



### 3 Ermittlung von Bodenwertänderungen aus geleisteten bzw. – im Falle von förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten – aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen<sup>1)2)</sup>

#### 3.1 Vorbemerkungen

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Die diesbezügliche Bodenwerterhöhung besteht **zum einen** regelmäßig aus dem **Lagevorteil** wegen komfortableren Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bzw. wegen des durch die neu erstellte oder neu ausgebaute Erschließungsanlage verbesserten Erscheinungsbildes. Der Entwicklungszustand wird durch die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder durch ihren tatsächlichen Ausbau im allgemeinen nicht (mehr) erhöht, da der Entwicklungszustand „baureifes Land“ schon mit der **Sicherung der Erschließung** und nicht erst mit der Realisierung der Erschließung eintritt. **Zum anderen** wird eine weitere Bodenwerterhöhung erzeugt, wenn die Kosten der Erschließungsanlage abgerechnet worden sind. D. h. die Eigentümerin/der Eigentümer bzw. die Erwerberin/der Erwerber einer solchen Immobilie wird über einen meist mehrere Jahrzehnte andauernden Zeitraum nicht mehr mit Kosten für die Herstellung/den Ausbau der Erschließungsanlage belastet. Die Rechtsgrundlage für die Abrechnung der Erschließungsanlage ist für die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen das Baugesetzbuch (§§ 123 bis 135 BauGB) und für den Ausbau einer vorhandenen Erschließungsanlage das Kommunalabgabengesetz (§§ 9, 10 und 10a KAG Rheinland-Pfalz<sup>3)</sup>). Während das Baugesetzbuch nur die Erhebung von **einmaligen Beiträgen** kennt, kann nach § 10a KAG durch Satzung bestimmt werden, dass anstelle der Erhebung einmaliger Beiträge nach § 10 KAG die jährlichen Investitionsaufwendungen für Verkehrsanlagen nach Abzug des Gemeindeanteils als **wiederkehrender Beitrag** auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt werden (§ 10a KAG).

Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen wird nun untersucht, inwieweit die unterschiedliche Beitragsgestaltung (**einmalige Beiträge/wiederkehrende Beiträge**) auch unterschiedlichen Einfluss auf den **Bodenwert** besitzt.

#### 3.2 Fallgestaltung „einmalige Beiträge“

Solange der (einmalige) Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen,

1) Da in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten (Regelverfahren) nach § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB keine Erschließungs-/Ausbaubeiträge (mit Ausnahme der Beiträge nach § 127 Abs. 4 BauGB) erhoben werden dürfen, sondern ausschließlich die diesbezügliche aus dem geldwerten Vorteil der ersparten Beiträge resultierende Bodenwerterhöhung abzuschöpfen ist, wird in den vorliegenden Ausführungen zwischen aus „geleisteten“ einerseits und aus „ersparten“ Erschließungs-/Ausbaubeiträgen andererseits bewirkten „allgemeinen“ und „sanierungsbedingten“ Bodenwerterhöhungen differenziert.

2) Vgl. auch Strotkamp in [5], Abschnitt 8.2.1

3) Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RP) vom 20.06.1995, GVBl. 1995, S. 175



### 3 Wiederkehrende Beiträge

denn er wird versuchen, den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufzuschlagen<sup>4)</sup>.

In einem Sanierungsgebiet ist dagegen kraft Gesetzes nicht mehr mit einem (einmaligen) Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungsatzung Eigentumsinhalt werden<sup>5)</sup>. Nach dem OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04) darf diese Bodenwerterhöhung nicht einfach mit den ersparten<sup>6)</sup> (bzw. – außerhalb von förmlich fest gesetzten Sanierungsgebieten – mit den geleisteten (einmaligen)) Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen gleichgesetzt werden. Dies folgt schon daraus, dass die Beiträge ausschließlich an den Investitionskosten (abzüglich des Gemeindeanteils) und an der Gesamtheit aller erschlossenen Grundstücke orientiert werden, während die sanierungsbedingten Wertsteigerungen nur mittelbar von Investitionskosten abhängen und – zumindest theoretisch – für jedes einzelne Grundstück ohne Rücksicht auf andere Grundstücke ermittelt werden:

