

VGH Baden-Württemberg Urteil vom 18.11.2005, 8 S 496/05

**Erhebung eines Ausgleichsbetrags für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung;
"Bebauungsabschlag" gemäß § 28 Abs 3 S 2 WertV**

Leitsätze

Der "Bebauungsabschlag" nach § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV auf den Ausgleichsbetrag soll nicht sämtliche Nachteile aus einer - etwa wegen des Denkmalschutzes - bestehen bleibenden Bebauung ausgleichen, sondern nur hieraus folgende Einschränkungen bei der Realisierung bestimmter Vorteile aus der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme (vgl. auch Niedersächsisches OVG, Beschl. vom 10.3.2003 - 1 LA 38/03 - , NVwZ-RR 2003, 828).

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 9. November 2004 - 13 K 717/03 - wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen die Erhebung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags in Höhe von 22.230 DM (11.366,02 EUR).
- 2 Sie ist Eigentümerin des 191 qm großen Grundstücks Flst.Nr. 586/1 (K.platz 1) im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Stuttgart 4 - B.viertel. Das Sanierungsverfahren war am 13.4.1978 durch Satzungsbeschluss eingeleitet worden. Nach Durchführung der Sanierung beschloss der Gemeinderat der Beklagten am 17.4.1997, die Sanierungssatzung aufzuheben; der Aufhebungsbeschluss wurde am 26.6.1997 öffentlich bekannt gemacht. Nach Angaben der Klägerin fand in den Jahren 1993 und 1994 eine Renovierung von Dach, Fassade und Fenstern statt; im Jahre 1998 - also nach Abschluss der Sanierung - wurden die Räume der Gaststätte saniert.
- 3 Unter dem 10.7.2001 erstattete der Sachverständige Dr. Ing. ... im Auftrag der Beklagten ein Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung des Grundstücks der Klägerin (Wertermittlung Nr. 32/2001 und Anlage B 2, Bl. 129 der Akte des Verwaltungsgerichts). Danach hatte das Grundstück zum maßgeblichen Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufhebung der Sanierungssatzung am 26.6.1997 einen Bodenwert von 1.854 DM/qm (Endwert). Anknüpfungspunkt für diese Bewertung war der auf den Stichtag 31.12.1998 bezogene Bodenrichtwert von 2.500 DM/qm für ein ebenfalls im B.viertel liegendes Grundstück an der Brennerstraße. Diesen Richtwert erhöhte der Gutachter zunächst um 3 %, weil im Zeitraum zwischen dem für die Ermittlung des Endwerts maßgeblichen Stichtag 26.6.1997 und dem Bezugsdatum 31.12.1998 für den Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstücks ein Preisverfall in mindestens dieser Höhe stattgefunden habe.

Da der Gutachter Wohnlage und Nutzungsart des Grundstücks der Klägerin im Verhältnis zum Vergleichsgrundstück an der Brennerstraße als schlechter bewertete, wurde sodann ein Abschlag vorgenommen. Im Anschluss daran wurde die im Endwert enthaltene sanierungsbedingte Werterhöhung des Grundstücks der Klägerin ermittelt. Als gebietsbezogene Sanierungsmaßnahmen, welche das Sanierungsgebiet insgesamt aufgewertet haben, wurden angesehen: Abbruch von Gebäuden und Neubebauung, die Änderung von Grundstücksgrenzen, die Entkernung und Begrünung von Innenhöfen, die Schaffung von Parkhaus- und Tiefgaragen-Anlagen, die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude, Straßenumgestaltungen, Fußgängerzonen, Verkehrsberuhigung sowie Freiflächengestaltungen und Betriebsverlagerungen. Die daraus folgende Zentralitäts- und Imageverbesserung des Gebiets wurde - im Anschluss an die entsprechende Festlegung des Gutachterausschusses der Beklagten bei der Bewertung von vier „Mustergrundstücken“ - mit 1 % des Bodenwerts (Endwerts) beziffert. Als nachbarschaftsbezogene Maßnahmen, die sich unmittelbar positiv auf die Qualität des Grundstücks der Klägerin auswirken, wurden angenommen die Neubauten Weberstraße 39 mit begrüntem Innenhof und Weberstraße 80/Brennerstraße 36/38, die Modernisierung der Gebäude Wagnerstraße 37-47 sowie die Umgestaltung von Weberstraße und Wagnerstraße. Der daraus entstandene Lagevorteil wurde mit insgesamt 5,7 % bewertet. Die so ermittelten sanierungsbedingten Werterhöhungen rechnete der Gutachter aus dem Endwert heraus und gelangte so zum Anfangswert von 1737, 58 DM/qm als - fiktivem - Wert, den das Grundstück am 26.6.1997 gehabt hätte, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der Sanierungsvorteil in Gestalt der Differenz zwischen Endwert und Anfangswert wurde folglich mit 116,42 DM/qm angesetzt, so dass sich für das 191 qm große Grundstück der Klägerin ein Ausgleichsbetrag von - abgerundet - 22.230 DM ergab.

- 4 Diesen Betrag setzte die Beklagte mit Bescheid vom 21.11.2001 fest. Den Widerspruch der Klägerin wies sie mit Bescheid vom 7.1.2003 zurück.
- 5 Am 13.2.2003 hat die Klägerin beim Verwaltungsgericht Stuttgart Klage erhoben mit dem Antrag, den Bescheid der Beklagten vom 21.11.2001 und deren Widerspruchsbescheid vom 7.1.2003 aufzuheben. Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt.
- 6 Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit Urteil vom 9.11.2004 abgewiesen (13 K 717/03). Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt: Der Zuschlag von 3 % auf den Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstücks Brennerstraße zum 31.12.1998 wegen eines seit dem maßgeblichen Stichtag 26.6.1997 eingetretenen Verfalls der Bodenwerte sei nicht zu beanstanden, zumal insoweit ein Wertermittlungsspielraum bestehe. Innerhalb dieses Wertermittlungsspielraums hielten sich auch die Bezifferung der allgemeinen (gebietsbezogenen) Lageverbesserung mit 1 % und der nachbarschaftsbezogenen Aufwertung mit 5,7 % des Bodenwerts. Diese Werterhöhung sei auch tatsächlich sanierungsbedingt und nicht nur Folge einer allgemeinen Entwicklung des Grundstücksmarkts in Stuttgart. Insoweit habe der Gutachter in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass das B.viertel vor Durchführung der Sanierung wegen der gravierenden baulichen Missstände und struktureller Mängel praktisch „tot“ gewesen sei und ohne Sanierung kaum Entwicklungschancen gehabt hätte. Die Beschreibungen der städtebaulichen Missstände vor der Sanierung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bestätigten diese Einschätzung des Gutachters. Dem Umstand, dass es sich beim Gebäude K.platz 1 um ein geschütztes

