

Az.: 1 B 854/02



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn J. S.

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte F. & Kollegen T.

- Kläger -
- Berufungsbeklagter -

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
vertreten durch das Rechtsamt
Martin-Luther-Ring 4 - 6, 04109 Leipzig

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

wegen

Anforderung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeiträge

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichtes durch die Richterin am Obergericht Franke, den Richter am Obergericht Dr. John und den Richter am Obergericht Munzinger

am 17. Juni 2004

für Recht erkannt:

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 10. September 2001 - 6 K 222/99 - wird abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen die Heranziehung zu sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträgen.

Er ist Eigentümer des Grundstücks K. -Straße in L. mit einer Fläche von 540 qm, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Das Grundstück liegt im Bereich des von der Beklagten förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innerer Süden“. Die von der Beklagten am 29.9.1994 beschlossene Sanierungssatzung für dieses Sanierungsgebiet trat mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Beklagten am 1.4.1995 in Kraft. Das Grundstück des Klägers liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 23.7.1997 erklärte die Beklagte die Sanierung des klägerischen Grundstückes für abgeschlossen.

In einem Gutachten des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig vom 24.9.1997 ermittelte dieser auf der Grundlage der sogenannten Zielbaumethode eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von insgesamt 27.000,- DM. Als Anfangswert legte der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung von Kaufpreisen, die in der weiteren Umgebung und in vergleichbaren Lagen gezahlt wurden, für das Gebiet, in dem das

Grundstück des Klägers liegt, zum 31.12.1996 einen Bodenrichtwert von 1.050,00 DM/qm für Wohngebiete, bezogen auf eine GFZ von 2,5 bei gebietstypischer Erschließung zugrunde. Unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts sowie der baulichen Ausnutzung des Grundstücks des Klägers errechnete der Gutachterausschuss sodann einen Bodenwert von 837,00 DM/qm, aufgerundet 840,00 DM/qm, als Anfangswert.

Die Bodenwertsteigerung ermittelte der Gutachterausschuss aufgrund von Einzelbewertungen in den Kategorien „Städtebauliche Qualität“, „Ökologische Qualität“ und „Infrastruktur“, die weiter in insgesamt 13 Kriterien unterteilt waren. Diesen Kriterien waren die Bewertungsstufen 1 bis 5 zugeordnet, wobei die Stufe 1 den Neuordnungswert, die Stufe 5 den Anfangswert bezeichnete. Jeder Stufe entsprach eine prozentuale Zuordnung der städtebaulichen, ökologischen und infrastrukturellen Qualität. Die Bewertung der Differenz zwischen dem Anfangs- und dem Endwert wurde von Sanierungssachbearbeitern der Beklagten blockbezogen vorgenommen und für jedes Bewertungskriterium durch einen zwischen 0 und 1 liegenden Koeffizienten ausgedrückt. Durch Ausmultiplizieren des Koeffizienten mit dem jeweiligen Gewichtungsfaktor des Bewertungskriteriums und Wiederholung des Vorganges auf der Ebene der drei Kategorien „Städtebauliche Qualität“, „Ökologische Qualität“ und „Infrastruktur“ errechnete sich der allein sanierungsbedingten Einflussfaktoren unterliegende variable Lageanteil, den der Gutachterausschuss mit 0,25 gewichtete. Der unveränderliche und mit 0,75 gewichtete Lageanteil beschrieb die nicht veränderliche und nur konjunkturellen oder überörtlichen Einflussfaktoren unterliegende stadträumliche Lage (Entfernung zum Zentrum usw.). Daraus errechnete sich für das Grundstück des Klägers eine Bodenwertsteigerung von 5,83 %. Den Endwert, wie er nach Durchführung aller Ordnungs- und Baumaßnahmen erwartet wurde, ermittelte der Gutachterausschuss unter Vornahme von Rundungen mit 890,00 DM/qm.

Mit Bescheid vom 21.10.1998 setzte die Beklagte nach Anhörung des Klägers einen sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag in Höhe von 12.987,- DM fest. Sie legte hierbei die Wertermittlung des Gutachterausschusses zugrunde und reduzierte die vom diesem festgestellte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in Höhe von 50,- DM/qm unter Berücksichtigung der Wartezeit nach § 28 Abs. 1, § 27 Abs. 2 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (v. 6.12.1988, geändert durch Gesetz v. 18.8.1997, BGBl. S. 2081; Wertermittlungsverordnung - WertV) analog auf 24,05 DM/qm.

Mit dem hiergegen erhobenen Widerspruch machte der Kläger geltend, die Beklagte habe keinen Bebauungsplan erlassen, obwohl sich die Sanierungsziele - u.a. die Wiederherstellung der Blockrandbebauung - nur im Rahmen eines Bebauungsplanes realisieren ließen. Außerdem bestünden Bedenken gegen die von der Beklagten anhand der Zielbaumethode vorgenommene Wertermittlung.

Mit Widerspruchsbescheid vom 18.12.1998, zugestellt am 23.12.1998, wies die Beklagte den Widerspruch zurück.

Der Kläger hat am Montag, den 25.1.1999 Klage erhoben. Er hat vorgetragen, die Sanierungssatzung der Beklagten sei nichtig. Aus § 1 Abs. 3 BauGB ergebe sich die Notwendigkeit eines Sanierungsbebauungsplanes in den Fällen, in denen das erstrebte Sanierungsziel rechtssicher nur durch begleitende bauplanerische Maßnahmen - also der Festsetzung in einem Bebauungsplan - erreicht werden könne. Grundsätzlich bestehe zwar keine Pflicht der Gemeinde zum Erlass eines Bebauungsplanes. Eine Bindung könne sich aber im Einzelfall aus dem planerischen Konzept der Gemeinde ergeben, das die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich mache. Dies komme insbesondere bei der Festsetzung von Sanierungsgebieten in Betracht, da nur durch anderweitige bauplanungsrechtliche Festsetzung verhindert werden könne, dass das Gebiet sich auf der Grundlage des § 34 BauGB in eine andere Richtung entwickle. Dies müsse zu einer aktiven Steuerung durch die Gemeinde führen. Im Sanierungsgebiet „Innerer Süden“ seien die Sanierungsziele ohne den Erlass eines Bebauungsplanes nicht rechtssicher zu erreichen. Der wesentliche Bestandteil der Sanierungsmaßnahme sehe die Wiederherstellung der traditionellen Blockrandbebauung vor, wobei die Innenhöfe begrünt werden sollen. Im Sanierungsgebiet sei eine große Bandbreite an Grundstücksgrößen vorhanden, so dass möglicherweise nach § 34 BauGB die Bebauung des Blockinnenraumes zulässig sei, wobei die bereits vorhandenen Bauten sowie die bestehende Gemengelage zu beachten seien.

