

**Az.: 5 A 17/23**  
13 K 70/21 VG Dresden



# **SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Im Namen des Volkes**

## **Urteil**

In der Verwaltungsrechtssache

des

- Kläger -  
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Beklagte -  
- Berufungsbeklagte -

wegen

sanierungsrechtlicher Ausgleichsabgabe  
hier: Berufung

hat der 5. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Pastor, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Döpelheuer und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dr. Martini auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 2. Oktober 2024

am 2. Oktober 2024

### **für Recht erkannt:**

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Der Kläger wendet sich mit der Berufung gegen die Abweisung seiner gegen die Festsetzung einer sanierungsrechtlichen Ausgleichsabgabe erhobenen Anfechtungsklage.
- 2 Der Kläger und seine Ehefrau waren bis Dezember 2022 Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks ..... (Flurstück F1.....). Nunmehr sind ihre Söhne Grundstückseigentümer.
- 3 Der Gemeinderat der Gemeinde C..... beschloss am 12. August 1996 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes C..... Altstadt. Das Grundstück F1..... liegt im durch die Satzung festgesetzten Sanierungsgebiet. Die Satzung wurde weder ausgefertigt noch bekannt gemacht.
- 4 Auf Empfehlung des Regierungspräsidiums Dresden wiederholte der Gemeinderat die Beschlussfassung und beschloss am 26. August 1996 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes C..... Altstadt. Das Sanierungsgebiet wird als 14 ha umfassend beschrieben, und der der Satzung als Anlage beigefügte Lageplan wird zum Bestandteil der Satzung erklärt (§ 1 der Satzung vom 26. August 1996). Die Satzung sieht vor, dass sie mit der Bekanntmachung in Kraft tritt (§ 3 der Satzung vom 26. August 1996). Ausweislich eines in den Unterlagen der Beklagten enthaltenen Übersichtsblatts wurde die Satzung am 28. August 1996 ausgefertigt und am 29. August 1996 ortsüblich bekannt gemacht. Am 25. Februar 1997 wurde die Satzung dem Regierungspräsidium Dresden zur Genehmigung angezeigt, das keinen Verstoß gegen Rechts- und Verfahrensvorschriften geltend machte.

- 5 Nach der Eingemeindung von C..... zum 1. Januar 1997 erfolgte eine erneute öffentliche Bekanntmachung der Satzung vom 26. August 1996 im Amtsblatt der Beklagten vom 7. August 1997. Im Amtsblatt der Beklagten ist auf der Seite nach dem Satzungstext auch der Lageplan in verkleinertem Maßstab abgedruckt.
- 6 Während der Sanierung wurden ca. fünf Millionen Euro Städtebaufördermittel umgesetzt. Private Grundstückseigentümer erhielten Fördermittel zur Durchführung von 20 Baumaßnahmen und sechs Abbruchmaßnahmen. Die Haupterschließungsstraße sowie alle Neben- und Parallelstraßen wurden umfassend saniert, ebenso die angrenzenden Fußwege und Plätze. Bei den Grün- und Freiflächen wurden gestalterische Mängel behoben. Das Heimathaus in der T..... wurde umfassend saniert. Die Kindertagesstätte in der H..... war mit knapp 1,5 Millionen Euro das kostenintensivste Förderobjekt im Sanierungsgebiet.
- 7 Mit Satzung vom 30. Januar 2014 beschloss der Stadtrat der Beklagten die Aufhebung der Sanierungssatzung der Gemeinde C..... Die Aufhebungssatzung sieht vor, dass sie am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft tritt (§ 3 der Satzung vom 30. Januar 2014). Sie wurde am 12. Februar 2014 ausgefertigt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Beklagten vom 27. März 2014. Die Satzung hat folgenden Wortlaut:

## **§ 1**

### **Aufhebung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiet C..... - Altstadt**

Die vom damaligen Gemeinderat C..... am 12. August 1996 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes C..... Altstadt, öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten am 7. August 1997, wird aufgehoben.

## **§ 2**

### **Gebiet der aufgehobenen Sanierungssatzung**

Das Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im Lageplan der Landeshauptstadt Dresden (Anlage) mit einem Umfassungsband gekennzeichnet.

