

6 B 10720/09.OVG
5 L 195/09.NW



OBERVERWALTUNGSGERICHT RHEINLAND-PFALZ

BESCHLUSS

In dem Verwaltungsrechtsstreit

- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -

Prozessbevollmächtigter:

g e g e n

die Stadt A , vertreten durch den Bürgermeister der Verbandsgemeinde

- Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin -

w e g e n Ausgleichsabgaben
 hier: aufschiebende Wirkung

hat der 6. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz in Koblenz aufgrund der Beratung vom 10. November 2009, an der teilgenommen haben

Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Mildner
Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Frey
Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Beuscher

beschlossen:

Der Beschluss des Verwaltungsgerichts Neustadt/Wstr. vom 12. Juni 2009 wird mit Ausnahme der Streitwertfestsetzung abgeändert und die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 24. Oktober 2008 über die Festsetzung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen angeordnet.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens beider Rechtszüge zu tragen.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 3.467,50 € festgesetzt.

G r ü n d e

Die Beschwerde der Antragstellerin führt zum Erfolg.

Die mit diesem Rechtsbehelf dargelegten Gründe, auf deren Prüfung die Kontrollbefugnis des Beschwerdegerichts nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO grundsätzlich beschränkt ist, erfordern, soweit ihnen Rechtserheblichkeit zukommt, eine Abänderung des angegriffenen Beschlusses. Danach ist die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 20. November 2008 gegen den Ausgleichsabgabenbescheid vom 24. Oktober 2008 anzuordnen, weil das öffentliche Interesse an der Vollziehung dieses Bescheides, entgegen der gesetzlichen Wertung des § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, ausnahmsweise hinter dem privaten Aussetzungsinteresse der Antragstellerin zurückstehen muss. Für diese Interessenabwägung ist maßgeblich, dass aufgrund des Beschwerdevorbringens ernstliche Zweifel im Sinne von § 80 Abs. 4 Satz 3 VwGO an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Ausgleichsabgabenbescheides bestehen. Sie schließen es grundsätzlich aus, dass vor dem Eintritt der Bestandskraft des Bescheides durch

eine Realisierung seines Regelungsinhaltes vollendete Tatsachen geschaffen werden.

Die ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Abgabenbescheides ergeben sich daraus, dass dieser auf Beschlüssen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises beruht, die nach Maßgabe des § 13 Abs. 2 WertV ergangen sind und die ihrerseits den Vorgaben des Wertermittlungsrechtes nicht in jeder Hinsicht entsprechen (1.). Daher ist es nach Lage der Dinge nicht auszuschließen, dass zumindest die Höhe der zu entrichtenden Ausgleichsbeträge bei Vermeidung der gutachtlichen Bewertungsmängel oder auch bei dem nunmehr zulässigen Übergang des ausgleichs-abgabenrechtlichen Erhebungsverfahrens in das vereinfachte erschließungsrechtliche Verfahren nach Maßgabe von § 154 Abs. 2a BauGB im Sinne der Antragstellerin günstig beeinflusst werden wird (2.).

1. a) Die dem angefochtenen Ausgleichsabgabenbescheid zugrunde liegenden Wertermittlungsgutachten sind nach einer Methode erstattet worden, die in der Wertermittlungslehre als zweistufiges Vergleichsverfahren bezeichnet wird (vgl. dazu Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Bd. 4, § 196 Rn. 18). Hierbei wird der Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 WertV auf der ersten Bewertungsstufe aus Vergleichspreisen abgeleitet und der Bodenwert des zu bewertenden Grundstückes auf der Grundlage des Bodenrichtwertes auf der zweiten Stufe unter Berücksichtigung von Abweichungen des Bewertungsobjektes nach Maßgabe des § 14 WertV festgestellt. Diesem unterschiedlichen methodischen Bewertungsansatz entsprechend, schreibt das Bewertungsrecht eine differenzierte personelle Zusammensetzung des Gutachterausschusses für die erste und zweite Bewertungsstufe vor.

