Az.: 1 A 374/08
3 K 858/06

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der C.....gemeinschaft e. G.
vertreten durch den Vorstand

- Klägerin -
- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Stadt Chemnitz
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Markt 1, 09111 Chemnitz

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts Dr. Grünberg, den Richter am Oberverwaltungsgericht Kober und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann

am 5. März 2009

beschlossen:

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 24. April 2008 - 3 K 858/06 - wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 83.340,58 € festgesetzt.

Gründe

Der Antrag auf Zulassung der Berufung ist zulässig, aber unbegründet. Die Klägerin hat nicht gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - dargelegt, dass ein Zulassungsgrund vorliegt. Das Darlegungserfordernis verlangt, dass ein Antragsteller im Zulassungsverfahren zum einen zumindest einen Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 VwGO bezeichnet und zum anderen herausarbeitet, aus welchen Gründen die Voraussetzungen des bezeichneten Zulassungsgrundes erfüllt sind. Das Oberverwaltungsgericht ist bei seiner Entscheidung über die Zulassung der Berufung darauf beschränkt, das Vorliegen der von dem Antragsteller bezeichneten Zulassungsgründe anhand der von ihm vorgetragenen Gesichtspunkte zu prüfen.

Die von der Klägerin dargelegten Zulassungsgründe liegen nicht vor.

Zunächst bestehen an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung keine ernstlichen Zweifel im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Dieser Zulassungsgrund dient der Gewährleistung der materiellen Richtigkeit der Entscheidung des jeweiligen Einzelfalls, mithin der Verwirklichung von Einzelfallgerechtigkeit. Er soll eine berufungsgerichtliche Nachprüfung des Urteils des Verwaltungsgerichts ermöglichen, wenn sich aus der Begründung des Zulassungsantrages ergibt, dass hierzu wegen des vom Verwaltungsgericht gefundenen Ergebnisses Veranlassung besteht. Ernstliche Zweifel sind deshalb anzunehmen, wenn tragende Rechts-

sätze oder erhebliche Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt werden, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 23.6.2000, DVBl. 2000, 1458).

Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen, weil der mit Bescheid vom 1.12.2004 festgesetzte Ausgleichsbetrag in Höhe von 83.340,58 € (163.000,- DM) rechtmäßig sei. Das Grundstück liege im Sanierungsgebiet Chemnitz- und die Aufhebung der Sanierungssatzung sei nach Durchführung der Sanierung erfolgt. Verstöße gegen die Wirksamkeit der Sanierungs- und Aufhebungssatzung seien weder dargelegt noch ersichtlich. Der Ausgleichsbetrag sei auch der Höhe nach zutreffend festgesetzt worden. Die Vorgehensweise des Gutachterausschusses habe den Anforderungen des § 28 WertV entsprochen. Dieser habe sich ein eigenes Bild vom Zustand des Sanierungsgebietes vor und nach der Sanierung gemacht. Es sei nicht zu beanstanden, dass er bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages nicht auf den gemäß § 28 Abs. 3 WertV maßgeblichen Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke abgestellt habe. Dies sei nämlich nicht möglich gewesen, denn es fehle an einer hinreichend großen Zahl vergleichbarer Grundstücke. Die Gemeinde könne in solchen Fällen ein geeignetes Bewertungsverfahren auswählen. Denn es sei zu berücksichtigen, dass die Bewertung stets das Ergebnis einer Schätzung sei. Bei dem hier zur Berechnung angewandten „Chemnitzer Modell“ handele es sich um eine geeignete Bewertungsmethode. Sie basiere auf dem anerkannten „Modell Niedersachsen“. Wie dieses beruhe es auf einer mathematischen Formel, die mit konkret definierten Tatbeständen des Sanierungsgebietes ausgefüllt worden sei. Das „Chemnitzer Modell“ sei entwickelt worden, weil das „Modell Niedersachsen“ keine Kauffalldaten aus Chemnitz berücksichtige. In das „Chemnitzer Modell“ seien nur Chemnitzer Kauffalldaten eingestellt und der Klassifikationsrahmen von 10 auf 7 reduziert worden, um eine klare Mitte generieren zu können. Die Abweichung der Ergebnisse beider Modelle liege nach den Ausführungen von Herrn H....., dessen Aufgabe es sei, die Verkehrs- und Bodenrichtwerte zu beobachten, bei lediglich 1 - 2 %. Dies sei ein zu vernachlässigender Faktor. Aus der Zuverlässigkeit des „Modell Niedersachsen“ folge die Anwendbarkeit des „Chemnitzer Modells“. Der Gutachterausschuss sei nach den Maßgaben des § 28 WertV vorgegangen. Er habe sowohl die Anfangs- als auch die Endqualität klassifiziert und jeweils im Einzelnen dargelegt. Das zugrunde gelegte Bewertungsverfahren und die Befundtatsachen seien im Gutachten des Gutachterausschusses und im Widerspruchsbescheid ausführlich erläutert.

