

Eine Wertermittlung nach § 154 Abs 2 BauGB orientiert sich an dem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff und berücksichtigt möglichst von der Sanierung unbeeinflusste Vergleichsgrundstücke.

Amtlicher Leitsatz

1. Zu dem im Anwendungsbereich des § 154 Abs. 1 und 6 BauGB maßgeblichen Grundstücksbegriff.
2. Zu den rechtlichen und tatsächlichen Anforderungen der allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlung an die Feststellung der sanierungsbedingten Wertsteigerung eines in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes.

Tenor

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Koblenz vom 9. Februar 2004 – 8 K 1373/03.KO - wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Entscheidungstenor des angegriffenen Urteils in seinem Hauptausspruch wie folgt neu gefasst wird:

Die Vorauszahlungsbescheide der Beklagten vom 4. November 1997 werden geändert und die Streitsache zur Ermittlung der Höhe der festzusetzenden Vorauszahlung auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag an die Beklagte zurückverwiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten wird gestattet, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe der festzusetzenden Kosten abzuwenden, wenn nicht die Kläger ihrerseits vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Kläger wenden sich gegen die Anforderung einer Vorauszahlung auf den zukünftigen Sanierungsausgleichsbetrag. Sie sind Eigentümer zur gesamten Hand der Parzellen Gemarkung K., Flur 8, Nrn. 758/1 und 759/1. Die Grundstücke liegen innerhalb der K. Altstadt in einem Bereich, der im Osten durch die M. gasse , im Süden durch das E. gäßchen , im Westen durch die G. gasse und im Norden durch den F.markt begrenzt wird. Wegen der damals hier vorherrschenden städtebaulichen Missstände bezog der Stadtrat der Beklagten das soeben gekennzeichnete Gebiet durch die erste Änderungssatzung (Beschluss vom 18. September 1975, rechtsverbindlich seit 17. Februar 1977) in das durch die Satzung vom 19. Dezember 1973 (rechtsverbindlich seit 20. Dezember 1973) förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „K. Altstadt“ ein. Für die 52 qm große Parzelle Plan-Nr. 758/1 und die 528 qm große Parzelle Plan-Nr. 759/1 setzt der seit 27. Mai 1977 rechtsverbindliche, seither mehrmals geänderte Bebauungsplan Nr. 28 der Beklagten ein Mischgebiet, geschlossene Bauweise und bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Dreigeschossigkeit fest. Ferner trifft er insoweit unter anderem folgende Bestimmung: „Die in der Bebauungsplanzeichnung mit Ziffer 1 bezeichnete Fläche wird zum Zwecke der gemeinschaftlichen Nutzung als Gemeinschaftsanlage (Gemeinschaftshof) für die mit den gleichen Ziffern bezeichneten Grundstücke festgesetzt.“ Im Abbruchplan zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde für nahezu den gesamten Bereich zwischen G. gasse , E. gäßchen , F.markt und M. gasse angeordnet: Abbruch der kompletten Gebäudesubstanz.

Nachdem die Kläger die streitbefangenen Parzellen in den Jahren 1980 und 1985 als Eigentum erworben hatten, errichteten sie dort die Gebäudekomplexe G. gasse 12 und 14 sowie M. gasse 13; außerdem verwirklichten sie den Teil des Innenhofes, der auf ihre Grundstücke entfällt. Hinsichtlich der Parzelle 758/1 stellt sich der Zustand der Planverwirklichung nunmehr wie folgt dar: In einem Umfang von ca. 4 qm ist sie durch einen Überbau zugunsten des vorwiegend auf der Parzelle Nr. 759/1 errichteten Gebäudes G. gasse 14 belastet.

Ferner befindet sich dort eine an der nördlichen Außenwand des Gebäudes G. gasse 14 verlaufende überdachte Kellertreppe, die sowohl zu einer auf dem Grundstück 758/1 befindlichen unterirdischen A.-Station als auch zu einem auf dem Grundstück 759/1 eingerichteten Kellerlokal führt. Im Übrigen ist die Parzelle Nr. 758/1 baulich nicht genutzt und auch nicht nutzbar, sondern Bestandteil des Gemeinschaftshofes und dient als Zugang der ihn umgebenden Gebäude von der G. gasse aus, sowie als Durchgang von der G. gasse zur M. gasse .

Am 9. Februar 1995 beschloss der Stadtrat der Beklagten von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet Altstadt Vorauszahlungen auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag in dessen voraussichtlicher Höhe zu erheben. Zu deren Ermittlung gab die Beklagte beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt K. ein Wertgutachten in Auftrag. In seinem berichtigten Gutachten Nr. 34/97 vom 29. April 1997 nahm der Gutachterausschuss für die als wirtschaftliche Einheit behandelten Parzellen der Kläger zum Wertermittlungsstichtag 15. April 1997 einen vorläufigen Anfangswert von rund 385,- DM pro Quadratmeter an. Hierbei legte er für das Altstadtgebiet in der Richtwertzone 69 bezogen auf ein Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 einen Anfangsrichtwert zum 31. Dezember 1995 von 350,- DM pro Quadratmeter zugrunde. Diesen Durchschnittswert passte er wegen der auf den Grundstücken der Kläger angeblich vorhandenen höheren Geschossflächenzahl von 2,1 mit Hilfe des Umrechnungskoeffizienten 1,49 aus der Anlage 23 der Wertermittlungsrichtlinien an die als gegeben angenommenen Verhältnisse an. Ferner nahm er aufgrund von Unwägbarkeiten beim Bestandsschutz einen Abzug von 15 % beim Wert der bebaubaren Grundstücksfläche vor. Für die 350 qm große Teilfläche des Bewertungsobjektes errechnete der Gutachterausschuss bei einem Preis von 403,- DM pro Quadratmeter einen Betrag von 141.050,- DM. Der flächengewogene Anfangswert für die 230 qm große unbebaubare Hofffläche, für die der Gutachterausschuss mit Rücksicht auf ihre lediglich eingeschränkte Privatnützigkeit einen Abschlag von 10 % vornahm, beträgt auf der Grundlage eines Preises von 363,- DM pro Quadratmeter 83.490,- DM. Für die Gesamtfläche von 580 qm ergibt dies bei einem Gesamtwert des Bodens von 224.540,- DM einen Preis von 387,- DM pro Quadratmeter. Ihn rundete der Gutachterausschuss zur Berechnung des vorläufigen Anfangswertes auf 385,- DM pro Quadratmeter ab. Dem auf diese Weise hergeleiteten vorläufigen Anfangswert stellte der Gutachterausschuss einen vorläufigen Endwert von 560,- DM pro Quadratmeter gegenüber. Zu diesem Bodenwert gelangte er aufgrund des im additiven Bewertungsverfahren berücksichtigten Erfahrungssatzes, dass bestimmte Bewertungstatbestände sanierungsbedingt Wertsteigerungen erfahren. Für die Struktur des Gebietes einschließlich der verkehrlichen Veränderungen sei demnach ein Steigerungssatz von 25 % im Vergleich zum Anfangswert und für die Innenhofffläche des Grundstückes ein solcher von 10 % zu veranschlagen. Ferner seien fiktiv ersparte Ausbaubeiträge in Höhe von 39,- DM pro Quadratmeter beim Endwert zu berücksichtigen, so dass sich im Vergleich zum gerundeten Anfangswert eine Wertsteigerung von 175,- DM pro Quadratmeter errechne. Diese Wertansätze machte sich die Beklagte zu eigen, als sie im Anschluss an das Erörterungsverfahren nach § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB mit getrennten Bescheiden vom 4. November 1997 von den Klägern Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag für die Parzellen 758/1 und 759/1 anforderte. Auf das Grundstück Plan-Nr. 758/1 entfiel dabei ein Vorauszahlungsbetrag von 9.100,- DM. Gegen diese Heranziehung legten die Kläger Widerspruch ein, über den die Beklagte noch nicht entschieden hat.