Die von der Beklagten gewählte Methode zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung weise Mängel auf. Die Beklagte habe sich bei der Wertermittlung an die Vorschriften der Wertermittlungsverordnung zu halten. Von den danach vorgesehenen Wertermittlungsmethoden komme zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erstlich nur die Vergleichswertmethode in Betracht. Zwar liege der Wertermittlung stets ein gewisser Faktor der Schätzung inne, dieser sei aber auf ein Minimum zu reduzieren. Insoweit komme auch der

Bindung an Wertermittlungsverfahren, die vom Gesetz- oder Verordnungsgeber vorgesehen seien, eine besondere Bedeutung zu. Die hier verwendete Methode sei in der Wertermittlungsverordnung nicht vorgesehen. Es sei nicht ersichtlich, weshalb eine Bestimmung nach dem Vergleichswertverfahren nicht möglich gewesen sein soll, da nicht vorstellbar sei, dass keine geeigneten Vergleichsgrundstücke vorhanden gewesen sein sollen. Weiterhin beruhe bei dem von der Beklagten gewählten Komponentenverfahren die Ermittlung des Endwertes auf dem Anfangswert. Eine getrennte Ermittlung der Werte sei demgegenüber als objektiver anzusehen. Das von der Beklagten gewählte Zielbaumverfahren enthalte deutlich subjektive Einflussmöglichkeiten. So sei unklar, woraus sich der Gewichtungsfaktor ergebe, der die maximal denkbare Bodenwertsteigerung angebe. Dieser werde von der Beklagten für unterschiedliche Sanierungsgebiete unterschiedlich festgesetzt. Weiterhin sei die Auswahl der in die Bewertung einfließenden Indikatoren problematisch.

Die Beklagte ist der Klage entgegengetreten und hat geltend gemacht, die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei zur Durchsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich. Deren rechtliche Absicherung erfolge durch das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren, die Beratung im Hinblick auf Einzelbaumaßnahmen sowie den Abschluss städtebaulicher Verträge. Die von ihr verwandte Methode der Wertermittlung sei zulässig. Die Wertermittlungsverordnung sei nicht abschließend. Könne eine dort vorgesehene Methode nicht angewendet werden, hindere dies nicht die Entwicklung eigener geeigneter Methoden. Die Wertermittlung stelle keine exakte mathematische Größe dar, sondern eine Schätzung. Der Gemeinde stehe insofern ein Schätzungsspielraum hinsichtlich der die Werterhöhung bestimmenden Faktoren zu.

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 10.9.2001 - 6 K 222/99 - der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat es ausgeführt: Gegen die Wirksamkeit der Sanierungssatzung, in deren Geltungsbereich das Grundstück des Klägers liege, bestünden keine Bedenken. Sie sei nicht wegen des fehlenden Erlasses eines Sanierungsbebauungsplanes nichtig. Es könne dahinstehen, ob der Erlass eines Bebauungsplanes zur Durchsetzung der Sanierungsziele „Blockrandbebauung“ sowie „Begrünung der Innenhöfe“ erforderlich sei, denn auch dann führe das Fehlen eines Bebauungsplanes nicht zur Nichtigkeit der Satzung. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Sanierungssatzung und damit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes seien die von der Gemeinde formulierten Sanierungsziele noch wenig konkret. Diese würden im weiteren Verfahrensablauf und mit fortschreitender

Planungstätigkeit der Gemeinde zunehmend konkretisiert. Die Möglichkeit der Aufgabe eines einzelnen Sanierungszieles aus einem Bündel von Sanierungszielen heraus müsse der planenden Gemeinde jedoch offen bleiben, ohne hiermit das gesamte Sanierungskonzept zu gefährden und ohne Abstand von der gesamten Sanierungsmaßnahme zu nehmen. Die Sanierungssatzung könne daher nicht bereits dann unwirksam werden, wenn die Gemeinde ein Sanierungsziel aus ihrem Sanierungskonzept streiche. Dies könne allenfalls dann gelten, wenn das Sanierungsziel für die Sanierungsmaßnahme insgesamt so wesentlich sei, dass diese mit dem aufgegebenen Sanierungsziel „steht und fällt“. Davon könne hier jedoch keine Rede sein, denn neben der Realisierung der Blockrandbebauung und Begrünung der Innenhöfe bestünde eine Mehrzahl an Sanierungszielen, die ebenso wesentlich seien wie die genannten.

Mit dem Charakter einer Rechtsnorm sei es außerdem nicht vereinbar, ihre Wirksamkeit von einem zukünftigen tatsächlichen Verwaltungshandeln der Gemeinde abhängig zu machen, das in keinem Zusammenhang zu den Abwägungsvorgängen stehe, die dem Satzungserlass vorangegangen seien. Insbesondere sei hierbei stets eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Wirksamkeit der Sanierungsziele erforderlich und damit eine Abwägung zwischen der verstrichenen Zeit und der Konkretisierungsdichte der Sanierungsziele, von deren Ausgang die Wirksamkeit der Satzung abhänge. Starre zeitliche Vorgaben existierten in diesem Zusammenhang nicht. Es bestünde ein beträchtlicher Unsicherheitsfaktor hinsichtlich der Wirksamkeit einer Sanierungssatzung, wenn diese von der sich in der Aufstellung eines Bebauungsplanes ausdrückenden Konkretisierung eines Sanierungszieles abhänge. Die sich hieraus ergebende Unsicherheit in der Rechtsanwendung spreche ebenfalls gegen eine Nichtigkeit der Satzung wegen eines fehlenden Bebauungsplanes, der zur Durchsetzung eines Sanierungszieles erforderlich gewesen wäre.

