

OVG RHEINLAND-PFALZ

Gericht: OVG Rheinland-Pfalz
Ent.-Art: Urteil
Datum: 05.10.2010
AZ: 6 A 10164/09.OVG
Rechtsgebiet: Ausgleichsabgabenrecht
Az. VG: 5 K 1876/06.NW

Rechtsnormen

BauGB § 154; BauGB § 154 Abs 1; BauGB § 154 Abs 3 Satz 1; BauGB § 162;
BauGB § 162 Abs 1 Satz 1

WertV § 13

Schlagwörter

Sanierung; Sanierungsausgleich; Ausgleichsbetrag; Sanierungsgebiet;
Werterhöhung; sanierungsbedingt; Anfangswert; Endwert; Stichtag;
Bewertungsstichtag; Bewertungsmethode; Wertermittlung; Neuwied; Modell
Neuwied; Komponentenmethode; Niedersachsen; Modell Niedersachsen; Richtwert;
Richtwertgrundstück; sanierungsbeeinflusst; sanierungsunbeeinflusst; Verzögerung;
Sanierungssatzung; Aufhebung; Abschluss; Verwirkung; Verjährung

Leitsätze

Der Anspruch auf Entrichtung des Sanierungsausgleichsbetrags entsteht gemäß § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB erst mit dem Abschluss der Sanierung, d.h. wenn die Gemeinde die Sanierungssatzung aufhebt (§ 162 BauGB) oder die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklärt (§ 163 BauGB). Dies gilt auch, falls die Gemeinde den Fortgang der Sanierung oder ihren förmlichen Abschluss verzögert hat.

hat der 6. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz in Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 5. Oktober 2010, an der teilgenommen haben

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Oktober 2007 ergangene Urteil des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße abgeändert und die Klage abgewiesen, soweit die Beklagte mit Bescheid vom 5. Mai 2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20. November 2006 einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 8.250,00 € festgesetzt hat. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens beider Instanzen haben die Klägerin und die Beklagte jeweils zur Hälfte zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, sofern die Beklagte nicht zuvor in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen ihre Heranziehung zu einem sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag.

In den Jahren 1964 und 1966 vergab die Beklagte Aufträge zur Erarbeitung eines Generalverkehrsplans und eines Plans für die Sanierung ihrer Altstadt. Im Rahmen der Förderung von Studien- und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern erhielt sie in den Jahren 1967 bis 1970 Zuschüsse und Darlehen aus Bundesmitteln. Der Stadtrat der Beklagten beschloss am 29. Juni 1970 die vom Planungsbüro Prof. K... erarbeitete Konzeption eines Sanierungsplans als Grundlage für die künftige Arbeit. Nach dem Inkrafttreten des

Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125) erhielt die Beklagte Fördermittel nach dem Überleitungsprogramm 1971.

Durch Satzung vom 14. Juli 1972 legte die Beklagte das Sanierungsgebiet I - K... - (im Folgenden: Sanierungsgebiet) förmlich fest. Es wurde begrenzt durch die K...straße, die F...straße (Teil), die S... und die H...straße (Teil) und umfasste insbesondere das an die H...straße angrenzende Grundstück der Klägerin (Flurstück Nr. ...). Durch Änderungssatzung vom 31. Januar 1978 wurden die Flurstücke Nr. ... und Nr. ... (teilweise) - der sogenannte M... Hof - in das Sanierungsgebiet einbezogen.

Die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Änderungssatzung wurden durch Satzung vom 29. Juli 2005, die am selben Tag öffentlich bekannt gemacht wurde, aufgehoben. Daraufhin zog die Beklagte die Klägerin mit Bescheid vom 5. Mai 2006 auf der Grundlage eines Wertgutachtens ihres Gutachterausschusses zu einem Ausgleichsbetrag in Höhe von 17.238,00 € heran. Den hiergegen gerichteten Widerspruch wies der Stadtrechtsausschuss der Beklagten mit Widerspruchsbescheid vom 20. November 2006 als unbegründet zurück.

Auf die von der Klägerin fristgerecht erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht den Heranziehungsbescheid und den Widerspruchsbescheid mit Urteil aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Oktober 2007 aufgehoben. Zwar habe dem Sanierungsverfahren zunächst eine rechtswirksame Satzung zugrundegelegen. Deren Wirksamkeit sei allerdings entfallen, da die Sanierungsziele spätestens 1983 erfüllt gewesen seien, der Stadtrat die Aufhebung der Sanierungssatzung jedoch erst im Juli 2005 beschlossen habe.

Zur Begründung ihrer vom Senat zugelassenen Berufung macht die Beklagte geltend:

Verzögerungen im Ablauf des Sanierungsverfahrens seien normal und führten grundsätzlich nicht zur Unwirksamkeit der Sanierungssatzung. Im Übrigen sei dem Baugesetzbuch an keiner Stelle zu entnehmen, dass der sanierungsbedingte Mehrwert im Falle der verzögerten Aufhebung der Sanierungssatzung nicht mehr

ausgeglichen werden könne. Den Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke stünden zudem hinreichende Rechtsschutzmöglichkeiten gegen Verzögerungen zur Verfügung.