Mit ihrer Untätigkeitsklage haben die Kläger geltend gemacht, der das Grundstück Plan-Nr. 758/1 betreffende Vorauszahlungsbescheid sei schon in formeller Hinsicht rechtswidrig. Als Ermessensentscheidung ermangele es ihm sowohl an einer ordnungsgemäßen Begründung als auch an der erforderlichen Interessenabwägung. In der Sache selbst kranke der Bescheid zunächst daran, dass er sich auf einen fehlerhaften Bewertungsgegenstand beziehe. Gegenstand der Wertermittlung müsse das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne sein. Der angefochtene Bescheid stelle jedoch auf den wirtschaftlichen Grundstücksbegriff ab. Zweifel an der Eignung des den Bescheid tragenden Wertgutachtens ergäben sich ferner daraus, dass der Gutachterausschuss mehrere sich im Ergebnis widersprechende Gutachten über ihre Grundstücke erstattet habe. Die von daher geweckten Bedenken betreffen bereits den Wertermittlungsstichtag, der in den Gutachten Nr. 34/97 und 61/01 unterschiedlich sei, ohne dass dafür ein plausibler Grund von der Beklagten genannt werde. Bei der Ermittlung des Anfangswertes fehle es zudem an einer gesicherten Sachverhaltsfeststellung. So werde verkannt, dass die Parzelle Nr. 758/1 im Zuge der Sanierung ihre bauliche Nutzbarkeit völlig eingebüßt habe. Folglich könne von baureifem Boden keine Rede mehr sein. Im Gegensatz dazu sei die Parzelle vor der Sanierung vollständig mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut gewesen. Beim Anfangswert sei weiter zu beanstanden, dass der Gutachterausschuss und ihm folgend die Beklagte mit Bodenrichtwerten arbeite, ohne den Nachweis zu führen, dass Vergleichsdaten für einen konkreten Bodenwertvergleich in ausreichender Zahl nicht zur Verfügung stehen. Hinzu komme, dass das Richtwertverfahren nicht fehlerfrei angewendet worden sei. Dies folge nicht zuletzt daraus, dass der Gutachterausschuss aufgrund von Rechtsbedenken des Stadtrechtsausschusses der Beklagten mit der Erstellung eines neuen Wertgutachtens beauftragt worden sei, in welchem das Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks deutlich höher liege als in dem Gutachten vom 29. April 1997. Zu widersprechen sei auch der Art und Weise, wie der Grundstücksendwert zustande gekommen sei. Insoweit behaupte der Gutachterausschuss zwar einen sanierungsbedingten Wertzuwachs von 25 % für Strukturverbesserungen, doch fehle eine nachvollziehbare Darlegung, wie er zu dieser Größenordnung gelangt ist. Nichts anderes gelte im Ergebnis für den 10 %igen Wertzuwachs der an den Innenhof angrenzenden Grundstücke. Insoweit werde verkannt, dass bereits vor der Sanierung Innenhöfe bestanden hätten und dass die Öffnung des Innenhofes für die Allgemeinheit nach der Sanierung sogar zu einer erheblichen Belastung der Wohnruhe der Anwohner geführt habe. Soweit die Beklagte mit dem Heranziehungsbescheid

einen Sanierungsvorteil in Form von ersparten Ausbaubeiträgen in Anrechnung bringe, verkenne sie, dass das Sanierungsrecht die Geltendmachung solcher Kosten ausschliesse. Berücksichtigungsfähig sei lediglich die Wertsteigerung des Grundstücks, soweit sie auf Ordnungsmaßnahmen nach § 147 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zurückzuführen sei. Ein solcher Vorteil sei aber nicht identisch mit fiktiv ersparten Erschließungsbeiträgen. Für die G. gasse habe ein solcher Vorteil von vornherein nicht entstehen können, weil sie erst im Verlauf der 70er Jahre ausgebaut worden sei. Im Übrigen führe die Geltendmachung fiktiv ersparter Ausbaubeiträge der Sache nach zu der im Sanierungsrecht ausgeschlossenen abgabenrechtlichen Doppelbelastung. Der Gutachterausschuss habe nämlich den von ihm unterstellten erschließungsrechtlichen Vorteil bereits in die pauschale 25%ige Wertsteigerung des Grundstückes eingerechnet. Die Endwertermittlung kranke letztlich auch daran, dass die auf Investitionen der Eigentümergemeinschaft zurückführbaren Bodenwerterhöhungen beim Ausgleichsbetrag nicht in Anrechnung gebracht worden seien.

Die Kläger haben beantragt, den Bescheid der Beklagten über die Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag vom 4. November 1997 aufzuheben.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie ist dem Klägervorbringen entgegengetreten und hat insbesondere den bewertungsrechtlichen Ansatz verteidigt, die Parzellen Nrn. 758/1 und 759/1 als wirtschaftliche Einheit zu erfassen. Im Übrigen sei das Ermessen, das ihr bei der Anforderung von Vorauszahlungen auf den Sanierungsausgleichsbetrag eingeräumt sei, sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach in dem angefochtenen Bescheid fehlerfrei gehandhabt worden.

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 9. Februar 2004 nach dem Antrag der Kläger erkannt. Die Vorauszahlungsbescheide seien jedenfalls der Höhe nach rechtswidrig, denn ihrer Berechnung liege bereits ein unzutreffender Bewertungsgegenstand zugrunde. Ausgangspunkt der Wertermittlung sei nach § 154 Abs. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 2 WertV das „Grundstück“. Als solches müsse im vorliegenden Sachzusammenhang in Anbetracht der unterschiedlichen in der Rechtsordnung gebräuchlichen Grundstücksbegriffe aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit das bürgerlich-rechtliche Grundstück den gegenständlichen Anknüpfungspunkt der Wertermittlung bilden. Dies entspreche dem aus dem Erschließungsrecht überkommenen rechtlichen Ansatz, der sich wegen der strukturellen Vergleichbarkeit der Rechtsmaterien ohne weiteres auf das Sanierungsrecht übertragen lasse. Die Wertermittlung des Gutachterausschusses werde weder diesem rechtlichen Maßstab noch der unterschiedlichen wirtschaftlichen Bedeutung der Parzellen 758/1 und 759/1 gerecht. Er lasse außer Acht, dass sich die nachteiligen Auswirkungen der Sanierungsziele im Wesentlichen auf das Grundstück Plan-Nr. 758/1 konzentrierten, während die Parzelle Plan-Nr. 759/1 den Nutzen aus dem Sanierungsvorhaben ziehe.

Gegen diese Entscheidung hat die Beklagte die vom Verwaltungsgericht zugelassene Berufung eingelegt. Damit hält sie daran fest, dass die Flurstücke Nrn. 758/1 und 759/1 zu Recht als wirtschaftliche Einheit behandelt worden seien. Das Bewertungsrecht beinhalte insoweit keine begrifflichen Vorgaben. Von daher stehe nichts entgegen, das Grundstück untechnisch als den Gegenstand zu begreifen, auf den sich das Wertermittlungsbegehren beziehe. Bei diesem Ansatz komme es auf die tatsächliche und rechtliche Situation des Bewertungsobjektes sowie auf die Intentionen seiner Eigentümer an, um den Grundstücksbegriff in seinem bewertungsrechtlichen Zusammenhang zutreffend zu qualifizieren. Bei benachbarten, funktional aufeinander bezogenen und in der Hand der gleichen Eigentümer befindlichen Parzellen liege es mithin nahe, von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen.

Die Beklagte beantragt, unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Koblenz vom 9. Februar 2004 – 8 K 1373/03.KO – die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen, die Berufung mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass eine Entscheidung nach § 113 Abs. 2 Sätze 2 und 3 VwGO getroffen wird, hilfsweise, die Berufung in vollem Umfang zurückzuweisen. Sie verteidigen das angefochtene Urteil unter anderem mit dem Hinweis, dass die Rechtsnatur des Sanierungsausgleichs als beitragsähnliche Leistung die Parallelität zum Erschließungs- und Ausbaubeitragsrecht sowie den dort vorherrschenden Grundstücksbegriff rechtfertige. Im Übrigen sprächen bei genauer Betrachtung der Grundstückssituation die besseren Gründe dafür, das Vorliegen einer Bewertungseinheit zu verneinen. Die in Rede stehenden Flurstücke unterlägen augenscheinlich einer gänzlich unterschiedlichen Nutzung und es bestehe auch keine gegenseitige Abhängigkeit bei ihrer Nutzbarkeit. Unabhängig davon, ob der Wertermittlung ein zutreffender Bewertungsgegenstand zugrunde liege, sei aber daran festzuhalten, dass die Beklagte aus den erstinstanzlich umfassend dargelegten Gründen den Anfangs- und den Endwert der Parzelle Nr. 758/1 fehlerhaft ermittelt habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze in der Gerichtsakte verwiesen. 2 Ordner (Grundsatzakte Sanierungsgebiet Altstadt und

Ausbauberechnung M. Gasse usw.) und 2 Heftungen Verwaltungsakten der Beklagten sowie 1 Dokumentation „Erneuerung K. – Altstadt“ lagen dem Senat vor und waren Gegenstand der Beratung. Auf diese Unterlagen wird gleichfalls Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, aber nicht begründet.

Zwar kann das verwaltungsgerichtliche Urteil mit der ihm gegebenen Begründung keinen Bestand haben, doch ändert dies im Ergebnis nichts am Erfolg der Klage, weil die Kläger mit ihrem im Berufungsrechtszug modifizierten Rechtsschutzbegehren (Änderung der Verwaltungsentscheidung unter Teilrückverweisung in die Verwaltung, hilfsweise Vollaufhebung des Bescheides), dessen Umstellung ihnen, ohne ein Anschlussrechtsmittel einzulegen, in ihrer Eigenschaft als Berufungsbeklagte möglich war (vgl. BGH, Urteil vom 24. November 1977 - VII ZR 160/76 - LM 11 zu § 521 ZPO), nach Maßgabe ihres Hauptantrages durchdringen müssen. Nach dem für den Hauptantrag Maßstab bildenden § 113 Abs. 2 Satz 2 VwGO ist dafür Voraussetzung, dass das Klagebegehren einen änderungsbedürftigen, einen Geldbetrag festsetzenden Verwaltungsakt betrifft (I, II), dessen Neuberechnung einen so erheblichen Ermittlungsaufwand erfordert (III), dass es bei Abwägung des Interesses der Beteiligten sachgerecht ist, wenn das Gericht diese Aufgabe nach ihrer hinreichenden Determination der Behörde überlässt (IV). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

I. Die angegriffenen Vorauszahlungsbescheide der Beklagten vom 4. November 1997 fallen in den sachlichen Anwendungsbereich des § 113 Abs. 2 Satz 2 VwGO, denn Gegenstand ihrer rechtlichen Regelung ist die Heranziehung der Kläger zur Entrichtung einer Vorauszahlung auf den künftig noch zu erhebenden Sanierungsbetrag. Diese Verpflichtung legt der Bescheid nicht nur dem Grunde nach fest, sondern er bringt sie auch der Höhe nach in einem bezifferten Zahlungsbetrag zum Ausdruck, so dass insoweit von einem Geldverwaltungsakt i.S.v. § 113 Abs. 2 Satz 2 VwGO gesprochen werden kann (vgl. Gerhardt, in: Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner, VwGO, Kommentar, Band II § 113 Rn. 37).

