

Gericht: Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg Senat für Baulandsachen
Entscheidungsdatum: 30.06.2025
Aktenzeichen: 1 U 6/20 Baul
ECLI: ECLI:DE:OLGHH:2025:0630.1U6.20BAUL.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 
Normen: § 39 Abs 1 S 3 VwVfG HA, § 45 Abs 1 Nr 2 VwVfG HA, § 45 Abs 2 VwVfG HA, § 24 Abs 1 S 1 Nr 1 BauGB, § 24 Abs 3 S 1 BauGB ... mehr

Höhe der Entschädigung für Grundstücksverlust unter Berücksichtigung der Wertminderung des Restgrundstücks im Rahmen der Ausübung eines Vorkaufsrechts durch die Gemeinde

Orientierungssatz

1. Die Nichtausübung des Vorkaufsrechts für ein situativ ähnlich betroffenes Nachbargrundstück kann einen atypischen Umstand im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung darstellen. Dieser Umstand kann jedoch gemäß § 45 Absatz 1 Nr. 2 des HmbVwVfG durch nachträgliche Begründung der sachlichen Ungleichbehandlung geheilt werden.(Rn.30)
2. Ein Bebauungsplan wird auch nach längerem Zeitablauf nicht funktionslos, wenn die planerischen Absichten weiterhin umsetzbar sind. Insbesondere ist nicht auf einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren abzustellen.(Rn.35) (Rn.36)
3. Wurde das Vorkaufsrecht rechtmäßig ausgeübt, ist die Entschädigung unter Berücksichtigung der Wertminderung des Restgrundstücks nach der Differenzmethode zu ermitteln, also nach dem Unterschiedsbetrag, um den der Wert des Restgrundstücks nach dem Teilverkauf hinter dem Wert des Gesamtgrundstücks vor dem Verkauf zurückbleibt (Anschluss BGH, Urteil vom 26. Oktober 1972 - III ZR 78/71).(Rn.55) (Rn.59)
4. Faktoren für eine Wertminderung können insbesondere die Lageverschlechterung, wie beispielsweise beim Verlust des Zugangs zu einem Gewässer und die Beeinträchtigung der Sichtachse sein.(Rn.60)

Verfahrensgang

vorgehend LG Hamburg Kammer für Baulandsachen, 7. August 2020, 351 O 1/17

Tenor

1. Auf die Berufung der Beteiligten zu 1 wird das Urteil des Landgerichts Hamburg vom 7. August 2020, Az. 351 O 1/17, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Bescheid der Beteiligten zu 3 vom 7. März 2017, betreffend die Ausübung des Vorkaufsrechts für das im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek von Lehmsahl-Mellingstedt, Band ..., auf Blatt ... verzeichnete Flurstück ..., wird dahingehend geändert, dass die Entschädigung auf € 150.000,00 festgesetzt wird. Im Übrigen wird der Antrag der Beteiligten zu 1 und 2 auf gerichtliche Entscheidung abgelehnt.

Im Übrigen werden die Berufungen der Beteiligten zu 1 und 2 zurückgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben die Beteiligte zu 1 39%, der Beteiligte zu 2 50% und die Beteiligte zu 3 11% zu tragen. Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben die Beteiligte zu 1 66%, der Beteiligte zu 2 14% und die Beteiligte zu 3 20% zu tragen.

3. Dieses und das angegriffene Urteil, insoweit nach Maßgabe der Ziffer 1, sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die jeweiligen Vollstreckungsschuldner können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus den Urteilen insgesamt vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Die Beteiligten zu 1 und 2 wenden sich gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek von Lehmsahl-Mellingstedt, Band ..., auf Blatt ... verzeichneten Flurstück ..., einem Teil des Grundstücks mit der postalischen Adresse ... in Hamburg, durch die Beteiligte zu 3. Die Beteiligten zu 1 und 2 halten den Bescheid vom 7. März 2017 über die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Grunde nach für rechtswidrig und haben sich, in erster Instanz gemeinsam, darüber hinaus gegen die Höhe der in dem Bescheid festgesetzten Entschädigung gewandt. Letztere Einwendung wird im Berufungsverfahren nur noch von der Beteiligten zu 1 geltend gemacht.
- 2 Wegen des Sach- und Streitstands in erster Instanz sowie der dort gestellten Anträge wird zunächst gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.
- 3 Mit Urteil vom 7. August 2020 hat das Landgericht den Antrag des Beteiligten zu 2 betreffend die Änderung der Höhe der Entschädigung wegen Unzulässigkeit abgelehnt, im Übrigen den angefochtenen Bescheid für dem Grunde nach rechtmäßig gehalten und die Höhe der Entschädigung auf € 11.700,00 festgesetzt. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, der angefochtene Bescheid sei formell und dem Grunde nach auch materiell rechtmäßig ergangen. Das ausgeübte Vorkaufsrecht habe der Beteiligten zu 3 gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zugestanden, weil das betroffene Flurstück nach dem Bebauungsplan Lemsahl-Melligstedt ... vom 17. Dezember 1974 zur Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen gewesen sei. Nach dem Bebauungsplan sei das Flurstück als Grünfläche, Parkanlage, festgesetzt gewesen. Dies und der Nutzungszweck für die Öffentlichkeit ergebe sich aus der Bezeichnung als „Grünfläche“ im festsetzenden Teil des Bebauungsplans und der Beschreibung zur Nutzung als Parkanlage in der Planbegründung. Die Festsetzung sei von Beginn an wirksam und nicht im weiteren Verlauf funktionslos geworden. Insbesondere sei die von § 2 Abs. 1 BauGB geforderte Erforderlichkeit der Bauleitplanung in zeitlicher Hinsicht nicht verletzt, denn der Verwirklichung der Umsetzung der Parkanlage hätten keine auf unabsehbare Zeit nicht zu bhebenden Hindernisse entgegengestanden, insbesondere sei nicht zu erkennen, dass

keine finanziellen Mittel für die Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans zur Verfügung gestanden hätten. Die Funktionslosigkeit der Festsetzung eines Bebauungsplans könne darüber hinaus nur eintreten, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezögen, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht hätten, der ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit erkennbar ausschließe. Das sei nicht der Fall, weil die Realisierung der Parkanlage weiterhin objektiv möglich sei. Auch könne nicht davon ausgegangen werden, dass auf unabsehbare Zeit keine ausreichenden finanziellen Mittel zur Verfügung stünden. Dies zeige sich schon darin, dass die Beteiligte zu 3 derzeit in der Lage sei, das streitgegenständliche Flurstück anzukaufen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei auch durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Dabei seien an die Rechtfertigung geringere Anforderungen als bei einer Enteignung zu stellen, weil der Eingriff aufgrund der freiwilligen Aufgabe des Eigentums durch den Eigentümer weniger stark in dessen Rechte eingreife. Nach diesem Maßstab sei der Vorkauf des betroffenen Flurstücks zur Einrichtung einer Parkanlage für das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Auch lägen keine Ermessensfehler bei der Ausübung des Vorkaufsrechts vor. Die Beteiligte zu 3 habe ihren Ermessensspielraum erkannt, die Interessen der Beteiligten zu 1 und 2 durch Anhörung ermittelt und gegen das Interesse an der Inanspruchnahme des Grundstücks abgewogen. Dabei stehe insbesondere der Gleichbehandlungsgrundsatz in Form der Selbstbindung der Verwaltung der Ausübung nicht entgegen. Zwar habe die Beteiligte zu 3 von ihrem Vorkaufsrecht in Bezug auf ein Nachbargrundstück keinen Gebrauch gemacht. Dieses Handeln finde aber seinen willkürfreien und sachlichen Grund in der damaligen angespannten haushaltspolitischen Lage. Schließlich könne auch nicht erkannt werden, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts unverhältnismäßig gewesen sei. Insbesondere sei das Eigentum der Beteiligten zu 3 an dem betroffenen Flurstück zur Umsetzung der Parkanlage erforderlich. Die Einrichtung einer Parkanlage auf einem Privatgrundstück komme vorliegend schon deshalb nicht in Betracht, weil die Beteiligten zu 1 und 2 nach ihren Äußerungen im Verwaltungsverfahren eine ausschließlich private Nutzung beabsichtigten. Auch zu einem freihändigen Verkauf seien sie nicht bereit gewesen seien. Auch sei der verbleibende Teil des Grundstücks, auf dem unter anderem das Wohnhaus stehe, aufgrund seiner Größe weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Das Interesse des Beteiligten zu 2 an einem Grundstück mit privatem Zugang zur Alster müsse bei dieser Sachlage gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer Parkanlage zurückstehen.