Der Beklagten stehe somit ein Anspruch auf Erhebung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. 1 BauGB dem Grunde nach zu. Dieser sei nach § 154 Abs. 3 BauGB auch fällig, denn mit der Erteilung der Abgeschlossenheitserklärung am 23.7.1997 sei die Sanierung hinsichtlich des Grundstücks des Klägers nach § 163 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Die angefochtenen Bescheide seien dennoch aufzuheben, weil die Beklagte die Höhe des Ausgleichsbetrages fehlerhaft berechnet habe.

Es sei grundsätzlich nicht zu beanstanden, dass die Beklagte die Wertermittlung anhand einer anderen Bewertungsmethode als dem Vergleichswertverfahren durchgeführt habe. Die

Bewertungsmethoden der Wertermittlungsverordnung seien nur dann anzuwenden, wenn ausreichendes Datenmaterial vorhanden sei, das eine zuverlässige Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermögliche. Dies sei hier nicht der Fall, da der Beklagten weder in ihrem Stadtgebiet noch in anderen vergleichbaren Städten der neuen Bundesländer eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken zur Verfügung gestanden habe, die bereits einen Zustand aufgewiesen hätten, wie er durch den Abschluss der Sanierung erreicht werden solle.

Die von der Beklagten angewandte Bewertungsmethode entspreche jedoch nicht den Anforderungen, die die Wertermittlungsverordnung im Übrigen an die von ihr geregelten Bewertungsmethoden stelle. Die Wertermittlungsverordnung enthalte Leitlinien, die nicht nur alle Bewertungsmethoden nach der Wertermittlungsverordnung zu beachten hätten, sondern die auch auf andere Bewertungsmethoden zu übertragen seien. Es treffe zwar zu, dass sowohl der Anfangs- als auch der Endwert keine mathematisch exakt zu ermittelnden Größen darstellten, sondern es sich um Schätzungen handle, die stets ein gewisses Moment der Unsicherheit enthielten. Dies gelte hier auch deshalb, weil es sich um ein Grundstück handle, bei dem gemäß § 163 BauGB die Sanierung vorzeitig für beendet erklärt worden sei und deshalb hinsichtlich der noch zu verwirklichenden städtebaulichen Maßnahmen ein Element der Prognose hinzutrete. Dennoch sei die Gemeinde in der Wahl der Bewertungsmethode nicht vollkommen frei. Die Bewertungsmethoden der Wertermittlungsverordnung hätten zum Ziel, das ohnehin vorhandene Risiko der Schätzung durch Verwendung möglichst vieler objektiver Kriterien zu minimieren und damit das Gutachtenergebnis für den betroffenen Bürger transparenter und verständlicher zu machen. Dem insoweit in der Wertermittlungsverordnung zum Ausdruck kommenden Grundsatz genüge die Zielbaumethode nicht, weil keine jeweils voneinander getrennte Ermittlung des Anfangs- und des Endwertes erfolge und diese sich auch nicht auf reales Zahlenmaterial stütze, das die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt widerspiegele. Bei der Zielbaumethode werde dagegen der Endwert in Abhängigkeit vom Anfangswert ermittelt, indem der Anfangswert einer prozentualen Steigerung unterliege. Außerdem beruhe die Ermittlung dieser prozentualen Steigerung allein auf einer gutachterlichen Einschätzung. Wegen der weit verzweigten Ausdifferenzierung der Bewertungskriterien erfolge zwar eine gewisse „Objektivierung“ der Schätzung; dies könne jedoch nicht darüber hinweghelfen, dass alle von der Beklagten selbst aufgestellten Bewertungskriterien ihrerseits allein aufgrund einer gutachterlichen Schätzung im Einzelfall ausgefüllt und aufgrund eines von der Beklagten aufgrund

gutachterlicher Einschätzung entwickelten Gewichtungskoeffizienten umgerechnet würden. Die Schätzung beruhe nicht auf der Grundlage ermittelter Marktdaten, sondern auf einer „freien“ Bewertung des Gutachters. Eine tatsächliche Fixierung all dieser Werte sei nicht möglich. Genau diese Bindung an das tatsächliche Geschehen auf dem Immobilienmarkt hätten jedoch die Regelungen des Gesetzgebers, die sich in den in der Wertermittlungsverordnung enthaltenen Bewertungsmethoden ausdrückten, erreichen wollen. Eine Bodenwertermittlung allein aufgrund gutachterlicher Einschätzung sei nicht zulässig.

Auf den gegen das Urteil von der Beklagten gestellten Antrag hat der Senat mit Beschluss vom 14.10.2002 - 1 B 721/01 -, der Beklagten am 24.10.2002 zugestellt, die Berufung zugelassen. Am 22.11.2002 hat die Beklagte die Berufung unter Bezugnahme auf ihr Vorbringen im Zulassungsverfahren wie folgt begründet: Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, die Zielbaumethode zur Berechnung der Ausgleichsbeträge entspreche nicht den in der Wertermittlungsverordnung geregelten Anforderungen an Bewertungsmethoden, sei rechtsfehlerhaft. Die Wertermittlungsverordnung sehe auch bei Wertermittlungen im Vergleichsverfahren vor, dass Abweichungen in den wertbedeutsamen Eigenschaften zwischen Vergleichsgrundstücken und den zu bewertenden Grundstücken sowie konjunkturbedingte Wertunterschiede zwischen den jeweiligen Preisdaten und dem Wertermittlungsstichtag durch Zu- und Abschläge ausgeglichen werden. Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, den in der Wertermittlungsverordnung geregelten Bewertungsmethoden sei gemeinsam, dass jeweils eine voneinander getrennte Ermittlung des Anfangs- und des Endwertes erfolge, sei unzutreffend. § 28 Abs. 3 WertV regle nur ein Verfahren, nämlich das Vergleichsverfahren. Andere einschlägige Verfahren, etwa das sogenannte Niedersachsenmodell, sähen dagegen keine getrennte Ableitung vor, da diese Verfahren aus der Not der fehlenden Vergleichswerte geboren seien. Eine getrennte Ermittlung der Grundstücksqualität zum Anfangs- bzw. Endzustand finde differenziert statt und werde auch den Ansprüchen des Verwaltungsgerichts an eine „unabhängige Ableitung“ gerecht. Es treffe auch nur bedingt zu, dass der sogenannte unveränderliche Lageanteil rein subjektiv eingeschätzt worden sei; es sei eine differenzierte Betrachtung anhand der ausgewiesenen Bodenrichtwerte und des Wertniveaus in den einzelnen Sanierungsgebieten erfolgt.