Die hiergegen erhobenen Einwände der Klägerin geben keine Veranlassung zu der Annahme, dass die verwaltungsgerichtliche Entscheidung in einem Berufungsverfahren abzuändern sein könnte. Nach Auffassung der Klägerin ist die Festsetzung des Ausgleichsbetrages rechtswidrig. Die zugrunde gelegte Bewertung und die vorgenommene Berechnungsmethode seien nicht nachvollziehbar. Es fehle an einer ausreichenden Beschreibung des zu bewertenden Objekts, des Sanierungsgebietes, des Sanierungsbedarfs sowie an der Darlegung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Es sei zudem nicht feststellbar, welches Berechnungsmodell Anwendung gefunden habe. In dem Gutachten des Gutachterausschusses werde lediglich das Zielbaumverfahren genannt. Im Widerspruchsbescheid sei sodann ausgeführt worden, dass für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung das „Modell Niedersachsen“ herangezogen worden sei. Es sei bereits nicht dargelegt, dass es sich bei dem „Chemnitzer Modell“ um eine geeignete Bewertungsmethode handele. Dies habe auch der Sachverständige nicht bestätigen können. Er habe noch nicht einmal mit Bestimmtheit sagen können, ob das „Chemnitzer Modell“ aus dem „Modell Niedersachen“ abgeleitet worden ist. Weder im Bescheid noch im Gutachten sei das „Chemnitzer Modell“ namentlich erwähnt. Außerdem könne das „Chemnitzer Modell“ bereits deshalb nicht zur Anwendung gekommen sein, weil die dem Modell zugrunde liegende Diplomarbeit erst nach dem Zeitpunkt der Wertermittlung - am 10.10.2002 - abgeschlossen gewesen sei. Die im Gutachten aufgeführten Berechnungen und Einstufungen seien nicht nachvollziehbar. Vorliegend hätte eine Berechnung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen müssen.

Diese Ausführungen begründen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung. Nach § 154 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer eines in einem förmlichen Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks der Gemeinde nach dem Abschluss der Sanierung einen Geldbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Die Klägerin ist Eigentümerin des 8.150 m² großen Flurstücks 1837/1 der Gemarkung Chemnitz, das in einem Sanierungsgebiet liegt. Des Weiteren lässt sich dem Beschluss des Stadtrates der Beklagten vom 12.7.2000 entnehmen, dass die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

Der Ausgleichsbetrag ist auch nicht zu Unrecht oder zu hoch festgesetzt worden, weil bei seiner Berechnung die negative Wertentwicklung des Grundstücksmarkts in den neuen Bundesländern und die sinkende Mietpreisentwicklung nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden hat. Der mit § 154 Abs. 1 BauGB verfolgte Zweck ist dabei allein darauf gerichtet,