- 4 Allerdings sei die Entschädigungshöhe von der Beteiligten zu 3 fehlerhaft ermittelt worden. Zur Bestimmung der Entschädigungshöhe sei allein das vom Vorkauf betroffene Flurstück zu bewerten. Ein möglicher Wertverlust am verbleibenden Restgrundstück sei hingegen nicht zu berücksichtigen. Dies finde seinen Grund darin, dass die beiden Flurstücke räumlich durch den Mellingstedter Stieg, einen öffentlichen Weg, voneinander getrennt seien. Hinzu komme, dass beide Flurstücke aufgrund ihrer Größe jeweils ohne das andere Flurstück nutzbar seien und sich die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen an den Flurstücksgrenzen orientierten. Die Berechnung der Entschädigung für das vom Vorkauf betroffene Flurstück sei am Bodenrichtwert für Grünland zu orientieren, weil das Flurstück auch bei Ausübung des Vorkaufsrechts als Grünland genutzt und im Bebauungsplan auch so festgesetzt worden sei. Für die Preisbemessung sei der Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts maßgebend. Danach ergebe sich ein Bodenrichtwert in Höhe von € 6,00/qm, mithin eine Entschädigung in Höhe von € 11.700,00 insgesamt.

- 5 Wegen der näheren Einzelheiten der landgerichtlichen Urteilsbegründung wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen.
- 6 Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 12. August 2020 zugestellte Urteil haben die Beteiligten zu 1 und 2 mit dem am 8. September 2020 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und ihr Rechtsmittel mit dem am 9. November 2020 eingegangenen Schriftsatz begründet, nachdem der Senat die Berufungsbegründungsfrist bis zum 12. November 2020 verlängert hatte.
- 7 Mit ihrer Berufung verfolgen die Beteiligten zu 1 und 2 die Anfechtung des Bescheids der Beteiligten zu 3 vom 7. März 2017 und hilfsweise, insoweit nur die Beteiligte zu 1, die Erhöhung der Entschädigung weiter.
- 8 Sie sind der Auffassung, bei der Prüfung der Wirksamkeit des Bebauungsplans im Zeitpunkt seiner Aufstellung bzw. der Prüfung der späteren Funktionslosigkeit des Bebauungsplans sei entsprechend der Entscheidung des Senats vom 11. Juli 2012, Az. 1 U 1/11, auf einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren abzustellen. Vorliegend lägen zwischen dem Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Ausübung des Vorkaufsrecht 42 Jahre, ohne dass es in dieser Zeit zu einer Umsetzung der geplanten Parkanlage gekommen sei. Der zugrunde zu legende Prognosehorizont sei damit um das Dreifache überschritten. Es müsse deshalb davon ausgegangen werden, dass inzwischen keine hinreichende Realisierungschance für die Umsetzung des Bebauungsplans mehr bestehe und die Ausübung des Vorkaufsrechts deshalb nicht mehr durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sei. Darüber hinaus sei nicht nur davon auszugehen, dass - wie der Nichterwerb eines vergleichbaren Grundstücks einige Jahre zuvor zeige - über Jahrzehnte keine Haushaltsmittel zur Verwirklichung des Planziels zur Verfügung gestanden hätten, sondern dass dies, ausgelöst durch das Sars-CoV-2-Virus, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch in den zukünftigen Jahrzehnten so sei.
- 9 Die Entschädigungshöhe für den Vorkauf sei unter Berücksichtigung auch des Restgrundstücks, also des nicht vom Vorkauf betroffenen Flurstücks, nach der Differenzmethode zu bestimmen. Die Flurstücke seien schon deshalb gemeinsam zu betrachten, weil sie ein Grundstück im Rechtssinne bildeten. Darüber hinaus sei eine gemeinsame Betrachtung deshalb angezeigt, weil der Eigentümer des Restgrundstücks durch die Inanspruchnahme des Vorkaufsflurstücks seinen exklusiven Zugang zum Wasser verliere. Danach ergäbe sich eine zu entschädigende Wertdifferenz in Höhe von € 608.751,00, die sich aus der flächenproportionalen Aufteilung des Kaufpreises aus dem Grundstückskaufvertrag zwischen den Beteiligten zu 1 und 2 in Höhe von € 1.550.000,00 ergebe.
- 10 Wegen der näheren Einzelheiten des Vorbringens der Beteiligten zu 1 und 2 und ihrer Argumentation wird auf die Berufungsbegründung und die Schriftsätze vom 14. Juni 2022, 25. Januar 2023, 11. Mai 2024, 21. Mai 2025, 3. Juni 2025 und 10. Juni 2025 verwiesen.
- 11 Die Beteiligten zu 1 und 2 beantragen,
- 12 unter Abänderung des Urteils des Landgerichts v. 07.08.2020 (351 O 1/17) den Bescheid der Beklagten und Berufungsbeklagten v. 07.03.2017 (FB...) über die Ausübung des Vorkaufsrechts für einen Teil des Grundstücks Grundbuch von Lemsahl-Melligstedt des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek Band ... Blatt ..., Gemarkung Lemsahl-Melligstedt, Flurstück ..., aufzuheben.