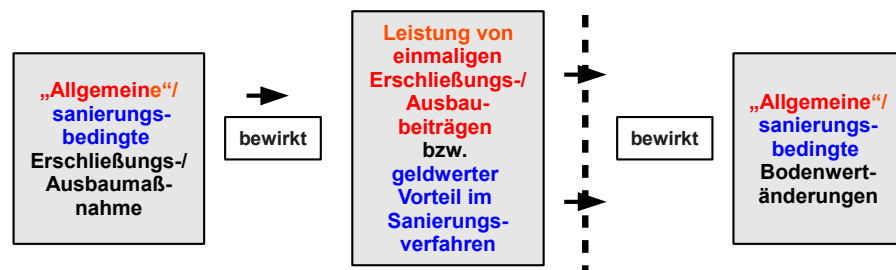


Abb. 3-1: Der gezahlte Erschließungs-/Ausbaubeitrag bzw. das Vorhandensein von geldwerten Vorteilen aus sanierungsbedingten Maßnahmen ist noch kein Nachweis für eine diesbezügliche Bodenwerterhöhung.

Mit der Feststellung, dass (fiktive)<sup>7)</sup> Erschließungs- und Ausbaubeiträge „**jedemfalls nicht ohne weiteres**“ zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt werden dürfen, hat das OVG gleichzeitig bestätigt, dass es aber zulässig ist, (fiktive)<sup>7)</sup> Ausbaubeiträge je nach den Umständen des Einzelfalls „als Anhaltspunkte“ bei der Ermittlung einer (im o. g. Urteil sanierungsbedingten) Bodenwerterhöhung mit heranzuziehen. Es hat aber einschränkend hinzugefügt, dass die tatsächlichen Umstände, die den Rückschluss von den (fiktiven) Ausbaubeiträgen auf die entsprechenden Bodenwerterhöhungen tragen sollen, **konkret und nachvollziehbar** darzulegen sind.

Der daraus resultierende Bewertungsauftrag muss daher lauten, aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke für erschlossenes baureifes Land<sup>8)</sup> diesbezüg-

- 4) Inwieweit es gelingt, den vollen Beitrag im Kaufpreis zu realisieren, hängt vorrangig von der Angebots- und Nachfragesituation auf dem jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt ab. Diese Frage war Kernpunkt einer umfangreichen Untersuchung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, die im Folgenden detailliert dargestellt wird.
- 5) In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i. S. d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.
- 6) In diesem Urteil wird ausschließlich die Ableitung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus einmalig ersparten Erschließungs-/Ausbaubeiträgen aufgrund entsprechender Sanierungsmaßnahmen beurteilt, die Ausführungen sind aber zwingend auch auf den vergleichbaren Sachverhalt der Ermittlung von Bodenwerterhöhungen aus von der Eigentümerin /vom Eigentümer geleisteten Erschließungs-/Ausbaubeiträgen zu übertragen.
- 7) Da in Sanierungsgebieten nach § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB keine Erschließungs-/Ausbaubeiträge (mit Ausnahme der Beiträge nach § 127 Abs. 4 BauGB) erhoben werden dürfen, sondern ausschließlich die diesbezügliche aus dem geldwerten Vorteil resultierende Bodenwerterhöhung abzuschöpfen ist, werden in Sanierungsgebieten als Grundlage für das Maß der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung fiktive Erschließungs-/Ausbaubeiträge ermittelt.
- 8) Die Kaufpreise sollen auf der einen Seite für erschlossenes, aber beitrags- und abgabenpflichtiges und auf der anderen Seite für erschlossenes, aber beitrags- und abgabenfreies baureifes Land gezahlt worden sein. Dadurch ist der durch die Erschließungs-/Ausbaumaßnahme bewirkte Lagevorteil nicht im Ergebnis der nachfolgend erläuterten Untersuchung enthalten.



