



## Verwaltungsgericht Hamburg

# Urteil

**Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 7, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16. Mai 2024 durch

### **für Recht erkannt:**

Der Bescheid vom 11. März 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 14. September 2022 wird aufgehoben.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. der festzusetzenden Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Zuziehung des Bevollmächtigten im Vorverfahren war notwendig.

Die Berufung wird zugelassen.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung an das Hamburgische Oberverwaltungsgericht zu. Sie ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, einzulegen. Die Berufung muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Berufung ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht zugleich mit der Einlegung der Berufung erfolgt, bei dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, einzureichen. Die Begründungsfrist kann auf einen

vor ihrem Ablauf gestellten Antrag von dem Vorsitzenden des Senats verlängert werden. Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten sowie die im Einzelnen anzuführenden Gründe der Anfechtung (Berufungsgründe).

Vor dem Hamburgischen Obergericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Obergericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Auf die Möglichkeit der Sprungrevision nach § 134 VwGO wird hingewiesen.

### **Tatbestand**

Die Kläger wenden sich gegen die teilweise Ausübung eines naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts an einem von ihnen in Erbgemeinschaft verkauften Grundstück und gegen die Bestimmung des insoweit zu zahlenden Kaufpreises durch die Beklagte.

Die Kläger sind in Erbgemeinschaft Eigentümer des Grundstücks A-Straße ... (entsprechend Flurstück ... der Gemarkung ...; im Folgenden: Grundstück). Das Grundstück liegt mit seiner südlichen Grenze [an der A-Straße], von [wo] es erschlossen wird, und erstreckt sich im Wesentlichen ca. ...m tief nach Norden bis an die Bille. [Es folgt eine weitere Beschreibung des Grundstücks]. Im straßenseitigen Bereich ist das Grundstück mit einem ... errichteten eingeschossigen Einfamilienhaus, einem Stallgebäude sowie einer in der Mitte des 20. Jahrhunderts errichteten Garage bebaut. Im rückwärtigen, in einer Tiefe von ca. ...m [es folgen weitere Grundstücksmerkmale] unbebauten Bereich weist es überwiegend Grasbewuchs auf und [...]. [Es folgt eine Beschreibung der näheren Umgebung].

Das Grundstück gehört mit Ausnahme eines schmalen, trapezförmigen Streifens unmittelbar [an der A-Straße], zu den Flächen, die gemäß § 1 Abs. 1 der ursprünglich auf §§ 15 und 17 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (i.d.F. v. 7.8.2001, HmbGVBl. S. 281, m.spät.Änd., im Folgenden: HmbNatSchG) gestützten Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Boberg (v. 8.3.2005, HmbGVBl. 2006, S. 60, m.spät.Änd. – im Folgenden: LSGVO Boberg) zum Landschaftsschutzgebiet erklärt sind. In die geschützte Fläche einbezogen sind im Wesentlichen sämtliche westlich und östlich gelegenen Grundstücke zwischen der Bille und [der A-Straße], ferner [weitere] Flächen. Bereits zuvor bestand insoweit das Landschaftsschutzgebiet Billwerder gemäß der hinsichtlich ihrer materiellrechtlichen Regelungen im Wesentlichen textgleichen Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Billwerder (v. 4.1.1972, HmbGVBl. S. 7 – im Folgenden Landschafts-

schutzgebietsverordnung Billwerder), die aufgrund von §§ 5 und 19 des Reichsnaturschutzgesetzes (v. 26.6.1935, hbL II 791-a, m.spät.Änd.) erlassen worden war und durch § 6 LSGVO Boberg im Jahr 2005 aufgehoben wurde.

Ferner wird eine nordöstlich bis nördlich liegende Teilfläche des Grundstücks von [Vorschriften einer Verordnung] zum Überschwemmungsgebiet erklärt. Das Überschwemmungsgebiet ist nach der Ausdehnung eines statistisch alle 200 Jahre auftretenden Hochwassers bemessen. [Es folgt die Beschreibung der betroffenen Teilfläche].

Die Kläger ließen das Grundstück bei einem Internet-Immobilienportal inserieren und forderten Kaufinteressenten im Jahr 2021 zur Abgabe eines Preisgebotes auf. Hierauf gingen zwischen [bestimmten Monaten im Jahr] 2021 ... Gebote zu Kaufpreisen zwischen X-20.000 und X Euro ein, wegen deren weiteren Inhalts auf die Akte Bezug genommen wird. Ein Kaufvertrag mit einem der Bieter kam nicht zustande.

Nach erneuten Verhandlungen verkaufte die aus den Klägern bestehende Erbengemeinschaft mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom ... 2021 (Urkundenrollenr. ... des Notars ...) das Grundstück zu einem Kaufpreis in Höhe von X Euro an [die Erstkäufer]. Bei dem Beurkundungstermin handelte der Kläger zu 5. als vollmachtloser Vertreter für die Klägerin zu 1., die den Vertragsschluss sodann durch öffentlich beglaubigte Urkunde vom ... 2021 genehmigte. Der Kläger zu 2. handelte ausweislich der Vertragsurkunde nicht für sich persönlich, sondern unter Berufung auf eine über den Tod hinaus erteilten Generalvollmacht für B, die im Zeitpunkt des Kaufvertrags bereits verstorben und von dem Kläger zu 2. allein beerbt worden war.

Am .... Januar 2022 erhielt die Beklagte durch Mitteilung des Notars Kenntnis der Kaufvertragsurkunde, sowie aufgrund ergänzenden Schreibens, das bei der vorkaufsrechtsausübenden Dienststelle am .... Januar 2022 einging, auch von der Genehmigungserklärung der Klägerin zu 1.

Daraufhin hörte die Beklagte die Kläger und die Erstkäufer jeweils zur Ausübung eines ihr nach ihren Darlegungen zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts an einer Teilfläche des Grundstücks für den Landschaftsschutz an und bot alternativ den Abschluss einer dreiseitigen Vereinbarung zum Ankauf der Teilfläche an. Der Kläger zu 5. wies vorsorglich darauf hin, dass der im Erstkaufvertrag vereinbarte Kaufpreis demjenigen entspreche, der bereits zuvor durch ein Gebotsverfahren ermittelt worden sei. Der Verkauf an den seinerzeit

Höchstbietenden sei nur daran gescheitert, da dieser auf die Errichtung von Doppelhaushälften im Rahmen einer Baugemeinschaft gezielt habe, der vorgesehene andere Teil aber „abgesprungen“ sei.

Der von der Beklagten beauftragte Sachverständige setzte zum Wertermittlungsstichtag ... 2022 für das Grundstück insgesamt einen Verkehrswert in Höhe von Y Euro und für die zum Erwerb vorgesehene Teilfläche in Höhe von Z Euro an. Das Gutachten hält u.a. fest:

**„Verwertungsabhängiges Gesamturteil**

[...] Die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken ist in Hamburg seit Jahren sehr hoch und der Effekt wurde insbesondere in den Außenbezirken durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch einmal verstärkt. Insofern scheint der hier verhandelte Kaufpreis von rd. X € (also ca. 25,5 % über dem ermittelten Verkehrswert) durchaus im Rahmen der marktüblichen Spannen zu liegen.“

Mit Bescheid vom 11. März 2022, zugestellt am 15. März 2022, übte die Beklagte unter Berufung auf § 66 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG i.V.m. § 18a HmbBNatSchAG gegenüber den Verkäufern das nach ihrer Darstellung bestehende gesetzliche Vorkaufsrecht hinsichtlich einer vom Bille-Ufer gemessen 35m tiefen Teilfläche des streitgegenständlichen Grundstücks, die durch Darstellung in einem Lageplan näher bezeichnet wurde, aus (Nr. 1). Zudem bestimmte sie, dass der von ihr zu zahlende Kaufpreis gemäß § 18a Abs. 2 HmbBNatSchAG auf den Verkehrswert des Kaufgrundstücks in Höhe von Z Euro festgesetzt werde (Nr. 2). Als „Verkäufer“ zählte der Bescheid in seinem Rubrum die Kläger zu 1. und 3.-5. sowie „Frau B<sup>†</sup>, vertreten durch den [Kläger zu 2. ...] gemäß notarieller Generalvollmacht“ auf.

Zur Begründung des Bescheids führte die Beklagte im Wesentlichen aus:

Nach § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG erstreckte sich ihr naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht auch auf Grundstücke, die – wie das streitgegenständliche – in einem Landschaftsschutzgebiet lägen. Die Ausübung sei hier, wie es § 66 BNatSchG erfordere, aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich und im Übrigen auch verhältnismäßig. Nur die Vorkaufsrechtsausübung gewährleiste die naturschutzgerechte Entwicklung und die Erhöhung der Wertigkeit der Fläche im Sinne der fachlichen Erfordernisse und der naturschutzrechtlichen Verpflichtungen. Zwar nenne die in ihren Grundzügen aus dem Jahr 2005 stammende und inhaltlich überarbeitungsbedürftige Landschaftsschutzgebietsverordnung Boberg keine konkreten Schutzziele. Diese ergäben sich aber aus dem Inhalt der Regelung zur entsprechenden Schutzkategorie in § 26 BNatSchG und aus der Vorgabe

des § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG. Der Gesetzgeber habe zudem mit der Schaffung des Vorkaufsrechts in Landschaftsschutzgebieten eindeutige Hinweise gegeben auf deren Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege im Stadtstaat Hamburg. Zur Umsetzung der Verständigung der Bürgerschaft mit den Initiatoren der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“, die sich auch auf Flächen außerhalb von Naturschutzgebieten beziehe, werde, wo möglich, bezogen auf die Biotopqualität eine Wertsteigerung angestrebt, um jederzeit denkbare anderweitige Wertminderungen in der Gesamtsumme auszugleichen. Bei der Bille samt ihren auf dem Grundstück liegenden ufernahen Bereichen handele es sich um ein wertvolles, artenreiches und gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch gesetzlich geschütztes Biotop. Der Streifen hinter dem Uferbereich, der ebenfalls in der vorkaufsbetroffenen Fläche liege, sei bei der letzten Biotopkartierung hingegen als stark verarmte und eingeschränkt entwicklungsfähige Einzelhausbebauung zugeordnet worden. Mit dem Vorkauf werde die Entwicklung eines Überschwemmungsraumes mit Pufferstreifen möglich, der der Erhaltung und der Sicherung von Lebensraum gefährdeter Tierarten diene. Die Dringlichkeit des Erhalts und der Entwicklung des Uferstreifens ergebe sich auch aus der Zugehörigkeit des betroffenen Bille-Abschnitts zu dem nach der FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtyp 3260 „Fließgewässer mit flutender Wasservegetation“, der sich in Hamburg in einem schlechten Erhaltungszustand befinde. Insoweit sei durch die Hamburger FFH-Strategie für die Bille eine Rücknahme der Nutzung auch auf Privatgrundstücken vorgeschlagen worden. Der Uferstreifen sei zudem als Kernfläche und Hauptverbundachse des Biotopverbunds identifiziert worden. Als konkrete Maßnahmen für die Vorkaufsfläche seien vorgesehen: die natürliche Sukzession des Uferbereichs, die Entwicklung einer Pufferzone für den Uferbereich, die Entfernung vorhandener nicht lebensraumtypischer Kraut-, Baum- und Straucharten und, nach weiterer Prüfung, ggfls. die Auwaldentwicklung. Die gegenwärtige und die von den Erstkäufern beabsichtigte Nutzung als private Grünfläche sei mit den Zielen des Naturschutzes hingegen nicht vereinbar. Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Ermessen sei auch verhältnismäßig. Insbesondere sei im Ergebnis das öffentliche Interesse an der Erreichung der naturschutzfachlichen Ziele insgesamt höher zu gewichten als die privaten Interessen der Erstkäufer und der Kläger. Diese seien nur gering zu bewerten, da ohnehin nur eine durch das bestehende Vorkaufsrecht belastete Erwerbchance bestanden habe, so dass schutzwürdiges Vertrauen auf Durchführung des Erstkaufvertrags nicht anzuerkennen sei; die Nutzbarkeit des Gesamtgrundstücks ändere sich kaum, da eine Ufernutzung bereits derzeit durch § 30 BNatSchG und § 38 WHG beschränkt sei; im Übrigen sei das Restgrundstück weiterhin ein „Schmuckstück“ im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gewässer; die Vorkaufsfläche könne zudem weiterhin betreten werden. Außerdem bestehe die Möglichkeit, von dem Kaufvertrag durch das vereinbarte Rücktrittsrecht

vollständig Abstand zu nehmen. Dem stehe gegenüber, dass die Vorkaufsfläche wegen ihrer Lage an der Bille und [weiterer lagebedingter Faktoren] und ihre Teilhabe an dem Überschwemmungsgebiet besonders relevant sei für Optimierungsmaßnahmen, wobei diese einfacher durch die Beklagte selbst als Eigentümerin vorgenommen werden könnten. Die Herabsetzung des zu zahlenden Kaufpreises auf den ermittelten Verkehrswert gemäß § 18a Abs. 2 HmbBNatSchAG sei eröffnet, da der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer für den Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreite. Da ein Teilkaufpreis für die Vorkaufsfläche im Erstkaufvertrag nicht vereinbart worden sei, komme es insoweit auf den nach § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 467 Satz 1 BGB zu ermittelnden verhältnismäßigen Teilkaufpreis an, den sie, die Beklagte, ohne Preislimitierung für die Vorkaufsfläche zu zahlen habe. Hierfür sei der vereinbarte Gesamtkaufpreis entsprechend dem Verhältnis des sachverständig ermittelten Verkehrswerts des Gesamtgrundstücks einerseits und der Vorkaufsfläche andererseits aufzuteilen. Hierbei ergebe sich ein verhältnismäßiger Anteil in Höhe von ... Euro. Dies überschreite den Verkehrswert in Höhe von Z Euro um rund 25 v.H. und erreiche damit die Schwelle der im Rechtsverkehr erkennbaren deutlichen Überschreitung. Die Herabsetzung des Kaufpreises, die in ihrem Ermessen stehe, sei ausgehend von dem legitimen Zweck, zu verhindern, dass ihr, der Beklagten, im Vorkaufsrechtsverfahren überhöhte Preise aufgezwungen würden, auch verhältnismäßig.

Am .... April 2022 erhoben die Kläger Widerspruch, mit dem sie die mangelnde Erforderlichkeit einer Überführung des Grundeigentums in die öffentliche Hand, die Unverhältnismäßigkeit der Ausübung mit Blick auf die als zu niedrig gerügte Bewertung der Vorkaufsfläche – zumal der von der Beklagten häufig beauftragte Sachverständige nicht unparteiisch sei – sowie das Fehlen der tatbestandlichen Voraussetzungen für eine preislimitierende Vorkaufsrechtsausübung rügten und geltend machten, dass eine Ausübung für die hier willkürlich gewählte Teilfläche ausscheide, weil das Vorkaufsrecht für (nahezu) das gesamte verkaufte Grundstück bestehe.