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

- 8 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden ermittelte mit Gutachten vom 25. Juni 2015 die zonalen Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet C..... Altstadt zum Wertermittlungsstichtag 27. März 2014.
- 9 Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Satzung vom 26. August 1996 zeitlich vor der Erteilung der Genehmigung des Regierungspräsidiums ausgefertigt worden war, beschloss der Stadtrat der Beklagten zur Heilung von Form- und Verfahrensfehlern im ergänzenden Verfahren am 10. Dezember 2015 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes C..... Altstadt (im Folgenden auch: 1. Heilungssatzung). Das Sanierungsgebiet wird mit 14,5 ha und alle Grundstücke und Grundstücksteile umfassend beschrieben, die sich innerhalb der in der schwarz abgegrenzten Fläche im Bestandteil der Satzung bildenden Lageplan befinden, wobei bei Zweifeln die Innenkante der im Lageplan eingezeichneten Begrenzungslinie maßgeblich ist (§ 1 der 1. Heilungssatzung). An einer Stelle des Sanierungsgebiets wird dessen Zuschnitt im Nachgang zwischenzeitlich erfolgter Flurstücksteilungen bzw. -vereinigungen angepasst. Die Satzung sieht ein rückwirkendes Inkrafttreten zum 26. August 1996 vor (§ 3 der 1. Heilungssatzung). Sie enthält einen Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 Sächs-GemO. Die Satzung wurde am 22. Dezember 2015 ausgefertigt und am 14. Januar 2016 im Amtsblatt der Beklagten bekannt gemacht.
- 10 Da die Beklagte die nochmalige Anpassung der Heilungssatzung für notwendig erachtete, beschloss der Gemeinderat der Beklagten am 28. September 2017 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes C..... Altstadt (im Folgenden auch: 2. Heilungssatzung). Das Sanierungsgebiet wird als 14,5 ha umfassendes Gebiet bezeichnet und umfasst nach der Satzung alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des Lageplans, der Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt ist (§ 1 der 2. Heilungssatzung vom 28. September 2017). Durch die 2. Heilungssatzung wird der Umgriff des Sanierungsgebiets u. a. aufgrund von Änderungen von Flurstücksgrenzen dahin geändert, dass ein Teil (ca. 80 qm) des ehemaligen Flurstücks F2..... aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen und das Flurstück F3..... (ca. 90 qm) vollständig im Sanierungsgebiet abgebildet wird. Die Satzung bestimmt, dass sie rückwirkend zum 7. August 1997 in Kraft tritt (§ 3 der 2. Heilungssatzung). Sie wurde am 12. Oktober 2017 ausgefertigt und am 16. November 2017 öffentlich bekannt gemacht.
- 11 Mit Bescheid vom 19. April 2018 setzte die Beklagte gegenüber dem Kläger einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 6.624,00 Euro fest. Der Bescheid wurde damit begründet, dass das Grundstück im Sanierungsgebiet liege, das durch die Satzung der Beklagten vom 28. September 2017 (rückwirkend in Kraft getreten am 7. August 1997) festgelegt worden sei. Die grundstücksbezogene sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung betrage 6.624,00 Euro auf der Grundlage des zonalen Gutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der

Landeshauptstadt Dresden vom 25. Juni 2015 (Differenz zwischen dem Anfangswert in Höhe von 81.696,00 Euro und dem Endwert in Höhe von 88.320,00 Euro). Nach der Aufhebung der Sanierungssatzung durch Beschluss des Stadtrats der Beklagten vom 30. Januar 2014 sei die Ausgleichsbetragspflicht entstanden. Der Kläger hafte gesamtschuldnerisch mit seiner Ehefrau, der festgesetzte Ausgleichsbetrag sei nur einmal zu entrichten.