- 13 Hilfsweise beantragt die Beteiligte zu 1,
- 14 unter Abänderung des Urteils des Landgerichts v. 07.08.2020 (351 O 1/17) den Bescheid der Beklagten und Berufungsbeklagten v. 07.03.2017 (FB...) über die Ausübung des Vorkaufsrechts für einen Teil des Grundstücks Grundbuch von Lemsahl-Melligstedt des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek Band .. Blatt ..., Gemarkung Lemsahl-Melligstedt, Flurstück ..., dahingehend zu ändern, dass der Wert des Grundstücks von € 6,00/qm auf € 312,18/qm/von insgesamt Euro € 11.700,00 auf insgesamt € 608.751,00 festgesetzt wird.
- 15 Die Beteiligte zu 3 stellt
- 16 keinen Antrag.
- 17 Die Beteiligte zu 3 verteidigt das angefochtene Urteil gegen die Berufung der Beteiligten zu 1 und 2 und vertieft ihren bisherigen Vortrag. Darüber hinaus meint sie, der Entschädigungswert im Sinne des § 28 Abs. 4 BauGB sei nicht mit der Differenz der Verkehrswerte des Gesamtgrundstücks vor und des Restgrundstücks nach Ausübung des Vorkaufsrechts gleichzusetzen. Auch führe die Differenzmethode nicht zu einem Entschädigungswert gemäß §§ 93 ff. BauGB. Das vom Senat eingeholte, an vorgenannter Verkehrswertdifferenz orientierte Gutachten stelle für die Feststellung des Entschädigungswertes daher keine hinreichende Grundlage dar. Vielmehr sei die vom Landgericht bestätigte Bewertungsmethode der Beteiligten zu 3 anzuwenden. Schon wegen der Trennung der beiden betroffenen Flurstücke durch den Mellingstedter Stieg sei kein einheitliches Grundstück gegeben. Die Grundstücke wiesen zudem eine unterschiedliche planungsrechtliche Ausweisung und Nutzung auf und unterschieden sich stark in der Morphologie (flach abfallend zu starker Hanglage). Die Grundstücke seien auch separat eingezäunt und dadurch optisch getrennt. Durch den Wegfall des unteren Flurstücks werde das Wohngrundstück optisch nicht verändert. Auch bleibe der Blick in die Weite erhalten. Ein auf einem räumlichen Zusammenhang basierendes einheitliches Grundstück liege daher nicht vor. Eine wirtschaftliche Einheit sei erst recht nicht ersichtlich.
- 18 Innerhalb der Begutachtung selbst sei nicht plausibel, warum das obere Flurstück nach Ausübung des Vorkaufsrechts mit Grundstücken auf der nördlichen Seite der Straße ... gleichgesetzt werde. Anders als jene Grundstücke behalte das Flurstück nämlich den freien Blick in die Natur ohne Bebauung sowie den bisherigen direkten Zugang zur Alster. Die Lage südlich der Straße ... dürfte daher ein entscheidender Lagevorteil sein, der auch nach der Vorkaufsrechtsausübung erhalten bleibe.
- 19 Wegen der weiteren und näheren Einzelheiten des Vortrags der Beteiligten zu 3 wird auf ihre Berufungserwiderung und die Schriftsätze vom 7. Juli 2022, 8. April 2024, 3. Juni 2024, 15. April 2025, 26. Mai 2025 und 19. Juni 2025 verwiesen.
- 20 Das Berufungsgericht hat mit Beweisbeschluss vom 5. September 2023 ein schriftliches Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zur Bestimmung der Differenz zwischen den Verkehrswerten des Gesamtgrundstücks vor und des Restgrundstücks nach Ausübung des Vorkaufsrechts eingeholt (im folgenden: Gutachten). Wegen des Inhalts wird auf das schriftliche Gutachten vom 15. Januar 2025 verwiesen. Darüber hinaus hat der Senat die Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zur Erläuterung der Begutachtung angehört. Wegen des Inhalts

der Anhörung wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 4. Juni 2025 verwiesen.

II.

- 21 Die Berufungen der Beteiligten zu 1 und 2 sind zulässig, aber ganz (die Berufung des Beteiligten zu 2) bzw. überwiegend (mit dem Hauptantrag und überwiegend auch mit dem Hilfsantrag der Beteiligten zu 1) unbegründet.
- 22 Der angefochtene Bescheid der Beteiligten zu 3 vom 7. März 2017 über die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Flurstück ... der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt ist dem Grunde nach rechtmäßig. Die Beteiligte zu 1 hat allerdings Anspruch auf eine gegenüber den im vorgenannten Bescheid genannten Betrag erhöhte Entschädigung in einer Gesamthöhe von € 150.000,00.
- 23 1. Die Beteiligte zu 3 hat das streitgegenständliche Vorkaufsrecht mit Bescheid vom 7. März 2017 formell und dem Grunde nach auch materiell rechtmäßig ausgeübt.
- 24 a) Der angefochtene Bescheid ist formell rechtmäßig.
- 25 Die Beteiligte zu 3 hat die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB eingehalten und den Bescheid den Beteiligten zu 1 und 2 unter Angabe des Verwendungszwecks für das betroffene Flurstück nach § 24 Abs. 3 S. 2 BauGB in der damals gültigen Fassung nach Anhörung bekanntgegeben.
- 26 Sie ist auch ihrer Begründungspflicht nach § 39 Abs. 1 S. 3 HmbVwVfG ausreichend nachgekommen. Insoweit ist zwischen den schon bei Erlass des Bebauungsplans abgewogenen, allgemeinen und den besonderen, den vorliegenden Fall betreffenden, atypischen Gesichtspunkten zu unterscheiden. Bezüglich ersterer ist die Begründungspflicht dergestalt erleichtert, dass der angefochtene Bescheid keine gesonderten Ausführungen zu enthalten braucht. Bezüglich letzterer sind etwaige Begründungsmängel jedenfalls nach § 45 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 HmbVwVfG geheilt.
- 27 aa) Die schon bei Erlass des Bebauungsplans abgewogenen Umstände brauchte die Beteiligte zu 3 nicht im Einzelnen in die formelle Begründung des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufrechts aufzunehmen, weil es sich um eine sogenannte intendierte Entscheidung handelte. Sie ist ihrer formellen Begründungspflicht hinsichtlich dieser Umstände ausreichend dadurch nachgekommen, dass sie auf den Bebauungsplan, den darin verfolgten Zweck und die dazu im Widerspruch stehende Nutzung des Grundstücks hinwies. Wie regelmäßig bei Bebauungsplänen ergibt sich hieraus die Erforderlichkeit des Erwerbs aus sachlichen Gründen für die Durchführung des Bebauungsplans (Senat, Urteil vom 11. Juli 2011, 1 U 1/11, Rn. 31, juris).
- 28 Dabei kann an dieser Stelle dahinstehen, ob insoweit ein Fall des intendierten Ermessens in dem Sinne vorliegt, dass eine Abwägungsentscheidung im typischen Fall schon nicht vorzunehmen ist und deshalb keiner Begründung bedarf (vgl. frühere Äußerungen des BVerwG; z.B. BVerwGE 71, 1, 6 f.), oder ob auch bei intendiertem Ermessen in jedem Fall eine Abwägungsentscheidung erforderlich ist, wobei sich aber das Abwägungsergebnis von selbst versteht, weshalb es keiner das Selbstverständliche darstellenden Begründung bedarf (vgl. jüngere Äußerungen des BVerwG, z.B. BVerwGE 105, 55, 57 f. = BVerwG, Urteil vom 16.06.1997, 3 C 22-96, Ziff. 2 = NJW 1998, 2233, 2234; Senat, Ur-

teil vom 11. Juli 2012, Az. 1 U 1/11), denn in beiden Fällen ist eine Begründung jedenfalls formell entbehrlich (vgl. Stelkens/Bonk/ Sachs, VwVfG, 10. Auflage 2022, § 39, Rn. 70).