Nachdem die Erstkäufer bereits zuvor gegenüber den Klägern den Rücktritt vom Erstkaufvertrag erklärt hatten, vereinbarten die Erstkaufvertragsparteien mit notariell beurkundetem Vertrag vom ...2022 (Urkundenverzeichnis-Nr. ... des Notars ...) zudem die Aufhebung des Erstkaufvertrags.

Mit Widerspruchsbescheid vom 14. September 2022, zugestellt am 16. September 2022, wies die Beklagte den Widerspruch zurück.

Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus:

Es sei daran festzuhalten, dass die Vorkaufsrechtsausübung im Sinne des § 66 Abs. 2 BNatSchG erforderlich sei. Ziel des Landschaftsschutzes im vorliegenden Bereich sei es, die Bille und ihre Ufer zu schützen sowie Pufferzonen für den empfindlichen Lebensraum zu schaffen, wozu sie nach § 14 Abs. 4 HmbBNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG schon gesetzlich angehalten sei. Den naturschutzfachlich begründeten Zielen sei die auf dem Grundstück bislang geübte und auch weiterhin vorgesehene (privat-)gärtnerische Gestaltung abträglich; eine solche sei im Bereich der Vorkaufsfläche gerade nicht vorgesehen. Gegenüber dem Vertragsnaturschutz sei die Ausübung wegen der latenten Gefahr der Nichtbefolgung vertraglicher Abreden nicht subsidiär. Im Übrigen sei für die hier beabsichtigte ganzheitliche Entwicklung des Biotopkorridors ein kleinteiliges, privates Vorgehen nur auf einzelnen Flurstücken nicht „zielführend“. Auch sei die Ausübung des Vorkaufsrechts nur für eine Teilfläche nicht generell unzulässig. Richtigerweise heiße es in § 66 Abs. 1 BNatSchG, dass sich das Vorkaufsrecht nur auf einen Teil eines Grundstücks erstrecke, wenn nur für diesen Teil die Merkmale des § 66 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1-3 BNatSchG vorlägen. Die Teilfläche sei nicht willkürlich festgelegt, sondern an dem auf dem Grundstück liegenden und naturschutzfachlich bedeutsamen Überschwemmungsgebiet orientiert. Die Ausübung des Vorkaufsrechts sei auch ermessensfehlerfrei. Insbesondere überwiege das öffentliche Interesse an der Natur- und Landschaftspflege die privaten Belange der Kläger aus dem Eigentum bzw. der Vertragsfreiheit. Die Ausführungen des Ausgangsbescheids seien dahin zu ergänzen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts weniger belastend sei, da die Privatautonomie nur hinsichtlich des Vertragspartners eingeschränkt werde. Das Vorkaufsrecht lasse die Dispositionsfreiheit an sich unberührt, da erst die freiwillige Eigentumsaufgabe das Vorkaufsrecht auslöse. Wegen der „Belastung“ des Grundstücks mit dem Vorkaufsrecht hätten die Erstkaufvertragsparteien im Übrigen auch nicht darauf vertrauen können, dass der Erstkaufvertrag zur Durchführung gelange. Auf die Möglichkeit eines Vorkaufs seien sie auch durch den beurkundenden Notar hingewiesen worden; ihnen stehe ein vertragliches Rücktrittsrecht zu Gebote, von dem die Erstkäufer auch Gebrauch gemacht hätten. Auf Seiten der Kläger sei zwar zu berücksichtigen, dass das Vorkaufsrecht gerade bezogen auf die an der Bille gelegenen Teilfläche ausgeübt werde. Allerdings verbleibe immerhin die Hälfte des Grundstücks, die bebaut sei, in ihrem Eigentum. Wegen der naturschutzfachlichen Pflege durch sie, die Beklagte, entfalle für die Kläger auch die entsprechende zeit- und kostenintensive Pflege. Zudem bleibe die Lage an der Bille erhalten; bei der Frage, ob das Grundstück als Wassergrundstück ausgewiesen werden kann, gehe es wohl nur um Statussymbolik. Auch ein ungerechtfertigter Eingriff in Art. 2 Abs. 1 GG liege aus den genannten Gründen nicht vor. Schließlich sei die preislimitierte Ausübung formell und materiell rechtmäßig. Insbesondere gebe es keine Anhaltspunkte dafür, dass der den

Verkehrswert ermittelnde öffentlich vereidigte Sachverständige keine unparteiische Begutachtung durchgeführt habe. Dass dieser bereits in anderem Zusammenhang für sie, die Beklagte, tätig geworden sei, könne das anhand der gängigen und objektiven Wertermittlungsmethoden erstellte Gutachten nicht erschüttern. Die Verkehrswertermittlung, die dem Sachverständigen ohne Weiteres möglich gewesen sei, könne hier auch nicht etwa als besonders schwierig und deshalb mit erhöhten Unsicherheiten behaftet angesehen werden. Weil nach zutreffender Ansicht davon auszugehen sei, dass bei einem Kaufpreis 20 v.H. oberhalb des Verkehrswerts eine dem Rechtsverkehr erkennbare deutliche Überschreitung vorliege, sei die Preislimitierung hier eröffnet. Hinsichtlich der Ermessensausübung sei zwar das Interesse der Kläger an der Zahlung des vereinbarten Kaufpreises zu beachten. Gleichwohl überwiege das öffentliche Interesse an einer Preislimitierung aus Gründen der Schonung öffentlicher Mittel. Denn die Limitierung greife nur, wenn ein überhöhter Kaufpreis gefordert werde, der ggfls. gezielt die Vorkaufsrechtsausübung unattraktiv machen solle. Dass der Kaufpreis hier in einem Bieterverfahren ermittelt worden sei, wirke sich nicht zugunsten der Kläger aus. Dies spreche vielmehr gerade dafür, dass der Kaufpreis noch erhöht worden sei. Die Kläger erhielten jedenfalls den Verkehrswert; zudem bestehe ein gesetzliches Rücktrittsrecht.

Am 17. Oktober 2022, einem Montag, haben die Kläger Klage erhoben.

Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus: Die Durchführung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege könnten die Erforderlichkeit im Sinne des § 66 Abs. 2 BNatSchG nur begründen, wenn die gebotene Nutzung in privater Hand nicht gesichert sei. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beklagten überzeugten aber nicht. Es gebe keine nachvollziehbaren Feststellungen, wonach eine private Nutzung den geschilderten Schutzzwecken entgegenstehe. Insbesondere scheide Vertragsnaturschutz nicht deshalb als milderes Mittel aus, weil die Einhaltung der Vereinbarung überwacht werden müsste; dies sei kein überhöhter Aufwand gegenüber der eigenen Durchführung von Maßnahmen durch die öffentliche Hand. Die Vorkaufsrechtsausübung sei in der geschehenen Form auch sonst unzulässig. Nach § 66 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG erstrecke sich das Vorkaufsrecht nur dann auf einen Teil des Grundstücks, wenn die Merkmale von Nummern 1 bis 3 der Vorschrift nur bei diesem Teil vorlägen. Es gebe hingegen kein allgemeines Recht, den Vorkauf auf einen willkürlich gewählten Teil des Grundstücks zu beschränken, wenn das gesamte Grundstück oder ein größerer Teil dessen unter § 66 Abs. 1 BNatSchG falle. Die Ausübung sei schließlich im engeren Sinne unverhältnismäßig, da sie das Vermögen der Kläger massiv mindere; die Summe des Werts des Restgrundstücks nach Abtrennung



des Wasserzugangs und des von der Beklagten bestimmten Kaufpreises für die Vorkaufsfläche bleibe hinter dem auf X Euro zu bestimmenden bisherigen Wert des Grundeigentums zurück. Dies sei bereits bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, nicht erst bei der Frage einer Kaufpreislimitierung zu berücksichtigen. Auch sei die Preislimitierung rechtswidrig. Die nach § 18a Abs. 2 HmbBNatSchAG erforderliche Überschreitung des Verkehrswerts in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise liege offensichtlich nicht vor. Der hier vereinbarte Kaufpreis entspreche schon deshalb dem Verkehrswert, weil dieser im Wege eines Bieterverfahrens ermittelt worden sei, zumal in den letzten Jahren kein ähnliches Grundstück mit Wasserzugang in der betreffenden Gegend verkauft worden sei. Dies ergebe sich außerdem schon aus den eigenen Feststellungen des von der Beklagten beauftragten Gutachters. Im Übrigen sei die erforderliche deutliche Überschreitung des Verkehrswerts richtigerweise erst ab einer Überschreitung im Umfang von 30 v.H. anzunehmen; je schwieriger die Ermittlung des Verkehrswerts, desto größer müsse diese Differenz sein. Die hier ermittelte Abweichung erfülle diese Voraussetzung keinesfalls.

Die Kläger beantragen,

den Bescheid der Beklagten vom 11. März 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 14. September 2022, Az. ..., zugegangen am 16. September 2022, aufzuheben;

die Hinzuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren für notwendig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte nimmt inhaltlich auf die angefochtenen Bescheide Bezug und führt weiter aus:

Klargestellt werde, dass von den beiden Regelungen des Ausübungsbescheids vom 11. März 2022 die Festsetzung des Kaufpreises unter Nummer 2 nur für den Fall gelten solle, dass die dort unter Nummer 1 getroffene Regelung zum Vorkauf Bestand habe. Die Berechtigung zur Teilausübung lasse sich aus § 467 BGB, im Übrigen aus der Maßgabe des § 66 Abs. 2 BNatSchG ableiten. Eine Auslegung der Landschaftsschutzgebietsverordnung dahin, dass eine Grundstücksnutzung für Wohnbedarfe dem Gebietszweck entspreche, lasse die Schutzwirkung der Verordnung leerlaufen. Auch einer älteren Schutzverordnung müsse im Sinne der Rechtsfortbildung ein aktualisierter, hier am geltenden Bundesna-

turschutzgesetz orientierter Inhalt zuerkannt werden. Die Kritik der Kläger an der Wertermittlung, die der Teilkaufrisbestimmung zugrunde liege, verkenne, dass die Beklagte an § 7 LHO und an die Immobilienbewertungsverordnung gebunden sei, der das Gutachten entsprochen habe. Der Teilkaufris gehe deutlich über den unmittelbaren Wert der rückwärtigen Fläche hinaus und berücksichtige auf diese Weise eine teilungsbedingte Minderung des Werts der vorderen Fläche. Die besondere Lage des Grundstücks sei bereits durch die herangezogenen Bodenrichtwerte berücksichtigt. Für die Bewertung der betroffenen Belange sei weiterhin, bezogen auf das Änderungskonzept hinsichtlich des rückwärtigen Grundstücksteils, davon auszugehen, dass dem Eigentümer des vorderen Restgrundstücks der Uferzugang nicht abgeschnitten werde, zumal im Landschaftsschutzgebiet kein allgemeines Betretungsverbot bestehe. Dass die Erstkäufer Privatpersonen mit der Absicht der Eigennutzung gewesen seien, schließe einen spekulativen Kaufpreis nicht aus. Auch nach Jahren der Eigennutzung bestehe bei einem Weiterverkauf oftmals die Hoffnung, dass der Wert des Grundstücks gestiegen sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Prozessakte sowie auf die Sachakte der Beklagten und die Landschaftsschutzkarte zur Landschaftsschutzgebietsverordnung Boberg, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind, Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

I. Das Gericht hat das Aktivrubrum zu 2., wie oben ersichtlich, abweichend von der Klageschrift neu gefasst. Es handelt sich um eine bereits von Amts wegen gebotene Berichtigung, die die eigene Beteiligtenstellung des Klägers zu 2. bei unverändertem Prozessrechtsverhältnis aufdeckt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.3.2001, 8 B 262.00, juris Rn. 2 zur Berichtigungspflicht). Soweit die Klageschrift „B, vertreten durch den“ Kläger zu 2. als Streitgenossin neben den Klägern zu 1. und 3.-5. bezeichnet hat, erweist sich dies nach den konkreten Umständen des Einzelfalls als objektiv erkennbare Falschbezeichnung; die Klage war insoweit bereits anfänglich als von dem handelnden Kläger zu 2. selbst, dem Alleinerben der Genannten, als wahren Beteiligten erhoben zu verstehen.

Die Nennung eines Klägers in der Klageschrift ist – ebenso wie die Bezeichnung eines sonstigen Beteiligten – auslegungsfähig (BVerwG, Urt. v. 22.10.2013, 9 A 11.12, juris Rn. 13; Beschl. v. 22.3.2001, 8 B 262.00, juris Rn. 2, vgl. BGH, Urt. v. 24.1.2013,

VII ZR 128/12, juris Rn. 13 f.). Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass auch bei äußerlich unrichtiger Bezeichnung grundsätzlich das Rechtssubjekt als Beteiligter anzusehen ist, das durch die fehlerhafte Bezeichnung nach deren objektiven Sinn betroffen werden soll. Insbesondere ist die aufgrund einer über den Tod hinaus wirksamen Prozessvollmacht unter dem Namen eines Verstorbenen erhobene Klage regelmäßig nicht als (unzulässige) Klage im Namen des Verstorbenen, sondern als Klage im Namen der Erben anzusehen (grundlegend BGH, Urt. v. 5.2.1958, IV ZR 204/57, BeckRS 1958, 31372605, sub I. 1.; ferner Urt. v. 8.2.1993, II ZR 62/92, juris Rn. 11; OLG Saarbrücken, Urt. v. 24.11.1974, 3 U 144/71, NJW 1973, 854 [857]; Becker-Eberhard, in: MüKo ZPO, 6. Aufl. 2020, § 253 Rn. 48). Diesem Fall entspricht der vorliegende, in dem der Kläger zu 2. die Klage mit Verweis auf seine Vollmacht unter dem Namen der bereits verstorbenen Frau B erhoben hat. Als Erbe betroffen war insoweit allein der Kläger zu 2. Dass dieser selbst Kläger sein sollte, ergibt sich im Übrigen auch daraus, weil die Klage ausweislich ihrer Begründung für die (vollzähligen Mitglieder der) Erbengemeinschaft erhoben werden sollte, in deren Gesamthandseigentum das streitgegenständliche Grundstück steht; insoweit war aber der Kläger zu 2. als materiell Berechtigter an die Stelle der Verstorbenen getreten.

Vorstehendes gilt auch deshalb, weil die Falschbezeichnung des Klägers zu 2. lediglich einer entsprechenden Formulierung der Rubren der angefochtenen Bescheide folgt, die ebenfalls Frau B, vertreten durch den Kläger zu 2., als Adressatin bzw. Widerspruchsführerin anführen. Auch diese sind indes nach den dafür maßstäblichen §§ 133, 157 BGB analog gemäß dem objektiven Empfängerhorizont dahin auszulegen, dass insoweit der (unbenannte) Erbe nach Frau B Inhaltsadressat sein sollte. Dieses Auslegungsergebnis beruht auf einer Gesamtschau der Umstände des Einzelfalls, für die vor allem maßgeblich ist, dass die Bekanntgabe-Adressaten der Bescheide und die Beklagte wussten bzw. ihnen das Wissen zuzurechnen war, dass Frau B bereits vor Abschluss des Erstkaufvertrags verstorben war – dies hatte der Kläger zu 5., auch für die übrigen Kläger handelnd, der Beklagten mitgeteilt. Damit war ihnen zugleich bekannt, dass der Kläger zu 2., als er bei der Beurkundung des Erstkaufvertrags im Namen der Verstorbenen, unter Berufung auf die transmortale Vollmacht aufgetreten war (was angesichts der Erleichterung des § 40 Abs. 1 GBO für den grundbuchrechtlichen Vollzug der Auflassung genügt) tatsächlich für den Erben, d.h. sich selbst, gehandelt hatte. (Nur) in diesem Zusammenhang mussten die Beteiligten die angefochtenen Bescheide, in deren Rubren bei dem Namen der Verstorbenen das häufig zur Kennzeichnung des Versterbens genutzte Zeichen „†“ und ein Vertretungszusatz angebracht war, sinnvollerweise dahin verstehen, dass diese – spiegelbildlich – ebenfalls für den (unbenannten) Erben gelten wollen.