### 3 Wiederkehrende Beiträge

lich bewirkte Bodenwerterhöhungen abzuleiten und aus dem Vergleich dieser Bodenwerterhöhungen mit den **einmalig** geleisteten/ingesparten Erschließungs- und/oder Ausbaubeiträgen entsprechende Relationen zu ermitteln. Aus diesen Relationen lässt sich dann auf der Grundlage der geleisteten/ersparten Beiträge auf die diesbezüglichen „allgemeinen“/ sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen schließen.

So wurde aus ca. 50 Stichproben (rd. 1600 Kaufpreise), die über ganz Rheinland-Pfalz verteilt sind, abgeleitet, dass sich bei einem Bodenwertniveau für erschlossenes aber beitrags- und abgabepflichtiges Land von rd. 75,- €/m<sup>2</sup>) die (zeitnah abgerechneten) **Erschließungskosten in Neubaugebieten** mit rd. 94 % bei einem Beitrag von rd. 30,- €/m<sup>2</sup> und mit rd. 71 % bei einem Beitrag von rd. 80,- €/m<sup>2</sup> auf den Bodenwert der abgerechneten Grundstücke ausgewirkt haben. In nachfolgender Abbildung sind die Ergebnisse aus der Untersuchung der Stichprobe „Rheinland-Pfalz“ grafisch dargestellt<sup>9)</sup>:

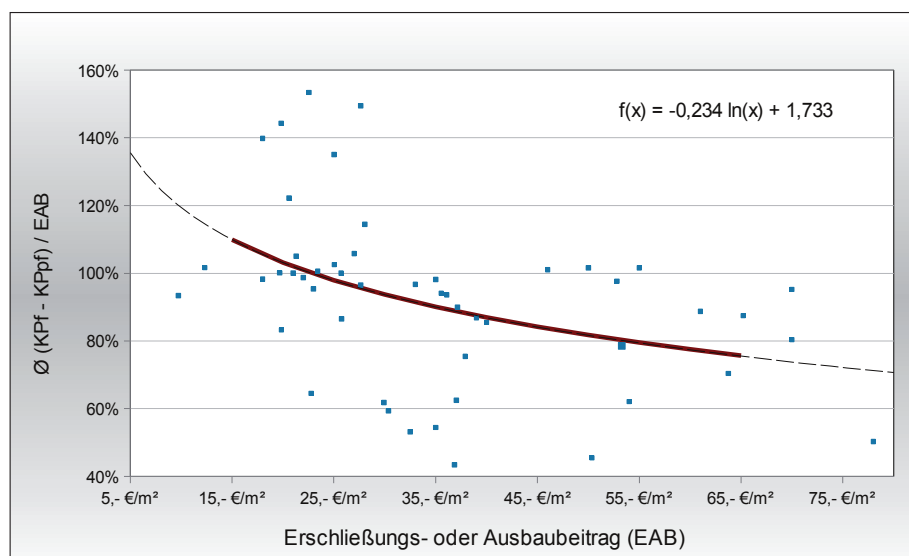


Abb. 3-2: Mittlere Relationen der Bodenpreiserhöhungen zu den Gesamterschließungs und/oder Ausbaubeiträgen (Stichprobe Rheinland-Pfalz)

$KP_f$  = beitrags- und/oder abgabenfreier Kaufpreis<sup>11)</sup> für baureifes Land

$KP_{pf}$  = beitrags- und/oder abgabepflichtiger Kaufpreis<sup>11)</sup> für baureifes Land

EAB = **einmaliger** Erschließungs- oder Ausbaubeitrag

Erschließungs- oder Ausbaubeitrag	15 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>
Rentierlicher Anteil Stichprobe Rheinland-Pfalz	100% *)	100% *)	98%	94%	90%	87%	84%	82%	80%	77%	76%

Tab. 3-1: Mittlere Relationen der Bodenpreiserhöhungen zu den Gesamterschließungs- und/oder Ausbaubeiträgen (Stichprobe Rheinland-Pfalz); Angaben mit Stern (\*) wurden händig plausibilisiert.