Denkmal handele, müsse nicht durch einen Abschlag vom Endwert gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV Rechnung getragen werden. Mit dieser Regelung solle ein Ausgleich in Fällen geschaffen werden, in denen eine durch die Sanierung an sich eröffnete erhöhte bauliche Nutzbarkeit wegen der bestehenden Bebauung nicht realisiert werden könne. Hier habe die Klägerin ihr Grundstück jedoch baulich bereits so ausgenutzt, wie dies aufgrund des Bebauungsplanes möglich sei. Die Anrechnungsvorschrift des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB komme nicht zur Anwendung. Es gebe keine von der Klägerin durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen des Grundstücks K.platz 1, weil Renovierungsarbeiten nur innerhalb des Gebäudes durchgeführt worden seien, so dass sich nur der Gebäudewert erhöht habe. Die Klägerin könne sich für eine Anrechnung auch nicht auf die Neubauten Wagnerstraße 30 und E.-Straße 8 berufen, die mit ihr verbundene Unternehmen erstellt hätten. Denn vom Eigentümer bewirkte Bodenwerterhöhungen seien nur dann auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen seien, wenn die wertsteigernden Maßnahmen allein durch seine Initiative und ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Hand durchgeführt worden seien. Dies sei hier nicht der Fall. Die Beklagte habe diese Neubauten mit erheblichen finanziellen Mitteln gefördert. Außerdem habe sie mit der Festlegung des Sanierungsgebiets den rechtlichen Rahmen und damit Investitionssicherheit für die von der Klägerin vorgenommenen Neubau- und Renovierungsmaßnahmen geschaffen. Die Sanierung und der Sanierungserfolg beruhten somit wesentlich auf den von der Beklagten durchgeführten Maßnahmen und deren finanziellem Einsatz. Davon abgesehen lasse sich eine Verbesserung der Lagequalität im Sanierungsgebiet regelmäßig nicht auf Sanierungsmaßnahmen eines einzelnen Eigentümers zurückführen, sondern könne allenfalls bei einer Vielzahl aufeinander abgestimmter privater Baumaßnahmen gesondert ermittelt werden. Diese Voraussetzung liege hier nicht vor.

- 7 Mit Beschluss vom 2.3.2005 - 8 S 3028/04 - hat der Senat auf Antrag der Klägerin die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts wegen besonderer rechtlicher Schwierigkeiten zugelassen. Der Beschluss wurde der Klägerin am 10.3.2005 zugestellt. Auf ihren am 4.4.2005 eingegangenen Antrag wurde die Berufungsbegründungsfrist bis zum 11.5.2005 verlängert; die Berufung wurde am 10.5.2005 begründet. Die Klägerin beantragt,
- 8 das Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 9.11.2004 - 13 K 717/03 - zu ändern und den Bescheid der Stadt Stuttgart vom 21.11.2001 sowie deren Widerspruchsbescheid vom 7.1.2003 aufzuheben.
- 9 Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen vor: Der Endwert sei im Hinblick auf den Zuschlag von 3 % auf den Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstücks Brennerstraße falsch berechnet worden. Der Gutachter habe nicht annehmen dürfen, dass die Bodenpreise auch im „frisch“ sanierten B.viertel in der Zeit zwischen dem 26.6.1997 und dem 31.12.1998 verfallen seien. Insoweit gälten lokale Besonderheiten. Außerdem könne sich die Beklagte für die „Rückrechnung“ des Bodenrichtwerts des Vergleichsgrundstücks vom 31.12.1998 auf den maßgeblichen Stichtag 26.6.1997 nicht auf einen Wertermittlungsspielraum berufen. Ein solcher bestehe nach der Rechtsprechung allein hinsichtlich der Frage, in welchem Umfang sich einzelne Maßnahmen oder Faktoren auf den Anfangs- oder Endwert auswirkten. Hier habe der Gutachter jedoch bei der Ermittlung des Endwertes von - späteren - Bodenrichtwerten auf den dafür maßgeblichen Stichtag „zurückgerechnet“. Im Übrigen beruhten die festgestellten Werterhöhungen nicht auf der von der Beklagten durchgeführten

Sanierung, sondern deckten sich mit der allgemeinen Entwicklung des Grundstücksmarkts in Stuttgart. Das Viertel liege in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und hätte wegen des allgemeinen Ansiedlungsdrucks für Büro- und Geschäftshäuser im fraglichen Zeitraum (von 1978 bis 1997) dieselbe Entwicklung genommen wie andere vergleichbare Gebiete in der Innenstadt, bei denen der Bodenrichtwert am 31.12.1998 ebenfalls bei 2.500 DM/qm gelegen habe. Der Gutachter sei nur deshalb zu einem anderen Ergebnis gelangt, weil er die Bodenwertsteigerung im Sinne einer „Binnenbetrachtung“ ohne Rücksicht auf die Entwicklung in der Umgebung anhand eines Zu-/Abschlagssystems aus dem ermittelten Endwert abgeleitet habe. Im Übrigen hätte wegen der Denkmaleigenschaft des Gebäudes K.platz 1 ein Abschlag vom Endwert vorgenommen werden müssen. Denn bei Ermittlung des Anfangs- und des Endwerts werde so getan, als stehe dem Eigentümer ein unbebautes Grundstück zur Verfügung. Sie könne jedoch das unter Denkmalschutz stehende Gebäude nicht abbrechen und an seiner Stelle einen Neubau mit höherer Ertragsfähigkeit errichten.