II. Das Gericht kann ohne Beiladung der Erstkäufer entscheiden. Ein Fall der aus Rechtsgründen notwendigen Beiladung im Sinne des § 65 Abs. 2 VwGO liegt nur vor, wenn ein Dritter am streitigen Rechtsverhältnis derart beteiligt ist, dass die Entscheidung auch ihm gegenüber nur einheitlich ergehen kann, d.h. wenn die Sachentscheidung gleichzeitig unmittelbar und zwangsläufig die Rechte des Beizuladenden gestaltet, bestätigt oder feststellt, verändert oder aufhebt. Dies ist hier mit Blick auf die Erstkäufer nicht der Fall. Zwar belastet die Ausübung eines öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechts durch den vorkaufsberechtigten Hoheitsträger auch den jeweiligen Käufer, weil dessen Anspruch auf Eigentumsverschaffung regelmäßig nicht mehr (bzw. mit Blick auf die nur dingliche Sicherung des Übereignungsanspruchs des Vorkaufsberechtigten gemäß § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 1098 Abs. 2 BGB: nicht mehr mangelfrei) erfüllt werden kann (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15.2.2000, 4 B 10.00, juris Rn. 5; Beschl. v. 25.5.1982, 4 B 98.82, juris Rn. 3; OVG Hamburg, Urt. v. 21.3.2024, 2 Bf 62/23, n.v.); ebenso von Bedeutung ist, dass eine Aufhebung der Vorkaufsrechtsausübung durch das Gericht zu einem Aufleben der kaufvertraglichen Pflichten der Erstkäufer führen würde.

Eine solche, ggfls. beiladungsrelevante Wirkung auf die Rechtssphäre der Erstkäufer war und ist nach den Umständen des vorliegenden Falls jedoch ausgeschlossen, weil sich diese bereits vor Klageerhebung des zunächst bestehenden vertraglichen Anspruchs auf Eigentumsübertragung an der vom Vorkauf betroffenen Grundstücksfläche jedenfalls dadurch begeben (und ihrer kauvertraglichen Pflichten entledigt) hatten, dass sie am ... 2022 durch notariell beurkundeten und damit im Sinne des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB formgerechten Vertrag die Aufhebung des Kaufvertrags vom ... 2021 vereinbarten.

III. Die gemäß § 42 Abs. 1, 1. Alt. VwGO statthafte Anfechtungsklage ist zulässig (hierzu unter 1.) und begründet (hierzu unter 2.).

1. Die Klage ist zulässig.

a. Insbesondere ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 VwGO der Verwaltungsrechtsweg eröffnet. Zwar fallen Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Abwicklung eines von der Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 66 BNatSchG betroffenen Kaufvertrags in die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichtsbarkeit. Wird jedoch – wie hier – von den Beteiligten darüber gestritten, ob die Voraussetzungen der Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 66 BNatSchG erfüllt sind, ist der Verwaltungsrechtsweg eröffnet (VG Hamburg, Urt. v. 2.6.2023, 7 K 3377/21, juris Rn. 32; Urt. v. 26.10.2018, 7 K 8334/16, juris Rn. 51; vgl. zu

§ 28 Abs. 2 BauGB: BVerwG, Urt. v. 9.11.2023, 4 C 2.22, juris Rn. 11). Dies gilt auch, soweit sich die Klage gegen den im Bescheid vom 11. März 2022 zu Nummer 2 tenorierten, von der Beklagten zu zahlenden (Teil-)Kaufpreis richtet, weil sich die Beklagte insoweit auf die in § 18a Abs. 2 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (v. 11.5.2010, HmbGVBl. S. 350, 402, m.spät.Änd. – HmbBNatSchAG) vorgesehene hoheitliche Preisbestimmungsbefugnis beruft (vgl. VG Hamburg, Urt. v. 2.6.2023, a.a.O., Rn. 33).

b. Weil entsprechend dem unter I. Erörterten bereits der Widerspruch vom ... April 2022 als (auch) für den Kläger zu 2. selbst erhoben und der Widerspruchsbescheid vom 14. September 2022 als (auch) an den Kläger zu 2. gerichtet zu verstehen war, fehlt es auch nicht an dem gemäß § 68 Abs. 1 VwGO erforderlichen Vorverfahren hinsichtlich aller Kläger.

c. Als Adressaten des Ausübungsbescheids sind die Kläger im Sinne von § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt. Ihre Beschwer entfällt bekanntlich nicht deshalb, weil sie und die Erstkäufer den anlassgebenden Erstkaufvertrag zwischenzeitlich wirksam aufgehoben haben und die Ausübung des Vorkaufsrechts „ins Leere“ ginge. Liegt ein rechtswirksamer Kaufvertrag erst einmal vor, ist das daraus erwachsene Gestaltungsrecht des Vorkaufsberechtigten in seinem rechtlichen Fortbestand unabhängig von dem rechtlichen Schicksal des ursprünglichen Kaufverhältnisses zwischen dem vorkaufsverpflichteten Verkäufer und dem Erstkäufer (OVG Hamburg, Urt. v. 21.3.2024, 2 Bf 62/23, n.v.; BGH, Urt. v. 1.10.2010, V ZR 173/09, juris Rn. 20; Urt. v. 11.2.1977, V ZR 40/75, juris Rn. 8; vgl. VGH München, Urt. v. 11.5.1994, 9 B 93.1514, juris Rn. 35).

d. Der Zulässigkeit steht auch nicht – unter dem Gesichtspunkt fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses – entgegen, dass die Kläger nach § 18a Abs. 2 Satz 2 HmbBNatSchAG auch im für die Beurteilung der Sachurteilsvoraussetzungen maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung noch das Recht haben, von dem durch die Vorkaufsrechtsausübung zustande gekommenen Kaufvertrag mit der Beklagten zurückzutreten und damit den Vorkauf auch ohne Anrufung bzw. ohne Entscheidung des Gerichts abzuwenden.

Das – aus dem auch im Prozessrecht geltenden Gebot von Treu und Glauben (vgl. § 242 BGB), dem Verbot des Missbrauchs prozessualer Rechte sowie aus dem auch für die Gerichte geltenden Grundsatz der Effizienz staatlichen Handelns abzuleitende – allgemeine Rechtsschutzbedürfnis ist zu bejahen, solange der Rechtsschutzsuchende gegenwärtig betroffen ist und mit seinem Rechtsbehelf ein konkretes praktisches Ziel erreichen kann. Es

fehlt nur ausnahmsweise dann, wenn die Klage nutzlos wäre, d.h. dem Kläger offensichtlich keinerlei rechtlichen oder tatsächlichen Vorteil bringen könnte (BVerwG, Urt. v. 1.10.2015, 7 C 8.14, juris Rn. 19; Urt. v. 4.4.2012, 8 C 6.11, juris Rn. 15).

Zwar ist die oder der Verpflichtete nach § 18a Abs. 2 Satz 2 HmbBNatSchAG, bezogen auf das von der Beklagten hier ausgeübte naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht (vgl.u.), berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurücktreten, wenn die Beklagte – wie hier in Nummer 2 des Ausübungsbescheids – den von ihr zu zahlenden Betrag besonders nach dem Verkehrswert bestimmt hat (vgl.u.). Gleichwohl ist nicht der Schluss gerechtfertigt, dass die Klage hier im o.g. Sinn nutzlos wäre. Dies stünde zum einen im Widerspruch zum materiellen Recht. Denn die Fristenregelung in § 18a Abs. 2 Satz 2 HmbBNatSchAG gewährt das Rücktrittsrecht nicht nur in Anknüpfung an die Bekanntgabe der Vorkaufsausübung (oder des Widerspruchsbescheids), sondern bis einen Monat nach der Unanfechtbarkeit, und differenziert dabei nicht nach der anfechtenden Person, ist also darauf angelegt, nicht nur einen Überlegungszeitraum zu gewähren, sondern eine vorgängige gerichtliche Überprüfung zu ermöglichen. Zum anderen kann den Klägern im konkreten Fall ein berechtigtes Interesse an einer gerichtlichen Klärung der Rechtmäßigkeit der Vorkaufsausübung im Hinblick auf eine Wiederholungsgefahr für den nächsten Verkaufsfall nicht abgesprochen werden. Soweit sie dieses Interesse mit einer Anfechtungsklage und nicht, nach vorherigem Rücktritt vom Kaufvertrag, im Wege einer Fortsetzungsfeststellungsklage verfolgen, nimmt dies der Anfechtungsklage nicht ihren Nutzen.

2. Die Klage ist begründet. Der angefochtene Bescheid vom 11. März 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 14. September 2022 ist sowohl hinsichtlich der Vorkaufsausübung (dazu unter a.) als auch hinsichtlich der Bestimmung des von der Beklagten zu zahlenden (Teil-)Kaufpreises (dazu unter b.) rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

a. Die von der Beklagten herangezogene und hier einzig näher in Betracht kommende Rechtsgrundlage für die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu ihren Gunsten ist § 66 BNatSchG i.V.m. § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG. Nach § 66 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG steht den Ländern, d.h. im Falle Hamburgs der Beklagten, an Grundstücken, die die dort genannten Merkmale erfüllen, ein Vorkaufsrecht zu. Liegen die Merkmale des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 nur bei einem Teil des Grundstücks vor, so erstreckt sich gemäß § 66 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG das Vorkaufsrecht nur auf diesen Teil. § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG bestimmt hierzu weiter, dass sich das Vorkaufsrecht der Beklagten nach § 66

BNatSchG neben den dort in Absatz 1 Satz 1 genannten Fällen auch auf Grundstücke erstreckt, die in Landschaftsschutzgebieten liegen. Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 66 Abs. 2 BNatSchG nur ausgeübt werden, wenn dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsvorsorge erforderlich ist. Auf das Vorkaufsrecht finden gemäß § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG die §§ 463 bis 469, 471, 1098 Abs. 2 und 1099 bis 1102 BGB Anwendung.

Der Beklagten stand hiernach keine Befugnis zu, den Vorkauf – so wie geschehen – auf einen Teil des von den Klägern als Ganzes verkauften Grundstücks zu beschränken, der hinter der Grundstücksfläche zurückbleibt, die mit dem zur Ausübung gebrachten Vorkaufsrecht belastet ist (hierzu unter aa.). Unabhängig davon erweist sich die Ausübung jedenfalls auch deshalb als rechtswidrig, weil ihre Zielsetzung von dem Zweck des betroffenen Landschaftsschutzgebiets, das hier das Bestehen eines Vorkaufsrechts begründen soll, nicht gedeckt ist (hierzu unter bb.).

Keiner Entscheidung bedarf vor diesem Hintergrund, ob die in § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG seit dem 8. Februar 2020 (insoweit geändert durch Gesetz v. 24.1.2020, HmbGVBl. S. 92) vorgesehene landesrechtliche Erstreckung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts auf Grundstücke in Landschaftsschutzgebieten, die in Hamburg bebaute Bereiche nicht nur vereinzelt einbeziehen, mit Bundes(verfassungs)recht vereinbar ist (offenlassend auch VG Hamburg, Urt. v. 2.6.2023, 7 K 3377/21, juris Rn. 39).

aa. Dem Gesetz lässt sich nach Auffassung der Kammer keine – wegen des Eingriffscharakters aber erforderliche – hinreichend bestimmte Ermächtigung entnehmen, den Gegenstand des Vorkaufs im Rahmen von § 66 BNatSchG und § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG in der Weise abweichend von dem Gegenstand des Erstkaufvertrags zu bestimmen, dass der Vorkauf nur auf einen Teil des verkauften Grundstücks beschränkt wird, obwohl das Vorkaufsrecht am gesamten Grundstück oder einer weitergehenden Teilfläche davon besteht. Ein solcher Fall ist hier aber gegeben, weil das als Ganzes verkaufte Grundstück der Kläger (mit Ausnahme eines schmalen straßenseitigen Streifens) in dem durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung Boberg errichteten Landschaftsschutzgebiet liegt und sich das Vorkaufsrecht gemäß § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG, auf das sich die Beklagte beruft, damit (nahezu) auf das vollständige Grundstück bezieht, während die Vorkaufsausübung nur etwa die Hälfte der Grundstücksfläche betreffen soll.

Soweit Rechtsprechung und Schrifttum zu den städtebaurechtlichen Vorkaufsrechten nach §§ 24 ff. BauGB eine entsprechende Teilausübung (d.h. nicht nur, entsprechend § 66

Abs. 1 Satz 2 BNatSchG, die Beschränkung des Vorkaufs auf denjenigen Grundstücksteil, der mit einem bestimmten Vorkaufsrecht belastet ist [vgl. hierzu: BGH, Urt. v. 5.7.1990, III ZR 229/89, juris Rn. 25 zur notwendigen Begrenzung auf denjenigen Grundstücksteil, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt ist, und VGH München, Beschl. v. 8.4.2015, 15 ZB 13.2564, juris Rn. 22 zur Begrenzung auf die festgesetzte Maßnahmen- bzw. Ausgleichsfläche]), sondern darüber hinaus auf eine nach (pflichtgemäßem) Ermessen bestimmte geringere Teilfläche für zulässig halten (so BVerwG, Urt. v. 9.11.2023, 4 C 2.22, juris Rn. 13, 16 f. mit den Vorinstanzen zu § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB; OLG Hamburg -Senat für Baulandsachen-, Urt. v. 11.7.2012, 1 U 1/11, juris, zu § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB; Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, § 24 Rn. 151 f. [129. Lfg., Januar 2024], § 28 Rn. 90 [101. Lfg., Januar 2017]) überzeugt dies aus den nachstehend ausgeführten Gründen jedenfalls für das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht nicht (so wie hier auch im Falle städtebaurechtlicher Vorkaufsrechte: VGH München, Beschl. v. 14.10.2013, 1 ZB 12.1976, juris Rn. 20 zu § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB; OLG Celle -Senat für Baulandsachen-, Urt. v. 16.3.2011, 4 U 146/10, juris Rn. 22 ff. zu § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB; OVG Münster, Urt. v. 19.4.2010, 7 A 1041/08, juris Rn. 127 ff. zu § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 152. Erg.-Lfg. Okt. 2023, § 28 BauGB Rn. 35, 39a; Grziwotz, in: BeckOK BauGB, 61.Ed., Stand: 1.1.2024, § 24 Rn. 9.3).

