 17.12.2007 sei der Kläger zu 2 Neueinrichter gewesen. Auch nach dem Urteil des Oberlandesgerichts Dresden vom 12.10.2006 habe der Kläger zu 2 keine Anspruchsberechtigung im Sinne des § 3 Abs. 1 und 4 AusglLeistG.

§ 17 Abs. 2 FlErwV lasse einen Verkauf an Nichtberechtigte nur unter bestimmten Voraussetzungen zu, die beim Kläger zu 2 nicht vorliegen würden. Daher handele es sich beim vorliegenden Vertragsabschluss um eine reine Ermessenentscheidung. Ein Entscheidungsdefizit zu ihren Lasten beim Abschluss des Kaufvertrags sehe sie darin, dass sich die Klägerin zu 1 ihr gegenüber auf den Ausschluss des Vorkaufsrechts berufen wolle, obwohl sie von der beabsichtigten Ausübung seit Jahren Kenntnis gehabt habe und obwohl sie nicht verpflichtet gewesen sei, an den Kläger zu 2 zu verkaufen. Der Versuch, den Vertragsabschluss ohne vorherige Klärung der Anwendbarkeit des § 27 SächsWaldG zu vollziehen, sei ermessensfehlerhaft, weil die Klägerin zu 1 „damit *gezielt* eine subventionsrechtliche ‚Herstellung eines untrennbaren Zusammenhangs zwischen dem subventionierten Kaufpreis und der Person des Käufers‘ zum Zwecke des Ausschlusses des Vorkaufsrechts *ohne* Ermächtigung herbeiführen wollte“. Das führe zu einer bewussten Überspielung der staatsrechtlichen Kompetenzordnung. Hilfsweise berufe sie, die Beklagte, sich auf Verwirkung.

Selbst im Falle eines unterstellten Erwerbsanspruchs bleibe zu prüfen, ob Neueinrichter nicht anders als die vorrangigen subventionsrechtlichen Fallgruppen des Ausgleichsleistungsgesetzes (Alt-Eigentümer und Wiedereinrichter) zu behandeln seien. Bei dem Flächenerwerbsprogramm für Neueinrichter handele es sich um eine strukturpolitische Privatisierungsmaßnahme und sei ein Körperschaftserwerb im Sinne des § 3 Abs. 2 SächsWaldG sachlich nicht ausgeschlossen. Die hier herrschende Konfliktlage zwischen der privaten Existenzgründung und dem öffentlichen Interesse an der Umsetzung eines Entwicklungskonzepts für einen Schutz- und Erholungswald spreche ebenfalls für eine Anwendbarkeit des § 27 SächsWaldG.

Zusätzliche Zweifel an der Gesetzeskonformität des Kaufvertrags ergäben sich aus dem Gesichtspunkt der „dinglichen Verhaftung der streitgegenständlichen Grundstücke nach dem Ausgleichsleistungsgesetz mit der vermeintlichen Rechtsfolge einer Ausschlusswirkung des

§ 27 SächsWaldG“. Für einen derartigen Ausschluss sei mindestens zu fordern, dass die streitgegenständlichen Flächen konkret für das Flächenerwerbsprogramm „in Beschlag genommen“, d. h. programmbezogen zweckgewidmet worden seien. Dazu reiche nicht eine Art Widmung „nur im Rahmen eines pauschalen gesetzlichen Auftrags an die BVVG als sog. ‚Flächenpool‘“ bzw. die nach der 3. DVO-THG erfolgte pauschale Überschreibung der Grundstücke an die Klägerin zu 1 ohne programmorientierte Einzelprüfung. Im Übrigen verkenne das Verwaltungsgericht, dass § 1 Abs. 2 Satz 6 FlErwV ausdrückliche Vorbehalte zu Gunsten von Vorkaufsrechten für den öffentlichen Gebrauch enthalte, worunter etwa § 100 BauGB und § 18 BNatSchG a. F. fielen.