- 29 bb) Atypische Gesichtspunkte hingegen müssen nicht nur materiell in die Ermessensausübung einfließen, sondern erfordern grundsätzlich auch die Aufnahme in eine formelle Begründung.
- 30 Als atypischer Umstand kommt vorliegend allein der Gesichtspunkt der Selbstbindung der Verwaltung in Betracht, weil die Beteiligte zu 3 bezüglich des situativ ähnlich gelegenen Nachbargrundstücks ihr Vorkaufsrecht bei einem Verkaufsfall ca. zwei Jahre zuvor nicht ausübte. Dieser Umstand findet zwar im Bescheid selbst keine Erwähnung, allerdings ist diesbezüglich jedenfalls eine Heilung nach § 45 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 HmbVwVfG eingetreten. Nach dieser Vorschrift darf eine erforderliche Begründung auch nachträglich abgegeben werden. Vorliegend hat die Beteiligte zu 3 sich mit dem, im Rahmen der Anhörung der Beteiligten zu 1 und 2 aufgekommenen, Argument der Selbstbindung der Verwaltung in ihrer E-Mail vom 8. März 2017 auseinandergesetzt und als sachlichen Grund für die Ungleichbehandlung die damals anders als heute nicht zur Verfügung stehenden Geldmitteln für einen Erwerb benannt. Darüber hinaus hat die Beklagte zu 3, was nach § 45 Abs. 2 HmbVwVfG ebenfalls noch zulässig ist, die Begründung im vorliegenden Verfahren nochmals nachgereicht, nämlich in ihren Schriftsätzen vom 19. Juni 2017, Seite 2, und 22. Februar 2021, Seiten 3 f.
- 31 b) Der angefochtene Bescheid ist dem Grunde nach materiell rechtmäßig. Das Vorkaufsrecht der Beteiligten zu 3 bestand, seine Ausübung diene dem Wohl der Allgemeinheit und erfolgte frei von Ermessensfehlern.
- 32 aa) Das Vorkaufsrecht der Beteiligten zu 3 bestand bei Ausübung. Nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB steht den Gemeinden, hier der Beteiligten zu 3, beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein Vorkaufsrecht zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Dazu zählen insbesondere die „öffentlichen [...] Grünflächen, wie Parkanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Um eine solche Fläche für öffentliche Nutzung handelt es sich bei dem betroffenen Flurstück ... der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt. Der Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt ... vom 17. Dezember 1974 enthält für das vorgenannte Flurstück die Festsetzung „Grünfläche“. Die öffentliche Nutzung ergibt sich aus dem in der Planzeichnung enthaltenen Zusatz „Parkanlage“ und der Begründung des Bebauungsplans, die „zur Sicherung von Parkanlagen [...] an der erdgeschichtlich bedeutsamen und landschaftlich besonders ausgeprägten Hanglage öffentliches Grün“ für Flächen ausweist, die für „öffentliche Zwecke (Straßen und Grünanlagen)“ noch erworben werden müssten. Dass der Bebauungsplan im festsetzenden Teil sprachlich keine „öffentliche Grünfläche“, sondern nur eine „Grünfläche“ festsetzt, ist unschädlich. Es findet seinen Grund darin, dass die Vorschrift § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und die Anlage zur PlanZV zum Zeitpunkt des Planerlasses die Bezeichnung „öffentliche Grünfläche“ noch nicht vorsahen.
- 33 Die Beteiligte zu 3 stellte den Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt ... vom 17. Dezember 1974 auch wirksam auf. Die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB verlangt unter anderem, dass sich Bebauungspläne umsetzen lassen. Dem wohnt auch eine zeitliche Komponente inne. An der hinreichenden Umsetzungstendenz einer Bauleitplanung fehlt es, wenn die von der Gemeinde zur Umsetzung ins Auge gefasste Zeitspanne deutlich macht, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine städtebauliche

Erforderlichkeit angenommen werden kann, weil die Planung in zeitlicher Hinsicht für einen völlig unbestimmten Zeitraum offen gehalten werden soll. Welcher Zeitraum zur Umsetzung des Bebauungsplans anzusetzen ist, um noch von seiner städtebaulichen Erforderlichkeit ausgehen zu dürfen, kann nicht pauschal festgelegt werden. Er hängt zum einen von den städtebaulichen Vorstellungen und dem Planungsziel der Gemeinde und zum anderen von den konkreten Rahmenbedingungen der Planung ab. Dabei führen allein deutlich erkennbare und grobe Fehleinschätzungen der Gemeinde zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung.

- 34 Solche zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 1974 deutlich erkennbaren und groben Fehleinschätzungen sind vorliegend weder ersichtlich noch werden sie von den Beteiligten zu 1 und 2 vorgetragen. Dies gilt auch, wenn man - wie die Beteiligten zu 1 und 2 - auf einen Prognosezeitraum von 10 bis 15 Jahren abstellte. Es ist nichts dafür ersichtlich, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1974 tatsächliche, rechtliche oder finanzielle Rahmenbedingungen einer Umsetzung der geplanten Parkanlage in einem absehbaren Zeitraum entgegengestanden hätten.
- 35 Der Bebauungsplan ist auch nicht nachträglich funktionslos geworden. Die planerischen Absichten lassen sich nach wie vor umsetzen. Die für die öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Grundstücke sind unbebaut und begrünt. Der im Eigentum der Beteiligten zu 3 stehende Mellingstedter Stieg kann, wie beabsichtigt, als Alsterwanderweg durch die Grünflächen fortgesetzt werden.
- 36 Auch der längere Zeitablauf seit Aufstellung des Bebauungsplans führt nicht zu seiner Funktionslosigkeit. Weder der Bebauungsplan noch das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB unterliegen einer zeitlichen Beschränkung. Auch kann allein aus dem Zeitablauf als solchem nicht auf die Aufgabe eines Planziels geschlossen werden, denn die Umsetzung bauplanerischer Ziele kann einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen, insbesondere, wenn mangels finanzieller Mittel oder weil keines der betroffenen Grundstücke zum Verkauf steht, nicht zeitnah gehandelt werden kann. Entgegen der Behauptung der Beteiligten zu 1 und 2 ist für die Beurteilung der Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans nicht auf einen Zeithorizont der weiteren Verwirklichung von 10 bis 15 Jahren abzustellen. Entsprechendes folgt auch nicht aus der Entscheidung des Senats vom 11. Juli 2012, Az. 1 U 1/11, denn diese beschäftigt sich an der von den Beteiligten zu 1 und 2 zitierten Stelle (OLG Hamburg, Urteil vom 11.07.2012, Az. 1 U 1/11, Rn. 35, juris) nicht mit der nachträglichen Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans, sondern mit dessen anfänglicher Unwirksamkeit, also der städtebaulichen Erforderlichkeit einer Bebauungsplanfestsetzung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Zudem lag dem Urteil die Erweiterung eines Teilstücks der Holsteiner Chaussee (auf Höhe der Nr. 402) und damit der Bundesstraße 4 zugrunde, so dass § 17c FStrG zu beachten war, der für die Umsetzung einer Planfeststellung einen Zeitraum von 10 Jahren vorschreibt. Hierbei handelt es sich aber um eine spezialgesetzliche Regelung, die nicht verallgemeinernd auf andere Planungsgegenstände, wie z.B. die hier streitige Grünfläche/Parkanlage, anzuwenden ist.
- 37 Hindernisse beim Planvollzug, die erst nach dem Inkrafttreten einer bauplanerischen Festsetzung auftreten, können erst dann zur Funktionslosigkeit der entsprechenden Festsetzung führen, wenn sich die Sach- oder Rechtslage so verändert hat, dass ein Planvollzug auf unüberschaubare Zeit ausgeschlossen erscheint. Das ist vorliegend, wie dargestellt, nicht der Fall. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass für die Verwirklichung auf unabsehbare Zeit keine finanziellen Mittel zur Verfügung stünden. Zum einen zeigen schon der Erwerb des Grundstücks sowie der in der mündlichen Verhandlung in der Be-

rufungsinstanz von der Beteiligten zu 3 in Kenntnis der sich voraussichtlich deutlich erhöhenden Entschädigungszahlung nochmals bekräftigte Wille zum Erwerb, dass ausreichende Geldmittel zur Verfügung stehen. Darüber hinaus lassen sich grundsätzlich mögliche haushaltsrechtliche Schwierigkeiten mit Blick auf die Zukunft nicht derart zuverlässig (negativ) beurteilen, dass sicher wäre, dass sie einer Realisierung der Parkanlage unabsehbar entgegenstünden. Die Beteiligten zu 1 und 2 können in diesem Zusammenhang schon wegen ihres temporären Charakters nicht erfolgreich auf vermutete Mehrausgaben und Mindereinnahmen im Zusammenhang mit dem Virus Sars-CoV-2 verweisen.