die aus der Sanierung resultierende Bodenwerterhöhung abzuschöpfen (vgl. BVerwG, Urt. v. 3.7.1998, DVBl. 1998, 1294; NdsOVG, Beschl. v. 24.9.1993, NVwZ 1994, 24), um den Vermögenszuwachs des Eigentümers zu neutralisieren (vgl. Kleiber, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Stand 1.2.2008, § 154 Rn. 17). Maßgeblich ist deshalb, ob das Grundstück durch die Sanierungsmaßnahme an Wert gewonnen hat, nicht aber, ob das Grundstück in dem Zeitraum zwischen seinem Ankauf und dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme an Wert verloren hat. Denn auch ein Grundstück mit gesunkenem Marktwert kann durch die Vornahme von Sanierungsmaßnahmen an Wert gewinnen. Es wäre sonst ohne die Sanierung noch weniger wert (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 5.9.2008 - 1 B 136/08 -). Die Preisschwankungen des Grundstücksmarktes - berücksichtigt die Vorschrift im Übrigen, indem sie bei dem für die Berechnung des Ausgleichsbetrages maßgeblichen Anfangs- und Endwert jeweils auf den denselben Bewertungsstichtag abstellt (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WertV, vgl. auch Kleiber, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, a. a. O., § 154 Rn. 98.). Der gesunkene Grundstückspreis fand insoweit Beachtung, als der Gutachterausschuss bei der Wertberechnung zutreffend auf die im Zeitpunkt der Wertermittlung vorherrschenden allgemeinen Marktverhältnisse abgestellt hat. Maßgeblich ist deshalb allein, ob das jeweilige Grundstück durch die Sanierungsmaßnahme an Wert gewonnen hat.

Das Verwaltungsgericht hat weiter zutreffend darauf abgestellt, dass der Sanierungsausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 2 BauGB in dem Unterschiedsbetrag zwischen zwei Bodenwerten besteht. Vom Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert), ist der so genannte Anfangswert abzuziehen. Das ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (vgl. SächsOVG, Urt. v. 17.6.2004, SächsVBl. 2005, 89 und Beschl. v. 13.8.2008 - 1 A 377/08 -). Wie der Anfangs- und Endwert zu ermitteln ist, ergibt sich dabei nicht aus § 154 BauGB, sondern für den Gutachterausschuss aus § 28 WertV. Danach ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 13, 14 WertV zu ermitteln (§ 28 Abs. 3 Satz 1 WertV). Soweit die Klägerin einwendet, dass das Vergleichswertverfahren deshalb hätte zur Anwendung kommen müssen, führt dies zu keiner anderen Beurteilung. Da das genannte Vergleichswertverfahren nur zum Tragen kommt, wenn ausreichende Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und - im Falle der Sanierung - dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln sind.

Fehlt es - wie hier - an aussagekräftigem Datenmaterial, hindert dies nicht, andere geeignete Methoden zu entwickeln und anzuwenden (BVerwG, Beschl. v. 16.1.1996, NVwZ-RR 1997, 155 und 16.11.2004, NVwZ 2005, 449).

Vorliegend besteht auch kein Anhaltspunkt dafür, dass - entgegen der Annahme der Beklagten - ausreichende Daten für diese Vergleichswertberechnung vorgelegen haben könnten. Zum einen hat die Klägerin bereits keine konkrete Vergleichsgrundstücke benannt oder substanzielle Angaben zu Verkaufszeitpunkten oder Grundstückspreisen gemacht. Zum anderen ergibt sich auch aus den Aussagen des Mitglieds des Gutachterausschusses und des Leiters der Geschäftsstelle H..... kein Hinweis darauf, dass im Zeitpunkt der Begutachtung eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken, die Kauffälle im Sanierungsgebiet oder dessen unmittelbarer Nähe betrafen, vorhanden war. Denn auch die in das „Chemnitzer Modell“ eingeflossenen Verkaufsfälle bezogen sich nach deren Aussage auf Kauffalldaten aus Chemnitz, d. h. aus dem gesamten Stadtgebiet. Mithin war grundsätzlich die Anwendung jeder Berechnungsmethode zulässig, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann (BVerwG, Beschl. v. 16. 1 1996, a. a. O. und 16.11.2004, a. a. O.).