Schließlich seien auch die materiellen Voraussetzungen des § 27 SächsWaldG erfüllt. Insbesondere müsse keine Gefährdungslage der Schutz- und Erholungsfunktion des Walds nachgewiesen werden. Die tatsächliche Waldbewirtschaftung durch den Kläger zu 2 zeige aber, dass die im Ausgangsbescheid beschriebenen Befürchtungen zuträfen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.11.2010 sei die Gemeindeverwaltung daher nochmals mit der Erstellung einer Satzung, die das Waldgebiet zum Erholungswald mit überwiegend örtlicher Bedeutung erkläre, beauftragt worden.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 26.2.2009 zu ändern und die Klagen abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angefochtene Urteil und treten dem Berufungsvorbringen entgegen. Ergänzend tragen sie insbesondere vor, der Kläger zu 2 sei, wie das Oberlandesgericht Dresden zu Recht ausgeführt habe, als Neueinrichter gemäß § 3 Abs. 4 i. V. m. Abs. 2, zumindest aber nach § 3 Abs. 8 AusglLeistG erwerbsberechtigt. Von einer missbräuchlichen Vertragsgestaltung zu Lasten der Beklagten könne nicht ansatzweise die Rede sein. Einer gesonderten „Zweckwidmung“ derjenigen Flächen, die zu den Bedingungen des § 3 AusglLeistG an hierzu Berechtigte veräußert werden sollen und dürfen, durch die Klägerin zu 1 bedürfe es nicht, da sämtliche land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücksflächen in den Flächenpool, der zur Privatisierung nach § 3 AusglLeistG bereitstehe, einbezogen seien, soweit nicht die hier nicht einschlägigen Ausschlussgründe des § 1 Abs. 2 Sätze 4 bis 7

FlErwV vorliegen würden. Die Verkaufsentscheidung leide auch nicht an Ermessensfehlern. Das Vorkaufsinteresse der Beklagten sei nach § 4 Abs. 5 FlErwV als Ermessens Gesichtspunkt nicht zu berücksichtigen. Die Beklagte übersehe im Übrigen, dass Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Durchführung des § 3 AusglLeistG und der Flächenerwerbsverordnung nach § 6 Abs. 3 AusglLeistG den ordentlichen Gerichten zugewiesen seien.

Dem Senat liegen die Verfahrensakten des Verwaltungsgerichts Dresden (1 K 1699/08 und 1 K 1708/08), die Akten des Zulassungsverfahrens (3 A 234/09) und des Berufungsverfahrens sowie die Verwaltungsakten der Beklagten (1 Aktenheftung) vor. Auf diese Akten wird wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die durch den Senat zugelassene Berufung der Beklagten ist nicht begründet. Das Verwaltungsgericht hat die Bescheide der Beklagten vom 24.1.2008 und 28.2.2008 in der Gestalt der Widerspruchsbescheide des Landratsamts Bautzen vom 4.9.2008 über die Ausübung eines waldrechtlichen Vorkaufsrechts zu Recht aufgehoben und die Beklagte verpflichtet, der Klägerin zu 1 ein Zeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts für die streitgegenständlichen Grundstücke zu erteilen. Die darauf gerichteten Klagen sind zulässig und begründet, da die angegriffenen Bescheide rechtswidrig sind und die Kläger in ihren Rechten verletzen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Klägerin zu 1 hat zudem Anspruch auf die Erteilung des begehrten Negativattests (§ 113 Abs. 5 VwGO).

Das Verwaltungsgericht ist im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass die angegriffenen Bescheide nicht von § 27 Abs. 1 und 2 SächsWaldG als der einzig in Betracht kommenden Rechtsgrundlage gedeckt sind. Zwar wird das in diesen Vorschriften geregelte waldrechtliche Vorkaufsrecht der Gemeinde entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht durch spezielle Vorschriften des Ausgleichsleistungsgesetzes verdrängt (1). Seine Anwendung scheidet aber aufgrund der allgemeinen Ausschlussregelung des § 466 BGB aus (2).