Die Beklagte beantragt,

das aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Oktober 2007 ergangene Urteil des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Zur Begründung macht sie geltend:

Der räumliche und zeitliche Umfang einer städtebaulichen Sanierung ergebe sich allein aus dem der Sanierungssatzung zugrunde liegenden Sanierungsziel. Für das Sanierungsgebiet sei dies die Errichtung eines Einzelhandels- und Wohnzentrums mit ausreichendem Parkplatzangebot in einem bestimmten, sich etwa bis 1977 erstreckenden Zeitrahmen gewesen. Es sei fraglich, ob der Ergänzungsbeschluss bezüglich des M... Hofes rechtlich haltbar sei, da er nur dazu gedient habe, Fördermittel für die dort vorgesehene Renovierung zu erhalten. Zudem fehle es an einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet. Jedenfalls sei das dieser Satzung zu Grunde liegende Sanierungsziel spätestens 1983 erreicht worden. Für alle weiteren in der Folgezeit durchgeführten Maßnahmen habe es weder ein durchgehendes Konzept noch einen entsprechenden Stadtratsbeschluss gegeben. So habe der damalige Oberbürgermeister bereits 1981 erklärt, die Innenstadtsanierung sei erfolgreich abgeschlossen. Wie aus einer Reihe von Aktenvermerken hervorgehe, sei die Verwaltung der Beklagten ebenfalls von einem Abschluss der Sanierung Ende der 70er Jahre ausgegangen.

Für die Entstehung des Sanierungsausgleichsanspruchs sei der Zeitpunkt der Verwirklichung des Tatbestands maßgeblich, an den das Gesetz die Leistungspflicht knüpfe. Das sei der Fall, wenn im Sinne von § 162 Abs. 1 BauGB die Sanierung durchgeführt oder im Sinne von § 163 Abs. 1 BauGB ein einzelnes

Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut, in sonstiger Weise genutzt, modernisiert oder instandgesetzt sei. Entsprechend dem Abgabenrecht müsse man spätestens vier Jahre nach dem tatsächlichen Ende der Sanierungsmaßnahmen die Funktionslosigkeit der Sanierungssatzung annehmen. Das bewusste und kommunalpolitisch gewollte Absehen von der Aufhebung der Sanierungssatzung und der Abrechnung der Ausgleichsbeträge stelle eine pflichtwidrige Umgehung der §§ 162 Abs. 1 BauGB dar. Hierdurch habe die Beklagte ihren Anspruch verwirkt. Die im Hinblick auf ein verzögertes Sanierungsverfahren bestehenden Rechtsschutzmöglichkeiten seien für sie weder erkennbar gewesen, noch habe für sie Veranlassung bestanden, solche Rechtsschutzmöglichkeiten zu ergreifen.

Der dem Verfahren beigetretene der Vertreter des öffentlichen Interesses führt aus:

Als Tatbestandsvoraussetzung für die Erhebung eines Ausgleichsbetrags sei allein die förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung maßgebend. Das gelte auch dann, wenn die Gemeinde die Aufhebung der Satzung möglicherweise zu einem früheren Zeitpunkt hätte beschließen und bekannt machen müssen. Die Pflicht zur Aufhebung der Sanierungssatzung diene nicht dazu, die Erhebung des Ausgleichsbetrags zu beschleunigen oder den Beginn der Ausgleichspflicht zu steuern. Grundstückseigentümer seien im Übrigen gegen eine willkürlich verspätete Aufhebung der Sanierungssatzung nicht schutzlos.

Der Senat hat Beweis erhoben durch Einholung eines wertermittlungsrechtlichen Obergutachtens des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz. Dessen Obergutachten vom 28. Juni 2010 (nebst ergänzenden Stellungnahmen vom 6. und 9. September 2010) gelangt zu dem Ergebnis, der Wert des Grundstücks der Klägerin habe sich aufgrund der Sanierung um 8.250,00 € erhöht.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Schriftsätze der Beteiligten sowie die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Akten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Der Bescheid der Beklagten vom 5. Mai 2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20. November 2006 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in eigenen Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), soweit die Beklagte einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 8.250,00 € festgesetzt hat. In diesem Umfang ist die Klage daher unter Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Urteils abzuweisen. Die weitergehende Berufung der Beklagten ist hingegen zurückzuweisen, da das Verwaltungsgericht die Festsetzung eines über den genannten Betrag hinausgehenden Ausgleichsbetrags im Ergebnis zu Recht aufgehoben hat.

I. Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsausgleichsbetrags ist § 154 BauGB - gemäß § 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung des Gesetzes vom 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316 -. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (Abs. 1 Satz 1). Die Werterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre - Anfangswert -, und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt - Endwert - (Abs. 2). Sie beläuft sich für das Grundstück der Klägerin auf 8.250,00 €.

II. Das fragliche Grundstück lag in dem durch Satzung vom 14. Juli 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Bedenken gegen die vom Verwaltungsgericht zutreffend bejahte ursprüngliche Wirksamkeit der Satzung werden von der Klägerin nicht geltend gemacht. Daher wird von weiteren Ausführungen hierzu abgesehen.