- 10 Außerdem hätte der Anteil der durch ihre privaten Sanierungsmaßnahmen bewirkten Erhöhung des Bodenwerts ihrer Grundstücke aus der festgestellten gesamten Wertsteigerung herausgerechnet und auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden müssen. Das Verwaltungsgericht habe die Anrechnungsvorschrift des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB fehlerhaft interpretiert. Dem Wortlaut lasse sich nicht entnehmen, dass eine Anrechnung ausgeschlossen sei, wenn die öffentliche Hand an privaten Sanierungsmaßnahmen mitgewirkt habe. Vielmehr solle verhindert werden, dass der Eigentümer den Anteil an einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, den er durch eigene Aufwendungen bewirkt habe, über den Ausgleichsbetrag nochmals aufwenden müsse. Außerdem käme die Vorschrift bei der vom Verwaltungsgericht vertretenen Auslegung nicht zur Anwendung, weil Sanierungen in aller Regel nur unter der Regie der Gemeinde und mit Unterstützung der öffentlichen Hand durchgeführt würden. Für die Sanierung des Objekts K.platz 1 habe sie ohnehin keine öffentlichen Zuschüsse erhalten. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts seien in der vom Gutachter festgestellten Wertsteigerung ihres Grundstücks auch tatsächlich durch Eigenleistungen bewirkte Bodenwerterhöhungen enthalten. Insoweit müssten alle Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, welche die mit ihr „im Konzernverbund“ agierenden Unternehmen durchgeführt hätten, nämlich die Neubauten auf den Grundstücken E.-Straße 8/Wagnerstraße (Verfahren 8 S 497/05) und Wagnerstraße 30 (Verfahren 8 S 498/05). In der Beschlussvorlage des Gemeinderats vom 27.1.1997 zur Aufhebung der Sanierungssatzung seien gerade diese Neubauten als für den Sanierungserfolg besonders wichtig hervorgehoben worden. Ob diese Objekte innerhalb des Sanierungsgebiets eine zusammenhängende Bebauung bildeten oder sich über das Gebiet verteilten, sei unerheblich, weil nicht nur grundstücks- oder nachbarschaftsbezogene, sondern auch gebietsbezogene Einflüsse zu berücksichtigen seien.
- 11 Die Beklagte beantragt,
- 12 die Berufung zurückzuweisen.
- 13 Sie führt aus: Der Endwert zum Stichtag 26.6.1997 sei zu Recht gegenüber dem Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstücks Brennerstraße zum 31.12.1998 um 3 % erhöht worden, um dem zwischenzeitlich eingetretenen Verfall der Bodenpreise Rechnung zu tragen. Denselben Zuschlag habe auch der Gutachterausschuss bei der Ermittlung des Endwerts der vier „Mustergrundstücke“ angesetzt. Die vom Gutachter

angewandte Methode zur Ermittlung der Sanierungsvorteile stelle auf die spezifischen Verhältnisse des Stuttgarter Grundstücksmarkts und die konkreten sanierungsbedingten Veränderungen der am Verfahren beteiligten Grundstücke ab. Sie sei daher geeignet, die sanierungsbedingten von den allgemeinen Werterhöhungen zu trennen. Von einem „Bebauungsabschlag“ gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV sei zu Recht abgesehen worden. Der Ausgleichsbetrag habe nicht wegen Sanierungsleistungen der Klägerin und der mit ihr verbundenen Unternehmen herabgesetzt werden müssen. Die Renovierung des Gebäudes K.platz 1 könne schon deshalb nicht zu einer Anrechnung führen, weil sie ohne die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung durchgeführt worden sei. Die Kosten, die ihr im Zusammenhang mit den Neubauten Wagnerstraße 30 und E.-Straße 8 entstanden seien, überstiegen die gesamten sanierungsbedingten Werterhöhungen dieser Grundstücke und damit auch den Ausgleichsbetrag selbst. Eine Anrechnung von durch Eigenleistungen der Klägerin bewirkten Bodenwerterhöhungen auf den Ausgleichsbetrag käme mithin einer doppelten Förderung der Maßnahmen gleich. Im Übrigen könnten private Sanierungsleistungen grundsätzlich nur dann Bodenwertsteigerungen zur Folge haben, wenn sie im räumlichen und konzeptionellen Zusammenhang durchgeführt würden. Die Objekte der Klägerin und der mit ihr verbundenen Unternehmen bildeten jedoch keine zusammenhängende Bebauung.

- 14 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze, die Akten des Verwaltungsgerichts Stuttgart und die dem Senat vorliegenden Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 15 Die nach Zulassung durch den Senat statthafte und auch sonst zulässige Berufung der Klägerin ist nicht begründet. Das Verwaltungsgericht Stuttgart hat ihre gegen die Erhebung eines Sanierungsausgleichsbetrags gerichtete Klage zu Recht abgewiesen. Der Bescheid der Beklagten vom 21.11.2001 und deren Widerspruchsbescheid vom 7.11.2003 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin daher nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 16 1. Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass der Bescheid über die Erhebung des Ausgleichsbetrags auf einer nicht zu beanstandenden Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beruht.
- 17 a) Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Die nach § 199 Abs. 1 BauGB erlassene Wertermittlungsverordnung (im Folgenden: WertV) bestimmt, dass sowohl der Anfangs- als auch der Endwert bezogen auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, als Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter

Grundstücke zu ermitteln ist (§ 28 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 WertV). Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, um das Vergleichswertverfahren (vgl. § 13 f. WertV) durchführen zu können, kann jede andere geeignete Methode angewandt werden, um den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln (vgl. BVerwG, Beschl. vom 16.11.2004 - 4 B 71.04 -, NVwZ 2005, 449). Der Gemeinde steht bei der Bestimmung des Umfangs der sanierungsbedingten Wertveränderungen ein Bewertungsspielraum zu (vgl. dazu OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. vom 9.4.1990 - 22 A 1185/89 -, NVwZ-RR 1990, 635). Ausgehend davon hat das Verwaltungsgericht zu Recht und mit zutreffender Begründung angenommen, dass durch die förmliche Sanierungsmaßnahme „B.viertel“ eine Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks Flst.Nr. 586/1 (K.platz 1) eingetreten ist, die dem festgesetzten Ausgleichsbetrag entspricht.