1. Das Ausgleichsleistungsgesetz und die auf dessen § 4 Abs. 3 beruhende Flächenerwerbsverordnung (hier jeweils anwendbar und im Folgenden zitiert in der im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags am 17.12.2007 geltenden Fassung) enthalten keine Norm, die landesrechtliche Vorkaufsrechte ausdrücklich oder – wie das Verwaltungsgericht angenommen hat – bei Auslegung nach Sinn und Zweck ausschließt und § 27 SächsWaldG deshalb als Bundesrecht vorgehen würde. Die bundesrechtlichen Regelungen im Ausgleichsleistungsgesetz über den Verkauf von Waldflächen an berechtigte Neueinrichter im Sinne von § 3 Abs. 2 AusglLeistG sowie an Berechtigte im Sinne von § 3 Abs. 8 AusglLeistG verfolgen ein Förderprogramm zur Schaffung neuer Eigentumsstrukturen und damit funktionsfähiger Grundlagen für Erhalt und Fortentwicklung der Erwerbszweige Land- und Forstwirtschaft in den neuen Ländern (vgl. BVerfG, Urt. v. 22.11.2000, BVerfGE 102, 254). Dieses grundsätzliche Subventionsziel schließt den Erwerb durch Nichtberechtigte aber nicht schlechthin aus, ist dieser doch unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 12 ff. AusglLeistG und § 17 Abs. 2 FlErwV im Gesetz selbst vorgesehen. Soll ein darüber hinausgehender Erwerb durch Nichtberechtigte, hier über die Ausübung eines Vorkaufsrechts, ausgeschlossen sein, so bedarf es entweder einer speziellen oder einer generellen Ausschlussregelung. Da der Ausgleichsleistungsgesetzgeber von einer besonderen Regelung abgesehen hat, bleibt nur der Ausschluss unter Rückgriff auf die allgemeinen Regelungen der §§ 463 ff. BGB (im Erg. ebenso: VG Weimar, Urt. v. 10.10.2007 - 1 K 1197/06 We. -, zitiert nach juris).

2. Diese direkt nur für schuldrechtlich vereinbarte Vorkaufsrechte geltenden Regelungen finden entgegen der Auffassung der Beklagten grundsätzlich entsprechende Anwendung auf bundes- oder landesgesetzliche Vorkaufsrechte (Palandt, BGB, 70. Aufl. 2011, § 463 Vorbem. Rn. 2 und 4; Jauernig, BGB, 12. Aufl. 2007, § 463 Rn. 4 und 11). Für das hier in Rede stehende Vorkaufsrecht nach § 27 SächsWaldG hat der Landesgesetzgeber durch den Norm-anwendungsbefehl in § 27 Abs. 4 Satz 3 SächsWaldG sogar die unmittelbare Anwendbarkeit angeordnet.

a) Nach dieser Vorschrift i. V. m. § 466 BGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 1 SächsWaldG ausgeschlossen, wenn sich der Dritte zu einer Nebenleistung verpflichtet hat, die der Vorkaufsberechtigte zu bewirken außerstande ist und die nicht in Geld schätzbar ist, es sei denn der Vertrag mit dem Dritten wäre auch ohne sie geschlossen worden. Nebenleistungen, die an sich vertretbar sind, können durch den Vorkaufsberechtigten dann

nicht bewirkt werden, wenn der Dritte sie nach dem für den Vertragsabschluss maßgeblichen Willen der Parteien persönlich erbringen sollte. In Geld nicht schätzbar ist eine derartige Nebenleistung dabei nicht nur, wenn ihre Erfüllung durch einen anderen als den Dritten dem Vorkaufsverpflichteten nicht zumutbar ist (vgl. zu einem solchen Fall: RG, Urt. v. 10.5.1928, RGZ 121, 127), sondern auch dann, wenn der gesetzliche Zweck, der mit ihrer Vereinbarung herbeigeführt werden soll, mit einer wie auch immer bemessenen Geldleistung durch den Vorkaufsberechtigten nicht erreichbar ist. So liegt der Fall hier.