Mit der gesetzlichen Einräumung eines „Vorkaufsrechts [...] an Grundstücken“, für dessen Inhalt bzw. Ausübung grundsätzlich Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmend sind, ist nicht etwa schon von vornherein, d.h. kraft des in Bezug genommenen Privatrechts, die Rechtsmacht zur Teilausübung im o.g. Sinn verbunden [hierzu unter (1)]. Eine solche Befugnis ergibt sich auch nicht spezifisch aus dem Naturschutzrecht [hierzu unter (2)].

(1) Der Vorkaufsberechtigte ist zwar befugt, das Vorkaufsrecht nach § 66 BNatSchG durch Verwaltungsakt auszuüben (VG Hamburg, Urt. v. 26.10.2018, 7 K 8334/16, juris Rn. 55 m.w.N.), was sich für den Bereich der Beklagten jedenfalls aus § 18a Abs. 2 Satz 2 HmbBNatSchAG ergibt. Dieser Verwaltungsakt tritt an die Stelle der privatrechtlichen Willenserklärung, die für die Ausübung eines Vorkaufsrechts sonst erforderlich wäre, und hat privatrechtsgestaltende Wirkung (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 20.1.2022, 4 LA 26/19, juris Rn. 2). Der materielle Gehalt des Vorkaufsrechts und die Rechtswirkungen seiner Ausübung richten sich allerdings im Wesentlichen und grundsätzlich unmittelbar nach den durch § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG für anwendbar erklärten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (vgl. zu § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG: VG Hamburg, Urt. v. 2.6.2023,



7 K 3377/21, juris Rn. 58; OVG Lüneburg, a.a.O.; zur entsprechenden Regelung in § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB: BVerwG, Urt. v. 9.11.2023, 4 C 2.22, juris Rn. 11). Insbesondere kommt nach § 464 Abs. 2 BGB i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG durch die Vorkaufsausübung zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten, dem Verkäufer, zwar ein selbständiger Kaufvertrag zustande, der jedoch gemäß dem Grundsatz der Vertragsidentität inhaltlich weitestgehend dem zu entsprechen hat, was der Verkäufer mit dem Erstkäufer vereinbart hat. Der Vorkaufsberechtigte hat insbesondere den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen (§ 433 Abs. 2 BGB). Auch die wesentlichen Vorgaben für die Modalitäten der Ausübung richten sich in Abwesenheit öffentlich-rechtlicher Sonderregelungen nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (betreffend Vorkaufsfall, § 463 BGB; Ausübungsgegner, § 464 Abs. 1 Satz 1 BGB; Entbindung von der Form des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB, § 464 Abs. 1 Satz 2 BGB; Ausübungsfrist, § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Ein Recht des Vorkaufsberechtigten, einen einzelnen Kaufgegenstand erst im Rahmen seiner Ausübungserklärung nach seinem Ermessen bzw. abhängig von seiner Motivation „aufzuspalten“ und nur teilweise vorzukaufen, ist im Bürgerlichen Recht nicht vorgesehen. Vielmehr handelt § 463 BGB von dem Vorkaufsrecht in Ansehung „eines“ bestimmten „Gegenstandes“ und ordnet das Gesetz gerade insoweit (vorbehaltlich der hier nicht unmittelbar einschlägigen Ausnahmen der §§ 465 ff. BGB) die Identität zwischen Erst- und Zweitkaufvertrag an, also auch die Übernahme der kaufwesentlichen Abnahmeverpflichtung.

Soweit die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine ausreichende Rechtsgrundlage für eine durch den Vorkaufsberechtigten bestimmte Teilausübung in der analogen Anwendung von § 467 Satz 1 BGB sieht (so BVerwG, Urt. v. 9.11.2023, 4 C 2.22, juris Rn. 13 für die städtebaurechtlichen Vorkaufsrechte), worauf sich auch die Beklagte beruft, überzeugt dies jedenfalls im privatrechtlichen Kontext nicht (s.u. zur Frage, inwieweit aus der Vorschrift zugunsten eines Hoheitsträgers weitergehende Rechte hergeleitet werden können).

§ 467 Satz 1 BGB regelt nur den Fall, dass der Gegenstand, auf den sich das Vorkaufsrecht bezieht, gemeinsam mit anderen, nicht vorkaufsrechtsbelasteten Gegenständen zu einem Gesamtpreis verkauft wird; dann ist von dem Berechtigten in Abweichung des Grundsatzes der Vertragsidentität (§ 464 Abs. 2 BGB) lediglich ein Teilkaufpreis zu entrichten. Die Regelung betrifft damit hinsichtlich der betroffenen Belange eine gänzlich andere Situation – den Verkauf einer Sachgesamtheit bei einer unterschiedlichen Belastung der einzelnen Sachen mit einem Vorkaufsrecht – als die vorliegende. Während es bei der Verbindung des

vorkaufsrechtsbelasteten Gegenstandes mit weiteren Gegenständen um eine gewillkürte Entscheidung des Verfügungsberechtigten geht, der nach der Wertung des Gesetzgebers nicht die Wirkung zukommen soll, dem Vorkaufsberechtigten die Ausübung seines Rechts zu erschweren, wird mit einer Teilausübung eines Vorkaufsrechts dem Verfügungsberechtigten ein wesentlicher Teil seiner trotz des Vorkaufsrechts verbliebenen Verfügungsbefugnis über den – in aller Regel überdies auch nach der Verkehrsanschauung zusammenhängenden – Gegenstand genommen.

Dem Umstand, dass § 467 Satz 1 BGB nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei privatrechtlichen Vorkaufsrechten analog anzuwenden ist auf den Fall, dass mehrere Gegenstände, die jeweils zugunsten desselben Berechtigten mit einem Vorkaufsrecht belastet sind, zusammen verkauft werden, kommt hier keine andere Bedeutung zu. In solchen Fällen ist der Vorkaufsberechtigte nicht verpflichtet, hinsichtlich sämtlicher Gegenstände das Vorkaufsrecht auszuüben. Denn der Bundesgerichtshof entnimmt der Vorschrift das Prinzip, dass – im Interesse des Vorkaufsberechtigten, er möge nicht durch einen „Mengen(ver)kauf“ an der Ausübung seines Vorkaufsrechts gehindert werden – das Vorkaufsrecht und nicht der den Vorkaufsfall auslösende Vertrag bestimmt, was der Berechtigte in Ausübung seines Rechts erwerben kann (vgl. BGH, Ur. v. 23. Juni 2006, V ZR 17/06, juris Rn. 22 ff.). Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat darüber hinaus klargestellt, dass sich bei einem Grundstück, das nur teilweise mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, der durch die Ausübung entstehende Zweitkaufvertrag auf den belasteten Teil beschränkt und als Folge § 467 BGB analog Anwendung findet (Ur. v. 27. April 2016, VIII ZR 61/15, juris Rn. 63; vgl. auch Ur. v. 10.10.1969, V ZR 155/66, juris Rn. 13). Ersichtlich sind dies aber andere Fälle als der vorliegende, in dem es um die Befugnis zur vorkaufsrechtlichen Teilung eines einzigen Grundstücks unabhängig von der Reichweite des Vorkaufsrechts geht.

Für eine weitergehende, auch auf den vorliegenden Fall zu erstreckende Analogie sieht die Kammer mangels hinreichender Ähnlichkeit zur geregelten (bzw. zur als analog zu behandelnd anerkannten) Konstellation keine Grundlage. Dies ließe insbesondere außer Acht, dass der von § 467 BGB anerkannten ausnahmsweisen Durchbrechung des Grundsatzes der Vertragsidentität (§ 464 Abs. 2 BGB) ein im Gesetzgebungsverfahren umstrittener, spezifisch auf den darin beschriebenen „Mengen(ver)kauf“ zugemessener Interessensausgleich zugrunde liegt (vgl. die bei BGH, Ur. v. 23. Juni 2006, V ZR 17/06, juris Rn. 23 nachgewiesenen Gesetzesmaterialien). Insoweit dient die Regelung dem Schutz des Erwerbsinteresses des Vorkaufsberechtigten, die in diesem begrenzten Umfang als vorrangig bewertet werden. Dass der Gesetzgeber bei der Frage einer freien, einseitig bestimmten Teil-

Ausübungsbefugnis die Interessenabwägung ebenfalls zugunsten des Vorkaufsberechtigten getroffen hätte, lässt sich nicht begründen. Dem Berechtigten ein Wahlrecht nach Ermessen zu geben, nur Teile eines einzelnen Grundstücks dem Vorkauf zu unterwerfen, und ihm damit zugleich das Recht zuzuerkennen, den Verkäufer zur Veränderung der Grundstücksverhältnisse zu zwingen, geht in der Rechtsfolge qualitativ erheblich weiter; eine Übertragung auf die vorliegende Konstellation müsste daher auch die Interessen des Vorkaufsberechtigten gegenüber der Ausgangssituation nochmals stärker gewichten, als der Gesetzgeber dies bei § 467 BGB getan hat. Im Übrigen würde eine Analogie verkennen, dass in dem Fall des § 467 Satz 1 BGB, genauso wie in den von der zivilrechtlichen Rechtsprechung bisher analog behandelten Fällen, für den Verkäufer vorhersehbar ist, in welchem konkreten Umfang eine Teilausübung in Betracht kommt – nämlich bezogen auf bestimmte, ganze Sachen bzw. bezogen auf diejenigen vorab bestimmten Grundstücksteile, auf die sich das Vorkaufsrecht beschränkt. Dies wäre vorliegend gerade nicht der Fall.

(2) Ein weitergehendes Recht zur Teilausübung im o.g. Sinn enthalten § 66 BNatSchG und § 18a HmbBNatSchAG weder ihrem Wortlaut nach [hierzu unter (a)], noch kann es diesen Regelungen hinreichend bestimmt durch Auslegung bzw. im Rahmen eines Analogieschlusses entnommen werden [hierzu unter (b)].

(a) Insbesondere folgt diese Befugnis nicht aus § 66 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG. Diese Vorschrift begrenzt logisch vorrangig das Bestehen des fraglichen Rechts von vornherein auf bestimmte Flächen, trifft aber keine Regelung zu einer weitergehenden, ergänzenden Gestaltungsmacht des Berechtigten bei der Ausübung des Vorkaufsrechts. Insoweit regelt es zudem nur den Fall, dass die vorkaufsrechtsbegründenden Merkmale im Sinne von § 66 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (und, jedenfalls bei der gebotenen Auslegung, auch im Sinne von § 18a Abs. 1 HmbBNatSchG) nur für einen Grundstücksteil gegeben sind, nicht aber den hier in Rede stehenden Fall, dass der Flächenerwerb zur Schonung öffentlicher Mittel auf eine fachlich besonders bedeutsame Teilfläche beschränkt werden soll. § 66 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG verdeutlicht vielmehr, dass bei dem Vorkaufsrecht nach Satz 1 grundsätzlich das ganze (Buch-)Grundstück gemeint ist.

Auch der Wortlaut von § 66 Abs. 2 BNatSchG, der die besondere naturschutzrechtliche Ausübungsvoraussetzung normiert, lässt keinen Schluss auf eine Teilbarkeit der Ausübung zu. Im Gegenteil steht die Formulierung, wonach das Vorkaufsrecht ausgeübt werden darf, „wenn“ und nicht etwa „soweit“ dies erforderlich ist, im Einklang mit deren grundsätzlicher Unteilbarkeit; diese Wortwahl wäre hingegen verfehlt, sollte der Berechtigte die Gestalt der

Vorkaufsfläche mit den die Ausübung inhaltlich rechtfertigenden Erwägungen variieren können. Dem lässt sich wiederum nicht entgegenhalten, dass in den Fällen des § 66 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG eine teilflächenbezogene Ausübung möglich ist. Denn auch dann wird das (lediglich flächenbezogen beschränkte) Recht ungeteilt ausgeübt.

(b) Auch sonst sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass nach Bundesnaturschutzrecht dem Land bzw. nach hamburgischem Landesnaturschutzrecht der Beklagten allgemein eine Befugnis zur teilflächenbezogenen Ausübung zusteht.

(aa) Die Gesetzgebungsgeschichte zu § 66 BNatSchG bzw. § 18a HmbBNatSchAG bleibt zur Frage der Teilausübung in diesem Sinne, die in den Gesetzesmaterialien nicht diskutiert wird (vgl. BT-Drs. 16/12274, S. 76, hinsichtlich § 66 BNatSchG; Bü-Drs. 21/19411, S. 9 f., 21/16980, 20/2425, S. 1, hinsichtlich § 18a HmbBNatSchAG), unergiebig.

(bb) Die Gesetzssystematik zeigt demgegenüber ebenfalls, dass der Berechtigte hierzu nicht ermächtigt werden soll. Zu berücksichtigen ist die Systementscheidung des Gesetzgebers, der sich des privatrechtlichen Instituts des Vorkaufsrechts bedient und den vorkaufsberechtigten Hoheitsträger, anders als bei anderen hoheitlichen Erwerbsrechten, grundsätzlich und weitgehend auf die Ebene privatrechtlicher Gleichordnung verweist (s.o.; vgl., für die entsprechende Regelung in § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB, BVerwG, Urt. v. 9.11.2023, 4 C 2/22, juris Rn. 14, das in Abwesenheit eines eindeutigen Auslegungsbefunds von dem Grundsatz ausgeht, dass dem vorkaufsberechtigten Hoheitsträger keine weitergehenden Gestaltungsmöglichkeiten zuwachsen als einem privaten Vorkaufsberechtigten). Insoweit ist bedeutsam, dass der Gesetzgeber für solche Aspekte, die ihm als Abweichungen vom Privatrecht regelungsbedürftig erschienen, durch § 66 Abs. 3 Sätze 1-3 und 5, Abs. 4 ins Einzelne gehende Bestimmungen getroffen hat (und auch bei den für anwendbar erklärten BGB-Vorschriften eine Auswahl getroffen hat, nämlich § 470 BGB ausschließt). Das Gleiche gilt für den Landesgesetzgeber, der mit § 18a Abs. 2 HmbBNatSchAG eine weitere Abweichung von § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB regelt und diese dabei ausdrücklich als solche benennt. Dieser differenzierenden Regelungstechnik widerspräche es, (nur) zugunsten des naturschutzrechtlich vorkaufsberechtigten Hoheitsträgers eine weitere, ungeschriebene Durchbrechung des Grundsatzes der Vertragsidentität anzuerkennen, zumal wenn sie nicht nur akzidentielle Regelungen des Erstkaufvertrags, sondern den darin vorgesehenen Kaufgegenstand selbst beträfe (vgl. bereits VG Hamburg, Urt. v. 2.6.2023, 7 K 3377/21, juris Rn. 58 zur fehlenden allgemeinen Befugnis, einen [Teil-]Kaufpreis hoheitlich zu bestimmen). Auch hat der naturschutzrechtliche Gesetzgeber davon abgesehen, eine dem § 200 Abs. 1 BauGB ähnliche Regelung zu

treffen, wonach die für Grundstücke geltenden Vorschriften entsprechend auch für deren Teile anzuwenden sind (wobei hier dahinstehen kann, ob im Bereich der städtebaurechtlichen Vorkaufsrechte allein aufgrund der Geltung dieser allgemeinen Vorschrift ein anderes Auslegungsergebnis gerechtfertigt ist).