II. Dieser Geldverwaltungsakt erweist sich auch als „änderungsbedürftig“, denn er steht nicht in jeder Hinsicht mit den Vorgaben des insoweit einschlägigen Rechts in Einklang.

1. Entgegen der Auffassung der Kläger ist dies allerdings nicht schon aus formellen Gründen wegen Fehlens der vorgeschriebenen Begründung der Fall. Zwar ist der Vorauszahlungsbescheid einmal mit Rücksicht auf seine Form als schriftlicher Verwaltungsakt (§ 155 Abs. 5 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 2, 3 Abs. 1 Nr. 3 KAG und § 121 Abs. 1 AO) und zum anderen wegen des Rechtscharakters der Vorauszahlung als Ermessensentscheidung grundsätzlich mit einer schriftlichen Begründung zu versehen (so auch Söhn, in: Hübschmann, Hepp, Spitaler, AO, FGO, Komm. Bd. IV § 121 AO Rn. 86 f.). Eine solche weisen die Bescheide vom 4. November 1997 indessen nicht auf, denn darin werden lediglich Entscheidungsergebnisse verlautbart, die sie tragenden tatsächlichen und rechtlichen Erwägungen aber nicht mitgeteilt. Dies führt allerdings nicht zwangsläufig zu einem Begründungsdefizit, weil das Gesetz Ausnahmemöglichkeiten vom Begründungserfordernis vorsieht und die Beklagte hiervon in Gestalt von § 121 Abs. 2 Nr. 2 AO zu Recht Gebrauch gemacht hat. Nach dieser Bestimmung bedarf es unter anderem dann keiner Begründung, wenn dem Adressaten des Verwaltungsaktes die Auffassung der Behörde über die Sach- und Rechtslage bereits bekannt ist. Davon ist hier auszugehen, weil die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe für die Anforderung von Vorauszahlungen für die Parzelle-Nr. 758/1 in Höhe von 9.100,00 DM in dem den Klägern mit Schreiben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 17. Juli 1997 übersandten umfangreichen Wertgutachten Nr. 34/97 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt K. vom 29. April 1997 enthalten sind. Hier finden sich in seinem Teil I neben dem Hinweis auf den für die Ermessensbetätigung der Verwaltung nach Grund und Höhe bindenden Stadtratsbeschluss vom 9. Februar 1995 Ausführungen zu den rechtlichen und verfahrensmäßigen Grundlagen der Vorauszahlungspflicht und in seinem Teil II Darlegungen zur rechnerischen Herleitung des Vorauszahlungsbetrages aus den Wert bestimmenden Faktoren. Diese Erwägungen hat die Beklagte mit einem an die Kläger gerichteten Hinweisschreiben ihres Bauverwaltungsamtes vom 21. Juli 1997 sich nicht nur zu eigen gemacht, sondern sie hat auch die Ergebnisse der Begutachtung erkennbar im Vorgriff auf die zu erwartende abgabenrechtliche Heranziehung den betroffenen Grundstückseigentümern eröffnet. Die Beklagte entsprach damit der Vorgabe des § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB, wonach vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages dem Ausgleichspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme zu den für die Wertermittlung maßgeblichen Verhältnissen zu geben ist. Im Hinblick darauf war es entbehrlich, diese den Klägern bekannten „Vorüberlegungen“ im Bescheid selbst zu wiederholen. Die Kläger wurden dadurch auch befähigt, sich um effektiven Rechtsschutz gegen ihre Veranlagung zu einer Vorauszahlung zu bemühen. Soweit sie dies mit dem Einwand in Frage zu stellen versuchen, dass die Begründungsgrundlage nachträglich durch das neue Wertgutachten des Gutachterausschusses Nr. 61/01 vom 10. April 2001 verändert worden sei, lassen sie außer Betracht, dass das neue Wertgutachten nicht Gegenstand des angegriffenen Bescheides ist und dass sein Inhalt bislang ohne Auswirkung auf ihre Rechtsphäre geblieben ist. Die Entbehrlichkeit einer Begründung kann auch nicht durch den an sich zutreffenden Hinweis der Kläger in Zweifel gezogen werden, dass die für die Be-

schlussfassung des Stadtrates vom 9. Februar 1995 maßgeblichen Erwägungen im Wertgutachten Nr. 34/97 nicht mitgeteilt worden seien. Darin liegt jedoch kein beanstandungswürdiges Verhalten, weil Beschlüsse eines pluralistisch zusammengesetzten kommunalpolitischen Gremiums, anders als die Entscheidungsfindung der Verwaltung, nicht begründungs- sondern lediglich dokumentationsbedürftig sind (vgl. § 41 Abs. 1 GemO). Die Dokumentationspflicht erschöpft sich aber in der Wiedergabe von verfahrensbezogenen Tatsachen und Ergebnissen, die als solche im Wertgutachten Nr. 34/97 korrekt bezeichnet sind. Den Klägern war damit die zur Rechtfertigung ihrer abgabenrechtlichen Heranziehung notwendige und mögliche Begründung bereits vor Erlass der streitgegenständlichen Vorauszahlungsbescheide gegeben worden, so dass ein Bedürfnis für eine gesonderte Begründung des Bescheides nur unter der Voraussetzung bestanden hätte, dass die bereits mitgeteilten Rechtfertigungserwägungen mittlerweile ihre Tragfähigkeit ganz oder teilweise eingebüßt hätten. Dafür ist hier aber nichts ersichtlich.

2. Die angegriffenen Vorauszahlungsbescheide können jedoch aus materiell-rechtlichen Gründen nicht aufrechterhalten bleiben, weil die Beklagte, wie vom Verwaltungsgericht im Ergebnis zutreffend erkannt worden ist, das ihr in § 154 Abs. 6 BauGB eingeräumte Ermessen bezüglich der Höhe der zu veranschlagenden Vorauszahlungen nicht fehlerfrei betätigt hat. Verlangt die ausgleichsberechtigte Gemeinde, so wie im vorliegenden Fall, Abschlagszahlungen auf den Ausgleichsbetrag in dessen voraussichtlichen Höhe, dann muss dieser Betrag auf einer Grundlage errechnet sein, die der Kalkulationsbasis des endgültigen Ausgleichsbetrages vergleichbar in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht abgesichert ist und damit die Gewähr dafür bietet, dass die Abgabenlast der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auch entspricht. Daran fehlt es hier.

Freilich fehlt es nicht schon am Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Geltendmachung von Vorauszahlungen überhaupt. Zu deren Erhebung ist die Gemeinde nach Maßgabe von § 154 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 154 Abs. 1 bis 4 BauGB ermächtigt, wenn auf dem im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist, ohne dass eine endgültige Entrichtung des Ausgleichsbetrages schon in Betracht kommt. So liegen die Dinge hier.

Die Parzelle Plan-Nr. 758/1, für die die Kläger die umstrittene Abschlagszahlung leisten sollen, liegt in einem durch die erste Änderungssatzung vom 2. Februar 1977 förmlich festgelegten Teilgebiet, um das das bereits seit 20. Dezember 1973 satzungsmäßig festgelegte Sanierungsgebiet „K. Altstadt“ erweitert worden ist. Die von den Klägern in Bezug auf die Rechtswirksamkeit der ersten Änderungssatzung vorgebrachten Bedenken hat das Verwaltungsgericht im angegriffenen Urteil zutreffend als präkludiert behandelt, ohne dass die Kläger im Berufungsrechtszug auf ihre diesbezüglichen Vorbehalte zurückgekommen sind. So wie § 154 Abs. 6 BauGB es fordert, ist das Grundstück auch den Zweckvorgaben der Sanierung entsprechend nutzbar. Sie haben im Bebauungsplan Nr. 28 der Beklagten vom 18. Mai 1977 ihren Niederschlag gefunden, wobei die Kläger dessen planerische Festsetzungen für den Bereich ihrer Grundstücke unstreitig seit etwa 15 Jahren verwirklicht haben. Obwohl dies weithin auch für die sonstigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt, ist die Sanierungssatzung noch nicht gemäß § 162 Abs. 1 BauGB förmlich aufgehoben worden, so dass der endgültige Ausgleichsbetrag noch nicht angefordert werden kann.