Soweit das Verwaltungsgericht bemängelt, die Zielbaumethode beruhe nicht auf realem Zahlenmaterial, das die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt widerspiegele, sei darauf hinzuweisen, dass eine Verifizierung der ermittelten Endwerte aufgrund fehlenden

Datenmaterials gerade nicht erfolgen könne. Grundsätzlich könne die prozentuale Wertsteigerung jedoch mit bereits geleisteten, freiwilligen Ausgleichszahlungen verglichen werden, um so die Akzeptanz der ermittelten Werte durch den Grundstücksmarkt festzustellen. Zu einer freiwilligen Ablösung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB komme es nur dann, wenn die vereinbarten Ausgleichsbeträge in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zur qualitativen Verbesserung stehen. Ähnlich verhalte es sich beim Niedersachsenmodell, bei dem die prozentuale Wertsteigerung für die Berechnungsmatrix aus tatsächlich abgerechneten Gebieten abgeleitet werde. Im Übrigen bestehe eine hohe Übereinstimmung zwischen der Höhe der nach dem Niedersachsenmodell berechneten prozentualen Wertsteigerung und der hier angewandten Zielbaummethode. Das Verwaltungsgericht unterliege einem Zirkelschluss, wenn es mangels Vergleichsgrundstücken zwar andere als in der Wertermittlungsverordnung vorgesehene Bewertungsmethoden zulasse, von diesen jedoch fordere, die Bewertung am Immobilienmarkt durch vergleichbare Grundstücke zu verifizieren. Die Zielbaummethode sei gerade angewandt worden, weil es keine vergleichbaren Grundstücke gegeben habe.

Eine individuelle Begründung für die Berechnung liege in Gestalt des Verkehrswertgutachtens vor. Auf dieses Gutachten, das dem Kläger vorliege, sei im Bescheid Bezug genommen worden. Es sei somit Bestandteil des Bescheides geworden.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 10. September 2001 - 6 K 222/99 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er macht unter Bezugnahme auf seine Ausführungen in der ersten Instanz geltend, die zugrundeliegende Sanierungssatzung sei nichtig. Ihre Ziele, insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Entkernung der bestandsgeschützten Blockinnenbereiche, könnten nicht ohne den Erlass von Bebauungsplänen erreicht werden. Nachträgliche Bebauungsplanverfahren könnten diesen Mangel nicht heilen, weil es sich um eine Frage des Abwägungsmangels bei Beschluss der Satzung handele.

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages anhand der Zielbaummethode genüge nicht den rechtsstaatlichen Anforderungen an Wertermittlungsverfahren. Die Verwendung nicht in der Wertermittlungsverordnung vorgesehener Verfahren sei zwar grundsätzlich zulässig. Die für die Wertermittlung maßgeblichen Faktoren müssten aber inhaltlich richtig und nachvollziehbar sein und transparent und einheitlich offengelegt werden. Die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Vergleichswertmethode lägen hier allerdings nicht vor. Die Beklagte habe nicht konkret dargelegt, dass keine geeigneten Vergleichsfälle für das Sanierungsgebiet bzw. das Grundstück des Klägers vorhanden gewesen seien. Die Beklagte habe es auch unterlassen, Vergleichsfälle aus anderen vergleichbaren Städten heranzuziehen. Die sich hierbei möglicherweise ergebenden Unterschiede in den wertbestimmenden Faktoren hätten durch mathematische Verfahren unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten ausgeglichen werden können. Das hier verwendete Multifaktorensystem sei unbrauchbar, weil Anfangs- und Endwerte nicht getrennt ermittelt worden seien. Außerdem seien die einbezogenen Bewertungsfaktoren nicht plausibel und für die Bestimmung der Wertverhältnisse von Grundstücken zum Teil ohne Belang. Nicht nachvollziehbar sei auch die vom Gutachterausschuss vorgenommene Gewichtung der einzelnen wertbildenden Faktoren sowie die Gewichtung des Verhältnisses von veränderlichem und unveränderlichem Lageanteil. Die Anwendung der Zielbaummethode im konkreten Fall sei auch deshalb unzureichend, weil die in die Berechnung einfließenden Einzelfaktoren erkennbar aufgrund subjektiver Wahrnehmungen festgestellt worden seien. Die Beklagte habe nicht die möglichen Vorkehrungen getroffen, um die von den Sanierungssachbearbeitern der Beklagten vorgenommenen Bewertungen zu vereinheitlichen, so dass sehr unterschiedliche Bewertungen vorgenommen worden seien. Eine systematisch organisierte und kontrollierte Datenerhebung habe nicht stattgefunden. Die Beklagte habe insoweit keinerlei Vorkehrungen getroffen, um die Bewertungen durch die Sanierungssachbearbeiter zu überprüfen; sie habe auch die durch mathematische Verfahren mögliche Überprüfung der Aussagefähigkeit der von ihr angewendeten Bewertungsmethode nicht vorgenommen. Fehlerhaft sei auch die von den Sanierungssachbearbeitern vorgenommene Bildung von Zwischenwerten bei der Bewertung.

Der Senat hat in der mündlichen Verhandlung vom 3.6.2004 Herrn Dipl.-Ing. M. K., L. des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig und stellvertretender A., als amtliche Auskunftsperson gehört und Frau I. D. und

Herrn J. S. , S. der Beklagten, als Zeugen vernommen. Insoweit wird auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 3.6.2004 Bezug genommen. Dem Senat liegen die Verwaltungsvorgänge der Beklagten (3 Hefungen) vor. Darauf und auf den Inhalt der Gerichtsakten des Senats und des Verwaltungsgerichts wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Auf die zulässige Berufung der Beklagten ist das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig zu ändern und die zulässige Klage abzuweisen, weil der Bescheid der Beklagten vom 21.10.1998 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 18.12.1998 rechtmäßig ist und den Kläger nicht in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

1. Der angefochtene Bescheid ist formell rechtmäßig. Er ist insbesondere ausreichend begründet worden (§ 155 Abs. 5 BauBG i.Vm. § 3 Abs. 1 Nr. 3 b) SächsKAG und § 121 Abs. 1 AO). Die Beklagte hat ihren Bescheid im Wesentlichen unter Bezugnahme auf die dem Kläger zuvor erteilten Auskünfte und das ihm zuvor übersandte Gutachten Nr. S 25397 des Gutachterausschusses begründet. Aus diesem Gutachten und seinen Anlagen lassen sich der Wertermittlungsrahmen und die vorgenommenen Einzelbewertungen mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen. Diese Art der Begründung reicht aus, um eine Überprüfung der vorgenommenen Bewertungen zu ermöglichen. Zu einer weitergehenden Begründung war die Beklagte nicht verpflichtet.