- 12 Der Kläger erhob Widerspruch, den die Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 21. Dezember 2020 zurückwies, und anschließend am 13. Januar 2021 Klage. Der Kläger berief sich darauf, dass im ergänzenden Verfahren nicht Satzungsängel von solcher Art oder Schwere geheilt werden könnten, welche die Grundzüge der Planung berührten. Der Lageplan sei nicht Bestandteil der 1. Heilungssatzung gewesen und mit der 2. Heilungssatzung sei der räumliche Umgriff des Sanierungsgebiets um 0,5 ha vergrößert worden. Auch die beiden Hochwasserereignisse von 2002 und 2013 seien nicht in einer neuen Abwägungsentscheidung berücksichtigt worden. Es sei nicht ersichtlich, ob die Beklagte bei der Beschlussfassung über die 2. Heilungssatzung ermittelt habe, ob die Ziele des ursprünglichen Sanierungskonzepts noch hätten verwirklicht werden können, und ob die Beklagte eine Sanierungsfrist bzw. die Verlängerung der abgelaufenen Frist beschlossen habe. Die 2. Heilungssatzung sei nicht aufgehoben worden. Die Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014 habe die unwirksame Satzung vom 12. August 1996 aufgehoben, nicht die Satzung vom 26. August 1996 und nicht die 2. Heilungssatzung. Ein Sanierungsbetrag hätte deshalb erst nach Aufhebung der 2. Heilungssatzung festgesetzt werden dürfen. Die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen seien fehlerhaft ermittelt worden. Die Instandsetzungsmaßnahmen für Erschließungsstraßen hätten bei der Ermittlung der Bodenwertsteigerung nicht berücksichtigt werden dürfen.
- 13 Mit Urteil vom 26. Oktober 2022 - 13 K 70/21 - wies das Verwaltungsgericht die Klage ab. Zur Begründung verwies das Verwaltungsgericht darauf, dass es die Festsetzung einer sanierungsrechtlichen Ausgleichsabgabe betreffend das Sanierungsgebiet C..... Altstadt bereits mit Urteil vom 29. April 2021 - 13 K 464/20 - für rechtens gehalten habe. Die Sanierungssatzung sei am 26. August 1996 rechtswirksam beschlossen, am 7. August 1997 ordnungsgemäß ortsüblich bekannt gemacht und durch die Satzung vom 30. Januar 2014 rechtmäßig aufgehoben worden. Rechtlich nicht zu beanstanden seien auch die beiden Heilungssatzungen. Vor dem Beschluss der 1. Heilungssatzung habe es keiner erneuten Abwägungsentscheidung bedurft, weil die vorgenommenen Änderungen sich nicht nennenswert ausgewirkt hätten und vor allem nicht die Ziele der Sanierung betroffen hätten. Die 2. Heilungssatzung habe nur die 1. Heilungssatzung im Hinblick auf das Datum des rückwirkenden Inkrafttretens heilen wollen. Eine Verlängerung der Sanierungsfrist sei nicht erforderlich gewesen. Auch inhaltlich sei die Sanierungssatzung rechtlich nicht zu beanstanden. Der Ausgleichsbetrag sei gegenüber dem

Kläger rechtmäßig festgesetzt worden. Das Urteil wurde dem Kläger am 8. Dezember 2022 zugestellt.

- 14 Auf den am 9. Januar 2023, einem Montag, gestellten Antrag des Klägers hat der Senat mit Beschluss vom 18. Oktober 2023 die Berufung zugelassen. Der Beschluss wurde dem Kläger am 23. Oktober 2023 zugestellt.
- 15 Der Kläger hat die Berufung am 23. November 2023 begründet. Seiner Ansicht nach fehlt eine Aufhebung der Sanierungssatzung. Mit der Satzung vom 30. Januar 2014 sei die weder ausgefertigte noch bekannt gemachte Sanierungssatzung vom 12. August 1996 aufgehoben worden, nicht die Sanierungssatzung vom 28. September 2017. Auch die Satzung vom 26. August 1996 sei unwirksam, weil sie ausgefertigt und bekannt gemacht worden sei, bevor das Regierungspräsidium sie genehmigt habe. Eine rückwirkende Heilung im ergänzenden Verfahren komme nur in Betracht zur Behebung von Verfahrens- und Formmängeln. Die beiden Heilungssatzungen enthielten jedoch abweichende Angaben zum räumlichen Umgriff des Sanierungsgebiets, eine Änderung des Lageplans sowie geänderte Angaben zum Zeitpunkt des Inkrafttretens. Um rechtswirksam einen Ausgleichsbetrag erheben zu können, hätte die Beklagte deshalb die 2. Heilungssatzung aufheben müssen. Es sei schließlich fraglich, ob sich der Aufhebungswille des Satzungsgebers im maßgeblichen Zeitpunkt des 30. Januar 2014 auf die zeitlich danach beschlossenen Heilungssatzungen habe erstrecken können. Ferner trug der Kläger am 27. November 2023 vor, das Verwaltungsgericht sei bereits erstinstanzlich von ihm geltend gemachten Zweifeln an der Wirksamkeit des Satzungsbeschlusses vom 26. August 1996 im Hinblick auf einen Verstoß gegen Befangenheitsvorschriften nicht nachgegangen; eine Belehrung gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO habe die Satzung vom 26. August 1996 nicht enthalten.
- 16 Der Kläger beantragt,  
  