(cc) Auch teleologische und an verfassungsrechtlichen Maßgaben orientierte Erwägungen rechtfertigen nicht die Auslegung, dass die einseitige Beschränkung der Vorkaufsausübung auf eine Teilfläche im hier relevanten Sinn möglich ist.

(aaa) Nicht zu verkennen ist zwar, dass das öffentliche, auch in Art. 20a GG verfassungsrechtlich verankerte Interesse am Natur- und Landschaftsschutz, welches das Bestehen des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts allgemein rechtfertigt und sich im Einzelfall schon wegen der tatbestandlichen Anforderungen aus § 66 Abs. 2 BNatSchG aktualisieren muss, für eine gewisse Ausweitung der Gestaltungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand sprechen kann. Wegen der Selbstbeschränkung des Gesetzgebers auf das privatrechtlich geprägte Vorkaufsrecht kann diesem abstrakten öffentlichen Interesse aber wiederum nur unter Berücksichtigung des damit gewählten, auf Gleichordnung angelegten Regelungsrahmens Ausdruck verliehen werden. Mit dem Vorkaufsrecht beschränkt sich das Gesetz – in Abgrenzung etwa zur Enteignung – bewusst auf ein Instrument geringer Eingriffsintensität und sieht dafür auch nur niedrige Ausübungsvoraussetzungen vor; diesem Zuschnitt entspricht es, wie bereits ausgeführt, dem vorkaufsberechtigten Hoheitsträger keine Sonderrechte zuzusprechen (vgl. VG Hamburg, Urt. v. 2.6.2023, 7 K 3377/21, juris Rn. 58; Urt. v. 5.10.2022, 7 K 4429/21, juris Rn. 67 ff., jeweils m.w.N.). Angesichts dessen wäre es verfehlt, den normativen Rahmen des § 464 Abs. 2 BGB i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG schon deshalb zu durchbrechen, weil bei einer abstrakten Betrachtung das öffentliche Erwerbsinteresse aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber dem privaten Interesse an der unbeeinträchtigten Durchführung des Erstkaufvertrags als besonders gewichtig bzw. als gewichtiger gelten kann. Deshalb kann der Rechtsgedanke des § 467 Satz 1 BGB auch nicht anknüpfend an ein besonderes öffentliches Interesse am Natur- und Landschaftsschutz – und damit gleichsam erst recht – übertragen werden. Dem Vorrang des (konkreten) öffentlichen Interesses an der Ausübung kommt – entsprechend der Funktion des verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsprinzips als Grenze der Ausübung von Hoheitsgewalt, nicht als Ermächtigung hierzu – nur insoweit Bedeutung zu, als die den tatbestandlichen Voraussetzungen nach im gesetzlichen Rahmen erfolgende Vorkaufsausübung anderenfalls als Überschreitung des eingeräumten Ausübungsermessens oder, u.U., mangels fachlicher Erforderlichkeit (§ 66 Abs. 2 BNatSchG) rechtswidrig wäre.

(bbb) Eine Befugnis zur Teilausübung hinsichtlich eines einzelnen Grundstücks folgt in diesem Zusammenhang insbesondere nicht daraus, dass es sich dabei um ein „wesensgleiches Minus“ gegenüber der Ausübung für den gesamten vorkaufsbelasteten Grundstücksteil handelte, die bei verfassungskonformem Verständnis des Gesetzes als milderes Mittel zur Schonung der Betroffenen möglich sein müsste (a.A. Sauthoff, in: Schlacke, GK-BNatSchG, 3. Aufl. 2024, § 66 Rn. 10; Döring, Grundstücksverkehr und öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte, 2020, S. 207 f.; ähnlich Meßerschmidt, Bundesnaturschutzrecht, 129. Aktualisierung, April 2016, § 66 BNatSchG Rn. 9; so zu den städtebaurechtlichen Vorkaufsrechten: Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Werkstand: 129. Lfg. Jan. 2024, § 24 Rn. 151 ff., § 28 Rn. 90).

Das Verhältnismäßigkeitsgebot – das, vgl.o., als grundrechtlich und rechtsstaatlich begründete Grenze der Ausübung von Hoheitsgewalt gilt, nicht als Erweiterung einer Ermächtigung – wird gegebenenfalls dadurch gewahrt, dass der Vorkaufsberechtigte im Falle einer übermäßigen Belastung der Erstkaufvertragsparteien im Einzelfall von der Ausübung des Vorkaufsrechts absehen muss.

Ohnehin trifft es nicht zu, dass es sich bei der Teilausübung um eine „mildere“, d.h. die Betroffenen unter Einbeziehung von Nebenwirkungen zumindest typischerweise weniger belastende Maßnahme handelt. Die Verhältnismäßigkeit des staatlichen Eingriffs durch das gesetzliche Vorkaufsrecht in die Eigentumsfreiheit gemäß Art. 14 Abs. 1 GG wird gerade auch dadurch gerechtfertigt, dass der Verkäufer sich ohnehin von dem Vorkaufsgegenstand trennen will, so dass der Eingriff weniger schwer wiegt (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 21.3.2024, 2 Bf 62/23, n.v.). Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit des Verkäufers und Vorkaufsverpflichteten ist als gering zu bewerten, wenn sich der Vorkaufsverpflichtete dazu entschlossen hat, das Grundstück zu veräußern, und ihm nach Ausübung des Vorkaufsrechts lediglich ein anderer Vertragspartner in Form des solventen Hoheitsträgers zu den vereinbarten Vertragsbedingungen, aufgezwungen wird (vgl. OVG Berlin, Urt. v. 22.10.2019, OVG 10 B 9.18, juris Rn. 46 f.). Ein solcher geringfügiger und ohne Weiteres zu rechtfertigender Eingriff liegt jedoch bei der teilflächenbezogenen Ausübung nicht mehr vor (vgl. auch Döring, Grundstücksverkehr und öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte, 2020, S. 231 mit zutreffendem Hinweis auf die spürbare Interessenbeeinträchtigung).

Im Einzelnen:

Die Belastungsintensität der Vorkaufsrechtsausübung ist nicht etwa proportional zu der betroffenen Grundstücksfläche, sondern bestimmt sich maßgeblich nach ihrer Wirkung auf die

Durchführung des Erstkaufvertrags. Dabei wirkt die Vorkaufsrechtsausübung belastend nicht allein auf den Erstkäufer, der der Sache nach nur eine Erwerbschance hat – darauf, dass der Berechtigte von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht –, sondern auch und vor allem auf den verkaufenden Eigentümer, der seine grundrechtlich durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Veräußerungsfreiheit nicht mehr vollständig zur Geltung bringen kann. Bei der „Voll-“Ausübung des Vorkaufsrechts wird die Erwerbschance des Erstkäufers vollständig frustriert, weil dieser (hier wegen § 1098 Abs. 2 BGB i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG) nicht vorrangig vor dem Vorkaufsberechtigten Eigentum erwerben kann; der Verkäufer kann hingegen seine Veräußerungsabsicht weitgehend, abgesehen von der Wahl des konkreten Vertragspartners, durchsetzen. Dies ist bei der Teilausübung grundlegend anders. Zwar kann es vorkommen, dass seitens des Erstkäufers der Teilerwerb des verkauften Grundstücks einem gänzlichen Nichterwerb vorzuziehen ist und diesem gegenüber die Teilausübung als milderes Mittel erscheint; schon dann ginge indes die Beeinträchtigung des verkaufenden Eigentümers durch die Teilausübung weiter, weil letzterer gezwungen wäre, sein Eigentum bei dem Vollzug der Kaufverträge, anders als von ihm vorgesehen, aufzuteilen. Entscheidend ist aber, dass ein auch auf einen bloßen Grundstücksteil bezogenes Erwerbsinteresse des Erstkäufers nicht regelhaft angenommen werden kann. Ob der jeweilige Erstkäufer die Restfläche noch erwerben möchte, oder ob der Erstkauf – sei es durch Ausübung eines vorsorglich vereinbarten Rücktrittsrechts; sei es wegen Eintritts einer auflösenden Bedingung auf die Ausübung des Vorkaufsrechts, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Zweifel in Grundstückskaufverträge, die in Kenntnis von Vorkaufsrechten abgeschlossen werden, hineinzulesen ist (Urt. v. 13.3.2009, V ZR 157/08, juris Rn. 17 m.w.N.); sei es durch die Ausübung des Mängelrechts nach §§ 437 Nr. 2, 323 Abs. 1 und 5 BGB –, vollständig scheitert, wird sich nach der individuellen Eigenart des in Rede stehenden Grundstücks hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten, Größe und Schnitt sowie der konkreten Verwendungsabsicht des Erstkäufers bestimmen. Nicht nur, aber insbesondere bei Grundstücken, die, wie hier, für eine Wohn- oder für eine bestimmte Freizeitnutzung vorgesehen sind, kann ein fortbestehendes Interesse des Erstkäufers an einem Teil-Erwerb dabei regelhaft, wie auch hier, nicht angenommen werden. D.h. bei einer typisierenden Betrachtung wird der verkaufende Eigentümer durch die Teilausübung mit dem erheblichen Risiko belastet, dass der Erstkäufer von der Durchführung des Erstvertrags hinsichtlich der Restfläche Abstand nimmt und ihn, den Verkäufer, sodann wieder das Vermarktungs- und Preisrisiko hinsichtlich einer verkleinerten Fläche trifft und er die Lasten des Restgrundstücks weiter zu tragen hat. Dann ist Folge der Teilausübung aber, dass dem Verkäufer, der das Eigentum an einem Grundstück zu bestimmten Bedin-

gungen insgesamt veräußern möchte, das fortbestehende Eigentum an einem gegen seinen Willen veränderten Restgrundstück aufgedrängt wird. Es liegt auf der Hand, dass dies weder im Verhältnis zur Nichtausübung (d.h. zur vollständigen Durchführung des Erstkaufvertrags) noch im Verhältnis zur Ausübung für den gesamten Kaufgegenstand (d.h. zur Durchführung des Verkaufs lediglich unter Austausch des Vertragspartners) als weniger belastend gelten kann. Diese Folgen für den Verkäufer könnten auch durch eine (entsprechende) Anwendung des § 66 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG nicht als hinreichend eindeutig ausgeglichen gelten. Denn der dort geregelte Anspruch des Grundstückseigentümers auf Erstreckung des Vorkaufs auf das gesamte Grundstück greift nicht bereits bei spürbaren wirtschaftlichen oder sonstigen Nachteilen – wie etwa einem sich realisierenden Preisrisiko oder zusätzlichen Vermarktungskosten hinsichtlich des Restgrundstücks –, sondern erst bei der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eines weiteren Verbleibs des Restgrundstücks in seinem Eigentum (vgl. zu ähnlichem Landesrecht etwa VGH München, Beschl. v. 22.1.1999, 9 ZB 98.3475, juris Rn. 7: kein Erstreckungsanspruch, obwohl die Teilausübung den Seezugang des Restgrundstücks in wertrelevanter Weise aufhebt). Entsprechendes gilt für eine etwaige analoge Anwendung von § 467 Satz 2 BGB, wonach der Verpflichtete (im Falle des § 467 Satz 1 BGB) verlangen kann, dass der Vorkauf auf alle gemeinsam verkauften Sachen erstreckt wird, die nicht ohne Nachteil für ihn getrennt werden können. Denn auch dies soll nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – die Gebotenheit einer restriktiven Auslegung betonend – voraussetzen, dass sich infolge der Trennung des vorkaufsbelasteten Gegenstands kein adäquater Preis für die verbleibenden Sachen erzielen lässt (BGH, Urt. v. 27.1.2012, V ZR 272/10, juris Rn. 18; ebenso im Kontext der Teilausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts OVG Bautzen, Urt. v. 12.3.2020, 1 A 526/16, juris Rn. 59 ff.). Im Übrigen wäre ein solcher Erstreckungsanspruch auch deshalb ungeeignet, die Teilausübung als durchweg weniger belastungsintensiv erscheinen zu lassen, weil er es – als Gegenrecht – formell und materiell dem Eigentümer auferlegt, die Belastung geltend zu machen und im Zweifel nachzuweisen. Die größere Eingriffsintensität der Teilausübung wird auch nicht dadurch relativiert, dass diese in ihrer konkreten Gestalt für den Rechtsverkehr vorhersehbar wäre. Anders als in dem Fall, den § 66 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG, dem Gebot der Rechtsklarheit folgend, ausdrücklich regelt – in dem das Vorkaufsrecht nur für einen Grundstücksteil ausgeübt werden kann, weil es von vornherein wegen der Grenzen der Schutzgebietsausweisung nur für diesen besteht –, ist es bei der Anerkennung einer freien Befugnis zur Teilausübung gerade nicht vorherzusehen, dass das Vorkaufsrecht nur hinsichtlich eines Grundstücksteils ausgeübt wird, obgleich ein größerer Teil des verkauften Grundstücks von dem Vorkaufsrecht sachlich betroffen ist, und wie diese Teilfläche ggfls. konkret zugemessen wird.



Soweit sich der Kauf nur einer Teilfläche des verkauften Grundstücks durch den Vorkaufsberechtigten im Einzelfall wegen der Besonderheiten des Grundstücks bzw. der Verwendungsabsichten des Erstkäufers für alle Erstkaufvertragsparteien als weniger eingriffsintensiv und für den Berechtigten als ausreichend erweisen sollte, so können sie dem dadurch Rechnung tragen, dass sie auf die Ankündigung des Berechtigten hin, dieser erwäge einen Vorkauf, sei aber vor allem an einer Teilfläche interessiert, eine entsprechende „freihändige“ Vereinbarung abschließen. Ein solches, am richtig verstandenen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz orientiertes Vorgehen entspricht, soweit ersichtlich, bereits jetzt der Praxis der Beklagten bei der Ausübung von Vorkaufsrechten.

(dd) Eine Ermächtigung zur teilflächenbezogenen Ausübung ergibt sich auch nicht aus der analogen Anwendung nicht unmittelbar einschlägiger naturschutzrechtlicher Vorschriften.

Angesichts des systematischen Ansatzes des Gesetzes zum naturschutzrechtlichen Vorkaufsrecht, der auf der Geltung der privatrechtlichen Regelungen aufbaut und Abweichungen davon differenziert regelt (vgl.o.), ist bereits nicht festzustellen, dass die Nichtregelung einer Teil-Ausübungsbefugnis im Rahmen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Hamburgischen Ausführungsgesetzes dazu planwidrig ist, was ein Analogieschluss aber voraussetzt. Die für eine Analogie allenfalls in Betracht kommenden Normen regeln aber auch von dem Vorliegenden so deutlich Abweichendes, dass sich ihre Regelungsaussage nicht übertragen lässt.