2. Der angefochtene Bescheid ist auch materiell rechtmäßig. Der Kläger ist dem Grunde nach zur Leistung eines Ausgleichsbetrages verpflichtet (2.1). Der festgesetzte sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag ist auch zutreffend errechnet worden (2.2).

2.1 Rechtsgrundlage des Bescheides über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach hat der (Mit-) Eigentümer eines Grundstückes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts entspricht. Das Grundstück des Klägers liegt in einem wirksam festgesetzten Sanierungsgebiet, nämlich im Sanierungsgebiet „Innerer Süden“ im Stadtgebiet der Beklagten.

Gegen die Wirksamkeit der Sanierungssatzung bestehen keine Bedenken. Wenn bei Aufstellung der Satzung Verfahrens- und Formvorschriften i.S.v. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 BauGB verletzt worden sein sollten, wären diese Fehler inzwischen gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (i.V.m. § 233 Abs. 2 BauGB) unbeachtlich. Der Kläger hat nicht vorgetragen, etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist gegenüber der Beklagten schriftlich geltend gemacht zu haben; auch aus den Akten ergibt sich nicht, dass Rügen geltend gemacht worden sind. Anhaltspunkte für Rechtsverletzungen im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehen nicht: Die Satzung ist vom Stadtrat der Beklagten beschlossen (§ 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und anschließend im Amtsblatt der Beklagten bekanntgemacht worden (§ 143 Abs. 1 BauGB). Ausweislich der Bekanntmachung ergibt sich auch, dass die nach § 146 Abs. 1 a.F. i.V.m. § 246a a.F. BauGB erforderlich gewesene Genehmigung des Regierungspräsidiums Leipzig vorgelegen hat.

Die Satzung ist auch nicht wegen des Fehlens eines „Sanierungsbebauungsplanes“ nichtig. Die bis Ende 1984 gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 StBauFG bestehende Verpflichtung der Gemeinde, für die Neugestaltung von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Bebauungspläne gemäß § 30 BBauG zu erlassen, ist seit dem 1.1.1985 mit der Aufhebung des § 10 StBauFG (durch Art. 1 Nr. 4 des Gesetzes v. 5.11.1984, BGBl., S. 1321) entfallen und auch durch die Einführung des Baugesetzbuches (Art. 1 Nr. 3 Buchst. a. des Gesetzes vom 8.12.1986, BGBl., S. 2191) nicht erneuert worden. Eine Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB deshalb nur noch, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist oder im Zuge der Durchführung einer Sanierung erforderlich wird (vgl. dazu SächsOVG, Urt. v. 19.8.1999, SächsVBl. 2000, 57), ist für jedes Sanierungsverfahren gesondert und insbesondere unter Berücksichtigung der Sanierungsziele und -zwecke zu beurteilen. Eine regelmäßige Verpflichtung zur Aufstellung von „Sanierungsbebauungsplänen“ besteht daher nicht mehr (wie hier Wollny, DÖV 1993, 740 [744]; a.A. Mampel, DÖV 1992, 556 [558 f.]).

Auch im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die Wirksamkeit der Sanierungssatzung. Der Kläger hat weder gegenüber der Beklagten noch im gerichtlichen Verfahren (vgl. dazu Schmaltz, in Schrödter, BauGB, 6. Aufl., § 215 RdNr. 13; SächsOVG, Urt. v. 24.1.2002, SächsVBl. 2002, 142, zu § 51 Abs. 10 SächsNatSchG) sonstige Abwägungsfehler geltend

gemacht. Solche Abwägungsfehler sind auch nicht ersichtlich (zum Umfang der Fehlersuche vgl. BVerwG, Urt. v. 17.4.2002, BVerwGE 116, 188 [197]).

2.2 Der Ausgleichsbetrag ist auch der Höhe nach zutreffend festgesetzt worden. Dieser Betrag besteht in der Differenz zwischen dem Anfangswert und dem Endwert, d.h., zwischen dem Bodenwert ohne die Absicht und / oder Durchführung einer Sanierung und dem Bodenwert nach Abschluss der Sanierung, § 154 Abs. 2 BauGB. Die Ermittlung von Anfangs- und Endwert ist als Bestimmung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB; vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl., § 154 RdNr. 12) nach § 28 WertV vorzunehmen, und zwar grundsätzlich durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 13 f. WertV (BVerwG, Beschl. v. 16.1.1996, NVwZ-RR 1997, 155 [156]). Gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WertV sind Anfangs- und Endwert auf den selben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag, § 3 Abs. 1 Satz 1 WertV) zu ermitteln. Die Ermittlung des Anfangswertes hat so zu erfolgen, dass nach Möglichkeit Bodenwertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen entstehen könnten, ausgeblendet werden. Der Anfangswert ist daher regelmäßig auf den Zeitpunkt des Beschlusses der Gemeinde über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für die Entscheidung, ob ein Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll, zu ermitteln (vgl. Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 153 BauGB RdNr. 15 ff.). Die Ermittlung des Endwertes hat auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung zu erfolgen. Wird - wie hier - für ein einzelnes Grundstück die Sanierung gemäß § 163 BauGB für abgeschlossen erklärt, ist der Endwert gemäß § 27 Abs. 2 WertV unter Berücksichtigung des Zustands des Sanierungsgebietes nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme sowie der Wartezeit (§ 5 Abs. 4 WertV) bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahme zu ermitteln; es ist also von der fiktiven tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung auszugehen (vgl. Kleiber, aaO, § 154 BauGB RdNr. 189). Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV ist bei Ermittlung des Anfangs- und Endwertes der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln.