Der Gutachterausschuss konnte mithin eine andere geeignete Methode entwickeln und anwenden. Dies war hier das so genannte „Chemnitzer Modell“. Dabei hat der Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses H..... in seiner Aussage vor dem Verwaltungsgericht die Anwendung dieses Modells auch nochmals ausdrücklich bestätigt. Unerheblich ist deshalb, wann die Diplomarbeit zum Chemnitzer Modell abgegeben wurde. Die Beklagte hat die Berechnung des von ihr festgesetzten Ausgleichsbetrages gegenüber der Klägerin ferner erläutert und insbesondere die Grundlagen der Berechnung nach der angewandten Berechnungsmethode benannt. Dies geschah mit dem der Festsetzung des Ausgleichbetrags zugrunde liegenden Gutachten vom 7.2.2001. In diesem wurde nicht nur auf die rechtlichen Grundlagen hingewiesen, sondern auf den Seiten 5 bis 9 auch die Wertermittlung aufgezeigt sowie das Wertermittlungsmodell erläutert. Auf Seite 5 erfolgt zunächst die Information, dass für die Bewertung 200 Kauffalldaten zu Mehrfamilienhausgrundstücken in den Gründerzeitgebieten ab dem Jahr 1997 der Kaufpreissammlung entnommen worden seien. Dass es sich hierbei um Chemnitzer Kauffälle handelte, lässt sich den anschließenden Ausführungen zu den für Chemnitz ermittelten GFZ-

Umrechnungskoeffizienten eindeutig entnehmen. Im Weiteren wird zudem die Auswertung der Kauffalldaten erläutert. Sie habe deutlich gemacht, dass der Abbau von Missständen eine durch die Sanierung verbesserte Endqualität schaffe. Aus den Kriterien Bebauung, Struktur, Nutzung, Umfeld und Wohnlage sei deshalb für eine grafische Darstellung ein Mittelwert gebildet und mit dem Quadratmeterpreis des Bodenwerts in das Verhältnis gesetzt worden. Die graphische Darstellung bestätige das Ergebnis der Auswertung, nämlich dass gute Grundstücksqualitätswerte zu einem höheren Bodenwert pro Quadratmeter führen würden. Im Weiteren wird erklärt, dass sich die zu ermittelnde Wertsteigerung des im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks sodann nach einer mathematischen Formel, die sich nach Maßgabe der ermittelten Anfangs- und Endqualität, die jeweils die 5 genannten Kriterien berücksichtige, berechne. Dabei wurde die Formel auch benannt und mittels einer Legende erklärt. Diese Vorgehensweise, die die Anfangs- und Endqualität und die jeweiligen Befunde des Sanierungsgebietes berücksichtigt und nach der genannten Formel auch in das Verhältnis setzt, entspricht den Vorgaben des § 28 Abs. 3 WertVO. Ebenfalls dargelegt werden im Gutachten die Missstände im Gebiet vor der Sanierung und die im Gebiet konkret vorgenommen Sanierungsmaßnahmen. Der Gutachterausschuss wies dabei einerseits auf Bauschäden und Wohnungsleerstände und andererseits auf eine erfolgte Lückenschließung durch Neubebauung, die Sanierung von Gebäuden und das Entstehen von 93 Wohneinheiten sowie die Ergänzung der vorhandenen Erschließungsanlagen hin. S. 8 des Gutachtens enthält sodann die konkrete Berechnung der Anfangs- und Endqualität. Unerheblich ist bei diesen Erläuterungen und Erklärungen, dass der Name der neuen Berechnungsmethode weder in diesem Gutachten noch in dem danach ergangenen Bescheid vom 1.12.2004 genannt wird, sondern nur bisher bekannte Berechnungsmethoden als „Ansatzpunkt“ Erwähnung finden. Denn die Einzelheiten der Art und Durchführung der vorgenommenen - sowohl vom Zielbaumverfahren als auch vom „Modell Niedersachsen“ - abweichenden Berechnung sind im Gutachten detailliert erläutert. Der Einwand der Klägerin, dass es sich bei dem „Chemnitzer Modell“ um eine unbekannte Berechnungsmethode handele, führt ebenfalls zu keiner anderen Bewertung. Zum einen sind die Beklagte und der Gutachterausschuss nicht gehindert - wie zuvor ausgeführt -, andere geeignete Berechnungsmethoden zu entwickeln und anzuwenden (BVerwG, Beschl. v. 16.1.1996 a. a. O.). Zum anderen ist aber auch die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass das „Chemnitzer Modell“ eine von dem nahezu bundesweit anerkannten „Modell Niedersachsen“ abgeleitete Berechnungsmethode sei, durch die Einwände der Klägerin nicht erschüttert worden. Zunächst trifft zu, dass das „Modell Niedersachsen“ eine von der Rechtsprechung nicht nur in Niedersachsen anerkannte