Unter diesen Umständen, insbesondere mit Rücksicht darauf, dass den Klägern die Sanierungsvorteile schon seit längerer Zeit verfügbar sind, war es jedenfalls dem Grunde nach ermessensgerecht, dass die Beklagte, die zur Finanzierung der Sanierung mit beträchtlichen Eigenmitteln in Vorlage getreten ist, ihrem kommunalen Refinanzierungsinteresse den Vorrang vor dem verständlichen Wunsch der Grundstückseigentümer eingeräumt hat, den finanziellen Ausgleich erst nach dem vollständigen Abschluss der Sanierung herbeiführen zu müssen. Die Sachgerechtigkeit dieser Interessenabwägung wird ferner nicht dadurch in Frage gestellt, dass die hinter ihr stehenden Belange so im Beschluss des Stadtrates der Beklagten vom 9. Februar 1995 nicht aufscheinen und auch in der ihm zugrunde liegenden Beschlussvorlage der Verwaltung vom 26. Oktober 1994 nur pauschal angesprochen werden. Bei einem Sachverhalt wie dem vorliegenden wird nämlich der vorgezogene finanzielle Ausgleich zwischen dem Sanierungsträger und den Eigentümern bereits durch den Regelungszweck des § 154 Abs. 6 BauGB im Sinne eines intendierten Ermessens nahe gelegt (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1985 - 8 C 22.83 - BVerwGE 72, 1 ff.), so dass sich beim Bestehen einer solchen Gesetzestypik ermessensspezifische Überlegungen der Verwaltung insoweit grundsätzlich erübrigen.

Anders als die Ermessensbetätigung über das „Ob“ der Erhebung einer Vorauszahlung, erweist sich diese in Bezug auf die Höhe des veranschlagten Vorauszahlungsbetrages indessen als fehlerhaft.

a) Dies folgt entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts aber nicht schon daraus, dass der Vorauszahlungsbetrag sich auf eine unzutreffende Bezugsgröße bezieht, weil Gegenstand der Bewertung allein die Parzelle Plan-Nr. 758/1 und nicht die aus ihr und der Parzelle Plan-Nr. 759/1 gebildete wirtschaftliche Grundstückseinheit sein könne. Gegen den von der Beklagten gewählten abweichenden Bewertungsansatz gibt es weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht durchgreifende Bedenken.

Gegenstand der Wertermittlung ist nach § 154 Abs. 2 BauGB der „Bodenwert des Grundstücks“. Zum Begriff des Bodenwertes im Zusammenhang mit der Abschöpfung sanierungsbedingter Wertvorteile bestimmt § 28 Abs. 3 WertV in seiner hier anwendbaren Fassung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), dass damit der Wert des Bodens ohne Bebauung (reiner Bodenwert) gemeint sein soll. Im Gegensatz dazu fehlt eine vergleichbar eindeutige rechtliche Festlegung in Bezug auf den Begriff des Grundstücks. Er wird weder in § 200 BauGB noch in den ihn ergänzenden rechtlichen Bestimmungen (§ 2 WertV) definiert, sondern mit unterschiedlichen Begriffsinhalten als bekannt vorausgesetzt. Folglich ist durch Auslegung zu ermitteln, welcher Grundstücksbegriff im jeweiligen Sachzusammenhang zum Tragen kommt (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Februar 1991 - 4 C 51.87 - NJW 1991, 2783). Der Begriff des Grundstücks im bürgerlich-rechtlichen Sinn, das heißt jeder räumlich abgrenzte Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen ist (vgl. BGH, Beschluss vom 9. Dezember 1967, BGHZ 49, 145; BVerwG, Urteil vom 14. Dezember 1973 - IV C 48.72 - BVerwGE 44, 250), ist innerhalb der Systematik des BauGB dort maßgeblich, wo das Grundstück den Gegenstand des Bodenverkehrs bildet (vgl. BVerwG, Urteil vom 20. Juni 1973 - IV C 62.71 - BVerwGE 42, 269; Urteil vom 8. Oktober 1976 - 4 C 56.74 - BVerwGE 51, 158) oder erschließungsbeitragsrechtlich veranlagt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1976 - 4 C 56.74 - BVerwGE 51, 158 [163]; Urteil vom 12. Dezember 1986 - 8 C 9.86 - NVwZ 1987, 420). Im Anwendungsbereich des BauGB hat freilich auch der Begriff des Grundstücks im wirtschaftlichen Sinn seinen Platz. Dies stellt § 206 Abs. 1 Satz 2 BauGB klar, ohne indessen über den Begriffsinhalt etwas zu verlautbaren. Als Grundstück im wirtschaftlichen Sinn werden folglich in Anlehnung an die §§ 70 Abs. 1, 2 BewG i.d.F. vom 13. Februar 1991, BGBl. I S. 230 diejenigen Bodenflächen angesehen, die nach der Verkehrsanschauung eine wirtschaftliche Einheit bilden. Hierfür kann jeweils die tatsächliche Übung, die örtliche Gewohnheit, die Zweckbestimmung oder die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter maßgebliches Kriterium sein (vgl. Gürsching/Stenger, Bewertungsgesetz, Vermögenssteuergesetz, Kommentar, Band I § 2 BewG Rn. 50 bis 52). Im Hinblick auf diese begriffskonstituierenden Merkmale liegt es nahe, die Anwendungsbereiche dieses Begriffs dort zu suchen, wo Rechtsfolgen vom Wert und der wirtschaftlichen Bedeutung der Grundstücke abhängen (so Hofherr, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand August 2002 § 200 Rn. 10). Das ist zum Beispiel der Fall bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für die Ausübung der städtebaulichen Gebote (§ 175 ff.) sowie der damit zusammenhängenden Übernahmeansprüche (§§ 176 Abs. 4, 179 Abs. 3 Satz 2), bei der Entschädigung im Planungsschadensrecht (§§ 39 ff.), bei der Enteignung (§ 92 Abs. 3, §§ 93 ff.) und bei der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss (§§ 192 ff.). Selbst im Erschließungsbeitragsrecht kann der wirtschaftliche Grundstücksbegriff ausnahmsweise zur Anwendung gelangen, wenn ein Buchgrundstück in mehrere wirtschaftliche Grundstückseinheiten gespalten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Februar 1977 - 4 C 35.74 -, NJW 1977, 1549) oder eine wirtschaftliche Grundstückseinheit sich aus verschiedenen, ein und demselben Eigentümer gehörenden Buchgrundstücken zusammensetzt (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. Februar 1976 - 4 C 24.74 -, NJW 1976, 1908). Bei dieser ausdifferenzierten Praxis in der Handhabung der Grundstücksbegriffe im Bereich des Erschließungsbeitragsrechts reicht eine gewisse strukturelle Nähe dieses Rechtsgebietes zum Recht des Ausgleichsbetrages nicht aus, um die vom Verwaltungsgericht geforderte rechtsanaloge Übertragung des bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriffs auf das Sanierungsrecht zu rechtfertigen. Vielmehr wird den Rechtsgütern der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit in höherem Maße gedient, wenn bei Vorliegen der bewertungsgesetzlichen Voraussetzungen das Grundstück im wirtschaftlichen Sinn den Gegenstand der Wertermittlung durch den Gutachterausschuss bildet (vgl. Kalb, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Bd. 4, § 200 Rn. 10 m.w.N.). Die bewertungsrechtlichen Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 BewG treffen entgegen der Auffassung der Kläger auf die in Rede stehenden Parzellen Plan-Nrn. 758/1 und 759/1 zu. Sie dürfen zunächst unter rechtlichen Aspekten zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden, weil sie nach Maßgabe von § 2 Abs. 2 BewG "demselben Eigentümer gehören". Dabei greift das in dieser Vorschrift verkörperte Verbot der Zusammenfassung von Wirtschaftsgütern verschiedener Eigentümer zu einer wirtschaftlichen Einheit auch dann nicht ein, wenn, so wie im vorliegenden Fall, mehrere Wirtschaftsgüter im gemeinschaftlichen Eigentum der mehreren Personen, sei es nach Bruchteilen oder sei es zur gesamten Hand, stehen (vgl. Gürsching/Stenger, Bewertungsgesetz, Vermögenssteuergesetz, Kommentar, Bd. I, § 2 BewG Rn. 55). Auch unter wirtschaftlichen Aspekten hindert nichts die Zusammenfassung der beiden Buchgrundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit. Diese Bewertung stützt sich auf das in § 2 Abs. 1 Satz 4 BewG bezeichnete Abgrenzungsmerkmal der "wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit", das zwischen mehreren Wirtschaftsgütern dann gegeben ist, wenn sie in einem objektiven Funktionszusammenhang stehen, der ihre gemeinsame Nutzung wenn nicht gebietet, so doch sinnvoll erscheinen lässt. Maßgeblich für das Bestehen eines Funktionszusammenhangs ist die Eignung der mehreren Wirtschaftsgüter zur gemeinsamen Nutzung. So gesehen begründet schon die die seitliche Grenze zwischen den beiden Buchgrundstücken überschreitende Bebauung den Tatbestand der gemeinsamen einheitlichen Nutzung (so BVerwG, Urteil vom 15. Januar 1988 - 8 C 111.86 -, NVwZ 1988, 630 ff. [631 m.w.N.]). Denn in der Vornahme einer Grenzüberbauung manifestiert sich gesteigert intensiv, die betroffenen Grundstücke besonders deutlich miteinander verknüpfend, die Verfügungsmacht des Eigentümers. Für diese Wirkung ist grundsätzlich ohne Bedeutung, in welchem flächenmäßigen Umfang sich das jeweilige Bauwerk auf das eine oder das andere Grundstück erstreckt, so dass sich die hier zu verzeichnende vergleichbar geringfügige Grenzüberbauung in einer Größenordnung von ca. 4 qm als für den Funktionszusammenhang unschädlich erweist. Unabhängig davon wird ein solcher Funktionszusammenhang hier auch durch die Kellertreppe hergestellt, die ein Stück weit an der südlichen Grenze der Parzelle Plan-Nr. 758/1 verläuft. Sie dient nämlich unter anderem als Zugang zu einem Kellerlokal, das unter dem Innenhof auf dem Nachbargrundstück Plan-Nr. 759/1 eingerichtet ist. Damit entfaltet die Treppe insoweit eine Erschließungsfunktion von der G. gasse aus, die auch nicht dadurch in Frage gestellt wird, dass das fragliche Kellerlokal durch einen weiteren Zugang von der M. gasse aus erreichbar ist. Für die Bejahung des notwendigen Funktionszusammenhangs ist es ferner unschädlich,