2.2.1 Daran gemessen ist die Ermittlung des Anfangswertes nicht zu beanstanden. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 WertV können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Ausweislich des Wertermittlungsgutachtens lagen dem Gutachterausschuss für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung keine Kaufpreise vor (Blatt 9 des Gutachtens). Der Senat hat keinen Anlass, hieran zu zweifeln. Im Übrigen hat auch Herr Dipl.-Ing. K. als

amtliche Auskunftsperson bestätigt, dass keine ausreichende Zahl an Kauffällen vorgelegen hat. Die Berechnung des Anfangswertes durch Umrechnung von Bodenrichtwerten für Grundstücke in vergleichbaren Lagen mit einer unterschiedlichen GFZ unter Zugrundelegung der vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten (§ 10 WertV) ist daher zulässig. Die Verfahrensweise zur Berechnung des Anfangswertes durch Umrechnung von bekannten Werten nur teilweise vergleichbarer Grundstücke wird im Übrigen auch vom Kläger nicht in Zweifel gezogen.

2.2.2 Auch die Berechnung des Endwertes, die wegen fehlender Daten vergleichbarer Grundstücke im Wege der sogenannten Zielbaumethode auf einer abgeleiteten Ermittlung auf der Grundlage des Anfangswertes beruht, ist nicht zu beanstanden.

Wenn in der Wertermittlungsverordnung geregelte Bewertungsverfahren wegen des Fehlens ausreichender Daten nicht in einer Weise anwendbar sind, dass eine zuverlässige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung gewährleistet ist, muss die Gemeinde andere geeignete Bewertungsmethoden entwickeln und anwenden, weil sie bei Durchführung eines „klassischen“ Sanierungsverfahrens nach §§ 152 ff. BauGB verpflichtet ist, Ausgleichsbeträge zu erheben (vgl. Kleiber, aaO, § 154 BauGB RdNr. 192 m.w.N.). Die Wertermittlungsverordnung enthält keine abschließende Regelung über die anzuwendenden Wertermittlungsverfahren (BVerwG, Beschl. v. 16.1.1996, NVwZ-RR 1997, 155 [156]; Urt. v. 17.5.2002, DVBl. 2002, 1479 [1481]). Bei der Wahl anderer Bewertungsverfahren und der in die Bewertung einfließenden Einzelkriterien steht den Gemeinden eine methodische Prärogative bzw. ein Wertermittlungsspielraum zu, weil die eigentliche Bewertung immer nur eine Schätzung darstellen kann (BVerwG, Urt. v. 17.5.2002, aaO [1482]; VG Frankfurt/Main, Beschl. v. 25.8.1999, NVwZ 2000, 227 mit Anm. Bartholomäi, NVwZ 2001, 1377; OVG NW, Urt. v. 9.4.1990, NVwZ-RR 1990, 635; Schl.-Holst.OVG, Beschl. v. 9.7.2001, NordÖR 2002, 21, zitiert nach juris). Die Gemeinde muss aber die Bodenwerterhöhung aufgrund einer rationalen, die Gegebenheiten des Grundstücksverkehrs plausibel nachvollziehenden Methode ermitteln (BVerwG, Beschl. v. 16.1.1996, - 4 B 69.95 -, insoweit in NVwZ 1997, 155 nicht abgedruckt und zitiert nach juris; zu den verschiedenen Verfahren Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 154 BauGB RdNr. 120 ff.). Die allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlungsverordnung müssen bei jeder Wertermittlung beachtet werden (BVerwG, Urt. v. 17.5.2002, aaO, [1481]).

Gemessen an diesen Voraussetzungen erweist sich die vom Gutachterausschuss erstellte und von der Beklagten übernommene Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung unter Anwendung der sogenannten Zielbaumethode als rechtmäßig.

2.2.2.1 Der Senat ist aufgrund der Ausführungen im Wertermittlungsgutachten und der Darlegungen von Herrn Dipl.-Ing. K. in der mündlichen Verhandlung zu der Überzeugung gelangt, dass auch für die Ermittlung des Endwertes wegen fehlender Kauffälle keine hinreichende Datengrundlage vorhanden war, um den Endwert und somit eine Bodenwertsteigerung auf der Grundlage eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung zuverlässig zu ermitteln; dies gilt insbesondere für das Vergleichswertverfahren nach §§ 13 f. WertV. Der Gutachterausschuss hat in seinem Wertgutachten zum Grundstück des Klägers (Blatt 6 des Gutachtens) ausgeführt, für die Ermittlung der Endwerte stünden keine Vergleichspreise zur Verfügung, weil sich im gesamten Stadtgebiet Leipzigs kein zusammenhängendes Areal finden lasse, das den Endwert für ein hinsichtlich Substanz und Funktion intaktes städtebauliches Gefüge repräsentieren könne. Vergleiche mit anderen Großstädten in den neuen Bundesländern schieden aus den gleichen Gründen aus. Herr Dipl.-Ing. K. hat dargelegt, dass es in Leipzig eine nur geringe Zahl von Verkäufen vergleichbarer Grundstücke gegeben habe, wobei die Kaufpreishöhen sehr unterschiedlich gewesen seien. Es habe somit an einer ausreichenden Datenbasis zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gefehlt. Er hat weiter ausgeführt, dass eine Übertragung der Wertverhältnisse aus anderen Städten auf den Leipziger Grundstücksmarkt nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sei, und dies mit den Besonderheiten der jeweiligen Grundstücksmärkte begründet. Dem folgt der Senat; es ist davon auszugehen, dass es keine nur auf einem oder mehreren Verkaufsfällen beruhende hinreichende Datenlage gibt. Die Angaben der amtlichen Auskunftsperson sind in hohem Maße glaubhaft. Es besteht auch im Übrigen kein Anlass, an der inhaltlichen Richtigkeit, der Unabhängigkeit und der fachlichen Qualifikation der Mitglieder des Gutachterausschusses oder der amtlichen Auskunftsperson zu zweifeln; der Senat hat daher auch von einer weiteren Beweiserhebung zur Frage des Vorliegens von Vergleichsgrundstücken abgesehen.

Die Möglichkeit, Abweichungen zwischen Vergleichsgrundstücken oder Grundstücken, von denen die Bodenrichtwerte abgeleitet worden sind, und dem Grundstück des Klägers gemäß §§ 10, 14 WertV zu berücksichtigen, steht der Auffassung des Gutachterausschusses nicht entgegen. Für die Heranziehung von Grundstücken zu Vergleichszwecken, die in bestimmten wertbeeinflussenden Merkmalen Abweichungen aufweisen, ist Voraussetzung, dass sie im

Übrigen gleichartig sind. Aus den Ausführungen im Wertgutachten und den Angaben von Herrn Dipl.-Ing. K. ergibt sich jedoch, dass dies gerade nicht der Fall war.