9) Bandbreite des Bodenpreisniveaus in der Stichprobe zwischen rd. 10,- €/m<sup>2</sup> und 220,- €/m<sup>2</sup>.

10) Jeder Punkt in der Abbildung 3-2 beinhaltet das Mittel von durchschnittlich rd. 33 Einzelrelationen ( $KP_f - KP_{pf}$ )/EAB. Der Abbildung ist auch zu entnehmen, dass regionale Besonderheiten vorliegen.

11) In die untersuchte Stichprobe sind Kaufpreise für die beitragspflichtigen Grundstücke einerseits und die beitragsfreien Grundstücke andererseits eingeflossen, die in einem zeitlich engen Abstand abgerechnet worden sind. Für viele Kauffälle konnte nachgewiesen werden, dass die Grundstücke im erschließungsbeitragspflichtigen Zustand bereits erschlossen waren. Von daher kann davon ausgegangen werden, dass in den vorliegenden Auswertergebnissen kein sog. allgemeiner Erschließungsvorteil (Lagevorteil durch besonders attraktive Erschließungsanlagen) vorhanden ist. Diese Annahme wird durch die Auswertergebnisse der Fa. Sprengnetter (vgl. [10], Lehrbuch, Teil 3, Kapitel 15, Abschnitt 5) gestützt.



### 3 Wiederkehrende Beiträge

Es konnte (noch) nicht nachgewiesen werden ob und wie sich der Funktionsverlauf bei unterschiedlichem Bodenpreisniveau verändert. Erwartet wird, dass je höher das Bodenpreisniveau ausfällt, desto höher sich die Rentierlichkeit des Erschließungsbeitrags darstellt.

Noch besser wäre es, wenn eine solche Relation unmittelbar **aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in den Orts-/Stadtzentren** abgeleitet werden könnte. Wegen fehlender Vergleichspreise unbebauter Grundstücke sind solche Ergebnisse i. d. R. kaum zu ermitteln. Darüber hinaus muss beachtet werden, dass der Grundstücksmarkt die Einflüsse häufig nicht an den tatsächlich entstandenen Kosten, sondern an den marktüblichen Kosten orientiert.

#### Beispiel

#### Ermittlung der „rentierlichen“ Kosten<sup>12)</sup> für die als Sanierungsmaßnahme ausgebauten Erschließungsanlagen sowie der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

##### Sachverhalt

Die Eigentümerinnen/die Eigentümer, für deren Grundstücke die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Ausbau des Kirchplatzes zu ermitteln ist, ersparen sich aufgrund des aus § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB resultierenden Wegfalls der Beitragspflicht rd. 60,-€/m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche als Ausbaubeitrag.

##### Aufgabe

Es ist die Vorgehensweise zu beschreiben, wie für den vorliegenden Fall aus **ersparten** Ausbaubeiträgen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeleitet werden kann.

##### Lösung

Vergleicht man übliche Ausbaubeiträge für Grundstücke, die an Erschließungsstraßen (statt an Dorfplätzen) angrenzen, so liegen die Ausbaukosten dort deutlich niedriger. Deshalb darf nur der Anteil der Erschließungskosten für den Kirchplatz betrachtet werden, der für die Erschließung der Grundstücke am Kirchplatz (unbedingt) notwendig ist. Der diesbezüglich „rentierliche“ Anteil der eingesparten Ausbaukosten soll im vorliegenden Fall 40,-€/m<sup>2</sup> betragen (fiktiver Beitrag, wenn statt eines Dorfplatzes eine Straße vorhanden wäre).