Entgegen der Auffassung der Klägerin und des Verwaltungsgerichts wurde die Sanierungssatzung erst durch die Satzung vom 29. Juli 2005 aufgehoben und

nicht bereits vorher - aufgrund des behaupteten faktischen Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen - unwirksam. Daher kann dahingestellt bleiben, welche Rechtsfolgen ein solches vorzeitiges Außerkrafttreten hätte, ob etwa der Ausgleichsanspruch von vornherein nicht entstanden oder die Geltendmachung des Anspruchs infolge Verjährung oder Verwirkung nicht mehr zulässig wäre. Ebenso kommt es nicht darauf an, ob die Sanierungsmaßnahmen bereits vor dem Erlass der Aufhebungssatzung faktisch beendet waren.

1. Zwar liegt es wegen der Einschränkungen, denen die Eigentümer der Grundstücke in einem Sanierungsgebiet unterliegen (vgl. §§ 144 f. BauGB), nicht im Belieben der Gemeinde, auf unabsehbare Zeit bzw. ohne sachlichen Grund an einem Sanierungsverfahren festzuhalten (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 6. Juli 1984 - 4 C 14.81 -, NVwZ 1985, 184; BVerwG, Beschluss vom 7. Juni 1996 - 4 B 91.96 -, DÖV 1997, 237; BVerwG, Urteil vom 10. Juli 2003 - 4 CN 2/02 -, NVwZ 2003, 1389). Daher schreiben die durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) § 142 Abs. 3 BauGB angefügten - im vorliegenden Verfahren allerdings nicht anwendbaren - Sätze 3 und 4 vor, zugleich mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung eine Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen, die 15 Jahre nicht überschreiten soll, allerdings verlängert werden kann.

Die Sanierungssatzung wird aber nicht unwirksam, wenn die nach § 142 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB festgelegte Frist abgelaufen oder die Sanierung durchgeführt ist, sie sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungsabsicht aus andern Gründen aufgegeben wird. Obwohl in all diesen Fällen die Rechtfertigung für die mit dem Sanierungsverfahren verbundenen Eingriffe in das Grundstückseigentum entfallen ist, schreibt § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB - wie schon § 51 Abs. 1 und 2 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125, im Folgenden: StBauFG) - für den Abschluss der Sanierung die förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung vor. Daraus folgt, dass nach dem Willen des Gesetzgebers eine Sanierungssatzung unter den genannten Voraussetzungen nicht automatisch unwirksam wird.

Den grundrechtlich geschützten Interessen betroffener Grundstückseigentümer kann in diesen Fällen dadurch Rechnung getragen werden, dass eine nach §§ 144 f. BauGB erforderliche Genehmigung unter Umständen erteilt werden muss

(BVerwG, Urteil vom 20. Oktober 1978 - IV C 48.76 -, DVBl. 1979, 153; BVerwG, Urteil vom 7. September 1994 - 4 C 20.81 -, BVerwGE 70, 83; OVG Niedersachsen, Beschluss vom 7. März 2003 - 1 ME 341/02 -, BRS 66 (2003) Nr. 229; Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 142 BauGB Rn. 75b f., § 154 BauGB Rn. 157; Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 162 Rn. 11). Darüber hinaus haben Grundstückseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, zu beantragen, dass die Sanierung für ihr Grundstück gemäß § 163 Abs. 1 und 2 BauGB für abgeschlossen erklärt wird.

2. Der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 7. Juni 1996 (a.a.O.) gibt keine Veranlassung, von dieser Auffassung abzurücken. Darin wird ausgeführt, die Grenze der Sozialbindung werde überschritten, wenn die Sanierung nicht mehr sachgemäß und nicht hinreichend zügig durchgeführt werde. In diesem Fall entfalle die Rechtsgültigkeit der Sanierungssatzung. Es könne auch - namentlich im Bereich der Genehmigungspflicht - geboten sein, im Wege verfassungskonformer Handhabung die eigentumsrechtliche Ausgangslage zu beurteilen. Das Berufungsgericht habe jedoch in tatsächlicher Hinsicht festgestellt, dass die Voraussetzungen der Sanierungssatzung unverändert gegeben seien.

Die Feststellung, unter den genannten Voraussetzungen entfalle die Rechtsgültigkeit der Satzung, wird in dem Beschluss nicht begründet, insbesondere findet sich kein Hinweis auf die entgegenstehenden Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. Oktober 1978 und 7. September 1994 (jeweils a.a.O.). Darüber hinaus handelt es sich nicht um einen tragenden Grund des Beschlusses, da die aufgeworfene Frage nach den Folgen einer nicht mehr sachgerechten bzw. zügigen Durchführung des Sanierungsverfahrens aufgrund der tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts im konkreten Fall nicht beantwortet werden musste. Hierfür spricht auch, dass einerseits davon ausgegangen wird, die Rechtsgültigkeit der Sanierungssatzung entfalle, andererseits aber auf die Möglichkeit einer verfassungskonformen Handhabung hingewiesen wird. Weshalb trotz der Unwirksamkeit der Sanierungssatzung ein dahingehendes Bedürfnis bestehen sollte, bleibt offen. Schließlich ging es in dem betreffenden Verfahren nicht um die Festsetzung eines Ausgleichsbetrags,

sondern um den Anspruch einer Grundstückseigentümerin auf Löschung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch.