Die in § 9 des Kaufvertrags vereinbarte Bewirtschaftung zu den Bedingungen des in Kurzform als Anlage dem Vertrag beigefügten „land“- (richtig: forst)wirtschaftlichen Betriebskonzepts des Klägers zu 2 kann durch die Beklagte nicht bewirkt werden, da sich der Kläger zu 2 zur „Selbstbewirtschaftung“ verpflichtete. Die Vereinbarung dieser persönlichen Nebenleistung war für die Kläger derart wesentlich, dass sie entsprechend der Sollvorschrift des § 12 Abs. 1 Buchst. a bb FlErwV in § 9 Nr. 2 Buchst. a des Kaufvertrags im Falle der Aufgabe der Selbstbewirtschaftung vor Ablauf von 20 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags die Rücktrittsberechtigung der Klägerin zu 1 regelten. Es kann daher nicht angenommen werden, dass die Kläger den Vertrag auch ohne die Nebenleistungsvereinbarung abgeschlossen hätten. Darüber hinaus kann der mit dem Förderprogramm des Ausgleichleistungsgesetzes und von den Klägern mit der Vereinbarung verfolgte Zweck auch nicht durch eine Geldleistung erzielt werden.

Der Kaufvertrag beruht nach § 9 Nr. 1 auf der Annahme, dass dem Kläger zu 2 für den Kaufgegenstand ein Erwerbsanspruch nach den Bestimmungen des Ausgleichleistungsgesetzes zusteht, er die Flächen für die Dauer des in § 3 Abs. 10 AusglLeistG geregelten Veräußerungsverbots ordnungsgemäß bewirtschaftet und im Übrigen ausschließlich für forstwirtschaftliche Zwecke nutzt. Die zusätzlich formulierte Annahme, dass die Flächen eine sinnvolle Ergänzung des von dem Kläger zu 2 bereits bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebsteils darstellen und der landwirtschaftliche Betrieb im Wesentlichen auf eigenen oder für mindestens zwölf Jahre gepachteten Flächen wirtschaftet, zeigt, dass die Vertragspartner von einer Berechtigung des Klägers zu 2 als Neueinrichter im Sinne des § 3 Abs. 4 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 AusglLeistG ausgehen. Wie oben dargelegt, dient der subventionierte Verkauf von Waldflächen an Berechtigte im Sinne dieser Vorschriften der Schaffung neuer Eigentumsstrukturen in der ostdeutschen Land- und Forstwirtschaft und damit der Förderung dieser Erwerbszweige in den neuen Ländern. Zur Sicherung der

Zweckbindung sollen die in § 12 FlErwV genannten Vereinbarungen getroffen werden und sie sind von den Klägern in § 9 des Kaufvertrags auch tatsächlich getroffen wurden. Der Berechtigte im Sinne des § 3 Abs. 4 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 AusglLeistG begünstigende Förderzweck kann offensichtlich nicht durch eine Geldleistung der Beklagten, die unstreitig nicht zu diesem Berechtigtenkreis gehört, erreicht werden. Kommt eine Schätzung der Selbstbewirtschaftung des Klägers zu 2 in Geld mithin nicht in Betracht, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 4 Satz 3 SächsWaldG i. V. m. § 466 BGB ausgeschlossen.

b) Diesem Ergebnis vermag die Beklagte nicht mit Erfolg entgegenzuhalten, die Anwendung der allgemeinen Ausschlussregelung des § 466 BGB scheitere daran, dass der Verkauf nicht die Voraussetzungen nach § 3 AusglLeistG erfülle und die Verkaufsentscheidung der Klägerin zu 1 nicht ermessensfehlerfrei getroffen worden sei.