Eine Analogie zu § 66 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG, auf die sich der Ausübungs- und der Widerspruchsbescheid wohl berufen, scheidet insoweit aus, weil die Vorschrift nicht die hier relevante Frage der Rechtsausübung zum Gegenstand hat, die vielmehr in § 66 Abs. 2 BNatSchG und in §§ 463 f. BGB geregelt ist (vgl.o.), sondern das Bestehen des Vorkaufsrechts und damit eine andere Rechtsfolge betrifft. Im Übrigen weicht die Interessenlage bei dem dort geregelten Fall von der im hier zu beurteilenden erheblich ab. § 66 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG knüpft seine spezifische Wirkung – die Beschränkung des Vorkaufsrechts auf den vorkaufsbelasteten Grundstücksteil – an objektive, vorab bestimmte Kriterien; die Abgrenzung der geschützten Fläche wird zudem auf Grundlage einer Abwägungsentscheidung vorgenommen, die die Interessen der Grundeigentümer zu berücksichtigen hat, von den Betroffenen regelmäßig durch Stellungnahmen beeinflusst werden kann (vgl. aktuell § 11 HmbBNatSchAG) und auch hinsichtlich einer etwaigen Durchschneidung von Grundstücken dem Verhältnismäßigkeitsprinzip genügen muss. Die damit einhergehenden nach-

teiligen Wirkungen für die Erstkaufvertragsparteien werden insoweit durch ihre Vorhersehbarkeit und den vorab möglichen Rechtsschutz gemildert. Auch § 66 Abs. 2 BNatSchG kann, anders als die Beklagte meint, nicht entsprechend herangezogen werden; diese Vorschrift zielt nicht auf einen weitergehenden Eingriff in die Rechte der Erstkaufvertragsparteien, sondern bezweckt umgekehrt eine Beschränkung der nach § 463 BGB i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG grundsätzlich freien Ausübungsbefugnis durch eine Bindung an fachlich schlüssige Gründe (vgl. die Ges.-Begr., BT-Drs. 16/12274, S. 76).

bb. Die Vorkaufsrechtsausübung – gegen die formellrechtliche Bedenken hier nicht bestehen – war auch deshalb materiellrechtlich unzulässig, weil sie nicht im Sinne von § 66 Abs. 2 BNatSchG aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich war.

(a) Die Erforderlichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne des § 66 Abs. 2 BNatSchG kann – anders als bei einer Enteignung, die nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreichbar ist – schon dann vorliegen, wenn mit dem Erwerb des Grundstücks durch die öffentliche Hand vorteilhafte Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 1 BNatSchG bezeichneten und in den Folgeabsätzen konkretisierten Ziele des Schutzes der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit von Natur und Landschaft einschließlich ihres Erholungswertes angestrebt werden (vgl., auch zum Folgenden, VG Hamburg, Urt. v. 26.10.2018, 7 K 8334/16, juris Rn. 60 f. m.w.N.; OVG Lüneburg, Beschl. v. 25.10.2023, 4 LA 142/22, juris Rn. 6; VGH München, Urt. v. 1.10.2019, 14 BV 17.419, juris Rn. 35; OVG Berlin, Urt. v. 12.12.2013, OVG 11 B 18.12, juris Rn. 55; letztere beide zum jew. Landesrecht). Ausreichender Grund für die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts ist dabei u.a. die Durchführung von Maßnahmen des Naturschutzes. Notwendig ist, dass die Behörde ihre Vorstellungen zur Verwirklichung der maßgeblichen Belange des Naturschutzes bei der Ausübung darlegt; ins Einzelne gehender Planungen bedarf es mit Rücksicht auf die kurze Ausübungsfrist hingegen nicht. Die Erforderlichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts setzt auch nicht voraus, dass hiermit die naturschutzfachlichen Ziele optimal und umfassend verwirklicht werden können. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist, zumindest bezogen auf den Naturschutz im engeren Sinne, vielmehr schon dann im Sinne des Gesetzes erforderlich, wenn die maßgeblichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die öffentliche Hand besser oder zuverlässiger als durch Privatpersonen verwirklicht werden können.

Hinsichtlich der durch Schutzzerklärung unter Schutz gestellten Flächen im Sinne des § 66 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG sowie § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG, wie hier der Flächen in Landschaftsschutzgebieten, genügt indes nicht jeder beliebige Belang des Naturschutzes bzw. der Landschaftspflege, um die Vorkaufsrechtsausübung zu rechtfertigen. Es muss ein hinreichender innerer Zusammenhang zwischen den für die Ausübung maßgeblichen Belangen bzw. der dargestellten Verwendungsabsicht und dem mit der Schutzzerklärung verfolgten Schutzzweck bestehen (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 25.10.2023, 4 LA 142/22, juris Rn. 6; OVG Berlin, Urt. v. 12.12.2013, OVG 11 B 18.12, juris Rn. 55; Sauthoff, in: GK-BNatSchG, § 66 Rn. 21 f.; Gellermann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werkstand: 104. Erg.-Lfg., Juni 2024, § 66 BNatSchG Rn. 19). Dies folgt bereits daraus, dass – nicht zuletzt wegen des aus dem Rechtsstaatsprinzip, Art. 20 Abs. 3 GG, abgeleiteten Bestimmtheitsgebots von Normen, wonach Rechtsvorschriften so gefasst sein müssen, dass der Betroffene seine Normunterworfenheit und die Rechtslage so konkret erkennen kann, dass er sein Verhalten danach auszurichten vermag (vgl. BVerfG, Urt. v. 5.8.1966, 1 BvF 1/61; Beschl. v. 12.1.1967, 1 BvR 169/63, juris Rn. 17; Beschl. v. 6.5.2008, 2 BvR 336/07, juris Rn. 14; OVG Hamburg, Beschl. v. 26.9.2008, 4 Bs 96/08, juris Rn. 27), wegen des daraus ebenfalls folgenden Gebots der Normenklarheit und -wahrheit (vgl. BVerfG, Urt. v. 19.3.2003, 2 BvL 9/98 u.a., juris Rn. 63 f.; Beschl. v. 12.2.2003, 2 BvL 3/00, juris Rn. 115), wonach der Normgeber sich an dem für die Normadressaten ersichtlichen Regelungsgehalt einer Norm, insbesondere einer darin zum Ausdruck kommende Zweckbestimmung, festhalten lassen muss, und auch mit Blick auf die nach Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerbelange – bei der Vorkaufsrechtsausübung nur solche Ziele zur Geltung gebracht werden dürfen, die bereits in der für das Bestehen des Vorkaufsrechts maßgeblichen Vorschrift angelegt sind. Anderenfalls wäre für die Eigentümer im Vorfeld von Grundstücksgeschäften nicht mehr konkret erkenn-, geschweige denn sicher bestimmbar, ob (und, sollte man entgegen der oben dargelegten Auffassung der Kammer eine Teilausübung für zulässig erachten, auch inwieweit) bei einem formal unter Schutz gestellten Grundstück mit einer Vorkaufsrechtsausübung zu rechnen ist. Für das hier ausgeübte Vorkaufsrecht nach § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG gilt dies im Übrigen auch deshalb, weil sich dieses nur auf Grundstücke bezieht, die tatsächlich in einem Schutzgebiet liegen, nicht aber auf sämtliche Grundstücke, die die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung in das Gebiet erfüllen, ohne bereits unter Schutz gestellt worden zu sein (vgl. § 40 Abs. 1 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes [v. 19.2.2010, Nds. GVBl. S. 104] für eine solche Konzeption). Es besteht auch nicht etwa, wie für Wasserparzellen nach § 66 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG oder für Ufergrundstücke nach Art. 39 Abs. 1 des Bayerischen Natur-

schutzgesetzes [v. 23.2.2011, GVBl. S. 82] oder für bestimmte gesetzlich geschützte Biotop nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 HmbNatSchG a.F.), unmittelbar aufgrund der ökologischen Eigenschaften des Grundstücks. Sind Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet einem Vorkaufsrecht aber nicht schon wegen ihrer tatsächlichen Beschaffenheit unterworfen, sondern nur in Abhängigkeit von der normativen Entscheidung, das bei der Unterschutzstellung bestehende Ermessen (aktuell nach §§ 20 Abs. 2 BNatSchG, 10 Abs. 1 HmbBNatSchAG: des Senats) aus bestimmten Gründen und beschränkt auf eine bestimmte Zielsetzung in Richtung einer Schutzerklärung auszuüben, ist damit auch der Zielraum der Vorkaufsrechtsausübung abschließend bestimmt. Für Grundstücke in Landschaftsschutzgebieten muss dies umso mehr gelten, als bei diesen – im Vergleich mit den anderen flächenbezogenen Schutzformen nach § 20 Abs. 2 BNatSchG – aus einem breiteren Spektrum nicht zwingend gleichlaufender, aber ähnlich gewichtiger und aus der vorgefundenen Situation sachlich konkret zu rechtfertigender Ziele (aktuell gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG) gewählt werden darf bzw. (nach älteren Rechtsgrundlagen) durfte und auch der von der Beklagten im Widerspruchsbescheid betonte vorsorgende Umgebungsschutz von Biotopen im Sinne des § 30 BNatSchG nicht gleichsam Ziel jedes Landschaftsschutzgebiets sein muss.

Anderes, d.h. die Zulässigkeit einer Vorkaufsrechtsausübung ohne Rückbindung an die mit dem konkreten Landschaftsschutzgebiet zulässig verfolgten Zwecke (was in einem Spannungsverhältnis zu den rechtstaatlichen Anforderungen an die Normbestimmtheit, -wahrheit und -klarheit stünde und spezifisch an Art. 14 Abs. 1 GG zu messen wäre), ergibt sich auch nicht aus der Gesetzgebungsgeschichte des § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG. Zwar trifft es zu, dass das Vorkaufsrecht in Landschaftsschutzgebieten, wie es die angefochtenen Bescheide geltend machen, durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) mit dem Ziel eingeführt wurde, den durchschnittlichen Biotopwert der hamburgischen Landesfläche durch Aufwertungsmaßnahmen zu erhöhen (Bü-Drs. 21/19411, S. 9 I.Sp.). Doch hatte der Gesetzgeber mit der Ausweitung des Vorkaufsrechts eine Lockerung der Ausübungsvoraussetzungen nicht erkennbar im Sinn. Die von der Bürgerschaft konsentierete Gesetzesbegründung verweist im Weiteren selbst auf die Geltung der „strengen Regularien des § 66 Abs. 2 BNatSchG“ und anerkennt den Zusammenhang zwischen den Gründen der Ausübung und den Zielen der Schutzverordnungen (a.a.O., r.Sp.). Jedenfalls hätte sich eine etwaig beabsichtigte Lockerung der Ausübungsvoraussetzungen nicht hinreichend im Gesetz niedergeschlagen. Die Motivation des hamburgischen Gesetzgebers bei der Einführung des § 18a Abs. 1 HmbBNatSchG wäre für die Beurteilung

der bundesrechtlich vorgegebenen Ausübungsvoraussetzungen ohnehin nur dann relevant, wenn dieser insoweit von seiner Abweichungsgesetzgebungskompetenz aus Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GG Gebrauch gemacht, d.h. § 66 Abs. 2 BNatSchG insoweit durch Landesrecht ersetzt oder modifiziert hätte, was nicht ersichtlich ist. Die seinerzeitige Rechtsänderung bezog sich allein auf den Gegenstand des Vorkaufsrechts im Sinne des § 66 Abs. 1 BNatSchG (vgl. auch den auf Veranlassung der Beklagten veröffentlichten Hinweis in BGBl. I 2020, S. 261).

(b) An der so verstandenen Erforderlichkeit fehlt es vorliegend, weil die mit der Vorkaufrechtsausübung verfolgte Verwendungsabsicht der Beklagten von der Zielsetzung der maßgeblichen Landschaftsschutzgebietsverordnung Boberg nicht gedeckt ist.

(aa) Nach der Darstellung des Ausübungs- und des Widerspruchsbescheids zielt die Beklagte darauf, den vom Vorkauf betroffenen, rückwärtigen Teil des klägerischen Grundstücks naturschutzfachlich (ggfls. bis hin zu einem Auwald) aufzuwerten und ihm damit eine ökologische Qualität zu verleihen, die dieser – abgesehen von dem unmittelbaren Uferbereich als in ökologischer Hinsicht „stark verarmte“ bzw. „eingeschränkt entwicklungsfähige“ Fläche eingestuft – bislang nicht besitzt. Im Wesentlichen beabsichtigt die Beklagte eine naturnahe Entwicklung dieses Grundstücksteils unter Freihaltung von menschlicher Nutzung, um Lebensraum für geschützte Arten und als Pufferfläche neu zu schaffen (Ausübungsbescheid, S. ...; Widerspruchsbescheid, S. ...). Die Fläche soll Teil eines gewässernahen Biotopkorridors im Rahmen des Biotopverbunds werden. Diese Entwicklung ist insoweit ausdrücklich auf die Beendigung der bislang und, wie das Alter des baulichen Bestands auf dem Grundstück zeigt, seit mindestens ca. 100 Jahren geübten Nutzung des rückwärtigen Grundstücksteils als Haus- und Wirtschaftsgarten bzw. zu Freizeitwecken gerichtet (Ausgangsbescheid, S. ...; Widerspruchsbescheid, S. ...).

(bb) Der Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung Boberg schließt indes eine solche Aufwertungszielsetzung, die die vorfindliche Natur bzw. Landschaft über den status quo hinaus entwickeln will, nicht ein; er beschränkt sich vielmehr, hier im Ergebnis gegenläufig, auf die Erhaltung des vorhandenen Landschaftsbildes. Hierzu zählt auch die im Einklang mit der historischen Landschaft stehende menschliche Nutzung, hier in Gestalt einer Garten- bzw. Freizeitnutzung bis hin zum Ufer, deren Beendigung daher ersichtlich nicht zu den Zielen der Verordnung gehört.

Der in der Verordnung nicht ausdrücklich bezeichnete Schutzzweck kann noch hinreichend bestimmt – und damit entsprechend den Anforderungen des § 22 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG,

an denen die Landschaftsschutzgebietsverordnung nach dem Austausch ihrer Rechtsgrundlage durch Art. 2 § 3 Abs. 35 des Neuregelungsgesetzes grundsätzlich zu messen ist (vgl. ausführlich VG Hamburg, Urt. v. 27.2.2012, 7 K 685/10, juris Rn. 37 ff.) – durch Auslegung ermittelt werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20.12.2017, 4 BN 8.17, juris Rn. 5; Beschl. v. 29.1.2007, 7 B 68.06, juris Rn. 13).

Im Einzelnen:

Aus den materiellen und verfahrensrechtlichen Regelungen der Schutzgebietsverordnung ergibt sich, dass das Landschaftsschutzgebiet Boberg lediglich eine bewahrende Zielsetzung hat, die auf die Erhaltung der Eigenart bzw. Schönheit der Landschaft im Interesse des Naturgenusses zielt und nur in diesem Rahmen, nachrangig, auch auf die Erhaltung der vorhandenen Naturgüter.