III. Die Auffassung der Klägerin, für das Entstehen des Sanierungsausgleichsanspruchs komme es unabhängig vom Fortbestehen der Sanierungssatzung lediglich auf den faktischen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen an, findet im Gesetz keine Grundlage. Nach § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) zu entrichten. Sowohl durch die Bezugnahme auf §§ 162 f. BauGB als auch durch die Wortwahl in Übereinstimmung mit der Überschrift des Fünften Abschnitts des Ersten Teils des Zweiten Kapitels des Gesetzes stellt die Vorschrift klar, dass unter dem „Abschluss der Sanierung“ die förmliche Beendigung des Sanierungsverfahrens nach §§ 162 f. BauGB zu verstehen ist. Das Gesetz selbst differenziert nämlich begrifflich zwischen dem Abschluss der Sanierung nach §§ 162 f. BauGB und der Durchführung der Sanierung, also der tatsächlichen Realisierung der Sanierungsmaßnahmen. Letztere ist nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine der Voraussetzungen für den (förmlichen) Abschluss der Sanierung durch Aufhebung der Sanierungssatzung. Die Annahme, der Gesetzgeber könnte in § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem „Abschluss der Sanierung“ nicht die Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) bzw. die auf das betreffende Grundstück bezogene Erklärung des Sanierungsverfahrens als abgeschlossen (§ 163 BauGB) gemeint haben, sondern die faktische Beendigung der Sanierungsmaßnahmen, liegt somit fern. Sie trägt im Übrigen auch nicht dem Umstand Rechnung, dass es angesichts der Komplexität eines Sanierungsverfahrens erheblichen Schwierigkeiten begegnet, das faktische Ende der Sanierungsmaßnahmen exakt zu bestimmen (vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 7. März 2003, a.a.O.).

Die vorstehenden Ausführungen gelten selbst dann, wenn man unterstellt, die Sanierungsmaßnahmen seien bereits unter der Geltung des Städtebauförderungsgesetzes beendet gewesen. Zwar lautete § 41 Abs. 6 Satz 1 StBauFG in seiner ursprünglichen Fassung (vom 27. Juli 1971, a.a.O.) lediglich, der Ausgleichsbetrag sei nach Abschluss der Sanierung zu entrichten, und enthielt keinen Hinweis auf sonstige Vorschriften des Gesetzes. Mit der Formulierung

„Abschluss der Sanierung“ bezog er sich aber eindeutig auf die gleichlautende Überschrift des Siebten Abschnitts des Zweiten Teils des Gesetzes (§§ 50 ff. StBauFG). Die Durchführung der Sanierung, also die faktische Beendigung der Sanierungsmaßnahmen, war hingegen nach § 51 Abs. 1 StBauFG - wie nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB - eine der Voraussetzungen für den förmlichen Abschluss des Sanierungsverfahrens durch Aufhebung der Sanierungssatzung. Daher entstand der Ausgleichsanspruch auch nach § 41 Abs. 6 Satz 1 StBauFG in seiner ursprünglichen Fassung erst mit der förmlichen Beendigung der Sanierung nach § 50 f. StBauFG. Dies hat der Gesetzgeber im Übrigen klargestellt, indem er durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in § 41 Abs. 6 Satz 1 StBauFG hinter den Worten „Abschluss des Sanierungsverfahrens“ den Klammerzusatz „(§§ 50 und 51)“ einfügte. Eine Änderung der bis dahin bestehenden Rechtslage war hiermit nicht verbunden.

IV. Da nach alledem der Ausgleichsanspruch erst mit der Aufhebung der Sanierungssatzung am 29. Juli 2005 entstanden war, war die vierjährige Festsetzungsfrist (§ 155 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Kommunalabgabengesetzes - KAG -, § 169 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der Abgabenordnung - AO 1977 -) beim Erlass des angefochtenen Bescheides am 5. Mai 2006 offensichtlich nicht abgelaufen.

Die Beklagte war auch unter dem aus dem Grundsatz von Treu und Glauben folgenden Gesichtspunkt der Verwirkung nicht daran gehindert, den Ausgleichsbetrag festzusetzen. Danach kann ein Anspruch nach seiner Entstehung nicht mehr geltend gemacht werden, wenn er trotz Veranlassung hierzu längere Zeit hindurch nicht erhoben worden ist, Umstände die Annahme rechtfertigen, der Berechtigte werde von seinem Recht keinen Gebrauch mehr machen, und der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat (vgl. BVerwG, Beschluss vom 01. Juli 1997 - 1 DB 8/97 -, BVerwGE 113, 105; BVerwGE, Urteil vom 23. Mai 1975 - IV C 73.73 -, BVerwGE 48, 247; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 04. Dezember 2007 - 2 A 10846/07.OVG -, AS 36, 233). Da die Beklagte erst mit der Aufhebung der Sanierungssatzung am 29. Juli 2005 die Möglichkeit hatte, den Ausgleichsbetrag durch Bescheid anzufordern, war bis zum Erlass des

angefochtenen Bescheides am 5. Mai 2006 noch kein so langer Zeitraum vergangen, dass die Klägerin darauf hätte vertrauen können, von der Zahlung des Ausgleichsbetrags verschont zu bleiben (vgl. BVerwG, Urteil vom 23. Mai 1975, a.a.O.; BVerwG, Beschluss vom 16. Januar 2008 - 9 B 59/07 -, Juris).