- 38 bb) Des Weiteren ist die Ausübung des Vorkaufsrechts, wie in § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB vorausgesetzt, durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. An die Ausübung des Vorkaufsrechts sind nicht die gleichen strengen Anforderungen zu stellen wie an die Zulässigkeit einer Enteignung gemäß § 87 Abs. 1 BauGB, die im einzelnen Fall nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann (BVerwG, Beschluss vom 15.02.1990, NJW 1990, 2703, 2704). Die verschiedenen Regelungen beruhen auf der unterschiedlichen Intensität des Eingriffs in zivile Rechtspositionen. Im Falle des Vorkaufsrechts erleidet der Verkäufer keinen zwangsweisen Zugriff auf sein Eigentum, vielmehr ist er zu dessen Aufgabe freiwillig bereit; allerdings muss er sich gegebenenfalls gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf den Verkehrswert des Grundstücks verweisen lassen. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt vor diesem Hintergrund die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn der gesetzlich vorausgesetzte Erwerbsgrund das Interesse der Kaufvertragsparteien an freier Disposition überwiegt. In aller Regel ist diese Voraussetzung erfüllt, wenn der Erwerb des Eigentums - wie hier - zur Verwirklichung einer Nutzung für öffentliche Zwecke erfolgt (BGH, Urteil vom 05.07.1990, NJW 1990, 293, 294).
- 39 Die Frage hinreichender Realisierungschance (in zeitlicher Hinsicht) ist nur insoweit Element der Voraussetzung des „Wohls der Allgemeinheit“ nach § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB, als dass der Bezug zu einer beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme nicht verloren gehen darf. Das Vorkaufsrecht ist daher auch dann durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn es beim Kauf von Grundstücken ausgeübt wird, die z.B. als Flächen für den Gemeinbedarf, als Verkehrs-, Versorgungs- oder öffentliche Grünflächen nicht sofort, sondern zu einem späteren Zeitpunkt benötigt werden. Die Gemeinden dürfen das Vorkaufsrecht allerdings nicht allein zu Vorratszwecken ausüben. Das Vorkaufsrecht muss vielmehr im Einzelfall nach Zweck und Zielrichtung dem angegebenen Verwendungszweck entsprechen.
- 40 Diese Voraussetzungen sind gegeben. Die Vorkaufsfläche ist im Bebauungsplan für einen öffentlichen Zweck, nämlich die Errichtung einer Parkanlage, vorgesehen und die Beteiligte zu 3 hat sie ausweislich des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu diesem Zweck in Anspruch genommen. Für die Errichtung der geplanten öffentlichen Parkanlage ist es auch erforderlich, dass die Beteiligte zu 3 das Eigentum an dem Grundstück erwirbt. Deutlich wird dies insbesondere durch die Ausführungen der Beteiligten zu 1 und 2 in ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung, mit denen sie bestreiten, dass das Grundstück für öffentliche Zwecke festgesetzt sei. Sie geben damit zu erkennen, dass vom Vorkaufsrecht betroffene Flurstück nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen, sondern privat nutzen zu wollen.
- 41 cc) Der angefochtene Bescheid weist entgegen der Rechtsansicht der Beteiligten zu 1 und 2 auch keine Ermessensfehler auf. Die Entscheidung über die Ausübung des Vor-

kaufsrechts liegt gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Ermessen der Gemeinde. Ob die gesetzlichen Ausübungsvoraussetzungen erfüllt sind, beurteilt sich nach den konkreten Erwägungen der Gemeinde im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts. Nach § 223 Satz 1 BauGB kann der Antrag auf gerichtliche Entscheidung insoweit nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung rechtswidrig ist, weil die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten sind oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht worden ist. Zu den rechtserheblichen Ermessensfehlern gehört auch der Fall, dass die Behörde den ihr zu Gunsten eines Beteiligten eingeräumten Ermessensspielraum nicht erkannt und somit überhaupt keine Ermessenserwägungen angestellt hat. Derartige Ermessensfehler liegen nicht vor.

- 42 (1) Die Beteiligte zu 3 ist nicht von einer gebundenen Entscheidung ausgegangen. Der Nachweis der Ermessensausübung muss zweifelsfrei geführt werden können. Hierfür ist zur Sicherung effektiven Rechtsschutzes gemäß Art. 19 Abs. 4 GG grundsätzlich erforderlich, dass die maßgeblichen Ermessenserwägungen schriftlich fixiert werden. Fehlt eine derartige Dokumentation der Ermessenserwägungen in der Begründung des Bescheids, so stellt dies ein Indiz für einen Ermessensausfall dar. Jedoch kann sich in einem solchen Fall auch aus anderen Umständen ergeben, dass und wie die Behörde ihr Ermessen ausgeübt hat. Derartige Belege für eine tatsächliche Ermessensausübung können sich insbesondere aus dem sonstigen Inhalt der Sachakte, z.B. aus Aktenvermerken der Behörde, ergeben (vgl. Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 10. Aufl. 2022, § 40 Rn. 80, 102, § 39, Rn. 28).
- 43 Vorliegend liest sich die Begründung des angefochtenen Bescheids zunächst wie eine gebundene Entscheidung, es ist aber dennoch festzustellen, dass die Beteiligte zu 3 ihren Ermessensspielraum erkannte und ihr Ermessen ausübte. Die umfangreichen Ermessenserwägungen ergeben sich nämlich aus dem Inhalt ihrer Sachakte.
- 44 Ausweislich ihres Anhörungsschreibens hat die Beteiligte zu 3 „erwogen“, das Vorkaufsrecht auszuüben. Schon diese Formulierung deutet darauf hin, dass sie sich bewusst war, dass diese Rechtsfolge nicht zwingend ist. Dass die Beteiligte zu 3 ihren Ermessensspielraum erkannte, wird aber vor allem darin deutlich, dass sie mit E-Mail vom 25. Januar 2017 intern einen Prozess der Stellungnahme initiiert, der nach deren Betreff die „mögliche Ausübung“ des Vorkaufsrechts zum Gegenstand hatte. Der Verfasser bat um „Prüfung und Stellungnahme“. Der Prozess diente dazu, intern Ermessensgesichtspunkte zusammenzutragen, die für oder gegen eine Ausübung sprachen. Dabei erkannte die Beteiligte zu 3 auch den Fall, dass „eine Ausübung des Vorkaufrechts nicht in Frage“ komme.
- 45 Darüber hinaus versandte die Beteiligte zu 3 eine Vorlage an die Vorsitzende der Kommission für Bodenordnung, in der sie um Zustimmung zur Ausübung des Vorkaufsrechts bat, von dem sie „beabsichtigt[e]“, es auszuüben. Auch in diesem Vorgehen wird deutlich, dass die Beteiligte zu 3 um ihr Ermessen wusste und auch erwog, auf die Ausübung zu verzichten.
- 46 Schließlich wird auch durch die Auseinandersetzung der Beteiligten zu 3 mit dem Argument der Selbstbindung der Verwaltung durch die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts ca. zwei Jahre zuvor deutlich, dass sie sich ihres Ermessens bewusst war. In der Verwaltungsakte der Beteiligten zu 3 befinden sich auch die zum damaligen Vorgang gehörigen Unterlagen, z.B. ein Schreiben an den beurkundenden Notar, in dem die Beteiligte zu 3 ausführte, sich gegen die Ausübung des Vorkaufrechts entschieden zu haben, sowie in-

terne Schreiben, nach denen ein gesetzliches Vorkaufsrecht „in Betracht“ komme und um „Prüfung“ gebeten werde, bzw. die Ausübung geprüft werden solle.