Der Senat lässt offen, ob die Prämisse des Einwands der Beklagten zutrifft, nach der der Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 4 Satz 3 SächsWaldG i. V. m. § 466 BGB davon abhängen soll, dass der Kaufvertrag zu den Bedingungen des Ausgleichsleistungsgesetzes rechtmäßig zustande gekommen ist. Misst man dem Willen und der Vorstellung der Vertragspartner maßgebliche Bedeutung zu, so ist die Ausschlussregelung des § 466 BGB möglicherweise erst dann unanwendbar, wenn Anhaltspunkte für ein rechtsmissbräuchliches oder kollusives Zusammenwirken bestehen, etwa dann, wenn die Vertragspartner eine Vertragsgestaltung nach § 3 AusglLeistG trotz offensichtlicher Nichtberechtigung allein zu dem Zweck wählen, um dadurch ein kommunales Vorkaufsrecht zu vereiteln. Welcher Auffassung zu folgen ist, bedarf im Streitfall keiner Entscheidung. Wäre der rechtliche Ansatz der Beklagten richtig, so würde sich die weitere Frage stellen, ob der Einwand der rechtswidrigen Verkaufsentscheidung im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren mit Erfolg geltend gemacht werden kann, wogegen sprechen könnte, dass Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Durchführung des § 3 AusglLeistG und der Flächenerwerbsverordnung gemäß § 6 Abs. 3 AusglLeistG den ordentlichen Gerichten zugewiesen sind, die Beklagte diesen Rechtsweg aber nicht beschritten hat. Beide Fragen können indes dahinstehen. Denn selbst wenn im hiesigen Verfahren eine Inzidentprüfung geboten wäre, greift die Rüge der Beklagten nicht durch, da die Voraussetzungen für einen ermessensfehlerfreien Verkauf auf der Grundlage des § 3 AusglLeistG zur Überzeugung des Senats vorliegen.

aa) Soweit die Beklagte beanstandet, dass die streitgegenständlichen Waldflächen nicht im Sinne des Ausgleichleistungsgesetzes und der Flächenerwerbsverordnung „dinglich verhaftet“ bzw. durch einen „Widmungsakt“ konkret zum Verkauf im Flächenerwerbsprogramm freigegeben worden seien, überträgt sie zu Unrecht Erfordernisse aus anderen Rechtsgebieten auf die hier in Rede stehende Materie. Nach dem Ausgleichleistungsgesetz und der auf ihm beruhenden Flächenerwerbsverordnung bedarf es keines Verwaltungsakts der Widmung, durch den die Klägerin zu 1 als Privatisierungsstelle die der Treuhandanstalt nach der 3. Durchführungsverordnung zum Treuhandgesetz vom 29.8.1990 (GBl. I S. 1333) zugewiesenen Flächen im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 1 FlErwV für das Flächenerwerbsprogramm des § 3 Abs. 1, 4, 5, 8 und 9 AusglLeistG förmlich freizugeben hat. Vielmehr bestimmt § 1 Abs. 2 FlErwV in den nachfolgenden Sätzen 2 und 4 bis 7 bereits selbst, welche Flächen von dem Flächenerwerbsprogramm ausgenommen sind. Dazu zählen neben den der Restitution oder der Vermögenszuordnung unterliegenden Flächen (Satz 2) solche Flächen, die für andere als land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden oder die für eine andere Nutzung vorgesehen sind, wenn vor Abschluss des Kaufvertrags für sie nach dem Flächennutzungsplan eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dargestellt ist oder sie nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB oder nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anders als land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können; das gleiche gilt, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bauleitplan, eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung aufzustellen, und der künftige Bauleitplan, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder die künftige sonstige städtebauliche Satzung eine andere als land- oder forstwirtschaftliche Nutzung darstellt, festsetzt oder bezweckt (Sätze 4 und 5). Darüber hinaus stehen nach § 1 Abs. 2 Satz 6 und 7 FlErwV Flächen für einen Erwerb nicht zur Verfügung, die sonstigen außerland- oder außerforstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere des Naturschutzes, dienen, soweit vor Abschluss des Kaufvertrags eine Umwidmung erfolgt ist oder ein Planungs- oder Zulassungsverfahren mit dem Ziel einer Umwidmung eingeleitet worden ist. Die Beklagte beruft sich auf keinen dieser die Eignung der Flächen für das Flächenerwerbsprogramm nach § 3 Abs. 1, 4, 5, 8 und 9 AusglLeistG ausschließenden Tatbestände. Die mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 29/02/2008 vom 27.2.2008 erstmals förmlich eingeleitete Unterschutzstellung der Waldflächen mittels Erholungswaldsatzung gemäß § 31 Abs. 2 SächsWaldG erfolgte nach Abschluss des Kaufvertrags vom 17.12.2007 und vermag bereits aus diesem Grunde keinen der genannten Tatbestände zu erfüllen.