Allerdings können auch vor dem Entstehen eines Rechts besondere Umstände eintreten, die nach dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben einem späteren Anspruch entgegengehalten werden können (vgl. - zur Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag - BVerwG, Urteil vom 23. Mai 1975, a.a.O.). Solche besonderen Umstände lagen im vorliegenden Fall jedoch nicht vor. Vielmehr war für alle betroffenen Grundstückseigentümer und somit auch für die Klägerin - nicht zuletzt aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerke - eindeutig erkennbar, dass das Sanierungsverfahren noch nicht förmlich beendet war. Daher konnten sie nicht darauf vertrauen, von der Heranziehung zum Ausgleichsbetrag nach dessen Beendigung verschont zu bleiben. Dass die Beklagte Erklärungen des Inhalts abgegeben hätte, sie werde von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen (vgl. § 155 Abs. 3 und 4 BauGB), hat die Klägerin weder behauptet, noch gibt es Hinweise auf solche Erklärungen. Vertreter der Beklagten haben zwar, wie aus den Akten ersichtlich ist, nach rechtlichen Möglichkeiten gesucht, von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abzusehen. Eine schützenswerte Vertrauensposition ist den betroffenen Eigentümern hieraus jedoch nicht erwachsen.

V. Auf der Grundlage des eingeholten Obergutachtens erweist sich die Festsetzung des Sanierungsausgleichsbetrags lediglich in einer Höhe von 8.250,00 € als rechtmäßig. Diese Wertsteigerung ergibt sich aus der Multiplikation der Differenz zwischen dem Anfangswert (935,00 €/m²) (VI.) und dem Endwert (984,00 €/m²) (VII.) in Höhe von 49,00 €/m² mit der Grundstücksgröße (169 m²) (VIII.).

Dabei ist hinsichtlich der Qualität des Ausgangswertgrundstücks auf die Verhältnisse am 12. März 1965 und im Übrigen auf die Verhältnisse am 29. Juli 2005 abzustellen (Obergutachten [OG] S. 2, 9 ff.; §§ 3 Abs. 1 Satz 1, 26 Abs. 1 Satz 2, 28 Abs. 1 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken [Wertermittlungsverordnung - WertV -] vom

6. Dezember 1988, BGBl. I S. 2209, geändert durch Gesetz vom 18. August 1997, BGBl. I S. 2081; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 - 6 A 10530/04 -, ESOVG). Da die Beteiligten insoweit keine Einwände erhoben haben, wird von weiteren Ausführungen zu dieser Frage abgesehen.

VI. Der Anfangswert des Bewertungsgrundstücks (935 €/m², gerundet) entspricht dem gewichteten Mittel (3.) der nach dem Vergleichskaufpreisverfahren (1.) und dem Bodenrichtwertverfahren (2.) ermittelten (vorläufigen) Anfangswerte (1.107,00 €/m² bzw. 892,66 €/m²).

1. Nach den überzeugenden und von den Beteiligten nicht angezweifelte Ausführungen im Obergutachten beläuft sich der nach dem Vergleichskaufpreisverfahren ermittelte Anfangswert auf 1.107,00 €/m² (OG S. 41 ff.). Es bestehen keine durchgreifenden Bedenken, diesen Wert bei der Berechnung des Ausgangswertes zu berücksichtigen. Zwar beruht er letztlich auf lediglich vier Kaufpreisen bebauter Grundstücke (OG S. 45). Nach den überzeugenden Erläuterungen des Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses in der Berufungsverhandlung kommt dem nach dem Vergleichskaufpreisverfahren ermittelten Wert dennoch eine indizielle Bedeutung zu, da er durch einen „Ausreißertest“ plausibilisiert wurde und es daher sachwidrig wäre, ihn völlig außer Acht zu lassen. Der Ungenauigkeit der Ableitung von Bodenwerten aus bebauten Grundstücken und der geringen Zahl der Kauffälle ist somit - wie geschehen - durch eine entsprechend geringe Gewichtung des ermittelten Werts Rechnung zu tragen. Dies erscheint nicht zuletzt aufgrund der Überlegung plausibel, dass auch bei einer größeren Anzahl von Vergleichskaufpreisen die wenigen verfügbaren Vergleichsfälle nicht völlig bedeutungslos würden, sondern lediglich ihre Bedeutung für das Gesamtergebnis geringer wäre. Im Übrigen ist, worauf der Vorsitzende des Gutachterausschusses ebenfalls hingewiesen hat, auch die Wertermittlung nach der Bodenrichtwertmethode im vorliegenden Fall mit Unsicherheiten verbunden. Dies gebietet die Anwendung einer weiteren Bewertungsmethode.

2. Der nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelte Ausgangswert des Grundstücks der Klägerin beträgt 892,66 €/m² (OG S. 46 ff.). Er ergibt sich aus dem Richtwert zum Stichtag 31. Dezember 2003 (800,00 €/m²) zuzüglich eines

Betrags zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag (2,88 €/m²), eines Betrags zur Anpassung an die vom Richtwertgrundstück abweichende Geschossflächenzahl (49,78 €/m²) sowie eines Zuschlags wegen der besseren geschäftlichen Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks als Eckgrundstück (40,00 €/m²) (a). Ein weiterer Zuschlag wegen der gegenüber dem Richtwertgrundstück geringen Grundstücksgröße ist hingegen nicht gerechtfertigt (b).