Kennzeichnend für den Schutzzweck ist in rechtlicher Hinsicht vor allem § 3 Abs. 1 LSGVO Boberg, der Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet im Hinblick auf eine „Naturschädigung“, „Beeinträchtigung des Naturgenusses“ und „Verunstaltung des Landschaftsbildes“ einem Genehmigungsverfahren unterwirft. Diese Rechtsbegriffe offenbaren zwar nicht aus sich selbst heraus, auf welche Aspekte von Natur bzw. Landschaft sie abzielen. Sie sind auch nicht etwa eindeutig einzelnen Ziel-Kategorien des § 26 Abs. 1 BNatSchG zuzuordnen; insbesondere kann sich eine Schädigung der „Natur“ begrifflich auch auf negative Wirkungen auf die Eigenart oder Schönheit der Landschaft (§ 26 Abs. 1 Nr. 2; vgl. § 1 Abs. 4 Nr. 2) beziehen, soweit nämlich die Natur in ihren Erscheinungsformen für die Eigenart und Schönheit der Landschaft wesentlich ist, und kann andererseits der Naturgenuss sowohl im Zusammenhang mit einer vorrangig auf die Naturgüter (§ 26 Abs. 1 Nr. 1), aber auch einer vorrangig auf das Landschaftsbild (§ 26 Abs. 1 Nr. 2) bezogenen Schutzrichtung relevant werden. Das Verständnis der Begriffe erhellt sich hier allerdings bei einer historischen Betrachtung unter Berücksichtigung des Umstands, dass die aktuell geltende Landschaftsschutzgebietsverordnung Boberg auf frühere, in den materiellrechtlichen Regelungen (heute §§ 2-4) wesentlich textgleiche Vorgängerverordnungen zu den früheren Landschaftsschutzgebieten Billwerder und Boberg zurückgeht, die im Jahre 2005 in ihr vereinigt wurden. Diese früheren Landschaftsschutzgebietsverordnungen Billwerder und Boberg, jeweils vom 4. Januar 1972, wurden auf Grundlage der gemäß Art. 123 GG fortgeltenden §§ 5 und 19 RNG erlassen und nahmen mit der Abwehr von „Naturschädigung“, „Beeinträchtigung des Naturgenusses“ und „Verunstaltung des Landschaftsbildes“ auf die Begrifflichkeiten dieser Rechtsgrundlage Bezug.

Nach § 5 Satz 1 RNG konnten dem Schutz des Gesetzes ferner, d.h. über den in § 4 RNG geregelten Naturschutz hinaus, auch Landschaftsteile, die zur Zierde und zur Belebung des Landschaftsbildes beitragen oder im Interesse der Tierwelt, besonders der Singvögel und der Niederjagd, Erhaltung verdienen (z.B. Bäume, Baum- und Gebüschgruppen, Raine, Alleen, Landwehre, Wallhecken und sonstige Hecken, sowie auch Parke und Friedhöfe) unterstellt werden. Der Schutz konnte sich nach § 5 Satz 2 RNG auch darauf erstrecken, das Landschaftsbild vor verunstaltenden Eingriffen zu bewahren. Nach § 19 RNG konnte die zuständige Behörde Anordnungen im Sinn des § 5 treffen, wobei sich die Anordnungen nach § 19 Abs. 2 Satz 1 RNG „auf die Landschaft selbst beziehen“ konnten, „soweit es sich darum handelt, verunstaltende, die Natur schädigende oder den Naturgenuss beeinträchtigende Änderungen von ihr fernzuhalten.“ Flächenbezogener Landschaftsschutz war damit, in §§ 5 Satz 2 und 19 Abs. 2 RNG, nur zum Schutz des Landschaftsbildes als solchen vorgesehen, während der in § 5 Satz 1 RNG erwähnte Schutz von „Landschaftsteilen“ im Interesse der Tierwelt sich auf kleinflächige Naturphänomene bzw. Einzelschöpfungen bezog (vgl. BVerwG, Urt. v. 12.7.1956, I C 91.54, juris Rn. 10; Urt. v. 26.3.1955, I C 101.53, juris Rn. 35; OVG Hamburg, Urt. v. 20.4.1953, Bf. I 385/52, GE 367, S. 29 UA [insoweit nicht veröffentlicht bei juris]; Weber, Das Recht des Landschaftsschutzes, 1938, S. 12 f., 32). Schon aus diesem Abgleich mit der einschlägigen Ermächtigungsgrundlage ergibt sich, dass bei dem Erlass der ursprünglichen Landschaftsschutzgebietsverordnung Billwerder (und Boberg) nur dieser Schutzzweck im Vordergrund stand (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 20.4.1953, Bf. I 385/52, GE 367, S. 30 f. UA [insoweit nicht veröffentlicht bei juris] zur Auslegung der entsprechenden Begriffstrias in der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Fischbek und Neugraben [v. 12.3.1948, HmbBL I 791-f]; VGH Mannheim, Beschl. v. 8.12.1997, 5 S 3310/96, juris Rn. 16 m.w.N., zum dortigen Landesrecht; Mühlbauer, in: Lorz/Konrad/ders./et al., Naturschutzrecht, 3. Aufl. 2013, § 26 BNatSchG Rn. 20). Auch innerhalb dieser auf das Landschaftsbild beschränkten Zielsetzung ging es dem Reichsnaturschutzgesetz im Übrigen um die Bewahrung der vorgefundenen Eigenart und Schönheit, nicht um eine Neugestaltung der Landschaft (vgl. Weber, a.a.O., S. 13).

Der vorgenannte Zusammenhang ist für das Verständnis der hier zu beurteilenden Landschaftsschutzverordnung Boberg weiterhin aktuell, obwohl letztere erst im Jahr 2005 auf Grundlage von §§ 15 und 17 HmbNatSchG a.F. erlassen und ihre Rechtsgrundlage durch das Gesetz zur Neuregelung des Hamburgischen Landesrechts auf dem Gebiet des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350) zudem auf § 10

Abs. 1 HmbBNatSchAG i.V.m. § 26 BNatSchG umgestellt wurde. Denn es ist nicht ersichtlich, dass der Verordnungs- bzw. Gesetzgeber dabei den Schutzzweck verändern wollte (zumal die o.g. Zielsetzung auch im Rahmen von § 17 Abs. 1 Nr. 2 HmbNatSchG a.F. sowie § 26 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weiterhin zulässig war bzw. ist). Dies gilt schon deshalb, weil an dem Text, der dem Auftrag der §§ 15 Abs. 2 Satz 1, 17 Abs. 2 HmbNatSchG a.F. bzw. §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 26 Abs. 2 BNatSchG folgend das materielle Schutzregime der Verordnungen beschreibt, jeweils keine relevanten Veränderungen vorgenommen wurden (die Textveränderungen bei der Ablösung der Landschaftsschutzgebietsverordnung Billwerder beschränkten sich insoweit auf orthographische und redaktionelle Anpassungen sowie den Wegfall einer Ausnahme für altrechtliche Erlaubnisse in § 2 Abs. 1 Nr. 5), während der Wille zur Rechtskontinuität insgesamt deutlich hervortritt. Die Vereinigung der ursprünglich nach Gemarkungen unterschiedenen, aber zusammenhängende Landschaftsräume betreffenden früheren Landschaftsschutzgebiete Billwerder und Boberg (letzteres war errichtet durch Vo. v. 4.1.1972, HmbGVBl. S. 8) in dem hier zu beurteilenden Landschaftsschutzgebiet Boberg im Jahr 2005 stand im Zusammenhang mit einer weiter gehenden Rechtsbereinigung, die summarisch eine Vielzahl von Landschaftsschutzgebietsverordnungen betraf, aber nicht erkennbar eine inhaltliche Neuorientierung unternahm (vgl. die Art. 1-4 der Vo. v. 8.3.2005, HmbGVBl. S. 60, hinsichtlich anderer Schutzgebiete). In der dem Senat vorgelegten Begründung des Neuerlasses wurde dazu insbesondere ausgeführt, dass sich durch die Zusammenführung mit dem „Ziel der Deregulierung“ „materiell [...] keine Veränderungen im Schutzniveau“ ergäben (Neufassung der Senatsdrs. 2005/233 v. 23.2.2005, S. 3, Bl. 473 d.A.). Entsprechendes gilt für den Austausch der Rechtsgrundlage der aktuellen Landschaftsschutzgebietsverordnung Boberg durch Art. 2 des Neuregelungsgesetzes, die anlässlich des Inkrafttretens des Bundesnaturschutzgesetzes gleichartig für sämtliche in Kraft befindliche untergesetzliche Regelungen des Landes-Naturschutzrechts vorgenommen wurde (vgl. zur Baumschutzverordnung a.F.: OVG Hamburg, Beschl. v. 28.5.2014, 2 Bf 139/12.Z, juris Rn. 11) und eine hinreichend bestimmte Neuorientierung der jeweiligen Zielsetzungen ebenfalls nicht erkennen lässt. Auch die Gesetzesbegründung zum Neuregelungsgesetz betont, dass dessen Artikel 2 auf „Überleitung und damit Erhalt aller [...] Unterschutzstellungen“ gerichtet sei und es insoweit um die „Beibehaltung bewährter bisheriger Regelungen“ gehe (Bü-Drs. 19/5988, S. 2). Hätte der Verordnungs- bzw. Gesetzgeber bezweckt, die Schutzrichtung der Unterschutzstellung und damit ihren Inhalt wesentlich zu verändern – und damit auch das Erfordernis begründet, die Regelungen des Schutzregimes und den Gebietsumgriff insgesamt neu abzuwägen –, so hätte dies angesichts der erheblichen Folgen jedoch erkennbar werden müssen.



Der oben beschriebene Schutzzweck findet Bestätigung in dem Katalog der Regelbeispiele genehmigungsbedürftiger Vorhaben in § 3 Abs. 1 Satz 2 LSGVO Boberg. Denn diese ausdifferenzierte Aufzählung beschränkt sich im Einklang mit einem auf die Wahrung des Landschaftsbilds bezogenen Schutzzweck auf Vorhaben, die optisch deutlich hervortreten bzw. die prägend wahrnehmbare Landschaftsbestandteile verändern können (Neubauten, Veränderungen an Außenseiten von Baulichkeiten; Einfriedungen; Freileitungen; Bild- und Schrifttafeln; Veränderungen der Bodengestalt; Beseitigen von Hecken, Bäumen, Gehölzen und Wäldern; Austrocknen von Teichen und Tümpeln; eine von der Wohn- und Gartennutzung abweichende Bodennutzung), was den Schluss rechtfertigt, dass die Verordnung tatsächlich nicht über den von der ursprünglichen Ermächtigungsgrundlage vorgegebenen Zweck hinausgehen will. Ausweislich der auf die Tier- und Pflanzenwelt bezogenen Entnahme- und Störungsverbote in § 2 Abs. 1 Nr. 5-7 LSGVO Boberg wird allerdings ersichtlich, dass die Verordnung in diesem Rahmen auch die Ausstattung der Landschaft mit den Naturgütern Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf das besondere Verbot, Nester, Eier, Larven und Puppen zu entnehmen oder zu stören, auch deren Regenerationsfähigkeit erhalten soll, ohne dass diese, allgemein gehaltenen und unterschiedlichen Haupt-Zielrichtungen dienlichen Verbote – hinsichtlich derer § 4 LSGVO Boberg zumal umfangreiche Freistellungen vorsieht (vgl.u.) – für sich das Gewicht besäßen, ein anderes Verständnis des Schutzzwecks der Verordnung zu tragen.

Dies entspricht auch der Zielsetzung, die in der vom Ordnungsgeber konsentierten Begründung zum Landschaftsschutzgebiet Billwerder genannt wird. Danach wurden die Gebietsteile „zur Erhaltung ihrer landschaftlichen Schönheit und Eigenart und wegen ihrer Bedeutung für die erholungssuchende Stadtbevölkerung zu Landschaftsschutzgebieten“ erklärt (Senatsdrs. 1971/889 v. 14.12.1971, S. 2, Bl. 82 d.A.).

Anhaltspunkte für eine auf eine naturnähere, das Erscheinungsbild verändernde Entwicklung der Flächen ausgerichtete Zielsetzung gibt es vor diesem Hintergrund keine. Die Verordnung sieht etwa auch von Handlungsgeboten oder der Auferlegung von Duldungspflichten ab, die für die Verfolgung einer Entwicklungszielsetzung auf den im Privateigentum verbleibenden Flächen des Schutzgebiets regelmäßig erforderlich wären.

Genausowenig ist zu erkennen, dass der Schutzzweck der Verordnung es rechtfertigt, eine ortsübliche Gartennutzung der Landschaft, die im geschützten Bereich als Kulturlandschaft in Erscheinung tritt, zu beenden. Der hier betroffene, in das Schutzgebiet einbezogene Landschaftsraum an der Südseite des Bille-Tals zwischen Bille und A-Straße ist zugleich

der nördliche Abschluss der Vier- und Marschlande. Diese Kulturlandschaft, eine der ältesten erhaltenen in Deutschland, ist seit dem 12. Jahrhundert durch Eindeichung und Grabenentwässerung der Marschflächen zwischen der Strom-Elbe und dem Geesthang entstanden. Die spezifische Art der Besiedlung und Landnutzung hat dabei nicht nur die mit der Trockenlegung entstandene Marschlandschaft auf der Binnenseite des jeweiligen Deichs in ihrem konkreten Erscheinungsbild (einschließlich des entlang [der A-Straße] entstandenen langgestreckten, mit der Landschaft eng verwobenen Straßendorfs A) geprägt, sondern auch das nördliche Deichvorland [an der A-Straße] (vgl. Erläuterungsbericht zum Landschaftsprogramm, S. 152, 158; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, Landschaftsbild der historischen Kulturlandschaft Vier- und Marschlande, 2005, S. 8 ff., auch abrufbar unter: <https://www.hamburg.de/resource/blob/280992/beac61d62d39b053126b9890aa401f8f/d-landschaftsbild-der-historischen-kulturlandschaft-vier-und-marschlande-data.pdf>). Auch dieser konkret betroffene Landschaftsraum ist in die dörfliche Struktur einbezogen und weist charakteristisch hierauf bezogene Grünlandnutzung auf (vgl. ...). Die weitreichende Freistellung der „üblichen“ Wohn- und Gartennutzung und auch der „üblichen“ Nutzungen in der Garten-, Land- und Forstwirtschaft von den Vorgaben der Verordnung in § 4 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LSGVO Boberg ist vor diesem Hintergrund nicht als dem Schutzzweck gegenläufige Ausnahme aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, sondern als Hinweis darauf zu lesen, dass die Verordnung die insoweit vorhandene ortsübliche, nämlich historisch gewachsene menschliche Landnutzung – [es folgt ein Hinweis zur historischen Nutzung der näheren Umgebung] –, auch in Gestalt einer privaten Wohn- und Gartennutzung, als dem geschützten Landschaftsbild insgesamt zugehörig betrachtet und sie eine Beendigung der der Wohnnutzung zugeordneten Hausgärten auch bezogen auf das Landschaftsbild nicht bezweckt.