- 47 (2) Zweckwidrige Erwägungen bei der Ausübung des Ermessens durch die Beteiligte zu 3 werden von den Beteiligten zu 1 und 2 nicht behauptet und sind auch nicht ersichtlich.
- 48 (3) Ein Ermessensdefizit, das vorliegen kann, wenn die Behörde nicht alle nach Lage des Falls betroffenen Belange in ihre Ermessensentscheidung einstellt, ist nicht erkennbar. Aus der Sachakte, insbesondere dem Vermerk vom 30. März 2017 von Frau ... ergibt sich, dass die Beteiligte zu 3 sich mit allen relevanten und von den Beteiligten zu 1 und 2 im Anhörungsverfahren vorgebrachten Argumenten auseinandersetzte.
- 49 (4) Schließlich überschreitet die Ausübung des Vorkaufsrechts auch nicht die gesetzlichen Grenzen des Ermessens. Weder stand der Grundsatz der Selbstbindung der Verwaltung der Ausübung des Vorkaufsrechts entgegen noch war die Ausübung unverhältnismäßig.
- 50 Der Grundsatz der Selbstbindung der Verwaltung, der als Ausfluss des Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG das Ermessen beschränken kann, ist nicht verletzt. Vorliegend haben die Beteiligten zu 1 und zu 2 vorgetragen, dass die Stadt bezüglich des unmittelbaren Nachbargrundstücks in der Vergangenheit auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichtete. Aus diesem singulären Ereignis lässt sich schon keine Verwaltungspraxis herleiten, die zu einer Selbstbindung führen könnte. Soweit die Beteiligten zu 1 und 2 vortragen, die Beteiligte zu 3 habe mehrfach die Gelegenheit ausgelassen, für Grundstücksflächen in unmittelbarer Nachbarschaft ihr Vorkaufsrecht auszuüben, ist ihr Vorbringen substanzlos. Es bleibt unklar, welche Grundstücke, wann und unter welchen Rahmenbedingungen betroffen gewesen sein sollen.
- 51 Zudem ist anerkannt, dass die Behörde ihre Praxis aus willkürfreien, das heißt sachlichen Gründen ändern kann. Die Beteiligte zu 3 hat vorgetragen und die Beteiligten zu 1 und 2 haben dies nicht bestritten, dass die Beteiligte zu 3 im Fall des Nachbargrundstücks nicht über ausreichende finanzielle Mittel zum Ankauf des Grundstücks verfügte. Dass nunmehr Geldmittel zur Verfügung stehen, stellt einen sachlichen Grund dar, das Vorkaufsrecht, anders als in der Vergangenheit, auszuüben.
- 52 Die Ausübung des Vorkaufsrechts war auch nicht unverhältnismäßig. Sie war geeignet, das Ziel der Errichtung einer öffentlichen Parkanlage zu fördern, und erforderlich, weil der Beteiligten zu 3 kein milderes, gleich effektives Mittel zur Verfügung stand, insbesondere waren die Beteiligten zu 1 und 2 nicht zum freihändigen Verkauf bereit. Erst durch das Eigentum der Beteiligten zu 3 kann das Grundstück der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden, eine Nutzungsform, die von den Beteiligten zu 1 und zu 2 ausweislich ihrer Äußerungen im Antrag auf gerichtliche Entscheidung nicht beabsichtigt war.
- 53 Die Ausübung des Vorkaufsrechts war auch angemessen. Die Nutzbarkeit des verbleibenden Restgrundstücks wird durch den Verlust der Teilfläche nicht unzumutbar beeinträchtigt, insbesondere bleibt das Restgrundstück aufgrund seiner Größe in vollem, vorherigem Umfang nutz- und verwertbar. Das Interesse der Beteiligten zu 1 und 2, ein Grundstück mit privatem Zugang zur Alster zu besitzen, muss gegenüber dem Interesse der Allgemeinheit an einem öffentlichen Park zurücktreten. Dabei ist auch beachtlich, dass das betroffene Grundstück aufgrund der Ausweisung als Parkanlage im Bebauungs-

plan und seiner Lage in einem Landschaftsschutzgebiet mit zusätzlichem Verbot der Errichtung von Nebenanlagen von den Beteiligten zu 1 und 2 ohnehin nur äußerst eingeschränkt genutzt werden könnte.

- 54 2. Der Beteiligten zu 1 steht für die Ausübung des Vorkaufsrechts abweichend vom angefochtenen Bescheid eine Entschädigung in Höhe von € 150.000,00 zu.
- 55 a) Entgegen der Meinung der Beteiligten zu 3 ist die Entschädigung für die Ausübung des Vorkaufsrechts unter Berücksichtigung etwaiger Wertverluste des nicht vom Vorkaufsrecht betroffenen Flurstücks zu berechnen. Die zu gewährende Entschädigung bestimmt sich nach §§ 93 ff., 28 Abs. 4 BauGB. Sie setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert der vom Vorkaufsrecht betroffenen Teilfläche, § 95 Abs. 1 BauGB, der Wertminderung des verbleibenden Restgrundstücks, § 96 Abs. 1 Nr. 2 1. Var. BauGB und ggf. Zinsen in Höhe von zwei Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, § 99 Abs. 3 BauGB.
- 56 Die Beteiligte zu 3 ist der Auffassung, das Restgrundstück sei im Rahmen der Bestimmung der Entschädigung nicht zu berücksichtigen und stellt dafür vor allem auf die räumliche Durchschneidung des Gesamtgrundstücks durch den Mellingstedter Stieg, die getrennt mögliche Nutzbarkeit und die Aufteilung in separate Flurstücke entsprechend den Grenzen des Bebauungsplans ab. Diese Argumente greifen nicht durch. § 96 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfasst ausdrücklich „die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils [...] bei dem anderen Teil [des Grundstücks]“ entsteht. Der Begriff „Grundstück“ ist dabei als Grundstück im Rechtssinne zu verstehen. Das vorliegend im Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek von Lehmsahl-Mellingstedt, Band ..., Blatt ..., verzeichnete Grundstück besteht aus den Flurstücken ... und Die Ausübung des Vorkaufsrechts für eines der Flurstücke betrifft damit einen Teil eines Grundstücks im Rechtssinne und zieht eine Entschädigungspflicht auch bezüglich der Wertminderung des verbleibenden Restgrundstücks nach sich. Auf Erwägungen des räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs, die nach § 96 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Rolle spielen können, wenn mehrere Grundstücke im Rechtssinne durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts beeinträchtigt werden, und auf die die Argumentation der Beklagten zu 3 abstellt, kommt es danach nicht an.
- 57 Nur ergänzend sei daher erwähnt, dass der Senat auch einen solchen räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang bejaht. Es ist erkennbar (und wird durch die Ergebnisse der sachverständigen Begutachtung zum Entschädigungswert gestützt), dass die Lage eines Grundstücks rückwärtig unmittelbar zum Alsterlauf mit der Möglichkeit, diesen Bereich gärtnerisch zu pflegen, dadurch den Blick zu erhalten und Verschattung zu verhindern sowie die Nutzung durch die Allgemeinheit mit ihrem Störpotential für die Nutzung des Restgrundstücks auszuschließen, Einfluss auf den Wert des Restgrundstücks hat. Das gilt vorliegend auch in Ansehung der räumlichen Durchschneidung des Gesamtgrundstücks durch den Mellingstedter Stieg, denn diese Durchschneidung ändert weder etwas an der unmittelbaren räumlichen Nähe der Flurstücke noch hat sie Einfluss auf die vorstehend genannten wertbildenden Faktoren. Letztere wirken vollständig unabhängig von der Durchschneidung. Dass das Betreten des vom Vorkaufsrecht erfassten Flurstücks auch schon vor dessen Ausübung durch den Mellingstedter Stieg und den an seiner Seite angebrachten Zaun (mit Durchgang) erschwert war, ist angesichts der Bedeutung der oben genannten wertbildenden Umstände nicht geeignet, den räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang auszuschließen. Dies gilt auch für den von der Beteiligten zu 3 betonten Umstand, dass das vom Verkauf betroffene Flurstück innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets mit Verbot von Aufbauten liegt und eine Hanglage aufweist,

weshalb es wirtschaftlich gar nicht und im Übrigen nur eingeschränkt nutzbar ist. Die oben genannten wertbildenden Faktoren, insbesondere die Möglichkeit, die Sichtachsen durch Gartenpflege freizuhalten und Störungen durch die Nutzung des Flurstücks durch die Allgemeinheit auszuschließen, bestehen unabhängig von der Einstufung als Landschaftsschutzgebiet und unabhängig von der Hanglage.