a) Nach den nachvollziehbaren und von den Beteiligten nicht infrage gestellten Ausführungen des Oberen Gutachterausschusses sind die in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Beklagten (OG Anl. 5) zum Stichtag 31. Dezember 2003 ausgewiesenen Richtwerte sanierungsbeeinflusst (vgl. OG S. 29 ff.), während für die Ermittlung des Anfangswerts eines Grundstücks auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert abzustellen ist (§ 196 BauGB; §§ 13 Abs. 1 und 2, 26 Abs. 1 Satz 1, 28 Abs. 3 Satz 1 WertV; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004, a.a.O.). Ihn hat der Obere Gutachterausschuss ohne erkennbare Fehler aus dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Richtwert für die Zone 291 (900,00 €/m²) abgeleitet (OG S. 46 ff.). Entsprechend den Ausführungen im Obergutachten ist die in der Bodenrichtwertkarte vorgenommene Zuordnung des Grundstücks der Klägerin teilweise zu Zone 291 und teilweise zu Zone 301 angesichts der Ausrichtung der gesamten Grundstücksfläche zur H...straße hin nicht sachgerecht (OG S. 46). Den Betrag zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die von ihm berücksichtigten Zuschläge hat der Obere Gutachterausschuss ebenfalls überzeugend begründet (OG S. 53 f. Fn. 57, 58, 63). Einwände hiergegen haben die Beteiligten nicht erhoben.

b) Abweichend von der Wertermittlung des Gutachterausschusses der Beklagten ist ein weiterer Zuschlag wegen der im Vergleich zum Richtwertgrundstück geringeren Größe des Bewertungsgrundstücks nicht gerechtfertigt. Im Obergutachten wird dargelegt, dass die Grundstücksgröße bei Innenstadtgrundstücken nur eine untergeordnete Rolle spielt, die sich nicht werterhöhend auswirkt (OG S. 53 Fn. 59). Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit dieser Feststellungen sind nicht ersichtlich.

3. Entsprechend den Ausführungen im Obergutachten (OG S. 54) ist es sachgerecht, bei der Mittelwertbildung den nach der Vergleichskaufpreismethode ermittelten Anfangswert mit 20 % und den nach der Bodenrichtwertmethode ermittelten Wert mit 80 % zu berücksichtigen. Danach ist der Anfangswert wie folgt zu berechnen:

$$1.107,00 \times 20 = 22.140,00$$

$$892,66 \times 80 = \underline{71.412,80}$$

$$93.552,80 : 100 = \underline{935,52 \text{ €/m}^2}$$

VII. Der Endwert des Grundstücks der Klägerin beläuft sich auf 984,00 €/m² (gerundet) (OG S. 57 ff.). Er entspricht dem gewichteten Mittelwert (5.) aus den nach dem Vergleichskaufpreisverfahren (887,77 €/m²) (1.), der Komponentenmethode in Verbindung mit dem Mietsäulenverfahren (1.011,67 €/m²) (2.), dem Modell Niedersachsen (983,62 €/m²) (3.) und dem Bodenrichtwertverfahren (965,61 €/m²) (4.) ermittelten vorläufigen Endwerten. Diese Methoden der Wertermittlung sind als sachgerecht anerkannt (vgl. z. B. BayVGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 - 15 Cs 07.817 -; Kleiber, a.a.O., § 154 BauGB Rn. 120 ff.), so dass ihre Anwendung grundsätzlich unbedenklich ist.

1. Die Ermittlung des Endwertes nach der Vergleichskaufpreismethode durch den Oberen Gutachterausschuss mit 887,77 €/m² (OG S. 57) lässt keine Fehler erkennen. Sein Vorsitzender hat in der Berufungsverhandlung überzeugend dargelegt, dass auch diesem Wert eine - wenn auch sehr gering zu gewichtende - indizielle Bedeutung beizumessen ist (vgl. oben VI.1.), auch wenn er auf lediglich einem einzigen Verkaufsfall eines bebauten Grundstücks beruht.

2. Der Obere Gutachterausschuss hat nach der Komponentenmethode in Verbindung mit dem Mietsäulenverfahren nachvollziehbar eine Bodenwertsteigerung um 8,2 % errechnet (OG S. 60). Hieraus ergibt sich auf der Grundlage des Anfangswertes in Höhe von 935,00 €/m² ein (vorläufiger) Endwert in Höhe von 1.011,67 €/m².

a) Es ist sachgerecht, diesen Wert bei der Feststellung des Endwertes zu berücksichtigen. Seine Aussagekraft ist zwar eingeschränkt, da der Gutachterausschuss der Beklagten sanierungsunbeeinflusste Mieten nicht erhoben hatte und diese somit vom Oberen Gutachterausschuss geschätzt werden mussten (OG S. 59). Angesichts der Sachkunde und Erfahrung des Oberen Gutachterausschusses ist jedoch davon auszugehen, dass seine Schätzung hinreichend zuverlässig ist, um zu einem grundsätzlich verwertbaren Ergebnis zu gelangen. Den Unsicherheiten, mit denen eine solche Schätzung naturgemäß behaftet ist, kann und muss durch eine entsprechende Gewichtung des auf diese Weise ermittelten (vorläufigen) Endwertes Rechnung getragen werden.