- 18 b) Die hier angewandte Methode zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist als solche nicht zu beanstanden.
- 19 Der Gutachter hat den Anfangs- und den Endwert nicht getrennt festgestellt, sondern zunächst den Endwert durch Vergleich und dann die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen des Grundstücks bezogen auf die spezifischen Verhältnisse des Stuttgarter Grundstücksmarkts und die konkreten Lageveränderungen infolge der Sanierung ermittelt; der - fiktive - Anfangswert wurde sodann durch Abzug dieser sanierungsbedingten Wertsteigerungen vom Endwert festgelegt. Dieses Vorgehen war mangels aussagekräftigen Datenmaterials zulässig (vgl. zu der hier angewandten Methode auch Brügelmann, BauGB, Bd. 5, § 154 Rn 50 ff; zur Zulässigkeit der - umgekehrten - Ableitung eines fiktiven Endwerts aus einem festgestellten Anfangswert vgl. BVerwG, a.a.O.). Wie der Gutachter in der mündlichen Verhandlung unwidersprochen angegeben hat, konnte der Anfangswert des Grundstücks zum Stichtag 26.6.1997 nicht durch Vergleich mit Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten ermittelt werden, weil es kein geeignetes Vergleichsgebiet gab, das im Sinne des § 26 Abs. 1 Satz 1 WertV ähnliche städtebauliche Missstände aufwies, wie das B.viertel vor der Sanierung, ohne dass eine Sanierung zu erwarten war (vgl. auch Bl. 5 der Wertermittlung). Auch die Methode zur Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung selbst begegnet keinen Bedenken. Die Klägerin meint, der Gutachter sei nur deshalb zu der Feststellung gelangt, dass es zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen gekommen sei, weil er diese aus dem ermittelten Endwert im Rahmen einer bloßen „Binnenbetrachtung“ ohne Berücksichtigung der Wertentwicklungen in der Umgebung abgeleitet habe. Das trifft nach den Erläuterungen des Gutachters in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat nicht zu. Danach hatte der Gutachterausschuss der Beklagten zunächst einen Rahmen festgelegt, an dem sich die Bewertung der sanierungsbedingten Veränderungen orientieren sollte (vgl. Bl. 7 der Wertermittlung, Anlage B 2, Bl. 129 der Akte des Verwaltungsgerichts). Maßgebend für diesen Rahmen waren Untersuchungen zur Bewertung unterschiedlicher Lagen und Nutzungsmöglichkeiten auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt anhand der Kaufpreissammlung. Nach diesem Rahmen bewertete der Gutachter die konkreten sanierungsbedingten Veränderungen, wie sie ihm von der Beklagten beschrieben und von ihm selbst vor Ort in Augenschein genommen wurden (vgl. Bl. 9 der Wertermittlung). Die durch die Sanierung bewirkten Lageverbesserungen wurden folglich nicht im Rahmen einer „Binnenbetrachtung“, sondern in Anknüpfung an die spezifischen Verhältnisse des Stuttgarter Grundstücksmarkts bewertet. Ein solches

Verfahren trägt nicht die Gefahr in sich, dass Werterhöhungen als sanierungsbedingt eingestuft werden, obwohl sie nur Folge allgemeiner Wertentwicklungen in der Umgebung sind.

- 20 Auch die sonst von der Klägerin vorgetragene Umstände belegen nicht, dass die vom Gutachter festgestellten Bodenwerterhöhungen nicht sanierungsbedingt sind, sondern auf allgemeinen Entwicklungen des Stuttgarter Grundstücksmarkts beruhen. Die Klägerin verweist einmal darauf, dass nicht nur das im B.viertel gelegene Vergleichsgrundstück Brennerstraße zum 31.12.1998 einen Bodenrichtwert von 2.500 DM/qm aufgewiesen habe, sondern auch andere „vergleichbare Lagen“ in der Stuttgarter Innenstadt. Dieser Umstand wäre jedoch nur dann ein Indiz dafür, dass der Anfangswert der Grundstücke der Klägerin dem vom Gutachter festgestellten Endwert entspricht und es daher nicht zu sanierungsbedingten, sondern nur zu allgemeinen Bodenwerterhöhungen gekommen ist, wenn es sich bei den „vergleichbaren Lagen“ um Gebiete in der Innenstadt von Stuttgart gehandelt hätte, die zum 26.6.1997 vergleichbare städtebauliche Missstände aufgewiesen hätten, wie das B.viertel vor Durchführung der Sanierung, ohne dass eine Sanierung zu erwarten gewesen wäre. Wie bereits ausgeführt, gab es nach den unwidersprochenen Angaben des Gutachters keine entsprechenden Vergleichsgrundstücke, aus deren Bodenrichtwert der Anfangswert der Grundstücke im B.viertel unmittelbar hätte abgeleitet werden können. Die Klägerin hat in der mündlichen Verhandlung ihr Vorbringen ferner dahingehend präzisiert, dass nach ihrer Auffassung eine förmliche Sanierung nicht hätte durchgeführt werden müssen, weil die Eigentümer wegen des „allgemeinen Ansiedlungs-drucks“ in der Stuttgarter Innenstadt ohnehin die Initiative ergriffen hätten, um die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Davon abgesehen, dass eine solche Privatinitiative zumindest hinsichtlich der gebietsbezogenen Sanierungsmaßnahmen nicht unterstellt werden kann, räumt die Klägerin damit der Sache nach selbst ein, dass die festgestellten Bodenwerterhöhungen gerade nicht auf Wertentwicklungen beruhen, die es auch sonst auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt gab, sondern das Ergebnis der konkret durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind.
- 21 c) Die Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen ist auch nach ihrer Höhe nicht zu beanstanden.
- 22 Angesichts der in der vorbereitenden Untersuchung der Beklagten dokumentierten städtebaulichen Missstände des B.viertels und der näheren Umgebung des K.platzes und der Wagnerstraße vor der Sanierung, des Umfangs der gebietsbezogenen und nachbarschaftsbezogenen Sanierungsmaßnahmen und der dadurch augenscheinlich bewirkten Aufwertung des Gebiets und der näheren Umgebung des Grundstücks K.platz 1 (vgl. dazu Bl. 4 der Wertermittlung, vgl. auch Gemeinderats-Drucks. 58/1997 vom 27.1.1997 zur Aufhebung der Sanierungssatzung für die Blöcke 3 bis 9 sowie die Bilddokumentation der Beklagten zum Zustand des B.viertels vor und nach der Sanierung) erscheint der Ansatz einer Bodenwerterhöhung von insgesamt 6,7 % nicht überhöht, wie bereits das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt hat.
- 23 Ohne Erfolg wendet sich die Klägerin dagegen, dass der Gutachter bei der Ermittlung des Endwerts den zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwert des Grundstücks Brennerstraße am 31.12.1998 mit der Begründung um 3 % erhöht hat, dass es in der Zeit seit dem maßgeblichen Stichtag 26.6.1997 zu einem Preisverfall in mindestens dieser Höhe gekommen sei. Es spricht schon manches dafür, dass dieser Zuschlag für die Höhe