- 58 b) Für die Berechnung der Entschädigung kommt es nach § 95 Abs. 1 BauGB auf den Verkehrswert an. Soweit die Beteiligte zu 3 meint, die Ermittlung des Entschädigungswertes durch ein Verkehrswertgutachten sei nicht Gegenstand des Auftrags des Gerichts, ist dies insoweit nicht nachvollziehbar.
- 59 Anzuwenden ist die Differenzmethode, nach der bei dem Vorkauf von Teilgrundstücken die Nachteile, die der Eigentümer durch den Verlust der Teilfläche erleidet, nach dem Unterschiedsbetrag bemessen werden, um den der Wert des Restgrundstücks nach dem Teilvorkauf hinter dem Wert des Gesamtgrundstücks vor dem Vorkauf zurückbleibt (vgl. BGH, Urteil vom 26.10.1972, Az. III ZR 78/71, juris). Die Differenzmethode wird auch den Bedenken der Beteiligten zu 3 gerecht, insbesondere kommt es durch ihre Anwendung nicht zu einer doppelten Entschädigung. Denn träfe die Auffassung der Beteiligten zu 3 zu, dass sämtliche durch die Ausübung des Vorkaufsrechts eingetretenen Nachteile sich allein im Verkehrswert des Vorkaufsflurstücks abbildeten, würde auch dies durch die Differenzmethode korrekt erfasst, weil sich dann in der zu ermittelnden Verkehrswertdifferenz keine Anteile für eine Wertminderung betreffend das Restgrundstück wiederfänden.
- 60 c) Die Differenz der Verkehrswerte des Gesamtgrundstücks vor Ausübung des Vorkaufsrechts und des Restgrundstücks nach Ausübung des Vorkaufsrechts beläuft sich auf € 150.000,00. Der Senat schließt sich insoweit nach eigener Bewertung und Prüfung den überzeugenden Ausführungen des zur Ermittlung der Verkehrswertdifferenz herangezogenen Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg an. Das Gutachten ist ausführlich, erkennbar sorgfältig erstellt, nachvollziehbar und überzeugend. Der Gutachterausschuss hat die Verkehrswerte unter gesonderter Ermittlung der Boden- und Immobilienwerte bestimmt und dabei zutreffend entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Reichweite des Landschaftsschutzgebietes die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt. Dabei hat sich ergeben, dass zur vollständigen Ermittlung der Entschädigung neben dem Verkehrswert des vom Vorkauf betroffenen Flurstücks auch eine Wertminderung des Restgrundstücks zu berücksichtigen ist. Dieses erleidet nämlich durch die Abtrennung des zum Alsterlauf gelegenen Grundstückteils eine Lageverschlechterung. Dabei ist neben der Möglichkeit, die Nutzung des Flurstücks durch die Öffentlichkeit auszuschließen und hierdurch Störungen im rückwärtigen Bereich des Restgrundstücks zu minimieren, und der Tatsache, ein Hausgrundstück mit exklusivem Alsterzugang im Eigentum zu haben, nach gutachterlicher Einschätzung vor allem zu befürchten, dass die derzeitige freie Sichtachse vom Wohngebäude auf die Alster verloren gehen wird. Diese werde derzeit durch die private Gartenpflege des südlich des Mellingstedter Stiegs gelegenen Flurstücks frei gehalten. An den umliegenden Grundstücken sehe man, dass dann, wenn keine regelmäßige Gartenpflege stattfinde, alles zuwachse. Eine entsprechende Gartenpflege, wie sie derzeit stattfinde, sei aber nicht gewährleistet oder beabsichtigt, wenn das Grundstück im Eigentum der Stadt sei. Es sei davon auszugehen, dass das Grundstück ebenso wie die Nachbargrundstücke weitgehend zuwachse und bald schon einen Baumbestand aufweise. Hierdurch werde es auch zu einer Verschattung des Restgrundstücks kommen - jedenfalls könne dies nicht, wie bei privatem Eigentum, ausgeschlossen werden (schriftliches Gutachten, S. 36, Bl. 245

d.A., mündliche Anhörung der Vorsitzenden des Gutachterausschusses, S. 5 des Protokolls der Verhandlung vom 04.06.2025, Bl. 340 d.A.).

- 61 Der Gutachterausschuss hat bei dieser Beurteilung auch nicht übersehen, dass das Vorkaufsflurstück und der südliche Teil des Restgrundstücks eine Hanglage aufweisen; vielmehr hat der Gutachterausschuss sich im Rahmen eines Ortstermins von den Gegebenheiten vor Ort ein Bild gemacht. Nicht zutreffend ist danach die Auffassung der Beteiligten zu 3, die durch die Ausübung des Vorkaufsrechts verloren gehende exklusive, private Alsterlage sei ein ideeller Faktor ohne Einfluss auf die Entschädigungshöhe. Die sachverständige Bewertung durch den Gutachterausschuss hat vielmehr - was auch unmittelbar plausibel und nachvollziehbar ist - ergeben, dass es sich um einen Umstand handelt, der von entscheidendem Einfluss auf den Wert des Restgrundstücks ist.
- 62 Die Vorsitzende des Gutachterausschusses hat das Vorgehen bei der Bestimmung der Verkehrswerte in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage des Gerichts nochmals nachvollziehbar und überzeugend erläutert. Dabei hat sie die vom Senat beauftragte Berechnung nach der Differenzmethode ausdrücklich als sinnvoll zur Erfassung des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts eingetretenen Wertverlusts bezeichnet.
- 63 Sie hat überzeugend erläutert, warum der Gutachterausschuss zur Erfassung des Wertverlusts, den das Restgrundstück durch die vorkaufsbedingte Einbuße des Lagevorteils am Alsterlauf erleidet, einen Vergleich zu den Bodenrichtwerten nördlich der Straße ... gelegenen Grundstücken gezogen hat: Zunächst befänden sich südlich des ... keine ausreichend ähnlichen Vergleichsgrundstücke, die für eine Berechnung hätten herangezogen werden können. Das beträfe auch das von der Beteiligten zu 3 insoweit benannte Grundstück ... (Schriftsatz der Beteiligten zu 3 vom 19.06.2025, S. 4). Die Beteiligte zu 3 erkennt insoweit, dass es sich bei dem vom Gutachterausschuss herangezogenen „Bodenrichtwert“ um einen durchschnittlichen Lagewert für Boden handelt und nicht um einen Vergleichswert. Insofern ist auch die Aussage im Gutachten, die Bodenrichtwertgrundstücke wiesen Alsterlage auf (schriftliches Gutachten, S. 31, 34 Bl. 240, 243 d.A.) nicht falsch, selbst wenn das Grundstück ... selbst gerade nicht bis an die Alster heranreicht. Insoweit ist auch die Behauptung der Beteiligten zu 3 auf S. 2 ihres Schriftsatzes vom 19.06.2025, das Grundstück ... reiche nicht an die Alster heran, nicht geeignet, die Nachvollziehbarkeit der sachverständigen Äußerungen in Zweifel zu ziehen. Dementsprechend ist auch die Äußerung im Gutachten nachvollziehbar, nach Ausübung des Vorkaufsrechts entspreche die Lage des zu bewertenden Flurstücks (= Restgrundstücks) nicht mehr der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks, insbesondere in Bezug auf die Lage am Alsterlauf sowie dem Zugang zum Alsterlauf (Gutachten, S. 36, Bl. 245 d.A.).
- 64 Vielmehr rechtfertigten die dann vergleichbaren Lagebedingungen den Ansatz des Bodenrichtwertes, der sich nördlich der Straße ... auf entsprechender Höhe des zu bewertenden Restgrundstücks befände (Gutachten, S. 36, Bl. 245 d.A.). Die nördlich gelegenen Grundstücke verfügen, ebenso wie zukünftig das Restgrundstück, über keinen privaten unmittelbaren Alsterzugang, auch der noch vorhandene Alsterblick wird sich, wie dargestellt, prospektiv verschlechtern und schließlich verloren gehen, so dass es auch insoweit zu einer Angleichung der Lagen kommt. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die überwiegenden Grundstücksteile des Restgrundstücks durch die ungewöhnlich rückwärtige Lage der Immobilie ebenso wie bei vielen nördlich gelegenen Grundstücken zur Straßenfront belegen sind. Zudem hat das verbleibende Grundstück aufgrund dieser