Da die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erst zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu ermitteln sind, ist bei den ersparten Ausbaubeiträgen einerseits die Kostensteigerung für Erschließungsanlagen seit dem Ausbau zu berücksichtigen und andererseits der Alterung der neuen Erschließungsanlagen in diesem Zeitraum durch Anbringung einer Alterswertminderung Rechnung zu tragen. Im vorliegenden Fall wurde festgestellt, dass sich die Kostensteigerung mit der Alterswertminderung hinreichend ausgleicht. Der Ausgleich ist im Gutachten nachzuweisen.

Dann ist auf diesem „rentierlichen **Zeitwert**“ die aus Kaufpreisen in Neubaugebieten abgeleitete Relation zwischen Bodenwerterhöhung und (rentierlichem) Ausbaubeitrag anzuwenden. Beträgt diese Relation

<sup>12)</sup> Rentierliche Kosten sind die üblichen Kosten, nicht generell die tatsächlich aufgewendeten Kosten.



### 3 Wiederkehrende Beiträge

87%<sup>13)</sup>, so ergibt sich für den vorliegenden Fall eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Ausbau der Erschließungsanlagen zu

$$40,- \text{ €/m}^2 \times 87 \% = 34,80 \text{ €/m}^2$$

**rd. 35,- €/m<sup>2</sup>.**

Das Beispiel zeigt, dass in diesem Fall der formale Ansatz des ersparten **einmaligen** Ausbaubeitrags in Höhe von 60,-€/m<sup>2</sup> vollkommen unzutreffend wäre.

Die gleiche „Rentierlichkeitsbetrachtung“ ist anzustellen, wenn die Beitrags-satzungen bei gewerblich genutzten Grundstücken z. B. den doppelten Beitrag dem Eigentümer abfordern, dem benachbarten Wohngrundstück jedoch nur den einfachen Beitrag. **Diese Differenzierung macht der Grundstücksmarkt i. d. R. nicht mit, vielmehr wird sich häufig nur der niedrigere Beitrag für das Wohngrundstück als Bodenwerterhöhung in den Kaufpreisen realisieren. Das örtliche Marktverhalten ist zu untersuchen** (in der Regel wird als Grundlage der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung der Fall zu Grunde gelegt, der weit überwiegend im „Abrechnungsgebiet“ vorkommt).

#### Zusammenfassend wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts-/ Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann erfolgt der Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag (Ableitung einer Relation).
2. Ermittlung des jeweiligen **geleisteten** bzw. des im Sanierungsgebiet **ersparten** Erschließungs- und/oder Ausbaubeitrags.
3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Kostenanteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion ohne besondere Lagewertigkeit (diesbezüglich vgl. die Ausführungen im nachfolgenden Satz 2); Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf dem angrenzenden Grundstück etc. (Reduktion auf den rentierlichen Anteil). **Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z. B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswertergebnissen der Tab. 3-1 nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.**
4. Hochrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungsstichtag, Berücksichtigung des Alters der (neuen) Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. ist zusätzlich der Restwert der alten Erschließungsanlage in der Qualität zum **Zeitpunkt des Neuausbaus - hochgerechnet auf den Wertermittlungsstichtag** - vom zuvor ermittelten Beitrag in Abzug zu bringen.
5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (vgl. Nr. 4). Das Ergebnis ist die durch Erhebung von Erschließungs- und/oder Ausbaubeiträgen bzw. durch die sanierungsbedingte Ausbaumaßnahme bewirkte Bodenwerterhöhung.

13) Vgl. Auswertung in diesem Abschnitt (Abb. 3-2 und Tab. 3-1).