der sanierungsbedingten Wertsteigerung und damit des Ausgleichsbetrags ohne Bedeutung ist. Denn ein entsprechend geringerer Endwert hätte wohl im Ergebnis nichts an der Bewertung der konkreten Sanierungsvorteile für das Grundstück der Klägerin und damit auch nichts an der Differenz zwischen festgestelltem Endwert und fiktivem Anfangswert geändert. Die Vorgehensweise des Gutachters ist aber in jedem Fall vertretbar. Die Klägerin meint, selbst wenn in der fraglichen Zeit von 1997 bis 1998 auf dem Stuttgarter Grundstücksmarkt die Bodenpreise gefallen seien, könne nicht angenommen werden, dass auch das gerade erst sanierte B.viertel an dieser Entwicklung teilgenommen habe. Dieser Einwand wäre nur dann überzeugend, wenn die für den Verfall der Bodenpreise bestimmenden Umstände im B.viertel nicht vorgelegen hätten. Davon kann indes nicht ausgegangen werden. Nach der plausiblen Darstellung des Gutachters in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat betraf der Preisverfall nicht etwa nur bestimmte sanierungsbedürftige Gebiete, so dass Gebiete ohne städtebauliche Missstände wie das B.viertel nach Abschluss der Sanierung von dieser Entwicklung abgekoppelt gewesen wären, sondern war allgemeiner Natur. Infolge einer gewissen Marktsättigung nach einer vorangegangenen stürmischen Preisentwicklung nach oben seit 1960 seien die Bodenpreise von 1995 bis 2000 überall in Baden-Württemberg rückläufig gewesen. In Stuttgart habe der Preisrückgang in innerstädtischen, gemischt genutzten Lagen, die mit dem B.viertel vergleichbar seien, in der Zeit vom 31.12.1996 bis 31.12.1998 sogar rund 10 % betragen gegenüber durchschnittlich 2,7 % im gesamten Stuttgarter Raum. Gleichwohl sei der Preisrückgang für das B.viertel „aus Gründen der Vorsicht“ nur mit 3 % angenommen worden, weil für dieses Gebiet für die Zeit vor dem 31.12.1998 keine Bodenrichtwerte vorgelegen hätten. Dieses Vorgehen ist ohne weiteres vertretbar.

- 24 Der Klägerin kann auch nicht gefolgt werden wenn sie meint, für die „Rückrechnung“ des Bodenrichtwerts auf den maßgeblichen Stichtag 26.6.1997 könne sich die Beklagte nicht auf einen Wertungsspielraum berufen. Da für den maßgeblichen Zeitpunkt 26.6.1997 kein Vergleichspreis oder Vergleichsbodenrichtwert vorlag, musste der Gutachter die seitherige Preisentwicklung bis zum 31.12.1998 in den Blick nehmen, um den Endwert möglichst exakt bestimmen zu können. Die „Rückrechnung“ des Bodenrichtwerts zum 31.12.1998 auf den 26.6.1997 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklung der Bodenpreise war im Übrigen gemäß § 14 Satz 2 WertV auch geboten. Daher gibt es keinen Grund für die Annahme, der Beklagten habe zwar für die Bewertung aller anderen für die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung maßgeblichen Faktoren ein Wertungsspielraum zugestanden, nicht jedoch für die Ermittlung des Endwerts zum 26.6.1997 aus dem Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstücks Brennerstraße zum 31.12.1998. Im Übrigen ist auch nicht erkennbar, wie hier der Endwert anders als durch Schätzung hätte hergeleitet werden können.
- 25 d) Es bestand kein Anlass, wegen der Denkmaleigenschaft des Gebäudes K.platz 1 gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV einen Abschlag vom Endwert vorzunehmen.
- 26 Nach dieser Vorschrift sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen. Die Regelung bezweckt eine Abschöpfung solcher Sanierungsvorteile durch Erhebung des Ausgleichsbetrags zu vermeiden, die der Eigentümer nicht realisieren kann, weil die vorhandene Bebauung in