bb) Entgegen der Ansicht der Beklagten bestehen auch keine Zweifel an der Berechtigtenstellung des Klägers zu 2. Berechtigt nach § 3 Abs. 2 Satz 1 AusglLeistG sind u. a. natürliche Personen, die auf den in Absatz 1 genannten Flächen einen Betrieb neu eingerichtet haben und ortsansässig sind (Neueinrichter) und diesen Betrieb allein selbst bewirtschaften. Wie der Verweis des § 3 Abs. 4 AusglLeistG auf die vorgenannte Norm zeigt, sind diese Personen jedenfalls dann zu sog. Bauernwalderwerb berechtigt, wenn sie ehemals volkseigene, von der Treuhandanstalt zu privatisierende Waldflächen bis zu 100 ha zusätzlich zu landwirtschaftlichen Flächen erwerben, falls dies unter Berücksichtigung des vorgelegten Betriebskonzepts eine sinnvolle Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebsteils darstellt und nachgewiesen wird, dass der landwirtschaftliche Betrieb im Wesentlichen auf eigenen oder für mindestens zwölf Jahre gepachteten Flächen wirtschaftet. Zur Begründung dafür, dass diese Voraussetzungen in der Person des Klägers zu 2 erfüllt sind, nimmt der Senat vollumfänglich Bezug auf die Feststellungen des Oberlandesgerichts Dresden in dessen Urteil vom 12.10.2006, mit dem die Berufung eines anderen Bewerbers gegen die Abweisung seiner auf Abschluss eines Kaufvertrags mit ihm (anstelle des Klägers zu 2) gerichteten Klage zurückgewiesen worden ist.

Danach betreibt der Kläger zu 2 auf einer Fläche von ca. 22,5 ha einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb, wovon er eine ehemals im Eigentum des Volkes stehende Teilfläche von ca. 15,7 ha für die Zeit vom 1.1.1996 bis zum 31.12.2007 zunächst von der Klägerin zu 1 gepachtet und dann aufgrund Kaufvertrags vom 8.8.2001 von ihr erworben hatte (UA S. 4). Im Gegensatz zu dem anderen Bewerber hat das Oberlandesgericht bei dem Kläger zu 2 die Berechtigung zu sog. Bauernwalderwerb nach § 3 Abs. 4 AusglLeistG nicht in Frage gestellt (vgl. UA S. 10), sondern hierzu ausgeführt, dass der Kläger zu 2 die zuvor gepachteten Flächen zwischenzeitlich erworben habe und dieser Zuerwerb im Sinne der Nr. 10 der Anlage 1 zu § 7 FlErwV eine sinnvolle Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebsteils darstelle, da zwischen den zu erwerbenden Waldflächen und dem landwirtschaftlichen Betrieb ein enger räumlicher Zusammenhang bestehe und der zu erwerbende Wald mit den vorhandenen Arbeitskräften vom landwirtschaftlichen Hauptbetrieb aus mitbewirtschaftet werden könne. Zur weiteren Begründung wird auf die Ausführungen des eingeholten Sachverständigengutachtens abgestellt. Danach liege die Wohnung des Klägers zu 2 in S..... 2 km und der von ihm bewirtschaftete Teich 3,5 km von dem Waldgrundstück entfernt. Die in Bezug auf die Waldfläche anfallenden Arbeiten würden den Einsatz von 0,2 Vollzeitbeschäftigten erfordern und könnten von dem Kläger zu 2 und dessen zahlreichen