### 3 Wiederkehrende Beiträge

#### 3.3 Fallgestaltung „wiederkehrende Beiträge“

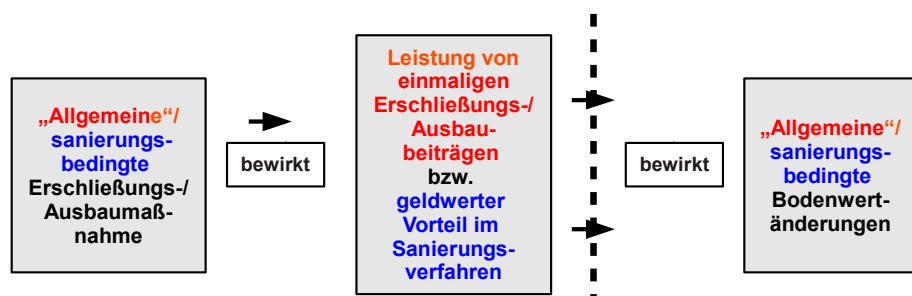
Die Gemeinden in Rheinland-Pfalz können durch Satzung bestimmen, dass anstelle der Erhebung einmaliger Beiträge nach § 10 KAG die jährlichen Investitionsaufwendungen für Verkehrsanlagen nach Abzug des Gemeindeanteils als wiederkehrender Beitrag auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt werden (§ 10a KAG). Auch von den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet können für den Wiederaufbau von Straßen außerhalb des Sanierungsgebietes – solange die Verschonungsregelung des § 10a Abs. 5 KAG nicht greift – wiederkehrende Beiträge erhoben werden (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 10.06.2008 – 6C 10255/08).

In der Satzung kann bestimmt werden, dass sämtliche zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen des gesamten Gebietes oder einzelner, voneinander abgrenzbarer Gebietsteile der Gemeinde eine einheitliche öffentliche Einrichtung bilden, für deren Ausbau vorteilsbezogene Beiträge von Grundstücken erhoben werden können, welche die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer dieser Verkehrsanlagen haben (§ 10a Abs. 1 Satz 2 KAG).

Nachfolgend werden eine Vielzahl von Indizien zusammen getragen, die sich zu dem Ergebnis verdichten, dass keine allgemeinen Bodenwertminderungen aus **zukünftig zu leistenden** wiederkehrenden Beiträgen entstehen bzw. dass keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus **eingesparten** wiederkehrenden Beiträgen nachweisbar sind.

Werden im Gemeindegebiet wiederkehrende Beiträge erhoben, so stellt sich die Frage, ob der Grundstücksverkehr die von ihm künftig zu **leistenden wiederkehrenden Beiträge** als (boden)wertmindernd ansieht bzw. ob er den Vorteil, dass im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet aufgrund der Verschonungsregelung des § 10a Abs. 5 KAG für die Dauer von maximal 20 Jahren keinerlei Investitionsaufwendungen für Verkehrsanlagen in Form von wiederkehrenden Beiträgen erhoben werden können (sog. ersparte wiederkehrende Beiträge), eine (sanierungsbedingte) bodenwerterhöhende Wirkung beizmisst. Man könnte nun die **künftig zu leistenden** bzw. in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten aufgrund der Verschonungsregelung des § 10a Abs. 5 KAG **ersparten wiederkehrenden** Beiträge kapitalisieren und diesen Kapitalbetrag dann wie einen einmaligen Beitrag behandeln, indem aus Tabelle 3-1 in Abhängigkeit der Größenordnung des Kapitalbetrags der entsprechende rentierliche Anteil<sup>14)</sup> entnommen und damit die jeweilige Bodenwertänderung „berechnet“ wird.

#### Die Fallgestaltung „einmalige Beiträge“



14) Die Einsparung, dass im Sanierungsgebiet für die sanierungsbedingt ausgebauten Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB keine wiederkehrenden Beiträge erhoben werden können, stellt kein **solitärer** Vorteil dar, da auch die Eigentümer außerhalb des Sanierungsgebiets nicht zu deren Investitionsaufwendungen in Form von wiederkehrenden Beiträgen gemäß § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB herangezogen werden können.