Verfehlt ist demgegenüber der mit dem Prozessvorbringen der Beklagten aufgegriffene Ansatz des Ausübungsbescheids, wonach die Schutzrichtung der Landschaftsschutzgebietsverordnung unmittelbar aus dem Programm des § 26 Abs. 1 BNatSchG zu entnehmen sei. Dies lässt außer Acht, dass diese Vorschrift, wie oben dargelegt, den Ordnungsgeber nicht zwingt, in jedem Fall sämtliche der dort oder in § 1 BNatSchG als zulässig benannten, unterschiedlichen Ziele zu verfolgen, sondern lediglich die Voraussetzungen bzw. Grenzen einer Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet regelt, innerhalb derer die jeweils aus der Situation zu rechtfertigenden konkreten Ziele bestimmt werden könnten. Ihr kann m.a.W. keine schlüssige Aussage dazu entnommen werden, welchen Schutzzweck eine

konkrete Unterschützstellung verfolgt, weshalb § 22 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG die Schutzzweckbestimmung auch ausdrücklich als konstitutives Element der Schutzerklärung aufzählt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das dargelegte, auf das Bild einer Kulturlandschaft beschränkte Verständnis der Schutzzielbestimmung dem entspricht, was von anderen Dienststellen der Beklagten auch öffentlich vertreten wird. So wird von der Beklagten im Rahmen ihrer allgemeinen Bürgerinformation zum Landschaftsschutz erläutert, dass sich die älteren Landschaftsschutzgebiete „im [W]esentlichen den Schutz des Landschaftsbildes zur Sicherung seiner Funktion für die Erholung“ zum Ziel gesetzt hätten (<https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/bukea/themen/naturschutz/landschaftsschutzgebiete-52280>, zuletzt aufgerufen am ...), und in der Senatsdrucksache zu § 18a Abs. 1 HmbBNatSchAG ausgeführt, dass die „Landschaftsschutzverordnungen in Hamburg [...] größtenteils [...] nicht den heutigen fachlichen Anforderungen an ein steuerungsrelevantes Schutzinstrument“ entsprechen und aktualisiert werden sollten, um der Entwicklung des Biotopverbunds und der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu dienen (Bü-Drs. 21/19411, S. 12).

b. Die Bestimmung des von der Beklagten zu zahlenden Kaufpreises unter Nummer 2 des Ausübungsbescheids vom 11. März 2022, die sich, wie die Beklagte in der mündlichen Verhandlung klargestellt hat, allein auf die streitgegenständliche Vorkaufsrechtsausübung bezieht, ist als wegen deren Aufhebung gegenstandslose Regelung schon zwecks Klarstellung aufzuheben. Sie ist aber auch unabhängig davon rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten.

aa. Die Beklagte hat die Festsetzung eines Teilkaufpreises auf § 18a Abs. 2 Satz 1 HmbBNatSchAG gestützt, was für eine einseitige, hoheitliche Preisbestimmung hier allein näher in Betracht kommt. Insbesondere vermittelt § 467 Satz 1 BGB (analog) i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 4 BNatSchG bei einer teilflächenbezogenen Vorkaufsrechtsausübung keine Verwaltungsaktbefugnis, sondern gibt nur einen privatrechtlich durchzusetzenden Maßstab vor (VG Hamburg, Urt. v. 2.6.2023, 7 K 3377/21, juris Rn. 58 f.; vgl. zu § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 467 Satz 1 BGB: BVerwG, Urt. v. 9.11.2023, 4 C 2.22, juris Rn. 13 ff.).

bb. Die hiernach getroffene Preisbestimmung ist jedenfalls deshalb materiell rechtswidrig, weil der von den Erstkaufvertragsparteien vereinbarte Kaufpreis in Höhe von X Euro den Verkehrswert des Grundstücks nicht in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet, was eine Preislimitierung nach § 18a Abs. 2 Satz 1 HmbBNatSchAG

aber voraussetzt. Für die Prüfung dieser Voraussetzung kommt es auch bei einer teilflächenbezogenen Vorkaufsrechtsausübung regelmäßig auf den Kaufpreis für das Gesamtgrundstück an. Soweit für den vom Berechtigten zu zahlenden Teilkaufpreis § 467 Satz 1 BGB analog und damit das (objektive) Wertverhältnis von Vorkaufsfläche und Gesamtgrundstück maßgeblich ist – was grundsätzlich (vgl. BVerwG, Urt. v. 9.11.2023, 4 C 2.22, juris Rn. 14 unter Bezug auf BGH, Urt. v. 23.6.2006, V ZR 17/06, juris Rn. 32) und mangels vorrangiger Bestimmungsfaktoren auch hier der Fall ist – errechnet sich aus einer Verkehrswertüberschreitung mit dem Gesamtkaufpreis notwendig auch eine proportionale Überschreitung hinsichtlich der Teilfläche.

Zur näheren Bestimmung der Voraussetzungen des § 18a Abs. 2 Satz 1 HmbBNatSchAG sind der Verkehrswertbegriff des § 194 BauGB und die zu der gleichlautenden tatbestandlichen Voraussetzung in § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 22. Juni 2021 geltenden (zuletzt durch Gesetz v. 8.8.2020, BGBl. I S. 1728, geänderten) Fassung entwickelten Maßstäbe heranzuziehen (vgl. VG München, Urt. v. 23.10.2019, M 19 K 18.343, juris Rn. 65 zu ähnlichem Landesrecht). Denn der hamburgische Gesetzgeber wollte bei der (Wieder-)Einführung der jetzt in § 18a Abs. 2 HmbBNatSchAG geregelten Preislimitierung durch Gesetz vom 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) die vor Aufhebung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes bestehende Rechtslage wiederherstellen, die mit § 37 Abs. 6 HmbNatSchG a.F. eine entsprechende Herabsetzungsbefugnis kannte (Ges.-Begr., Bü-Drs. 20/2425, S. 1 a.E.). Der genannte § 37 Abs. 6 HmbNatSchG a.F. war wiederum ausdrücklich § 28 Abs. 3 BauGB a.F. nachgebildet (Ges.-Begr., Bü-Drs. 16/5116, S. 32).

Bezugspunkt der deutlichen Überschreitung und ihrer Erkennbarkeit für den Rechtsverkehr ist deshalb derjenige, in § 194 BauGB als Verkehrswert bzw. Marktwert definierte Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Kammer schließt sich insoweit der Linie der baulandgerichtlichen Rechtsprechung an, wonach von einer Erfüllung dieser Voraussetzungen nur dann gesprochen werden kann, wenn zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert ein derart großes Missverhältnis besteht, dass anzunehmen ist, dass die Vertragsparteien – in Abkehr vom o.g. gewöhnlichen Geschäftsverkehr – Erwägungen angestellt haben, die mit einem marktorientierten Interessenausgleich nichts zu tun haben können. Durch die Kumulation mit der Voraussetzung, dass die deutliche Verkehrswertüberschreitung auch dem Rechtsverkehr erkennbar sein muss, bringt das Gesetz ferner zum Ausdruck, dass es sich um eine Überschreitung han-

deln muss, die sich dem beteiligten Rechtskreis geradezu aufdrängt. Diese Auslegung berücksichtigt, dass bei der Grundstückswertermittlung, wenngleich das Gesetz von „de[m] Verkehrswert“ und nicht von einer Verkehrswertspanne spricht, grundsätzlich ein gewisser Spielraum besteht. Dies beruht auf der Erkenntnis, dass eine an dem Maßstab des § 194 BauGB ausgerichtete Bewertung nicht „ausgerechnet“ werden kann, sondern Ergebnis eines methodengeleiteten, durch die Immobilienwertermittlungsverordnung lediglich mit allgemeinen Grundsätzen gesteuerten Ermittlungsverfahrens ist, das bei seiner praktischen Durchführung vielfältig Gelegenheit bietet, auf die eine oder andere Weise plausibel vorzugehen, und deshalb eine von Sachkunde und Erfahrung getragene Schätzung bleibt (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.1978, IV C 56.76, juris Rn 26; zur korrespondierend eingeschränkten gerichtlichen Prüfungsdichte im Sanierungsrecht: BVerwG, Beschl. v. 24.7.2020, 4 B 18.19, juris Rn. 14 m.w.N.). Erbringt aber auch die sachverständige Wertermittlung regelmäßig erheblich unterschiedliche, jeweils methodengerechte Ergebnisse, wird auch der Rechtsverkehr Abweichungen, die sich noch in einem üblichen Rahmen bewegen und damit nicht das Gepräge einer groben Übertreibung haben, noch nicht als „falsche“ Bewertungen ansehen (vgl. zum Vorstehenden auch LG Hamburg -Kammer für Baulandsachen-, Urt. v. 11.2.2022, 351 O 1/19, juris Rn. 42; LG Berlin -Kammer für Baulandsachen-, Urt. v. 26.4.2017, O 2/15 Baul, juris Rn. 46; LG Karlsruhe -Kammer für Baulandsachen-, Urt. v. 24.6.1994, O (Baul) 12/94, NJW 1995, 1164 [1165]).

Der vorliegende Fall gibt keinen Anlass zur Vertiefung, ob bei dem Erreichen bestimmter prozentualer Schwellenwerte oberhalb eines sachverständig fehlerfrei ermittelten Verkehrswertes eine deutliche und dem Rechtsverkehr erkennbare Überschreitung zumindest für den Regelfall anzunehmen ist bzw. bei deren Unterschreiten ausgeschlossen ist und auch bei deren Überschreitung weitere Anhaltspunkte hinzutreten müssen (vgl. LG Hamburg -Kammer für Baulandsachen-, Urt. v. 11.2.2022, 351 O 1/19, juris Rn. 42 für eine *Mindestschwelle* von 20 v.H.; LG Berlin -Kammer für Baulandsachen-, Urt. v. 26.4.2017, O 2/15 Baul, juris Rn. 46: „grundsätzlich mindestens“ 25 v.H.). Denn die von den übrigen Umständen des Einzelfalls gestützten sachverständigen Feststellungen des vorliegenden Wertgutachtens schließen eine qualifizierte Verkehrswertüberschreitung nach dem o.g. Maßstab hier unabhängig von dem errechneten Vomhundertwert der Überschreitung aus. Zwar ergibt sich aus den Wertannahmen des von der Beklagten beauftragten Gutachters eine Verkehrswertüberschreitung von ca. 24,76 v.H. (wenngleich nicht 25,5 v.H., wie in dem Gutachten und teilweise in den angefochtenen Bescheiden angegeben). Doch gibt dieser Gutachter im Ergebnis selbst an, dass der vereinbarte Kaufpreis „durchaus im Rahmen der

marktüblichen Spannen“ liege, was zumindest belegt, dass sich die von ihm ermittelte Abweichung zwischen Kaufpreis und Verkehrswert nicht als marktwidrig aufdrängt und damit jedenfalls dem Rechtsverkehr nicht erkennbar ist. Diese Gesamteinschätzung erscheint – wiederum ungeachtet der Validität der sonstigen Teil-Annahmen bei der Ermittlung des bezifferten Verkehrswerts – auch mit Blick auf die hierzu angeführten, plausiblen Gründe tragfähig. Denn der Gutachter stützt sein Gesamturteil zu einer breiten, X Euro vertretbar einschließenden Verkehrswertspanne auch mit einer zum Wertermittlungszeitpunkt anhaltend hohen, durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie dynamisierten Nachfrage (Gutachten v. 10.2.2022, S. 24), wobei er nicht nur vorab und allgemein (a.a.O., S. 6), sondern, was der Widerspruchsbescheid nicht hinreichend berücksichtigt, spezifisch im Zusammenhang mit diesen Ausführungen und dem Gesamtergebnis hervorhebt, dass aufgrund der Pandemie die Wertermittlung „mit erhöhten Unsicherheiten behaftet“ sei (a.a.O., S. 24). Dies steht im Einklang damit, dass auch die Bodenrichtwerte für die hier maßgebliche Zone, die das Gericht den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Beklagten entnehmen kann, über das pandemiebetroffene Jahr 2021, das der Wertermittlung unmittelbar vorausging, um ca. 25,6 v.H. gestiegen sind (Stichtag 1.1.2022: ... Euro/m<sup>2</sup> für ein 1.000m<sup>2</sup> großes Referenzgrundstück; Stichtag 31.12.2020: ... Euro/m<sup>2</sup>), während sie bereits zuvor, im ebenfalls pandemiebetroffenen Jahr 2020 um ca. 34,4 v.H. gestiegen waren (Stichtag 31.12.2019: ... Euro/m<sup>2</sup>). Seine Einschätzung bestätigt sich auch in einer Gesamtschau der übrigen Umstände dieses Einzelfalls. Insbesondere beruhte die Kaufpreisfindung hier unbestritten auf einem offenen Bieterverfahren. Dass der Verkauf nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren auf das Höchstgebot erfolgt, ist ein gewichtiges Indiz dafür, dass der Verkauf zum Marktwert (und zugleich im Sinne des § 194 BauGB zum Verkehrswert) stattfindet (vgl. BGH, Beschl. v. 29.4.2016, BLw 2/12, juris Rn. 25 ff.; Beschl. v. 28.4.2011, V ZR 192/10, juris Rn. 10; LG Berlin -Kammer für Bau-landsachen-, Urt. v. 26.4.2017, O 2/15 Baul, juris Rn. 33). Eine solche, indizielle Bedeutung kommt dem hier durchgeführten Bieterverfahren zu, auch wenn der Verkauf nicht an den Höchstbietenden, sondern zum gleichen Preis später an die Erstkäufer erfolgte. Denn dem Verfahren lassen sich gleichermaßen Erkenntnisse zur Zahlungsbereitschaft der Marktteilnehmer entnehmen. Für den vorliegenden Fall ist insbesondere nicht erkennbar, dass das ... erfolgte Höchstgebot von X Euro als spekulativer Ausreißer behandelt werden müsste, da auch die übrigen (insoweit ...) Gebote zwischen X-20.000 und X-5.000 Euro und damit nahe am Höchstgebot lagen. Für eine fehlende Ernstlichkeit oder einen spekulativen Charakter sämtlicher Gebote ist nichts zu erkennen; soweit die Beklagte geltend macht, das Höchstgebot sei, im Übrigen ungeachtet des unbestrittenen Erwerbs zur Selbstnutzung durch die Erstkäufer, spekulativ, bleibt dies unsubstantiiert.

IV. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der Ausspruch zur Vollstreckbarkeit folgt § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 ZPO.

Die Berufung wird gemäß §§ 124a Abs. 1 Satz 1, 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen. Die tragenden Rechtssätze – zur teilflächenbezogenen Ausübung in der hier relevanten Sachverhaltskonstellation, zur Auslegung der maßgeblichen, einer Vielzahl weiterer ähnlichen Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. dem Verhältnis zwischen Schutzzweck und Erforderlichkeit im Sinne des § 66 Abs. 2 BNatSchG sowie zum Maßstab der Verkehrswertüberschreitung im Sinne von § 18a Abs. 2 Satz 1 HmbBNatSchAG (und bereits § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB a.F.) – haben über den Fall hinausweisende Bedeutung, können nach Auffassung der Kammer nicht als in der Rechtsprechung hinreichend geklärt gelten und ergeben sich nicht in einer solchen Weise ohne Weiteres aus dem Gesetz, dass divergierende Entscheidungen nicht zu erwarten wären.

Die Zuziehung des Bevollmächtigten im Vorverfahren war gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO auf Antrag für notwendig zu erklären, da den Klägern die selbständige Führung des Vorverfahrens angesichts der sich stellenden schwierigen Rechtsfragen nicht zuzumuten war.