absehbarer Zeit nicht zu beseitigen ist und deshalb ein sanierungsbedingt erhöhtes Nutzungsmaß nicht ausgenutzt werden kann oder andere sanierungsbedingte Lageverbesserungen wegen der spezifischen Art und Ausstattung des Gebäudes sich nicht positiv auf den Grundstückswert auswirken können (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Band 5, § 28 WertV Rn 93 und 95; OVG Lüneburg, Beschl. vom 10.3.2003 - 1 LA 38/03 - , NVwZ-RR 2003, 828; VG Berlin, Beschl. vom 11.11.1998 - 19 A 86/98 - , NVwZ 1999, 568). Hier gibt es jedoch keinen Sanierungsbebauungsplan, der eine gegenüber dem Bestand höhere oder qualitativ bessere bauliche Nutzung zuließe. Im Gegenteil wurde das Nutzungsmaß - unstreitig - erheblich beschränkt, so dass das vorhandene Gebäude jedenfalls unter diesem Aspekt einen Vorteil darstellt. Davon abgesehen wurden auf dem Grundstück K.platz 1 keine nicht baulichen, etwa auf eine Verbesserung der Grundstücksgestalt selbst zielenden Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, deren Vorteile wegen des denkmalgeschützten Gebäudes nicht zum Tragen kommen könnten. Vielmehr leitet sich die vom Gutachter festgestellte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus einer gebiets- und nachbarschaftsbezogenen Lageverbesserung her, für die das Vorhandensein und die Denkmaleigenschaft des Gebäudes K.platz 1 ohne Relevanz ist. Es erschließt sich daher nicht, weshalb diese Wertsteigerung bei einer Veräußerung des bebauten Grundstücks nicht sollte realisiert werden können. Eine höhere Ertragsfähigkeit, die sich bei einem Neubau möglicherweise erzielen ließe, wäre im Übrigen kein Vorteil, der im Zusammenhang mit der Sanierung steht.

- 27 Nach allem begegnet die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung keinen Bedenken. Im Übrigen hat die Klägerin nach Anhörung des Gutachters der Beklagten weder die schriftsätzlich angekündigten Beweisanträge gestellt noch die in erster Instanz geäußerten Zweifel an dessen Unvoreingenommenheit wiederholt. Dem zuletzt genannten Vorbringen hat das Verwaltungsgericht auch zu Recht schon deshalb keine Bedeutung beigemessen, weil es den Gutachter Dr. ... nicht selbst zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt hat (vgl. § 98 VwGO i.V.m. § 406 ZPO; Kopp, VwGO, 14. Aufl., § 98 Rn. 17); auch der Senat hat keinen Anlass für eine solche Beauftragung gesehen. Mit Blick auf die - für die Erhebung des Ausgleichsbetrags maßgeblichen - Wertungen des Gutachters kann es mithin allein um die Frage gehen, ob diese sich im Rahmen des der Beklagten eingeräumten Schätzungsspielraums halten. Nach den obigen Ausführungen ist dies der Fall. Unabhängig davon hätten die Voraussetzungen für eine Ablehnung des Herrn Dr. ... wegen Befangenheit selbst dann nicht vorgelegen, wenn er vom Gericht als Sachverständiger beauftragt worden wäre. Dem von der Klägerin selbst zitierten Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 6.10.1998 (3 B 35.98 - NVwZ 1999, 184) kann entnommen werden, dass allein die Tätigkeit des (gerichtlichen) Gutachters im Verwaltungsverfahren für die Behörde noch keine Zweifel an dessen Unvoreingenommenheit begründet; nach dieser Entscheidung gilt dies selbst für Behördenbedienstete, die demselben Rechtsträger wie die am Rechtsstreit beteiligte Behörde angehören. Anders verhält es sich nur, wenn der Gutachter als Beamter oder in sonstiger Weise dauerhaft der Behörde angehört, welche den Bescheid erlassen hat (vgl. a.a.O.). Dies ist bei Herrn Dr. ... aber nicht der Fall. Darüber hinausgehende konkrete Anhaltspunkte für eine Voreingenommenheit sind jedoch nicht dargetan oder sonst erkennbar. Insbesondere ist die Tätigkeit von Herrn Dr. ...x als Vorsitzender des Gutachterausschusses kein Indiz für dessen Voreingenommenheit. Im Gegenteil ist der Gutachterausschuss gemäß § 192 Abs. 1 BauGB gerade als selbständiges unabhängiges Gremium konzipiert.

- 28 2. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht angenommen, dass der Ausgleichsbetrag nicht wegen der von der Klägerin oder der mit ihr verbundenen Unternehmen auf eigene Kosten durchgeführten Sanierungsmaßnahmen herabgesetzt werden musste.
- 29 a) Gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB sind auf den Ausgleichsbetrag die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks anzurechnen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Das Verwaltungsgericht hat angenommen, dass die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks K.platz 1 nicht auf eigene Aufwendungen der Klägerin zurückzuführen seien. Das trifft zu. Dabei kann dahinstehen, ob Renovierungsarbeiten nur innerhalb des Gebäudes durchgeführt wurden, wie das Verwaltungsgericht festgestellt hat. Jedenfalls hat sich das Erscheinungsbild des Gebäudes durch die von der Klägerin genannten Maßnahmen nach den - den Beteiligten bekannten - Fotos des Gebäudes im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen 1977, S. 20 und in der Bilddokumentation nach Abschluss der Sanierung („K.platz 1 - heute - Straßenseite“) allenfalls unwesentlich verändert; die Lageverbesserung der näheren Umgebung beruht stattdessen ganz wesentlich auf dem Wiederaufbau des Schellenturms (vgl. Bilddokumentation „Schellenturm und Umfeld“). Der Gutachter hat in der mündlichen Verhandlung plausibel dargetan, dass die Renovierungsmaßnahmen daher weder den Bodenwert der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, noch gar des Baugrundstücks selbst nennenswert und messbar verbessert hat. Somit kann auch offen bleiben, ob die Renovierungsarbeiten im Sinne des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB „zulässigerweise“ bewirkt wurden, weil - unstreitig - keine sanierungsrechtliche Genehmigung, sondern nur eine Baugenehmigung erteilt worden war. Der Senat folgt dem Gutachter der Beklagten schließlich auch darin, dass die Neubauten Wagnerstraße 30 und E.-Straße 8 der mit der Klägerin verbundenen Unternehmen den Bereich K.platz mangels Sichtbarkeit nicht mehr positiv prägen und daher insoweit kein Sanierungseinfluss festzustellen ist. Diese Einschätzung wird durch die vorliegende, den Beteiligten bekannte Bilddokumentation und die sich aus den vorliegenden Lageplänen ergebende Grundstückssituation bestätigt. Deshalb bedarf auch keiner Klärung, ob die Kosten der D. AG für die Neubauten E.-Straße 8 und Wagnerstraße 30 der Klägerin als „eigene Aufwendungen“ im Sinne des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB zugerechnet werden könnten, weil es sich um die Rechtsvorgängerin ihrer eigenen „Muttersgesellschaft“ (D. AG) handelte und mit der „Muttersgesellschaft“ nach Angaben des Vorstandsmitglieds E. ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen wurde.
- 30 b) Unabhängig davon wäre eine Bodenwerterhöhung des Grundstücks K.platz 1 durch die Neubauten E.-Straße 8 und Wagnerstraße 30 wegen der Kosten, die der Beklagten im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen entstanden sind, von der Klägerin nicht im Sinne des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB „durch eigene Aufwendungen bewirkt“ worden.
- 31 aa) Der Senat legt diese Vorschrift dahingehend aus, dass Bodenwerterhöhungen, an deren Entstehung die Gemeinde mitgewirkt hat, unabhängig von der Höhe der Aufwendungen des Eigentümers nur insoweit durch diese bewirkt wurden und demzufolge auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen sind, als sie die der Gemeinde hierfür konkret entstandenen Kosten übersteigen (so wohl auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 155 Rn 40). Er hat sich hierbei von der Erwägung leiten lassen, dass die Anrechnungsvorschrift Teil des „geschlossenen beitragsrechtlichen Systems“ des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags ist