b) Der Obere Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung den allgemeinen Sanierungsvorteil sowie Lagevorteile aufgrund der Aufwertung des Quartiers durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere das „K...hof-Projekt“ (Errichtung eines großen Gebäudekomplexes im Zentrum des Sanierungsgebiets), die Gestaltung von Ruhezeiten, die Schaffung von Gestaltungselementen und die Verkehrsberuhigung berücksichtigt (OG 37 ff., 60). Das begegnet keinen Bedenken. Die insoweit von den Beteiligten erhobenen Einwände - die z. T. ebenfalls bei der Wertermittlung nach dem Modell Niedersachsen (3.) zu berücksichtigen wären - greifen nicht durch.

aa) Es kann dahingestellt bleiben, ob der M... Hof - was die Klägerin bezweifelt - wirksam in das Sanierungsgebiet einbezogen wurde. Zwar wird die in diesem Bereich durchgeführte Objektsanierung im Obergutachten als ein Element des sanierungsbedingten Lagevorteils erwähnt (OG S. 38 Ziff. 7). Allerdings wird bereits dort festgestellt, die größten Lagevorteile resultierten aus den Maßnahmen nach Ziff. 1 (Errichtung und Freilegung der Grundstücke zwischen L...straße und S... sowie Errichtung des K...hofkomplexes), Ziff. 2 (Errichtung der Tiefgarage „K...hof“) und Ziff. 8 (Verkehrsberuhigung durch Umlenkung des fließenden Verkehrs, Schaffung eines Netzes von Fußgängerzonen). Die übrigen Maßnahmen bewirkten nur einen geringen Lagevorteil. Ergänzend hat der Obere Gutachterausschuss in seiner Stellungnahme vom 6. September 2010 erläutert,

die Objektsanierung im Bereich des M... Hofes habe allenfalls zu einer marginalen, kaum quantifizierbaren Bodenwertsteigerung des Bewertungsobjekts geführt. Somit ist davon auszugehen, dass sich diese Maßnahmen nicht auf die Höhe des vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Endwertes ausgewirkt haben.

bb) Der Obere Gutachterausschuss hat die im K...hofkomplex aufgetretenen Grundwasserschäden zutreffend in den Blick genommen, ihnen jedoch zu Recht keine entscheidende Auswirkung auf die sanierungsbedingte Wertsteigerung des Bewertungsgrundstück beigemessen. Im Obergutachten wird ausgeführt (OG S. 13 f.), seit 1983 habe eine Pumpanlage eindringendes Grundwasser aus der Tiefgarage befördern müssen. 2001 und 2002 seien erste Kaufverträge wegen des Verschweigens der Grundwasserproblematik gewandelt worden. Im Jahr 2009 habe man den Gebäudekomplex wegen angenommener Standsicherheitsmängel evakuiert und umfangreiche Sanierungsarbeiten begonnen. Die durchschnittlichen Kaufpreise von Objekten im K...hofkomplex seien von 1993 bis zum Jahr 2000 von rund 1.100,00 €/m² bis auf 1.600,00 €/m² angestiegen und bis zum Wertermittlungsstichtag wieder stetig und ohne signifikanten Sprung auf das ursprüngliche Niveau abgesunken. Die Grundwasserproblematik sei zum Wertermittlungszeitpunkt zwar bekannt, ihr Ausmaß aber noch nicht absehbar gewesen. Der am Wertermittlungsstichtag durch das K...hofprojekt bedingte Bodenwertvorteil werde daher voll berücksichtigt. Ergänzend hierzu hat der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses in der Berufungsverhandlung unter Bezugnahme auf den Kaufpreisindex dargelegt, die innerhalb des K...hofkomplexes beobachtete Kaufpreisentwicklung habe der allgemeinen Preisentwicklung in Rheinland-Pfalz entsprochen.

Die tatsächlichen Feststellungen des Oberen Gutachterausschusses beugen keinen Zweifeln und werden auch von den Beteiligten nicht in Frage gestellt. Entgegen der Auffassung der Klägerin hat er die beim K...hofkomplex aufgetretenen Schäden zu Recht außer Acht gelassen, da sie sich bis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht auf die Preisentwicklung ausgewirkt hatten. Dies entspricht insbesondere dem in § 13 WertV angelegten Vorrang der Wertermittlung auf der Grundlage tatsächlicher Kaufpreise (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004, a.a.O.). Für die Annahme, das erst später

erkannte Ausmaß der Grundwasserproblematik sei bereits am Wertermittlungstichtag auf die Grundstückspreise durchgeschlagen, gibt es nach den Feststellungen des Oberen Gutachterausschusses selbst innerhalb des K...hofkomplexes keine Anhaltspunkte. Dies gilt erst recht für den werterhöhenden Einfluss dieser Sanierungsmaßnahme auf die Grundstücke in ihrer Umgebung, der für die Höhe der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks der Klägerin allein maßgeblich ist.