dass die ihn vermittelnden baulichen Begebenheiten auf dem Grundstück Plan-Nr. 758/1 im Wesentlichen dienender Natur sind, denn maßgeblich dafür ist das Bestehen einer funktionalen Verklammerung der beiden Grundstücke, ohne dass es dabei auf eine ausgewogene Lastenverteilung zwischen den Wirtschaftsgütern ankommt. Eine funktionale Verklammerung der beiden Grundstücke wird schließlich durch ihre gegenseitige Zugehörigkeit zum Bereich des Gemeinschaftshofes bewirkt, der zwischen den Gebäudekomplexen an der G. gasse und an der M. gasse verwirklicht ist. Dieser grundstücksübergreifende Bereich gemeinsamer Nutzung wird, einer sinnvollen Vorgabe des Bebauungsplanes Nr. 28 entsprechend, unter anderem mit Hilfe der nicht überbauten Teilfläche der Parzelle Nr. 758/1 an die G. gasse angebunden. Die aufgezeigten funktionalen Verknüpfungen reichen jedenfalls in ihrer Summe aus, um bewertungsrechtlich den Tatbestand der wirtschaftlichen Einheit zu erfüllen. Dies bestätigt eine Kontrollüberlegung, wonach die in einem objektiven Funktionszusammenhang stehenden Wirtschaftsgüter gerade wegen ihrer gegenseitigen Abhängigkeit für eine separate Veräußerung nur schwerlich in Betracht kommen. Für die Parzelle 758/1 liegt dieser Befund auf der Hand, da sie bei ihrem dienenden Funktionszuschnitt nach den Maßstäben des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nur Gegenstand der Mitveräußerung sein kann. Es ist aber auch fern liegend, dass sich das rechtliche Schicksal des Grundstücks Plan-Nr. 759/1 getrennt von dem der Nachbarparzelle entwickeln wird, weil die ständige Verfügbarkeit der dort verwirklichten Funktionen zu den Wert bildenden Faktoren des Grundstücks Plan-Nr. 759/1 gehört. Aus alledem folgt, dass die Beklagte berechtigt ist, die aus den Grundstücken Plan-Nrn. 758/1 und 759/1 gebildete wirtschaftliche Einheit zum Gegenstand der Wertermittlung zu machen. Die Höhe der sanierungsbedingten Wertsteigerung in den Bescheiden vom 4. November 1997 krankt mithin nicht schon daran, dass sie nicht isoliert für die Wertverhältnisse der Parzelle Plan-Nr. 758/1 ermittelt worden ist.

b) Von ausschlaggebender Bedeutung dafür, dass die Höhe der Vorauszahlung auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag rechtlich beanstandet werden muss, ist vielmehr der Umstand, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, die nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Anfangs- und dem Endwert des zu beurteilenden Grundstücks besteht, nicht in Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Grundsätzen für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken festgestellt worden ist. Durch die Wertermittlungsgrundsätze wird der dem Sanierungsträger bei der Anforderung von Vorauszahlungen in gleicher Weise wie bei der des endgültigen Ausgleichsbetrages eingeräumte Wertermittlungsspielraum (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 -4 C 6.01-, NVwZ 2003, 211 ff.), der nach allgemeiner Auffassung nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegt, in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht in einen Rahmen eingefügt, der bei jeder Wertermittlung beachtet werden muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002, a.a.O., S. 212; so auch BGH, Urteil vom 12. Januar 2001 - V ZR 420/99 -, NJW-RR 2001, 732). Markiert wird dieser rechtliche Rahmen durch die Bestimmungen des BauGB und die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung in ihrer hier anwendbaren Fassung vom 6. Dezember 1988, BGBl. I S. 2209, nach denen im Regelfall zu verfahren ist. Bereits bei der Bestimmung des Anfangswertes wurden diese rechtlichen Direktiven von der Beklagten aber nicht hinreichend beachtet.

c) Diese Feststellung trifft an erster Stelle auf die Wertermittlungsstichtage zu, die die Beklagte aus dem Wertgutachten Nr. 34/97 vom 29. April 1997 in ihre Heranziehungsbescheide übernommen hat. In diesem Gutachten wird zwar zutreffend zwischen dem Stichtag für die Ermittlung der Preisverhältnisse (§ 3 Abs. 1 Satz 1 WertV) und dem für die Anfangs- und Endwertqualität des betroffenen Grundstückes unterschieden (vgl. BGH, Urteil vom 13. Juli 1978 - III ZR 112/75 -, NJW 1979, 923; Urteil vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 -, NVwZ 1983, 116; Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Bd. 5, § 3 WertV Rn. 8), doch bleibt darin unberücksichtigt, dass die §§ 28 Abs. 1, 26 Abs. 1 Satz 2 WertV sinngemäß in Bezug auf den Zeitpunkt der Zustandsbestimmung verlangen, dass in ihm die Wertverhältnisse noch nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind. Der Sinn und Zweck dieser Regelung liegt auf der Hand, denn erfahrungsgemäß entfalten schon die Vorwirkungen einer Sanierung Wert steigernde Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt. Ein in diesem Sinne zu missbilligender Effekt muss bei dem hier gewählten Stichtag für die Zustandsbestimmung (1. Februar 1976) erst recht angenommen werden, denn zum damaligen Zeitpunkt lag bereits seit dem 18. September 1975 der förmliche Beschluss des Stadtrates der Beklagten vor, wodurch das Sanierungsgebiet "K. Altstadt" auf den Bereich zwischen G. gasse und M. gasse ausgeweitet werden sollte. Dass dieser Satzungsbeschluss erst am 17. Februar 1977 rechtsverbindlich wurde, ändert freilich nichts daran, dass er faktisch schon mit seinem Zustandekommen Bodenwert beeinflussende Wirkungen entfaltet hat. Von daher kann ausgeschlossen werden, dass der Stichtag für die Zustandsbestimmung die Vorgaben der Wertermittlungsverordnung wahrt. Ob ihnen die Vorverlegung dieses Zeitpunktes auf den 1. September 1975 gerecht zu werden vermag, wie dies im Wertgutachten Nr. 61/01 vom 10. April 2001 geschehen ist, muss bezweifelt werden. Bei der zeitlichen Nähe dieses Datums zum Satzungsbeschluss spricht nämlich alles dafür, dass die Absicht des Stadtrats, das seit Dezember 1973 bestehende Sanierungsgebiet "K. Altstadt" auf angrenzende Gebiete mit vergleichbaren städtebaulichen Missständen zu erweitern, schon im Vorfeld der Beschlussfassung bekannt geworden ist und so auf den Grundstücksmarkt eingewirkt hat. Einer abschließenden Beantwortung dieser Frage bedarf es hier aber nicht, weil die Beklagte bisher aus dem neueren Wertgutachten des Gutachterausschusses noch keine rechtlichen Weiterungen in Bezug auf die Kläger abgeleitet hat. Die unzutreffende Stichtagsregelung bleibt auf die Höhe des Anfangswertes offenkundig nicht ohne Auswirkung. Die Wertfortschreibung eines Grundstücks mit seinen zu einem bestimmten Zeitpunkt aufgenommenen Qualitätsmerkmalen fällt nämlich bis zu dem in § 28 Abs. 2 Satz 1 WertV bestimmten Zeitpunkt der Preisbestimmung je nach der Dauer des Fortschreibungszeitraumes unterschiedlich aus. Anders als der Wertermittlungsstichtag für die Zustandsbestimmung ist der für die Preisverhältnisse rechtlich nicht zu beanstanden. Insoweit enthält die

Wertermittlungsverordnung rechtliche Vorgaben lediglich in Bezug auf den Zeitpunkt der endgültigen Abrechnung des Ausgleichsbetrages (§ 28 Abs. 2 Satz 2 WertV), so dass die Bestimmung des entsprechenden Zeitpunktes beim Vorauszahlungsbegehren dem verwaltungsbehördlichen Ermessen überlassen bleibt (vgl. dazu OVG Lüneburg, Urteil vom 13. März 1997 - 1 M 4892/96 -). Von daher war die Beklagte rechtlich nicht daran gehindert, den Zeitpunkt der Vorauszahlung oder, so wie hier, den Zeitpunkt der Erstattung des Wertgutachtens als maßgeblichen Wertermittlungsstichtag zu bestimmen.