Für die Begutachtung der Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 BauGB legt das Baugesetzbuch in § 192 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 fest, dass die Gutachterausschüsse, welche aus einem Vorsitzenden und einer im Bundesrecht nicht näher bezeichneten Anzahl von ehrenamtlichen Gutachtern bestehen müssen, unter Mitwirkung eines Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken Beschluss zu fassen haben. Dieses bundesrechtliche Mitwirkungsgebot wird kraft Landesrechtes (vgl. § 199

Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 1, 2. HS GAVO) dahingehend flankiert, dass bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten nach § 196 BauGB mindestens die Hälfte der Zahl der ehrenamtlichen Mitglieder nach § 2 Abs. 1 und 3 GAVO mitwirken muss (große Auswahlbesetzung). Im Gegensatz dazu wird der Gutachterausschuss bei der Erstattung von Gutachten und bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB in kleiner Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied und zwei ehrenamtlichen Mitgliedern tätig (vgl. § 7 Abs. 2 GAVO), die alle keine steuerrechtlichen Befähigungsmerkmale aufweisen müssen.

Diesen Besetzungsvorgaben entspricht die personelle Zusammensetzung des im vorliegenden Verfahren eingeschalteten Gutachterausschusses indessen nicht. Zwar wurde er sowohl bei der Bestimmung der besonderen Bodenrichtwerte für zonale Anfangs- und Endwerte im Gutachten vom 8. Dezember 2006 (Teil I.) als auch in seinem ohne Datum versehenen Beschluss betreffend die grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte für die Flurstücke Nrn. 249, 251 und 253 der Antragstellerin jeweils in großer Auswahlbesetzung - Vorsitzender und vier ehrenamtliche Mitglieder - tätig, obwohl dies für die zweite Stufe des Vergleichswertverfahrens an sich nicht erforderlich ist. Bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte für zonale Anfangs- und Endwerte, d.h. auf der ersten Stufe des Vergleichswertverfahrens, ist jedoch, abweichend von § 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB, kein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter eingeschaltet worden.

In dieser Unterschreitung des Mitwirkungsgebotes liegt, entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts, ein Verfahrensfehler. Im Anwendungsbereich des § 196 BauGB, in dem sich der Gutachterausschuss mit dem ersten Teil seines Wertgutachtens vom 8. Dezember 2006 bewegt hat, ist schon nach dem eindeutigen Wortlaut des § 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Beteiligung eines gutachterlich befähigten finanzbehördlichen Bediensteten zwingend vorzusehen. Dies entspricht auch dem Sinn und Zweck des Gesetzes, denn die richtwertspezifische Bewertungstätigkeit der Gutachterausschüsse dient, wie sich § 196 Abs. 1 BauGB ohne Weiteres entnehmen lässt, nicht nur städtebaulichen, sondern auch steuerrechtlichen Belangen. Durch die Mitwirkung von Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde soll nämlich sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse der steuerlichen

Bewertung bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte umfassend zur Geltung kommen. Auf diese Weise soll zugleich die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass die so ermittelten Bodenrichtwerte generell im Bereich der steuerlichen Bewertung Anerkennung finden, um auf Sicht die unterschiedlichen Bewertungsverfahren vereinheitlichen zu können (vgl. dazu Dieterich, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Bd. 4, § 192 Rn. 36). Aufgrund dieser Verzahnung der Bewertungsverfahren kommt es für die personelle Zusammensetzung des Gutachterausschusses auf der ersten Bewertungsstufe auch nicht darauf an, ob das richtwertbezogene Gutachten zum Zweck der städtebaulichen oder der steuerlichen Bewertung in Auftrag gegeben worden ist, denn die Beteiligung eines steuerrechtlich befähigten Wertgutachters ist unter allen Umständen vorzusehen.

Der im vorliegenden Fall auf der ersten Bewertungsstufe zu verzeichnende Verfahrensmangel bleibt in seinen Auswirkungen nicht auf das richtwertbezogene Gutachten beschränkt. Denn bei einer gesetzeskonformen Zusammensetzung des Gutachterausschusses hätten nicht nur die besonderen Bodenrichtwerte für zonale Anfangs- und Endwerte anders ausfallen können, sondern es hätte in gleicher Weise bei den grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten zu Abweichungen kommen können. Die für die Parzellen Gemarkung A Nrn. 249, 251 und 253 zu ermittelnden Anfangs- und Endwerte sind nämlich nach § 14 WertV aus den maßstabgebenden Faktoren des Richtwertgrundstückes abzuleiten. Maßstäbliche Verwerfungen der ersten Bewertungsstufe schlagen mithin zwangsläufig auf die Resultate der zweiten Bewertungsstufe durch, an denen der anzufordernde Ausgleichsbetrag orientiert ist.