(grundlegend BVerwG, Urteil vom 17.12.1992 - 4 C 30.90 -, DVBl. 1993, 441; vgl. hierzu und zum Folgenden auch Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl., § 154 Rn 1 ff, 156 a Rn 1; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. 3, § 154 Rn 15 ff; vgl. auch BT-Drs. VI/510, S. 45 und VI/2204, S. 18 zur vergleichbaren Vorgängerregelung im Städtebauförderungsgesetz; vgl. auch BGH, Urt. vom 8.5.1980 - III ZR 27.77 -, BGHZ 77, 338 zur entsprechenden Regelung des § 153 Abs. 1 BauGB n.F.). Kennzeichnend für das Wesen des Ausgleichsbetrags als „beitragsähnliche öffentliche Abgabe“ (vgl. BVerwG, a.a.O.) sind folgende Merkmale: Im Vordergrund steht gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB das Ziel, die durch die Sanierung bedingte Werterhöhung der Grundstücke zur Deckung der Kosten in Anspruch zu nehmen, die der Gemeinde durch diese Sanierung entstanden sind (Finanzierungsfunktion). Dadurch wird zugleich vermieden, dass die Vermögensvorteile der Sanierung den Eigentümern zufließen, die hierbei entstehenden Kosten jedoch von der Allgemeinheit getragen werden, wofür es keine Rechtfertigung gibt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 8.11.1972 - 1 BvL 15/68 und 26/69, BVerfGE 34, 139, 147 f. zur Erhebung von an den Erschließungsvorteil anknüpfenden Erschließungsbeiträgen). Auf der anderen Seite dient die Erhebung von Ausgleichsbeträgen auch nicht dazu, der Gemeinde Gewinne zu verschaffen. Übersteigen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen also - ausnahmsweise - die hierfür von der Gemeinde aufgewendeten Kosten, soll der Vermögensvorteil insoweit nicht „abgeschöpft“ werden, sondern den Eigentümern zugute kommen. Diese Beschränkung des Ausgleichsbetrags auf seine Finanzierungsfunktion erfolgt allerdings nicht in der Weise, dass die Sanierungskosten individuell für jedes Grundstück ermittelt und dem jeweiligen Sanierungsvorteil gegenübergestellt werden. Vielmehr werden die Ausgleichsbeträge zunächst in voller Höhe der für das jeweilige Grundstück festgestellten sanierungsbedingten Werterhöhung erhoben. Erst danach wird gemäß § 156a Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BauGB eine Bilanz der sanierungsbedingten Einnahmen - einschließlich der Ausgleichsbeträge - und aller für die Sanierungsmaßnahme entstandenen Ausgaben erstellt und ein etwaiger Überschuss auf die Eigentümer nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke verteilt.

- 32 Mit diesem „beitragsrechtlichen System“ steht die Anrechnungsvorschrift des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB in der Auslegung durch den Senat in Einklang. Bei den Eigentümern entsteht kein Vermögensvorteil auf Kosten der Allgemeinheit, weil durch eigene Aufwendungen bewirkte Bodenwerterhöhungen nur insoweit auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden, als sie die Kosten übersteigen, welche die Gemeinde hierfür aufgewandt hat. Umgekehrt ist eine „Abschöpfung“ der durch eigene Leistungen bewirkten Werterhöhungen insoweit ausgeschlossen, als der Allgemeinheit hierfür keine konkreten Kosten entstanden sind. Allerdings ist die Finanzierungsfunktion des Ausgleichsbetrags in diesem Fall insoweit durchbrochen, als eine „Abschöpfung“ der Werterhöhungen auch dann unterbleibt, wenn - wie in der Regel - die Gesamtsanierungskosten nicht durch Ausgleichsbeträge gedeckt sind. Die durch eine solche Anrechnung entstehende weitere „Unterdeckung“ bei der Gemeinde ist jedoch in Kauf zu nehmen, weil dem Eigentümer die Vermögensvorteile verbleiben sollen, die auf eigener Leistung beruhen und für die der Allgemeinheit keine konkreten Kosten entstanden sind (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 153 Rn. 72 zur verfassungsrechtlichen Problematik). Überdies käme eine „Abschöpfung“ der durch Eigenleistungen bewirkten Werterhöhung über die Deckung von hierfür der Gemeinde entstandenen Kosten hinaus im Falle eines Überschusses den anderen Eigentümern zugute, was jeder Rechtfertigung entbehre. Aus diesem Grunde ist auch nicht der

Auslegung des Verwaltungsgerichts zu folgen, dass eine Anrechnung nur dann erfolgen kann, wenn Bodenwerterhöhungen allein durch eigene Aufwendungen ohne jede Inanspruchnahme der öffentlichen Hand bewirkt wurden, also auch dann nicht, wenn die der Allgemeinheit hierfür entstandenen Kosten den Betrag der Bodenwertsteigerung unterschreiten (vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 155 Rn. 40).