ortsansässigen Familienangehörigen problemlos erledigt werden, so dass eine Aufstockung der im bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb vorhandenen Arbeitskräfte nicht erforderlich sei. Das Oberlandesgericht hat ferner darauf hingewiesen, dass eine sinnvolle Ergänzung des landwirtschaftlichen Betriebsteils im Sinne des § 3 Abs. 4 AusglLeistG nicht voraussetze, dass die Fläche des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsteils größer sei als diejenige des „Bauernwalds“. Erforderlich für eine sinnvolle Ergänzung im Normsinn sei auch weder eine bessere Auslastung des landwirtschaftlichen Betriebsteils noch der Betrieb einer Landwirtschaft als Haupterwerbsquelle. Ausreichend sei daher die von dem Kläger zu 2 im Nebenerwerb betriebene Landwirtschaft.

Die Eignung des Betriebskonzepts des Klägers zu 2 zur Waldbewirtschaftung als weiterer Berechtigungs voraussetzung ist in dem vom Oberlandesgericht eingeholten Sachverständigengutachten ebenfalls bejaht worden. Das Oberlandesgericht hat sich dem angeschlossen und festgestellt, dass dies auch unabhängig von der allenfalls problematischen Verwertung der gutachterlichen Feststellungen in Bezug auf das Vorhandensein einer Holzheizung des Klägers zu 2 zutrefte. Selbst in dem Privatgutachten des Mitbewerbers ist das Betriebskonzept des Klägers als gleichwertig und damit ebenfalls als geeignet dargestellt worden.

Der Senat hat keine besseren Erkenntnismöglichkeiten als das Oberlandesgericht, dessen Ausführungen er sich deshalb zu eigen macht. Er sieht insoweit auch im Hinblick auf das Berufungsvorbringen keinen weiteren Aufklärungsbedarf. Soweit die Beklagte meint, es sei nicht geprüft worden, ob die Berechtigungs voraussetzungen noch im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags vom 17.12.2007 vorgelegen hätten, bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass sie nach dem Urteil des Oberlandesgerichts vom 12.10.2006 entfallen sein könnten. Ausweislich der im Berufungsverfahren vorgelegten Meldebescheinigung der Stadt W..... vom 30.11.2007 war der Kläger zu 2 seit dem 9.1.1990 unter der Anschrift S....., W..... mit alleiniger Wohnung gemeldet und damit ortsansässig im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 AusglLeistG. Gründe, aus denen das im Jahr 2001 entwickelte Betriebskonzept des Klägers zu 2 im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht mehr als sinnvolle Ergänzung seines landwirtschaftlichen Betriebs und zur Waldbewirtschaftung hätte geeignet sein können, sind ebenfalls nicht ersichtlich. Vielmehr hat sich der Kläger zu 2 im Kaufvertrag zur Erfüllung des unveränderten Betriebskonzepts vom 9.7.2001 verpflichtet (vgl. § 9 Nr. 1 des Kaufvertrags i. V. m. der als Anlage beigefügten

Kurzform des Betriebskonzepts selben Datums) und der Klägerin zu 1 für den Fall der erheblichen Abweichungen von diesem für den Verkauf maßgeblichen Betriebskonzept ein Rücktrittsrecht eingeräumt (vgl. § 9 Nr. 2 Buchst. b des Kaufvertrags).

cc) Schließlich leidet die Verkaufsentscheidung der Klägerin zu 1 zu Gunsten des Klägers zu 2 bzw. die der Beklagten bereits mit Schreiben vom 16.10.2002 mitgeteilte Entscheidung, die streitgegenständlichen Waldflächen nicht an sie zu veräußern, an keinen Ermessensfehlern, die die Beklagte in ihren Rechten verletzen könnten. Ein Ermessensfehlgebrauch im Verhältnis zu ihr scheidet bereits deshalb aus, weil die Klägerin an die Beklagte nicht verkaufen durfte. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen.