Der Gutachterausschuss war schließlich auch nicht gehalten, Vergleichsfälle aus anderen Städten heranzuziehen. Die Voraussetzungen hierfür lagen nach den nicht in Zweifel zu ziehenden Ausführungen von Herrn Dipl.-Ing. K. ebenfalls nicht vor, weil sich die Grundstücksmärkte der in Betracht kommenden Städte nach gutachterlicher Einschätzung von den Verhältnissen in Leipzig unterschieden haben.

2.2.2.2 Die vom Gutachterausschuss angewandte Zielbaummethode, die nach den Bekundungen von Herrn Dipl.-Ing. K. auf einem in Berlin entwickelten Modell beruht, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Bei dieser Methode handelt es sich um eine rationale, die Gegebenheiten des Grundstücksverkehrs plausibel nachvollziehenden Methode, die den Anforderungen gerecht wird, die an nicht in der Wertermittlungsverordnung vorgesehene Wertermittlungsmethoden zu stellen sind. Die Zielbaummethode ist eine Multifaktorenanalyse, deren Prinzip darin besteht, Bewertungen zu objektivieren, indem eine Wertfeststellung in möglichst viele Einzelbewertungen aufgespalten wird. Der Gesamtwert wird zu diesem Zweck bei der Zielbaummethode in eine hierarchische Verzweigungsstruktur zerlegt, die eine Kette in der Form eines „Zielbaumes“ bildet. Die Einzelbewertungen werden anhand eines zuvor bestimmten Maßstabes ermittelt und ihrer Bedeutung nach gewichtet. Dadurch werden Werturteile differenzierter und nachvollziehbarer. Ein Bewertungsfehler im Detail schlägt sich im Ergebnis nicht so stark nieder wie eine auf das Ganze bezogene Fehleinschätzung (vgl. Aurnhammer, BauR 1978, 356 [359 f.]).

Die hier angewandte Zielbaummethode begegnet namentlich im Hinblick auf die einzelnen Bewertungskriterien und ihre Gewichtung keinen Bedenken. Bei der Ermittlung von Grundstückswerten ist gemäß §§ 3 bis 6 WertV eine Vielzahl rechtlicher und tatsächlicher Faktoren zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die in § 5 Abs. 6 WertV beispielhaft genannten Lagemerkmale wie die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie Umwelteinflüsse (vgl. dazu Kleiber, aaO, § 5 WertV RdNrn. 203 ff.; § 14 RdNrn. 171 ff.). Diese Merkmale sind ohne weiteres mit den vom Gutachterausschuss gebildeten - übergeordneten - Bewertungskategorien „Städtebauliche Qualität“, „Ökologische Qualität“ und „Infrastruktur“ in Übereinstimmung zu bringen. Da sich bereits aus dem Wortlaut von § 5 Abs. 6 WertV ergibt, dass die dort genannten Merkmale nicht abschließend sind, bestehen

darüber hinaus auch keine Bedenken gegen Bewertung des Grundstücks des Klägers anhand der vom Gutachterausschuss gebildeten 13 Bewertungskriterien, die den vorgenannten 3 Kategorien zugeordnet sind. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass diese 13 Bewertungskriterien nicht sachgerecht sind, weil sie keinen Einfluss auf den Grundstückswert haben können. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des vom Gutachterausschuss verwendeten Merkmals „Versorgungsgrad hinsichtlich altersgerechter Einrichtungen“, das innerhalb der Bewertungskategorie „Infrastruktur“ das Bewertungskriterium „Soziale Infrastruktur und wohnortbezogene Versorgung“ näher beschreibt. Aus der amtlichen Auskunft des Herrn Dipl.-Ing. K. ergibt sich, dass dieser Bewertungsgesichtspunkt im Hinblick auf die Sanierungsziele einbezogen worden ist. Dass dies sachgerecht ist, ergibt sich auch aus der gutachterlichen Einschätzung durch den Gutachterausschuss selbst, der das Bewertungskriterium mit dem Bewertungsgesichtspunkt der Versorgung mit altersgerechten Einrichtungen in sein Begutachtungsschema aufgenommen hat. Auch insoweit liegen keine Anhaltspunkte vor, die gegen die Zugrundelegung dieser Einschätzungen sprechen könnten.

Dies gilt in gleicher Weise im Hinblick auf die vom Gutachterausschuss vorgenommene Gewichtung der Einzelkriterien sowie des veränderlichen und des unveränderlichen Lageanteils. Diese Gewichtung ist ausweislich der Auskunft von Herrn Dipl.-Ing. K. auf der Grundlage des Berliner Modells nach gutachterlicher Einschätzung und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Beklagten vorgenommen worden. Hierbei hat der Gutachterausschuss bei der Gewichtung des veränderlichen und des unveränderlichen Lageanteils nach den Bodenrichtwerten je nach Lagegüte einen veränderlichen Lageanteil zwischen 10 und 35 % angenommen, so dass der veränderliche Lageanteil innerhalb eines Sanierungsgebietes variieren kann. Auch insoweit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die gutachterliche Einschätzung fehlerhaft sein könnte.

Gegen die Zulässigkeit der hier angewandten Zielbaumethode bestehen auch unter dem Gesichtspunkt keine Bedenken, dass der Endwert auf der Grundlage des Anfangswertes ermittelt worden und keine getrennte Ermittlung beider Werte erfolgt ist. Nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln. Daraus folgt nicht zwangsläufig, dass Anfangs- und Endwerte gesondert voneinander ermittelt werden müssen. Entscheidend ist, ob die angewandte Methode geeignet ist, den gesetzlichen Auftrag zu erfüllen. Dies mag - je nach Ausgangssituation - eine getrennte Ermittlung von Anfangs- und End-

wert nahelegen. Eine Gewähr für die zuverlässige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen bietet dies jedoch nicht stets und nicht ausschließlich.