das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 26. Oktober 2022 - 13 K 70/21 - zu ändern und den Bescheid der Beklagten vom 19. April 2018 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 21. Dezember 2020 aufzuheben.
- 17 Die Beklagte beantragt,  
  
die Berufung zurückzuweisen.
- 18 Nach Ansicht der Beklagten kommt es auf etwaige formelle Mängel beim Satzungsbeschluss vom 26. August 1996 nicht an aufgrund des ergänzenden Verfahrens in Gestalt der 2. Heilungssatzung. Im Übrigen sei nicht gegen Befangenheitsvorschriften verstoßen worden und wäre ein solcher Verstoß mangels rechtzeitiger Rüge auch wegen Zeitablaufs unbeachtlich.

Die Satzung vom 26. August 1996 sei erst nach der zum 25. Mai 1997 eingetretenen Fiktion der Genehmigung durch das Regierungspräsidium bekannt gemacht worden, nämlich am 7. August 1997. Auch wenn sie - die Beklagte - heute davon ausgehe, dass die 1. Heilungssatzung mit der „überschießenden“ Rückwirkung zum 26. August 1996 auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Inkrafttretens am 7. August 1997 Wirkung entfaltet hätte, habe sie mit der 2. Heilungssatzung vorsorglich ein zweites ergänzendes Verfahren durchgeführt. Wäre das erste ergänzende Verfahren fehlerhaft gewesen, hätte es keine Rechtswirkungen entfaltet. Ungeachtet dessen sei die 2. Heilungssatzung als zeitlich jüngere Satzung, die insoweit die 1. Heilungssatzung ersetzt habe, maßgebend. Die 2. Heilungssatzung beziehe sich auf die ursprüngliche Sanierungssatzung vom 26. August 1996, nicht auf die 1. Heilungssatzung. Das ergänzende Verfahren sei nur in dem Ausnahmefall ausgeschlossen, dass die ursprüngliche Satzung funktionslos geworden oder das ursprüngliche Abwägungsergebnis unhaltbar geworden sei. Veränderungen am Umgriff des Sanierungsgebiets, die sich allein auf eine inhaltliche Klarstellung beschränkten, führten nicht zum Erfordernis einer erneuten Abwägungsentscheidung. Die durch die 2. Heilungssatzung vorgenommenen inhaltlichen Änderungen hinsichtlich der Flurstücke F2..... (ca. 80 qm) und F3..... (ca. 90 qm) seien minimal. Das Sanierungsgebiet habe eine Größe von ca. 14,5 ha. Bei der ursprünglichen Angabe der Größe mit 14 ha habe es sich um einen Rundungs- bzw. Flüchtigkeitsfehler der Gemeinde C..... gehandelt. Letztlich ergebe auch ein Aufeinanderlegen der Lagepläne, dass diese nahezu deckungsgleich seien. Etwaige Unklarheiten im Grenzbereich des Sanierungsgebiets hätten im Übrigen nicht die Unwirksamkeit der Satzung insgesamt zur Folge. Das Grundstück, für das der angefochtene Bescheid ergangen sei, sei von den durch die 2. Heilungssatzung vorgenommenen minimalen Änderungen nicht betroffen. Die Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014 sei hinreichend bestimmt. Sie nehme auf die am 7. August 1997 in Kraft getretene Sanierungssatzung Bezug, d. h. die Sanierungssatzung vom 26. August 1996. Hieran ändere die falsche Datumsangabe (12. August 1996) nichts. Die Angaben der Gebietsbezeichnung, der Lageplan und das Datum des Inkrafttretens genügten für die Bestimmtheit. Die Höhe des festgesetzten Ausgleichsbetrags habe der Kläger nicht substantiiert angegriffen.