Die in Rede stehenden Waldflächen waren, wie dargelegt, nicht nach § 1 Abs. 2 Sätze 2 und 4 bis 7 FlErwV von dem Flächenerwerbsprogramm des § 3 Abs. 1, 4, 5, 8 und 9 AusglLeistG ausgenommen. Zwar können solche Waldflächen bis zu einem Umfang von 40.000 ha auch von Nichtberechtigten wie der Beklagten erworben werden; gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 FlErwV gilt dies jedoch nur nach Maßgabe von § 4 Abs. 5 Satz 2 FlErwV. Nach dieser Vorschrift haben Berechtigte, hier der Kläger zu 2, Vorrang vor sonstigen Bewerbern. Wie die Entstehungsgeschichte des § 4 Abs. 5 Satz 2 FlErwV zeigt, greift die Vorrangregel selbst dann, wenn der Nichtberechtigte über das bessere Betriebskonzept verfügt. Denn in der nicht Gesetz gewordenen Fassung des Entwurfs der Bundesregierung (BR-Drs. 260/95, S. 5) sah § 4 Abs. 5 FlErwV in Satz 1 noch vor, dass der Kaufantrag desjenigen, der das bessere Betriebskonzept vorlegt, vorrangig berücksichtigt wird, sofern sich mehrere Berechtigte und sonstige Interessenten um dieselbe Waldfläche bewerben; nach Satz 2 des Regierungsentwurfs hatten Berechtigte Vorrang vor sonstigen Bewerbern, wenn ihr Betriebskonzept im Wesentlichen gleichwertig war. In der in Kraft getretenen Fassung des § 4 Abs. 5 Satz 1 FlErwV findet ein Vergleich der Betriebskonzepte demgegenüber nur noch im Verhältnis von konkurrierenden Berechtigten statt und der in Satz 2 angeordnete Vorrang der Berechtigten vor Nichtberechtigten gilt ohne jede Einschränkung, also auch unabhängig von der Qualität des Betriebskonzepts des Nichtberechtigten.

In Anwendung der Vorrangregel des § 4 Abs. 5 Satz 2 FlErwV durfte die Klägerin zu 1 daher nicht an die Beklagte verkaufen, solange ein Verkauf an den Kläger zu 2 als Berechtigten in Betracht kam. Das war bereits ab dem Zeitpunkt der Fall, als sich die Beklagte erstmals mit Schreiben vom 23.9.2002 um den Kauf der streitgegenständlichen Flächen bewarb. Denn zu

diesem Zeitpunkt lag der Kaufantrag des Klägers zu 2 bereits vor. Damit ist kein Raum für die Annahme einer ermessensfehlerhaften Verkaufsentscheidung zu Lasten der Beklagten.

3. Ist die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 27 Abs. 4 Satz 3 SächsWaldG i. V. m. § 466 BGB nach alledem ausgeschlossen, kommt es nicht darauf an, ob die zwischen den Beteiligten streitigen Voraussetzungen, unter denen ein Vorkaufsrecht nach § 27 Abs 2 SächsWaldG nur ausgeübt werden darf, vorliegen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da ein Zulassungsgrund nach § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der der Beschluss abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses 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, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zu-

sammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

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.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
v. Welck

Drehwald

John

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 17.279,03 € festgesetzt.

Gründe

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG. Zur weiteren Begründung wird auf den den Beteiligten bekannten Senatsbeschluss vom 4.8.2009 - 3 E 59/09 - verwiesen.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).

gez.:
v. Welck

Drehwald

John

Ausgefertigt:

Bautzen, den 29.12.2010

Sächsisches Oberverwaltungsgericht