### 3 Wiederkehrende Beiträge

wird so überführt in die Fallgestaltung „wiederkehrende Beiträge“:



Abb. 3-3: Bewirkt der Kapitalbetrag der *künftig zu leistenden* „wiederkehrenden Beiträge“ Bodenwertminderungen bzw. die in Sanierungsgebieten *künftig eingesparten* „wiederkehrenden Beiträge“ Bodenwerterhöhungen wie bei den einmaligen Beiträgen?

**Der Nachweis von Nachteilen (zukünftig zu leistende wiederkehrende Beiträge) bzw. von Vorteilen (zukünftig eingesparte wiederkehrende Beiträge) reicht aber nicht aus, Bodenwertänderungen an sich oder gar in der Höhe nach zu belegen.** Die Formulierungen in § 8 Abs. 3 ImmoWertV („... soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht ...“) und in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB („Der Eigentümer ... hat zur Finanzierung ... einen Ausgleichsbetrag ... zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ... entspricht.“) verlangen vielmehr einen zweifelsfreien Nachweis der diesbezüglichen Bodenwertänderung. **Beispielsweise können durch Sanierungsmaßnahmen bedingte geldwerte Vorteile entstehen, die sich aber nicht als Bodenwerterhöhungen niederschlagen (wie konkrete Steuervorteile einer Eigentümerin/eines Eigentümers).**

Ob das oben skizzierte Ergebnis (vgl. Abb. 3-3) tatsächlich marktgerecht ist, muss deshalb aufgrund der eindeutigen Forderung des OVG Rheinland-Pfalz (a. a. O.) und der oben genannten Rechtsgrundlagen im BauGB und in der ImmoWertV geprüft und ggf. mit Marktdaten untermauert werden. Kann eine etwaige Bodenwertänderung aus künftig zu leistenden oder ersparten wiederkehrenden Beiträgen nicht hinreichend sicher nachgewiesen werden, darf eine Bodenwertminderung bzw. Bodenwerterhöhung nicht behauptet werden!

Gegen die Annahme einer bodenwertmindernden Wirkung der künftig zu leistenden bzw. einer bodenwerterhöhenden Wirkung der künftig eingesparten „wiederkehrenden Beiträge“ spricht indes vieles:

- a) **Wiederkehrende Ausbaubeiträge fallen gemeindeweit an, solange nicht die Verschonungsregelung des § 10a Abs. 5 KAG greift. Selbst im Sanierungsgebiet** muss der Käufer eines Grundstücks damit rechnen, dass er spätestens nach Ablauf der Verschonungsfrist auch für Ausbaumaßnahmen im gesamten Gemeindegebiet beitragspflichtig wird. Wird die Verschonungsregelung nicht angewandt, ist das Grundstück im Sanierungsgebiet – genauso wie die Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets – auch während der Sanierung für Ausbaumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets beitragspflichtig (OVG RP, Urteil vom 10.06.2008 – 6 C 10255/08 -). Insoweit „erspart“ der Eigentümer wenig oder gar nichts.