d) Entgegen der Auffassung der Kläger krankt die Ermittlung des Anfangswertes auch nicht daran, dass aufgrund fehlender Sachkenntnisse über die Grundstücksbeschaffenheit die Wert beeinflussenden Merkmale des Bewertungsgegenstandes vor Beginn der Sanierung im Gutachten Nr. 34/97 nicht dokumentiert sind. Zwar ist richtig, dass dort eine ins Einzelne gehende Beschreibung des Grundstückszustandes vor Beginn der Sanierung im Gegensatz zu dem nach ihrem weitgehenden Abschluss fehlt. Lediglich zum Maß der baulichen Nutzung vor Sanierungsbeginn ist darin das Zustandsmerkmal Geschossflächenzahl GFZ 2,10 aufgenommen worden. Daraus kann aber noch nicht der Schluss gezogen werden, dass die übrigen in den §§ 4, 5 WertV geregelten Merkmale dem Gutachterausschuss nicht präsent gewesen sind. Vielmehr ist dieser, wie sein früherer Vorsitzender im Erörterungstermin des Senats nachvollziehbar dargelegt hat, stillschweigend davon ausgegangen, dass die für den reinen Bodenwert bedeutsamen Merkmale, Bodenqualität, Art der baulichen Nutzung, Bauweise usw., mit den entsprechenden Faktoren übereinstimmen, die er dem Richtwertgrundstück zugeordnet hat, von dem der Anfangswert abgeleitet worden ist. Zweifel am Bestehen dieser Übereinstimmung sind nicht gerechtfertigt, denn die Kläger haben selbst die wirtschaftliche Grundstückseinheit als baureif (§ 4 Abs. 4 WertV) eingestuft und vorgetragen, dass sie vor Durchführung der Sanierung mit 3- bzw. 4-geschossigen Baukörpern in geschlossener Bauweise weitgehend überbaut gewesen sei.

e) Soweit die Kläger darüber hinaus beanstanden, dass die Feststellung des Anfangswertes ihres Grundstücks auf der Grundlage des sog. Richtwertverfahrens (§ 196 BauGB, § 13 Abs. 2 WertV) den Wertermittlungsspielraum der Beklagten überschreite, dringen sie mit ihrer Rüge durch. Für die Anwendung dieses Verfahrens fehlt es an einer hinreichenden Rechtfertigung des der Beklagten auch in methodischer Hinsicht zustehenden Wertermittlungsermessens. Zwar schreibt § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV in Bezug auf die Methode der Wertermittlung in Sanierungsgebieten vor, dass hier der Wert des Bodens "durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln ist". Mit dieser Formulierung nimmt die Regelung ausdrücklich Bezug auf das Vergleichswertverfahren, das in § 13 WertV in verschiedenen Erscheinungsformen ausgestaltet ist und schließt damit dem Grundsatz nach das Ertragswert- und das Sachwertverfahren als ungeeignet aus. Der in Bezug genommene § 13 WertV betrifft in seinem Absatz 1 den Fall der Verkehrswertermittlung durch unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen, während § 13 Abs. 2 WertV die Ermittlung des gemeinen Wertes auf der Grundlage von durchschnittlichen Werten (Richtwerten) zum Gegenstand hat. In Bezug auf die genannten Wertermittlungsmethoden verfügt die Beklagte aber über keine Wahlfreiheit, weil tatsächliche Kaufpreise die beste Grundlage zur Ermittlung des gemeinen Wertes abgeben. Dieser Umstand hat die höchstrichterliche Rechtsprechung dazu veranlasst, auch für den Bereich der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete einen grundsätzlichen Vorrang der Wertermittlung nach (tatsächlichen) Vergleichswerten zu postulieren (so BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 - V ZR 104/90 -, NJW 1991, 2698), wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen. Die wertermittelnde Stelle hat es mithin nur dann in der Hand, die ihr geeignet erscheinende Bewertungsmethode festzulegen, wenn die vorbezeichneten Voraussetzungen nicht vorliegen. Das Vorliegen der Vorrang begründenden Voraussetzungen hat die Beklagte auf der Grundlage des in ihrem Auftrag erstatteten Wertgutachtens Nr. 34/97 verneint. In dessen textlicher Begründung findet sich unter I. 5. die Feststellung, dass (tatsächliche) „Vergleichspreise aus dem Sanierungsgebiet in hinreichender Anzahl sowie zeitnah nicht zur Verfügung stehen“. Diese Formulierung findet sich wortgleich wieder im Wertgutachten Nr. 61/01 vom 10. April 2001 unter Buchstabe A 6.. Selbst wenn die dort aufgestellten Behauptungen zutreffen sollten, heben sie den grundsätzlichen Vorrang der Wertermittlung über einen direkten Preisvergleich aber nicht auf. Sie berücksichtigen nämlich nicht die in den §§ 28 Abs. 1, 26 Abs. 1 WertV in Bezug auf die „Vergleichsgebiete“ enthaltenen rechtlichen Vorgaben. Nach § 26 Abs. 1 Satz 1 WertV sind bei der Wertermittlung Vergleichsgrundstücke möglichst aus sanierungsunbeeinflussten Gebieten heranzuziehen. Aus dem Sanierungsgebiet selbst dürfen sie nach Maßgabe von § 26 Abs. 1 Satz 2 WertV allenfalls dann entnommen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann. Aus der Gegenüberstellung dieser Rechtslage mit den die Methodenwahl im vorliegenden Fall rechtfertigenden Erwägungen wird deutlich, dass sich die Beklagte bei ihrer Ermessensbetätigung rechtsirrig für gebunden hielt, die Vergleichsgrundstücke aus dem Sanierungsgebiet selbst entnehmen zu müssen. Auf dieser Ermessensunterschreitung kann die Entscheidung zu Gunsten des Richtwertverfahrens auch beruhen, denn der bisherige Vorsitzende des Gutachterausschusses vermochte bei seiner Anhörung im Erörterungstermin keineswegs auszuschließen, dass geeignete Vergleichsgrundstücke außerhalb des Sanierungsgebietes gefunden worden wären, wenn danach gesucht worden wäre.

f) Aber selbst wenn es keine geeigneten Vergleichsgrundstücke von außerhalb des Sanierungsgebietes gäbe und damit die Entscheidung zu Gunsten des Richtwertverfahrens methodisch nicht zu beanstanden wäre, bedürfte die Ermittlung des Anfangswertes einer Korrektur. Seine Höhe leitet sich nämlich aus einem Vergleich der Wert bestimmenden Merkmale des streitgegenständlichen Grundstückes mit denen des (fiktiven) Richtwertgrundstückes ab (indirekter Preisvergleich), für das die oben dargelegten gebietsspezifischen Maßstäbe des § 26 Abs. 1 WertV in gleicher Weise Geltung beanspruchen wie für Objekte des direkten Preisvergleichs. Dem entsprechend eignen sich Richtwertgrundstücke aus einer Richtwertzone innerhalb des Sanierungsgebietes grundsätzlich nicht als Vergleichsmaßstab im Wertermittlungsverfahren. Ausweislich des bei den Verwaltungsakten befindlichen Auszuges aus der Bodenrichtwertkarte verläuft die Richtwertzone 69 (bzw. 2069 im Wertgutachten 61/01) innerhalb der K. Altstadt in ost-westlicher Richtung von der F. gasse bis zu einem Gebäudekomplex jenseits der M. straße . Sie liegt mithin innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes und partizipiert damit, namentlich im Zeitpunkt der Bodenrichtwertfestlegung zum 31. Dezember 1995, von der dort zu verzeichnenden sanierungsbedingten Wertsteigerung. Da dies in einem erkennbaren Widerspruch zum Regelungsgehalt des § 26 Abs. 1 WertV steht, kann von der so ermittelten Bezugsbasis des Richterwertgrundstückes (350,00 DM pro qm) kein zutreffender Anfangswert für das Bewertungsobjekt abgeleitet werden.