b) Nicht mit den Vorgaben des Wertermittlungsrechts in Einklang stehen auch die den Wertgutachten zugrunde gelegten Wertermittlungsstichtage. So entspricht der nach den einschlägigen Bestimmungen für die Berechnung des Anfangs- und Endwertes anzunehmende Zeitpunkt nicht den Vorgaben der § 3 Abs. 1, 28 Abs. 2 WertV i.V.m. § 162 BauGB, weil der vom Gutachterausschuss gewählte Stichtag (6. Dezember 2006) mehr als ein Jahr vor dem Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Sanierungssatzung (31. Dezember 2007) liegt. Auf den zuletzt genannten Zeitpunkt ist die Antragsgegnerin bei der Erhebung von Sanierungsbeträgen nach

§ 154 Abs. 1 und 2 BauGB, im Gegensatz zur Anforderung von Vorauszahlungen nach § 154 Abs. 6 BauGB indessen von Rechts wegen festgelegt. Dass die aufgezeigte Stichtagsproblematik sich auf die Ergebnisse der Begutachtung ausgewirkt haben kann, lässt sich nicht ausschließen. Denn es ist denkbar, dass bei einer Fortführung der Beobachtung der Wertentwicklung bis zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Sanierungssatzung andere Ergebnisse erzielt worden wären.

Erheblichen Bedenken unterliegt bei summarischer Überprüfung auch der im Wertgutachten Teil I. auf S. 3 angenommene Qualitätsstichtag 11. Juni 1975. Es spricht nämlich nach allgemeiner Lebenserfahrung einiges dafür, dass der an diesem Tage gefasste Beschluss des Stadtrates der Antragsgegnerin, vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern von A in Auftrag zu geben, bereits auf dem in Betracht kommenden Grundstücksmarkt Vorwirkungen ausgelöst hat. Um möglichen Verwerfungen dieser Art zu entgehen, bestand daher Veranlassung, den sog. Qualitätsstichtag, an dem der Entwicklungszustand der Grundstücke zu registrieren ist, weiter in die Vergangenheit zu verlegen. Dadurch hätte eine nach Art und Umfang reduzierte Sanierungsbedürftigkeit der Grundstücke zu Tage treten können, was eine Verbesserung ihres Anfangswerts zur Folge gehabt hätte.

2. Jedenfalls die Höhe des im angefochtenen Bescheid angeforderten Ausgleichsbetrages wird durch die aufgezeigten, auf die Begutachtungsergebnisse durchschlagenden Bewertungsmängel unmittelbar berührt, so dass dahinstehen kann, ob auch den sonstigen Bewertungsrügen der Antragstellerin rechtliches Gewicht beizumessen ist. Der Regelungsgehalt des Festsetzungsbescheides erschöpft sich nämlich im Wesentlichen darin, die Begutachtungsergebnisse auf die individuellen Grundstücksverhältnisse der Abgabenschuldner zu übertragen. Daraus folgt, dass sich insoweit bei Vermeidung der festgestellten Begutachtungsmängel zugleich der Umfang der Ausgleichspflicht verändern wird. Dies wird aller Voraussicht nach dann erst recht der Fall sein, wenn die Antragsgegnerin von der ihr durch Art. 12 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I. S. 3316) eingeräumten hier durchaus naheliegenden Befugnis zur Verfahrensvereinfachung Gebrauch machen sollte und den Ausgleichsbetrag nicht

mehr mithilfe eines überarbeiteten Wertgutachtens ermitteln lässt, sondern ihn als „kleinen Erschließungsbeitrag“ im Sinne von § 154 Abs. 2a BauGB geltend macht. Unabhängig davon, für welche dieser unterschiedlichen Optionen sie sich auch immer entscheiden wird, kann jedoch festgestellt werden, dass für die den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildende mangelbehaftete Ausgleichsregelung kein überwiegendes öffentliches Vollziehungsinteresse streitet.

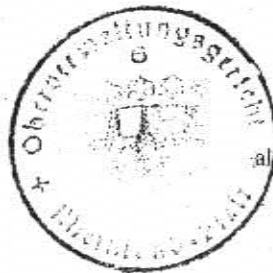
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die Wertfestsetzung stützt sich auf die §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1, 53 Abs. 3 Nr. 2 GKG.

gez. Dr. Mildner

gez. Dr. Frey

gez. Dr. Beuscher



Ausgefertigt
S. Müller
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Oberverwaltungsgerichts
Rheinland-Pfalz