- 19 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und die Verwaltungsakten der Beklagten verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren.

### **Entscheidungsgründe**

- 20 A. Die zulässige Berufung ist unbegründet.

- 21 Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist der Kläger klagebefugt, obwohl er zwischenzeitlich nicht mehr (Mit-)Eigentümer des Grundstücks ist. Der Kläger ist weiterhin Adressat des belastenden Bescheids der Beklagten vom 19. April 2018 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 21. Dezember 2020. Ferner lässt der Umstand, dass der Kläger ausweislich der Akten den sofort vollziehbaren Ausgleichsbetrag bereits bezahlt hat, das Rechtsschutzbedürfnis nicht entfallen. Bei Aufhebung des angefochtenen Bescheids wäre die Beklagte zur Rückzahlung verpflichtet.
- 22 Die Klage ist aber unbegründet. Der Bescheid der Beklagten vom 19. April 2018 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 21. Dezember 2020 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 23 I. Rechtsgrundlage des angefochtenen Bescheids in Gestalt des Widerspruchsbescheids ist § 154 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB.
- 24 II. Der Bescheid in Gestalt des Widerspruchsbescheids ist formell rechtmäßig.
- 25 Die Beklagte hat dem Kläger im Verwaltungsverfahren mit Schreiben vom 1. Dezember 2016 gemäß § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 BauGB anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist gegeben.
- 26 Der Bescheid enthält mit der Angabe der Eckdaten für die Ermittlung und Bewertung (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. November 2014 - 4 C 31.13 -, juris Rn. 8) die erforderliche Begründung. Der Bescheid legt den Kläger als Ausgleichsbetragspflichtigen und die genaue Höhe des Ausgleichsbetrags fest. Im Bescheid wird unter Bezugnahme auf das zonale Gutachten vom 25. Juni 2015 ausgeführt, dass der Anfangswert 81.696 Euro und der Endwert 88.320 Euro beträgt, woraus sich die Differenz von 6.624 Euro und damit der Ausgleichsbetrag errechnet.
- 27 III. Der angefochtene Bescheid ist auch materiell rechtmäßig.
- 28 1. Das veranlagte Grundstück wurde wirksam in den Bereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets einbezogen (vgl. OVG Schl.-H., Urt. v. 23. Mai 2006 - 1 LB 8/04 -, juris Rn. 31, 33).
- 29 Die Einbeziehung des Grundstücks in das Sanierungsgebiet C..... Altstadt erfolgte durch die Sanierungssatzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung. Führt die Gemeinde

ein ergänzendes Verfahren fehlerfrei durch, wird die zunächst unwirksame Satzung (hier: Satzung vom 26. August 1996) durch erneute Inkraftsetzung wirksam; die ursprüngliche Satzung (hier: Satzung vom 26. August 1996) erlangt zusammen mit der geänderten Satzung (hier: 2. Heilungssatzung) Wirksamkeit insgesamt als eine Satzung, die sich aus zwei Teilnormgebungsakten zusammensetzt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20. Dezember 2021 - 4 BN 36.21 -, juris Rn. 6 m. w. N.; Urt. v. 29. Januar 2009 - 4 C 16.07 -, juris Rn. 22 m. w. N.).