rückwärtigen Lage - anders als die sonstigen südlich der Straße ... gelegenen Grundstücke - nach der Ausübung des Vorkaufsrechts überwiegend einen Nordgarten.

- 65 Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Abstellen auf die nördlich der Straße gelegenen Bodenwerte vor allem der Veranschaulichung des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts eingetretenen Lagenachteils dient. Nach Angabe der Vorsitzenden des Gutachterausschusses hat dieser neben der anschaulichen oben dargestellten Berechnung auch noch eine Plausibilitätskontrolle dadurch vorgenommen, dass er eine zusätzliche Berechnung unter Berücksichtigung des südlich der Straße geltenden Bodenwertes unter Anwendung eines Abschlags für den aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts eingetretenen Lagenachteil durchgeführt habe. Bei dieser Berechnung komme ein mit der im Gutachten gewählten Herangehensweise unmittelbar vergleichbares Ergebnis heraus. Ein Abschlag in einer Höhe von 10% bis 12% rechtfertige sich wegen des Verlusts der unmittelbaren privaten Alsterlage, die in Hamburg ein Alleinstellungsmerkmal darstelle und von den Verkehrskreisen nicht gering bewertet werde. Gerade die Privatheit unter Ausschluss öffentlichen Verkehrs sei ein besonderer Pluspunkt des Grundstücks vor Ausübung des Vorkaufsrechts (Alleinstellungsmerkmal) gewesen (mündliche Anhörung der Vorsitzenden des Gutachterausschusses, S. 6 des Protokolls der Verhandlung vom 04.06.2025, Bl. 341 d.A.).
- 66 Das ist überzeugend. Es erklärt zugleich, warum nicht, wie von der Beteiligten zu 3 vorgeschlagen, für die Schätzung des Verkehrswertverlusts des Restgrundstücks nach Ausübung des Vorkaufsrechts der unangepasste Bodenrichtwert eines Nachbargrundstücks ohne private Alsterlage (Schriftsatz vom 19.06.2025, S. 4) zugrunde gelegt werden kann. Wie bereits oben dargelegt, sind die Bodenrichtwerte nicht grundstücksspezifisch. Sie bilden vielmehr den gemittelten Wert von größeren, lageähnlichen Gebieten ab. Der südlich der Straße ... ausgewiesene Bodenrichtwert mittelt sowohl Grundstücke mit privater als auch ohne private Alsterlage. Der Mittelwert ist daher ggf. anzupassen, wenn ein Grundstück individuelle, wertbildende Besonderheiten aufweist. Es ist daher gerechtfertigt und methodisch nachvollziehbar, wenn sich der Gutachterausschuss zunächst an diesem Mittelwert orientiert und davon zur Schätzung des Einflusses der Lageverschlechterung auf den Verkehrswert einen Abschlag macht (oder sich, wie bereits dargestellt ergebnisgleich, an dem niedrigeren Bodenwert der gegenüberliegenden Straßenseite orientiert).
- 67 Der Senat hat in der Anhörung der Vorsitzenden des Gutachterausschusses auch die Bewertung des vom Vorkaufsrecht betroffenen Flurstücks mit dem achtfachen Wert von Erwerbsgartenland hinterfragt. Die Vorsitzende des Gutachterausschusses hat hierzu überzeugend erklärt, dass dieser Wert auf veröffentlichten Untersuchungen des Gutachterausschusses über Vergleichs- und Verkaufsfälle basiere. Die Bewertung privater Grünflächen mit dem achtfachen Wert von Erwerbsgartenland sei die sich aus diesen Untersuchungen als Ergebnis abzuleitende Anwendungsempfehlung. Dabei habe der Gutachterausschuss die besondere Lage des Grundstücks insoweit berücksichtigt, als die vorgenannten Untersuchungen auch Stadtrandfälle mit Grünlandverkauf unmittelbar am Haus berücksichtigten. Vorliegend sei dieser Wert auch trotz der Lage des dem Vorkaufsrecht unterliegenden Flurstücks in einem Landschaftsschutzgebiet anzuwenden. Insoweit sei erneut auf das Alleinstellungsmerkmal einer privaten Alsterlage abzustellen, die etwas Besonderes darstelle, für das Käufer bereit wären, erhöhte Preise zu zahlen. Die Exklusivität, d.h. die Möglichkeit, andere vom Betreten auszuschließen, sei ein Umstand, der geeignet sei, die Nutzungseinschränkung durch die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet

aufzuwiegen. Es sei deshalb gerechtfertigt, trotz dieser Lage im Schutzgebiet den aus der Anwendungsempfehlung des Gutachterausschusses folgenden Multiplikator (acht-facher Wert von Erwerbsgartenland) anzuwenden (mündliche Anhörung der Vorsitzenden des Gutachterausschusses, S. 6 f. des Protokolls der Verhandlung vom 04.06.2025, Bl. 341 f. d.A.). In Übereinstimmung damit hat der Beteiligte zu 2 in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass sein größtes Bedenken im Hinblick auf die Ausübung des Vorkaufsrechts sei, dass sich durch die zukünftig ggfs. freie Zugänglichkeit des Flurstücks südlich des Mellingstedter Stiegs, hinter seinem Haus das Besucheraufkommen vervielfachen werde.

- 68 d) Die Gesamtentschädigung für den Vorkauf beträgt danach € 150.000,00. Eine Verzinsung nach § 99 Abs. 3 BauGB war nicht auszusprechen, weil die Beteiligte zu 1 sie nicht beantragt hat, § 308 ZPO.

III.

- 69 Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 221 Abs. 1 S. 1 BauGB. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO i.V.m. § 221 Abs. 1 S. 1 BauGB ZPO.

IV.

- 70 Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und Nr. 2 ZPO i.V.m. § 221 Abs. 1 S. 1 BauGB.