g) Notwendig für die zutreffende Bestimmung der Höhe des Anfangswertes ist ferner, dass die Beklagte bzw. der Gutachterausschuss die Wert bildenden Faktoren der Bewertungsgegenstände unter Zugrundelegung eines fehlerfrei ermittelten Sachverhalts bestimmt hat. Im Anwendungsbereich des Richtwertverfahrens gilt dies sowohl für das so genannte Richtwertgrundstück als auch für das tatsächlich zu bewertende Objekt, weil der Anfangswert mit Hilfe eines Zustandsvergleichs der fraglichen Bewertungsgegenstände vom Preis des Richtwertgrundstückes abgeleitet wird. Im vorliegenden Fall musste dieser Ableitungsvorgang aber schon aufgrund von Defiziten bei der Wertermittlung des Richtwertgrundstückes fehlschlagen, da nicht alle Wert bestimmenden Faktoren des Richtwertgrundstückes der Tatsachenlage entsprechen. So geht der Gutachterausschuss im Wertgutachten 34/97 von einer Geschossflächenzahl des Richtwertgrundstückes in Höhe von GFZ 1,2 aus und setzt damit - ersichtlich in der Vorstellung, dass auf die tatsächliche Nutzungsintensität nicht abzustellen sei - den nach der rechtlichen Typisierung der Baunutzungsverordnung höchst zulässigen Wert für Grundstücke im Mischgebiet (§ 17 Abs. 1 BauNVO) in den Bewertungsvorgang ein. Andererseits stellt der Gutachterausschuss in seinem späteren Wertgutachten Nr. 61/01 ausdrücklich fest, dass das tatsächliche Maß der rechtlich verfestigten baulichen Nutzung in der Richterwertzone 2069 wesentlich höher und zwar bei einer Geschossflächenzahl von 3,0 liege. Der in dieser Weise korrigierte Wertansatz beim Maß der baulichen Nutzung kann jedoch seinerseits aus Rechtsgründen für die Wertfeststellung des Richtwertgrundstückes nicht nutzbar gemacht werden, denn er bezieht sich auf Grundstücksverhältnisse innerhalb des Sanierungsgebietes, die, wie oben schon dargelegt wurde, einem grundsätzlichen Heranziehungsverbot unterliegen. Wurden aber schon bei der Wertermittlungsgrundlage partiell unzutreffende Bewertungsmerkmale berücksichtigt, steht allein damit die Fehlerhaftigkeit des Anfangswertes fest, ohne dass es noch entscheidend auf die Richtigkeit der ihrerseits von den Klägern bestrittenen Annahme ankommt, dass die Geschossflächenzahl ihres Grundstückes sich auf 2,10 belaufe.

h) Sollte sich dieses Maß der baulichen Nutzung bei näherer Überprüfung gleichwohl als für das Bewertungsobjekt zutreffend erweisen, ist es nach den allgemein anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung geboten, dass die Beklagte Abweichungen beim Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Richtwertgrundstück und dem zu bewertenden Grundstück durch Zu- oder Abschläge bei der Wertermittlung berücksichtigt. Dies folgt aus § 14 Satz 1 WertV, der bei jeder Art von Diskrepanz in den Wert beeinflussenden Merkmalen ein Zu- oder Abschlagsgebot begründet. Betrifft die Abweichung, so wie hier, das Maß der baulichen Nutzung, soll diese gemäß § 14 Satz 3 WertV i.V.m. § 10 Abs. 1 WertV mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden. Hierzu kann nach Nr. 2.3.4.2 Abs. 2 der hier anwendbaren Wertermittlungsrichtlinien vom 11. Juni 1991 (Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27. September 1991), für den Fall, dass keine speziellen Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auch keine brauchbaren Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verfügbar sind, auf die in der Anlage 23 benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden (vgl. Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Band 5, § 14 WertV Rn. 10). Da die Beklagte bei der Wertanpassung dementsprechend vorgegangen ist, kann der festgesetzte Anfangswert jedenfalls unter diesem Gesichtspunkt nicht beanstandet werden. Im Ergebnis gilt dies auch für die Wertabzüge, die die Beklagte beim Anfangswert des Richtwertgrundstückes wegen „Unwägbarkeiten beim Bestandsschutz“ und beim Anfangswert des Bewertungsobjektes wegen dessen „Belastung mit einem Gehrecht der Öffentlichkeit“ vorgenommen hat. Bei diesen Umständen handelt es sich zwar um wertrelevante Faktoren i.S.v. § 5 Abs. 1 und 2 WertV. In Bezug auf deren Höhe enthalten die allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlung aber keine weiteren Direktiven. Damit ist es Sache des behördlichen Wertermittlungsermessens, die Höhe der Wertabzüge zu schätzen. Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Schätzungsfehlers zum Nachteil der Kläger sind bei den hier in Ansatz gebrachten Abzügen aber nicht ersichtlich. Die mit den angefochtenen Verwaltungsakten angeforderten Vorauszahlungsbeträge sind ihrer Höhe nach aber nicht nur wegen Fehlern bei der Anfangswertermittlung zu beanstanden, sondern auch wegen Mängeln bei der Feststellung des Endwertes.

i) Ob dies schon aus Gründen des angewandten Wertermittlungsverfahrens der Fall ist, hängt wegen des oben schon dargestellten grundsätzlichen Vorranges des Vergleichswertverfahrens davon ab, ob eine hinreichend große Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorhanden ist. Hierüber herrscht zwischen den Beteiligten Streit, weil der Gutachterausschuss das Vorliegen dieser Voraussetzungen einerseits bestreitet, andererseits aber bestimmte Wertannahmen damit rechtfertigt, dass sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Bestätigung gefunden hätten, ohne freilich bereit zu sein, diese Vergleichsfälle namhaft zu machen. Mit dieser vollständigen Verweigerung von Auskünften werden die rechtlichen Grenzen der Auskunftserteilung aus der Kaufpreissammlung indessen eindeutig überschritten. Das Recht der Auskunftserteilung ist nämlich durch die §§ 195 Abs. 2, 3, 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 15 der Gutachterausschussverordnung vom 15. Mai 1989 (GVBl. S. 153) differenzierend ausgestaltet worden. Danach darf die Kaufpreissammlung dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden (§ 195 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ferner steht sie gemäß § 195 Abs. 2 Satz 2 BauGB den Gerichten oder Staatsanwaltschaften nach Maßgabe des prozessualen Aktenvorlagerechts zur Verfügung. Im Übrigen haben Behörden und sonstige öffentliche Stellen ein begrenztes Auskunftserteilungsrecht (vgl. § 15 Abs. 1 GutachterausschussVO), während anderen Stellen und Personen nur solche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu erteilen sind, die Rückschlüsse auf den Eigentümer nicht ermöglichen (vgl. § 15 Abs. 2 GutachterausschussVO). Bei dieser abgestuften Regelung des Auskunftserteilungsrechts kann die Frage, ob für Bewertungszwecke hinreichend geeignetes Vergleichsmaterial vorliegt, mithin spätestens im gerichtlichen Verfahren verlässlich beantwortet werden. Nach dieser Antwort bereits im vorliegenden Verfahren zu suchen, war in Anbetracht der Tatsache nicht geboten, dass dadurch die aus anderen Gründen notwendig werdende Zurückverweisung des Verfahrens in die Verwaltung nicht entbehrlich geworden wäre. Sollte sich bei dieser Gelegenheit die Behauptung als richtig erweisen, dass für ein Vergleichswertverfahren mangels entsprechender Datenbasis kein Raum bleibt, ist die Beklagte wegen des ihr im Übrigen zustehenden verfahrensbezogenen Ermessens (vgl. Kleiber, in: Ernst/Zinnkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Band 3, § 154 Rn. 119; BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 - 4 C 6.01 - NVwZ 2003, 211 ff.; Beschluss vom 16. Januar 1996 - 4 B 69.95 - NVwZ-RR 1997, 155 f.) wertermittlungsmethodisch nicht daran gehindert, so wie im vorliegenden Fall zu verfahren und den vorläufigen Sanierungsendwert des streitgegenständlichen Grundstücks in Anwendung der Komponentenlösung (additives Verfahren) zu ermitteln. Hierbei wird der Endwert ausgehend vom Anfangswert durch Saldierung der einzelnen maßnahmenbedingten Bodenwerterhöhung errechnet. Zu diesem Zweck sind die jeweils durchgeführten Maßnahmen zu analysieren und die dadurch herbeigeführten Werterhöhungen dem Anfangswert zuzuschlagen (vgl. Kleiber, in: Ernst/Zinnkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Band 3, § 154 Rn. 126 m.w.N.; Bielenberg/Koopmann/Krautzberger, Städtebauförderungsrecht, Band 2 § 26 WertV Rn. 20). Wertaufschläge dieser Art sind hier nach Auffassung der Beklagten konkret veranlasst durch den Tatbestand „Strukturverbesserung des Gebiets einschließlich der verkehrlichen Veränderungen“, durch den Tatbestand „Steigerung der Ertragsverhältnisse im Bereich des Innenhofes“ sowie durch den Tatbestand „Verbesserung des Erschließungszustandes“. Im Übrigen sollen im Vergleich zum Anfangswert bei der Endwertermittlung keine Veränderungen zu vermerken sein. Gegen diese Einstufung der sanierungsbedingten Wertveränderungen aus Sicht der Beklagten ist jedenfalls dem Grunde nach nichts zu erinnern. Auf all diesen Gebieten hat die Sanierung bei saldierender Betrachtungsweise im Vergleich zum Anfangszustand zu substantiellen Verbesserungen geführt, indem sie entweder vorhandene Missstände beseitigt oder bestehende städtebauliche Zustände zum Wohl der Allgemeinheit umgestaltet und fortentwickelt hat. Soweit die Kläger diese Zustandsverbesserung mit dem Hinweis darauf in Frage stellen wollen, dass ihr Grundstück schon vor der Sanierung über Innenhöfe verfügt habe und auch ordnungsgemäß erschlossen gewesen sei, berücksichtigen sie nicht hinreichend, dass der im Zuge der Sanierung entstandene großzügig gestaltete Innenhof mit den vorhanden gewesenen eng umbauten Innenhofanlagen nicht auf eine Stufe gestellt werden kann und dass die Einbeziehung ihres Grundstückes in eine Fußgängerzone insgesamt den Wohnkomfort in diesem Bereich greifbar gesteigert hat.