cc) Der Obere Gutachterausschuss hat auch entgegen der Ansicht der Beklagten richtigerweise den Ausbau der „Fußgängerzone K...hof“ (zwischen der H...straße und der B...gasse) nicht als (vorgezogene) Sanierungsmaßnahme aufgefasst und daher die damit verbundene Wertsteigerung nicht als sanierungsbedingt berücksichtigt (OG S. 16, ergänzende Stellungnahme vom 9. September 2010). Es kann nämlich nicht ausgeschlossen werden, dass diese Maßnahme im Jahre 1971 unabhängig vom Sanierungsverfahren im Zuge des Ausbaus der H...straße zur Fußgängerzone verwirklicht wurde, die weder zum Sanierungsgebiet I -K...hof- noch zu einem der andern von der Beklagten festgesetzten Sanierungsgebiete gehörte. Hierfür spricht bereits der enge zeitliche Zusammenhang zwischen beiden Maßnahmen. Zudem wurde der Ausbau der „Fußgängerzone K...hof“ nach Angaben der Beklagten nicht mit Städtebaufördermitteln oder Geldern für Studien- und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern gefördert. Auch dies spricht eher gegen als für die Annahme, es habe sich um eine Sanierungsmaßnahme gehandelt. Da die Beklagte über keine diesbezüglichen Unterlagen mehr verfügt, lässt sich die Frage zwar nicht mit hinreichender Sicherheit beantworten. Hierfür trägt die Beklagte jedoch die Beweislast.

3. Nach dem Modell Niedersachsen beträgt die sanierungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks der Klägerin 5,2 %. Daraus ergibt sich unter Zugrundelegung des Anfangswertes in Höhe von 935,00 €/m² ein (vorläufiger) Endwert von 983,62 €/m². Die diesbezüglichen Berechnungen im Obergutachten (OG S. 61 ff.) begegnen keinen Bedenken. Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere überzeugend begründet (OG S. 62 Fn. 73, ergänzende Stellungnahme vom 9. September 2010), weshalb die Bewertung des

K...hofkomplexes mit der Maßnahmezahl „5“ sachgerecht ist. Dieser Bereich sei an sich mit der Maßnahmezahl „10“ zu klassifizieren. Die von dem Objekt ausgehende Ausstrahlung beeinflusse die Lagewertigkeit des Gebiets jedoch zum Wertermittlungsstichtag wesentlich weniger positiv als zur Zeit seiner Errichtung. Die Architektur des K...hofkomplexes sei nicht mehr zeitgemäß und entspreche nicht mehr heutigen städtebaulichen Ansprüchen. Zudem seien die Gebäude mittlerweile 30 Jahre alt. Auf die von der Beklagten aufgeworfene und bejahte Frage, ob die Wohnungen noch zeitgemäß seien und heutigen Ansprüchen genügten, komme es hingegen nicht an. Der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat dies in der Berufungsverhandlung nochmals überzeugend bekräftigt.

4. Der nach dem Bodenrichtwertverfahren ermittelte (vorläufige) Endwert beläuft sich nach den von den Beteiligten nicht infrage gestellten Feststellungen des Oberen Gutachterausschusses auf 956,61 €/m² (OG S. 64). Er setzt sich zusammen aus dem sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert in der Zone 291 zum Stichtag 31. Dezember 2003 (900,00 €/m², vgl. oben V.2.a), einem Abschlag zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (- 31,50 €/m²) sowie Zuschlägen wegen abweichender Geschossflächenzahl (52,11 €/m²) und der Vorteile als Eckgrundstück (45,00 €/m²).

5. Die vom Oberen Gutachterausschuss vorgenommene Gewichtung der zu berücksichtigenden Methoden (OG S. 65) begegnet angesichts der dargelegten Unsicherheiten keinen Bedenken. Danach ist der gewichtete Mittelwert aus den vorläufigen Endwerten wie folgt zu berechnen:

$$\begin{aligned} 887,77 \times 5 &= 4.438,85 \\ 1.011,67 \times 30 &= 30.350,10 \\ 983,62 \times 50 &= 49.181,00 \\ 965,61 \times 15 &= \underline{14.484,15} \\ 98.454,10 : 100 &= \underline{984,54 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

VIII. Die Differenz zwischen dem Endwert (984,00 €/m²) und dem Anfangswert (935,00 €/m²) beträgt 49,00 €/m², so dass sich hieraus für das gesamte Grundstück der Klägerin (169 m²) eine Wertsteigerung von 8.281,00 € errechnet.

Im Hinblick auf die dargelegten Bewertungsunsicherheiten ist es sachgerecht, diesen Wert in Übereinstimmung mit dem Obergutachten (OG S. 67) auf 8.250,00 € abzurunden.

Die Dauer des Sanierungsverfahrens gibt keine Veranlassung, von einer geringeren sanierungsbedingten Wertsteigerung auszugehen. Denn der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat in der Berufungsverhandlung überzeugend dargelegt, die werterhöhende Wirkung der Sanierungsmaßnahmen auf das Grundstück der Klägerin habe im Laufe der Zeit abgenommen. Wäre die Sanierungssatzung zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt aufgehoben worden - etwa unmittelbar nach dem von der Klägerin behaupteten faktischen Ende der Sanierungsmaßnahmen im Jahre 1983 -, wäre der von ihr auszugleichende sanierungsbedingte Wertzuwachs somit deutlich höher gewesen als an dem für das vorliegende Verfahren maßgeblichen Wertermittlungstichtag 29. Juli 2005. Daher hat sich der späte Abschluss der Sanierung für die Klägerin nicht nachteilig, sondern zu ihrem Vorteil ausgewirkt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 10 ZPO.

Gründe im Sinne des § 132 Abs. 2 VwGO, die Revision zuzulassen, bestehen nicht.