Der Senat teilt die vom Kläger gegen die Objektivität der Datenerhebung erhobenen Bedenken nicht. Es ist nicht zu beanstanden, dass nach der Anlage der hier angewandten Methode die der Wertermittlung zugrundeliegenden Daten im Wesentlichen nicht von den Mitgliedern des Gutachterausschusses selbst, sondern von Sanierungssachbearbeitern der Beklagten erhoben werden (vgl. zur Zulässigkeit der Heranziehung von Hilfspersonen Kleiber, aaO, Teil III, RdNr. 168). Die Sanierungssachbearbeiter haben die Bewertungen nicht aufgrund einer freien Einschätzung, sondern auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Beklagten entwickelten Bewertungsbögen (Blatt 3 - 7 der Verwaltungsakte) vorgenommen. Durch die darin enthaltenen Bewertungsvorgaben und wegen der Ortskenntnisse der jeweils für ein Sanierungsgebiet zuständigen Sanierungssachbearbeiter ist hinreichend gewährleistet, dass die Datenaufnahme jedenfalls innerhalb eines Sanierungsgebietes zutreffend vorgenommen wird, zumal der Gutachterausschuss durch eine eigene Ortsbesichtigung (vgl. dazu Kleiber, aaO, § 3 WertV RdNr. 10) die Möglichkeit hat, die Datenerhebung durch die Sanierungssachbearbeiter zu überprüfen. Zu einer weitergehenden Abstimmung und Vereinheitlichung der Bewertungen ist die Beklagte nicht verpflichtet. Im Fall des Grundstück des Klägers kommt noch hinzu, dass die Einzelbewertungen durch drei Sanierungssachbearbeiter gemeinsam vorgenommen worden sind. Dies bietet eine zusätzliche Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit der Bewertungen.

Die vom Gutachterausschuss angewandte Methode ist auch insoweit nicht zu beanstanden, als nach ihrer Anlage bei der Vornahme der einzelnen Bewertungen innerhalb der fünf Bewertungsstufen Zwischenwerte zu bilden sind. Nach der fachkundigen Einschätzung des Gutachterausschusses, der dieses Verfahren gebilligt und angewandt hat und an dessen fachlicher Kompetenz und Unvoreingenommenheit zu zweifeln, kein Anlass besteht, war die Erstellung von Zwischenwerten bei der Bewertung geboten. In entsprechender Weise wird offenbar auch nach der Praxis in Berlin verfahren (vgl. auch Kleiber, aaO, § 28 WertV RdNr. 154), von der sich das hier angewandte Verfahren ableitet. Dies ergibt sich aus der vom Kläger im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht mit Schriftsatz vom 8.4.1999 vorgelegten Ablichtung

des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Berlin vom 11.11.1998 (- VG 19 A 86.98 -, dort S. 2a - 2 e; in NVwZ 1999, 568 nicht abgedruckt).

Ist nach alledem die angewandte Zielbaummethode geeignet, die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen i.S.v. § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln, steht ihrer Anwendung nicht entgegen, dass es möglicherweise nach Auffassung anderer Gemeinden, Gutachter oder Wissenschaftler andere Methoden gibt, die diesen Wert „zuverlässiger“ bestimmen. Eine Gemeinde oder ein Gutachterausschuss nach § 192 BauGB ist nicht gehalten, die nach dem jeweiligen Stand der fachlichen Diskussion allgemein oder überwiegend für die am „besten“ gehaltene Wertermittlungsmethode anzuwenden, solange die selbst angewandte Methode den oben dargestellten Anforderungen entspricht.

2.2.2.3 Bei der Entscheidung über die Anwendung der Zielbaummethode bedurfte es auch keines gesonderten und in einer qualifizierten Besetzung getroffenen Beschlusses des Gutachterausschusses. Diese Verpflichtung kann nicht der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (v. 27.8.1991, SächsGVBl., S. 324; Gutachterausschussverordnung) entnommen werden. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung wird der Gutachterausschuss bei der Erstattung von Gutachten und bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Gutachterausschuss gemäß § 5 Abs. 2 der Verordnung in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und mindestens drei weiteren Gutachtern tätig, von denen einer Bediensteter der für die Einheitsbewertung örtlich zuständigen Finanzbehörde sein muss. Aus der letztgenannten Vorschrift kann auch im Wege einer Rechtsanalogie nicht geschlossen werden, dass in bestimmten grundsätzlichen Fragen der Gutachterausschuss in einer qualifizierten Besetzung entscheiden müsse. Es bedurfte auch keines ausdrücklichen gesonderten Beschlusses über die Anwendung der Zielbaummethode. Maßgebend ist allein, dass sich der Gutachterausschuss ausweislich der Darlegungen des Herrn Dipl.-Ing. K. anlässlich des ersten Bewertungsfalles vergleichbarer Art für die Anwendung der Zielbaummethode in jenem und allen vergleichbaren Fällen entschieden hat und sich jedenfalls die Methode durch ihre Zugrundelegung bei Erstellung der Wertgutachten zu eigen gemacht hat.

2.2.2.4 Schließlich ist auch nicht ersichtlich, dass der Endwert für das Grundstück des Klägers anhand der Zielbaummethode fehlerhaft ermittelt worden ist. Insbesondere ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass der Gutachterausschuss hinsichtlich des Grundstücks des Klägers von fehlerhaften Ansätzen ausgegangen ist.

2.2.3 Weitere Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Festsetzung des Ausgleichsbetrages liegen nicht vor. Der Kläger hat insoweit nichts vorgetragen.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt. Die Rechtssache besitzt insbesondere keine grundsätzliche Bedeutung i.S.v. § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Dem steht die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO durch den Senat nicht entgegen. Die vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig entwickelte und angewandte Wertermittlungsmethode betrifft auf Landesebene eine Vielzahl von Fällen. Ihre Rechtmäßigkeit in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht zu klären war mithin auf Landesebene im Interesse der Rechtseinheitlichkeit von grundsätzlicher Bedeutung. Bundesrechtlich sind demgegenüber die entscheidenden Rechtsfragen geklärt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

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.

gez.:
Franke

Dr. John

Munzinger

Beschluss

Der Streitwert wird auf 6.640,15 € festgesetzt.

Gründe:

Der Streitwert war für das Berufungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2, § 14 Abs. 1 GKG in der aus dem Tenor ersichtlichen Höhe festzusetzen.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:
Franke

Dr. John

Munzinger