j) Was den Umfang der sanierungsbedingten Wertaufschläge anbelangt, so ist er von der Beklagten im Rahmen des ihr eingeräumten Wertermittlungsermessens zu schätzen. Die Schätzungsergebnisse sind jedoch zu plausibilisieren. Diesen Plausibilisierungsanforderungen genügen die Wertaufschläge von 25 % für Strukturverbesserungen des Gebietes usw. und von 10 % für die „Steigerung der Ertragsverhältnisse im Bereich des Innenhofes“ allerdings nicht, ohne dass damit schon die Unrichtigkeit der Schätzergebnisse feststünde. Zu deren Rechtfertigung wird es vielmehr darauf ankommen, dass die Beklagte ihre Behauptung, Wertaufschläge in der vorbezeichneten Größenordnung seien durch die Entwicklungen des Grundstücksmarktes allenthalben bestätigt worden, unter Berücksichtigung der rechtlichen Grenzen der Auskunftsmöglichkeiten aus der Kaufpreissammlung so nachvollziehbar darlegt, dass damit dem Verdacht die Grundlage entzogen wird, es handle sich um willkürlich gegriffene Wertansätze.

k) Soweit die Beklagte für die Verbesserung des Erschließungszustandes des Bewertungsobjektes eine Wertsteigerung in Höhe 39,00 DM pro qm in Ansatz bringt und diesen Aufschlag mit fiktiv ersparten Erschließungsbeiträgen der Grundstückseigentümer rechtfertigt, kann ihr bereits aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden. Mithin kommt es auf die Kontroversen der Beteiligten nicht an, ob die Erschließungsaufwendungen der Beklagten in der geltend gemachten Höhe entstanden sind und sie für den Fall, dass es die Bestimmung des § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht gäbe, beitragsrechtlich korrekt umgelegt worden wären. Dies alles kann dahingestellt bleiben, weil der gesetzliche Ausschluss der Beitragspflicht nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB jeder rechtlichen Konstruktion entgegensteht, mit der die durch Erschließungsmaßnahmen bewirkte Wertsteigerung eines im förmlichen Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks in Analogie zum Beitragsrecht geltend gemacht

wird. Maßgeblich dafür ist die Zwecksetzung der Regelung: Damit soll zum einen eine Doppelbelastung der Eigentümer vermieden und gleichzeitig die sonst bestehende Erschließungsbeitragspflicht mit der Ausgleichsbeitragspflicht gebündelt werden (so BVerwG, Urteil vom 21. Oktober 1983 - 8 C 40.83 -, BVerwGE 68, 130 ff.; Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Band 3, § 154 Rn. 70), ferner soll der durch die Erschließungs- oder Ausbaumaßnahme geschaffene Vorteil in einem von der Höhe der konkreten Ausbaukosten unabhängigen Verteilungssystem erfasst werden (so BVerwG, Urteil vom 28. April 1999 - 8 C 7.98 -, NVwZ-RR 1999, 669 f. [670]). Rechtssystematisch geht es dabei nicht um die Umlage von Aufwand in Gestalt fiktiv ersparter Beiträge, sondern um die zutreffende Erfassung der sanierungsbedingten Wertsteigerung (so auch Stich, in: Berliner Kommentar zum BauGB, 2. Aufl., 1995, § 154 Rn. 1), für die der Kostenaufwand des Sanierungsträgers nur mehr die Funktion einer oberen Kappungsgrenze erfüllt. Auch das von der Beklagten ins Feld geführte, an sich verständliche Bemühen der Praxis, die sanierungsbedingte Wertsteigerung für den Ausgleichspflichtigen in Gestalt fiktiv ersparter Beiträge nachvollziehbar zu machen, muss eine Grenze an der Wahrung rechtssystematischer Vorgaben finden. Werden sie beachtet, ist es im Übrigen eine Angelegenheit des gemeindlichen Wertermittlungsermessens, die geeignete Methode zur Ermittlung der Wertsteigerung infolge von Erschließungsverbesserungen zu bestimmen.

I) Das Bestreben der Kläger, die Höhe des Vorauszahlungsbetrages auf den Ausgleichsbetrag durch Anrechnung eigener anteiliger Aufwendungen in Höhe von 20.312,43 DM für die Errichtung des Innenhofes im Bereich zwischen G. Gasse und M. Gasse zu vermindern, führt hingegen nicht zum Erfolg. Zwar sieht § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine solche Anrechnungsmöglichkeit vor, doch knüpft er sie an hier nicht vorliegende Voraussetzungen. Anrechnungsfähig ist nur der auf Ordnungsmaßnahmen gemäß § 146 Abs. 3 BauGB oder auf Einrichtungen im Sinne von § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB entfallende Investitionsaufwand des Grundstückseigentümers. In den gegenständlichen Anwendungsbereich dieser Vorschriften fallen die geltend gemachten Kosten für den Ausbau des Innenhofes aber nicht, denn er stellt offenkundig keine Ordnungsmaßnahme nach § 146 Abs. 3 BauGB dar. Er lässt sich auch nicht als Einrichtung des Gemeinbedarfs im Sinn von § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB qualifizieren. Allein der Umstand, dass der Innenhof im Bebauungsplan Nr. 28 als Gemeinschaftshof ausgewiesen wurde und damit für die Kläger nicht rein privatnützig ist, macht aus ihm noch keine Gemeinbedarfseinrichtung. Hierunter werden nämlich bauliche Anlagen verstanden, die für Zwecke der Allgemeinheit gewidmet sind, wie zum Beispiel Kindergärten, Krankenhäuser, Schwimmbäder, Sporthallen, Schulen, Museen usw. (vgl. Bielenberg/Koopmann/Krautzberger, Städtebauförderungsrecht, Bd. 1, § 148 C Rn. 29 - 31). Anders als diese Objekte steht der Gemeinschaftshof nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht der Allgemeinheit zur Verfügung, sondern ist der Nutzung der Bewohner vorbehalten, die in den an die Hoffläche anliegenden Gebäuden leben. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Höhe der von den Klägern zu entrichtenden Vorauszahlung aus den anderen unter II. 2. dargelegten Gründen völlig neu berechnet werden muss.

III. Zu diesem Zweck bedarf es nicht nur verschiedener Korrekturen im Bereich der anzuwendenden rechtlichen Maßstäbe, sondern hierzu ist auch ein nicht unerheblicher Ermittlungsaufwand im Tatsächlichen erforderlich, der nur von in Wertermittlungsangelegenheiten sachkundigen Personen geleistet werden kann. Verdeutlicht wird dies insbesondere dadurch, dass sowohl beim Anfangs- als auch beim Endwert die Methode der Wertermittlung neu bestimmt und nach Maßgabe von § 7 Abs. 2 Halbsatz 2 WertV entsprechend begründet werden muss. Besonderer Sachverstand wird ferner dort benötigt, wo die Wert bildenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke bzw. des Richtwertgrundstückes zu bestimmen sind oder wo beispielsweise im Zuge des additiven Verfahrens der Umfang von Wertaufschlägen zu schätzen ist. Schließlich dürfte nach der Verwerfung des Verfahrens, fiktiv ersparte Erschließungsaufwendungen umzulegen, auch zur Feststellung der erschließungsabhängigen Steigerung des Endwertes ein erheblicher Ermittlungsaufwand zu betreiben sein, zumal der neue rechtssystematische Ansatz bisher noch nicht erhobene Daten erfordert.

IV. Das benötigte Material von der Beklagten und nicht von einem gerichtlich beauftragten Sachverständigen zusammentragen zu lassen, ist nach Auffassung des Senates aus verschiedenen Gründen sachgerecht. Dafür spricht zunächst, dass sich die Beklagte bei der Wahrnehmung dieser Aufgabe, so wie bisher, der Hilfe des Gutachterausschusses bedienen kann, in dessen Zuständigkeit die Kaufpreissammlung verwaltet wird. Eine solche Verfahrensweise dient zugleich der Wahrung des Wertermittlungsspielraumes, der jenseits der allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlung der Gemeinde vorbehalten ist. In diesen Vorbehaltsbereich durch die Beauftragung eines gerichtlichen Sachverständigen einzugreifen, ist nur ausnahmsweise gerechtfertigt, wenn dem Rechtsschutzsuchenden eine Teilrückverweisung in die Verwaltung nicht zugemutet werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Januar 1991 - 8 C 14.89 -, BVerwGE 87, 288 ff.). Gründe, die eine solche Unzumutbarkeit nahe legen könnten, sind von den Klägern nicht geltend gemacht worden und nach der im Urteil vorgenommenen Klarstellung der Grenzen des behördlichen Wertermittlungsauftrages auch nicht ersichtlich.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung stützt sich auf § 167 Abs. 2 VwGO in Verbindung mit den §§ 708 Nr. 10, 711 Satz 1 ZPO. Gründe, die Revision nach Maßgabe von § 132 Abs. 2 VwGO zuzulassen, liegen nicht vor.