Berechnungsmethode ist, die Kauffalldaten aus 5 Bundesländern berücksichtigt (vgl. NdsOVG, Beschl. v. 8.5.2000 - 1 M 1287/00 -; OVG Schl.-H. Beschl. v. 9.7.2001 - 1 M 22/00 jeweils zitiert nach juris; VGH BW, Beschl. v. 26.1.2005, DÖV 2005, 922). Sie beruht auf einer statistischen Abhängigkeit der prozentualen Bodenwerterhöhung vom Anfangswertniveau und den Klassifikationsparametern, die nach einer hohen Zahl von Daten empirisch ermittelt worden sind (vgl. NdsOVG, Beschl. v. 8.5.2000, a. a. O.). Dieser Ansatz entspricht auch der Vorgehensweise nach dem „Chemnitzer Modell“, nur mit dem Unterschied, dass danach zunächst 200 Kauffalldaten aus dem Stadtgebiet Chemnitz eingestellt worden sind. Diese Vorgehensweise und die Vergleichbarkeit beider Berechnungsmethoden wird durch die Aussagen des Mitglieds des Gutachterausschusses und des Leiters der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses H..... im Verfahren 3 K 848/06 bestätigt, die Gegenstand des streitgegenständlichen Verfahrens waren. Diese führten aus: „Im Unterschied zum Niedersächsischen Modell ist das Chemnitzer Modell auf Chemnitzer Kauffalldaten begründet. Diese wurden statistisch ausgewertet… Es wird wie beim Niedersächsischen Modell vergleichend ein Wert festgestellt.“ sowie „Um es konkret zu sagen, die Basis zur Ableitung der beiden Modelle waren Kauffalldaten. Zu den Methoden kann ich sagen, dass das Modell Niedersachsen und das Chemnitzer Modell im Wesentlichen gleich funktionieren. …… Daraufhin wurde mit ihr eine mathematische Formel entsprechend des Niedersächsischen Modells entwickelt“

Auch die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO ist nicht dargelegt. Eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache liegt vor, wenn eine grundsätzliche, höchstrichterlich oder vom Sächsischen Oberverwaltungsgericht nicht beantwortete Frage aufgeworfen wird, die sich in dem angestrebten Berufungsverfahren stellen würde und im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortbildung des Rechts berufungsgerichtlicher Klärung bedarf (vgl. Beschl. des Senats v. 31.3.2004 - 1 B 255/04 - und 2.2.2006 - 1 B 968/04 -). Die Frage, welche Berechnungsmethode zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages anzuwenden ist, bedarf keiner weiteren Klärung, denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist grundsätzlich jede Berechnungsmethode zulässig, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann (BVerwG, Beschl. v. 16.1.1996, a. a. O. und 16.11.2004, a. a. O.). Die Frage, ob die gewählte Berechungsmethode richtig angewandt wurde, ist nicht von

grundsätzlicher Bedeutung, weil sie nur anhand der Umstände des Einzelfalls beantwortet werden kann.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO und die Streitwertfestsetzung aus § 47 Abs. 1 GKG in Verbindung mit § 52 Abs. 3 GKG.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 2 GKG).

gez.:
Grünberg Kober Schmidt-Rottmann