### 3 Wiederkehrende Beiträge

- b) Aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke könnten entsprechende Markterfahrungen ermittelt werden. Es fehlen jedoch die Vergleichspreise, da es in den Gebieten, in denen die Erschließungsanlagen bereits zum wiederholten Mal ausgebaut werden, selten unbebaute baureife Grundstücke gibt. Mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke lässt sich das Problem nicht lösen, da der kapitalisierte wiederkehrende Beitrag nur einen geringfügigen Teil des Vergleichspreises bebauter Grundstücke ausmacht.
- c) Kann der Eigentümer eines im **Sanierungsgebiet** gelegenen Grundstücks die wiederkehrenden Beiträge aufgrund fehlender vertraglicher Regelungen nicht weitergeben oder nutzt er das Grundstück selbst, so bestünde grundsätzlich der Vorteil während der Verschonungsregelung in den ersparten wiederkehrenden Beiträgen für Ausbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets. Aber dieses Einsparungspotential ist nur schwierig zu kalkulieren. Da jede Ausbaumaßnahme von der Gemeinde mit einem eigenen Anteil mitfinanziert werden muss, ist kaum absehbar, ob und in welchem Umfang Ausbaumaßnahmen in der gesamten Gemeinde gerade in den nächsten 20 Jahren erfolgen werden. Eine Absehbarkeit ist allenfalls im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung gegeben. Erfahrungsgemäß schwanken in vielen Orten die wiederkehrenden Beiträge für Straßen je nach Bautätigkeit und -fortschritt erheblich. Dabei ist es keine Seltenheit, dass in dem einen Jahr überhaupt kein Beitrag erhoben wird, im nächsten lediglich ein Beitragssatz von wenigen Cent festgesetzt wird und im übernächsten mehrere Euro pro Quadratmeter angefordert werden. **Demnach dürfte es sich verbieten, aus § 10 a Abs. 5 KAG eine Hochrechnung für bis zu 20 Jahren abzuleiten (Verletzung von § 2 ImmoWertV).** Die gleiche Problematik der Kalkulation gilt für die künftig zu leistenden wiederkehrenden Beiträge.
- d) Auch die unterstützend durchgeführte Befragung von ausgewählten Käufern bestätigte punktuell die Einstellung des Grundstücksmarktes, künftig wiederkehrende Beiträge nicht als bodenwertmindernd bzw. künftig eingesparte Beiträge nicht als bodenwerterhöhend anzusehen.
- e) **In Städten, in denen gar keine KAG-Beiträge erhoben werden (z. B. in Frankfurt/Main), wirkt sich der Ausbau einer bereits vorhandenen Straße lediglich als Lagevorteil aus. „Die Straße“ bekommt man ja kostenlos!**
- f) In den 80iger Jahren wurde im Rahmen der Bodenrichtwertableitung 1988 nachgewiesen, dass sich die Einführung der wiederkehrenden Gebühren für das Oberflächenwasser nicht auf die Entwicklung der Bodenwerte ausgewirkt hat. Entsprechendes kann für die bodenwert beeinflussende Wirkung der wiederkehrenden Beiträge nach § 10a KAG vermutet werden. Die Formulierungen in § 8 Abs. 3 ImmoWertV („...soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht...“) und in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB („Der Eigentümer ... hat zur Finanzierung ... einen Ausgleichsbetrag ... zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ... entspricht.“) verlangen aber einen hinreichenden Nachweis der entsprechenden Bodenwertänderungen. Dies ist jedoch nicht möglich.





### 3 Wiederkehrende Beiträge

Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz einer Bodenwertminderung für zukünftig zu leistende bzw. einer Bodenwerterhöhung für zukünftig eingesparte wiederkehrende Beiträge (a. a. O.) zu verzichten.

Es verbleibt aber auf jeden Fall der Lagevorteil aus der Neugestaltung der Erschließungsanlage.

#### 3.4 Fazit

**Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge** nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder neu ausgebauten Erschließungsanlagen führen regelmäßig – z. B. beim Erwerb von Grundstücken – zu **Bodenwerterhöhungen**, wenn sie zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits **geleistet** wurden oder beispielsweise in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB dem Eigentümer **erspart** bleiben<sup>15)</sup>. Daneben sind die durch den Straßenausbau bewirkten **Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen** wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung etc. zu berücksichtigen.

Dieses Marktverhalten gilt **nicht** für „wiederkehrende Beiträge“. Es lässt sich am Grundstücksmarkt weder nachweisen, dass **künftig zu leistende wiederkehrende Beiträge bodenwertmindernd**, noch dass **künftig eingesparte wiederkehrende Beiträge bodenwerterhöhend** wirken. Es verbleiben hier ausschließlich die durch den **Straßenausbau bewirkten Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen** wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung etc.

<sup>15)</sup> Tatsächlich sind vom Eigentümer jedoch die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form eines Ausgleichsbetrags zu leisten.