- 33 bb) Demgegenüber ist die von der Klägerin vertretene Auslegung des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB nicht vereinbar mit der Finanzierungsfunktion und dem Grundsatz, dass den an der Sanierung beteiligten Eigentümern keine Sanierungsvorteile auf Kosten der Allgemeinheit verbleiben sollen. Für den Fall, dass - wie hier - bestimmte Bodenwerterhöhungen nicht allein durch eigene Aufwendungen des Eigentümers, sondern auch unter Mitwirkung der Gemeinde entstanden sind, ist nach Auffassung der Klägerin die Wertsteigerung mit dem Anteil auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen, der dem Anteil der Eigenaufwendungen an den Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme entspricht. Hier bedeute dies die volle Anrechnung der durch die Neubauten bewirkten Bodenwertsteigerung des Grundstücks K.platz 1, weil ihre Aufwendungen die Kosten der Beklagten hierfür - unstreitig - um ein Vielfaches überstiegen. Dann hätte die Klägerin jedoch diesen Vermögensvorteil in Gestalt der Bodenwertsteigerung auf Kosten der Allgemeinheit erzielt. Denn die der Beklagten im Zusammenhang mit den Neubauten entstandenen Kosten in Höhe von insgesamt 159.180 DM übersteigen den vom Gutachter festgestellten gesamten Sanierungsvorteil der Grundstücke Wagnerstraße 30 und E.-Straße 8 von zusammen 94.520 DM bei weitem. Die von der Klägerin geforderte Anrechnung würde folglich eine ohnehin schon gegebene Unterdeckung weiter erhöhen.
- 34 Die Klägerin kann sich für eine solche Durchbrechung der Finanzierungsfunktion des Ausgleichsbetrags auch nicht darauf berufen, dass allein die von ihr vertretene Auslegung dem klaren Wortlaut des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB entspreche. Diese Vorschrift enthält für den Fall, dass bestimmten Bodenwerterhöhungen nicht nur Aufwendungen des Eigentümers, sondern auch der Gemeinde zugrunde liegen, keine ausdrückliche Regelung darüber, wie der Anteil der durch Eigenleistungen erbrachten Wertsteigerung von demjenigen abzugrenzen ist, der auf Aufwendungen der Gemeinde beruht. Die von der Klägerin als richtig angesehene Bestimmung der Anteile an der Bodenwerterhöhung nach dem betragsmäßigen Verhältnis der jeweiligen Aufwendungen ist abgesehen davon, dass sie dem Wesen des Ausgleichsbetrags als „beitragsähnliche öffentliche Abgabe“ widerspricht, auch von der Sache her nicht nahe liegend. Denn nach den überzeugenden Ausführungen des Gutachters der Beklagten in der mündlichen Verhandlung hängt der Umfang der Bodenwerterhöhungen nicht davon ab, wie hoch die Aufwendungen für die zugrunde liegenden Sanierungsmaßnahmen waren. So kann etwa der mit wenigen Mitteln bewirkte Abbruch einer hässlichen Wellblechhütte, welche verunstaltend auf die Umgebung wirkt, den Bodenwert mehr erhöhen, als ein mit umfangreichen Aufwendungen verbundener Neubau. Auch im Verfahren - 8 S 497/05 - (E.-Straße 8), in dem das vormalige Gebäude als Ordnungsmaßnahme auf Kosten der Gemeinde abgebrochen wurde, ist nicht nahe liegend, dass die dadurch - unmittelbar - bewirkte Bodenwerterhöhung derjenigen nachsteht, die - mittelbar - durch den Neubau und eine dadurch möglicherweise verbundene Lageverbesserung entstanden ist.
- 35 Nach allem ist die Tatbestandsvoraussetzung „durch eigene Aufwendungen des Eigentümers bewirkte Bodenwerterhöhung“ des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB

insoweit nicht erfüllt, als auch die Gemeinde an der Realisierung der Bodenwerterhöhung mitgewirkt hat und ihr hierbei konkrete Kosten entstanden sind. Diese - vom Wortsinn der Vorschrift gedeckte - Auslegung wahrt nach den obigen Ausführungen die Finanzierungsfunktion des Ausgleichsbetrags und vermeidet, dass einzelne Eigentümer Vermögensvorteile auf Kosten der Allgemeinheit oder gegebenenfalls bei einem Überschuss auf Kosten der übrigen Sanierungsbeteiligten erzielen. Schließlich verbleibt der Anrechnungsvorschrift entgegen der Auffassung der Klägerin auch ein Anwendungsbereich in Fällen, in denen keine oder nur geringe Zuschüsse zu baulichen Maßnahmen der Eigentümer gewährt wurden (vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 155 Rn. 40). Danach kommt hier eine Anrechnung nicht in Betracht, weil die Kosten, die der Beklagten im Zusammenhang mit den Neubauten der Klägerin entstanden sind, höher liegen, als die durch diese Bauten möglicherweise bewirkten Erhöhungen des Bodenwerts ihrer Grundstücke.

- 36 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.
- 37 Die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor; auf die Auslegung des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 BauGB kommt es hier nicht entscheidungserheblich an.

Sonstiger Langtext

- 38 Rechtsmittelbelehrung
- 39 Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.
- 40 Die Beschwerde ist beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim oder Postfach 10 32 64, 68032 Mannheim, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen.
- 41 Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.
- 42 In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.
- 43 Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.
- 44 Beschluss
- 45 Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird gemäß den §§ 63 Abs. 2 Satz 1, 52 Abs.

1 GKG auf EUR 11.366,02,-- festgesetzt.

46 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§§ 68 Abs. 1 Satz 4, 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).