- 30 Die Einbeziehung des veranlagten Grundstücks in das Sanierungsgebiet erfolgte nicht durch die nie in Kraft getretene Sanierungssatzung vom 12. August 1996.
- 31 Die Sanierungssatzung vom 26. August 1996 war zunächst unwirksam, weil sie erst nach Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde hätte ausgefertigt und bekannt gemacht werden dürfen (vgl. SächsOVG, Urt. v. 16. November 2015 - 1 C 15/14 -, juris Rn. 34; BayVGH, Urt. v. 23. Juli 1998 - 23 B 96.918 -, juris Rn. 25 ff. m. w. N.). Durch den Erlass der 2. Heilungssatzung wurde die Satzung vom 26. August 1996 dann aber wirksam.
- 32 Nach dem Willen des Satzungsgebers sollte die 2. Heilungssatzung die 1. Heilungssatzung vollumfänglich und nicht nur teilweise ersetzen, d. h. insbesondere keine Fortgeltung der Sanierungssatzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 1. Heilungssatzung für den Zeitraum vom 29. August 1996 bis zum 6. August 1997 bewirken und die Geltung der Sanierungssatzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung auf den Zeitraum vom 7. August 1997 bis zum 26. März 2014 beschränken. Der Satzungsgeber hatte bei Erlass der 2. Heilungssatzung das in der 1. Heilungssatzung bestimmte Datum des Inkrafttretens nachträglich als falsch erachtet und wollte darüber hinaus mit der 2. Heilungssatzung auch das Sanierungsgebiet anders als in der 1. Heilungssatzung bezeichnen. Den daraus abzuleitenden Willen des Satzungsgebers zur vollständigen Ersetzung der 1. Heilungssatzung durch die 2. Heilungssatzung (mit der Folge der ausschließlichen Geltung der Sanierungssatzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung für den Zeitraum vom 7. August 1997 bis zum 26. März 2014) hat die Beklagte mit ihrem Vorbringen im Berufungsverfahren bestätigt, indem sie dort ausführt, dass die 2. Heilungssatzung vorsorglich das rückwirkende Inkrafttreten der Heilungssatzung zum 7. August 1997 habe sicherstellen sollen und allein die - die 1. Heilungssatzung ersetzt habende - 2. Heilungssatzung maßgeblich sei.
- 33 Die 2. Heilungssatzung durfte mit Rückwirkung zum 7. August 1997 beschlossen werden. Eine verfahrensfehlerhaft zustande gekommene Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets kann auch dann noch erneut beschlossen und rückwirkend in Kraft gesetzt werden, wenn die Sanierung bereits abgeschlossen und die förmliche Festlegung schon aufgehoben worden ist (BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 14.97 -, juris Rn. 11 [zur Vorgängerregelung des aktuellen § 214 Abs. 4 BauGB in § 215 Abs. 3 BauGB 1986]; SächsOVG,

Urt. v. 16. November 2015 - 1 C 15/14 -, juris Rn. 36 [zu § 214 Abs. 4 BauGB]; BayVGH, Urt. v. 6. Februar 2014 - 2 B 13.2570 -, juris Rn. 14 [zu § 214 Abs. 4 BauGB]). Nach dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes ist das rückwirkende Inkraftsetzen zulässig. Auch Sinn und Zweck des Gesetzes sind eindeutig. Das Gesetz will städtebauliche Satzungen nicht daran scheitern lassen, dass sie verfahrensfehlerhaft zustande gekommen sind. Der Gesetzgeber will der Gemeinde gerade auch ein rückwirkendes Inkraftsetzen ermöglichen, um Entscheidungen und Maßnahmen, die aufgrund der nicht wirksamen Satzung ergangen sind, nachträglich eine einwandfreie rechtliche Grundlage zu verschaffen. Daraus folgt, dass ein rückwirkendes Inkraftsetzen auch dann noch möglich ist, wenn die städtebauliche Satzung schon vollzogen ist oder die Sanierungsmaßnahmen schon durchgeführt worden sind. Dass es der Gemeinde darum geht, mit der erneuten Sanierungssatzung für die ergangenen Ausgleichsbetragsbescheide nachträglich eine sichere Grundlage zu schaffen, ist in keiner Weise rechtlich bedenklich (BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 14.97 -, juris Rn. 11 m. w. N).

- 34 a) Die Satzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung ist formell rechtmäßig.
- 35 aa) Es kommt nicht auf die Frage an, ob entsprechend der Annahme des Klägers beim Satzungsbeschluss am 26. August 1996 gegen Befangenheitsvorschriften verstoßen wurde. Selbst wenn am 26. August 1996 gegen Befangenheitsvorschriften verstoßen worden wäre, wäre dieser Verstoß gemäß § 20 Abs. 5 Satz 2 SächsGemO ein Jahr nach der am 16. November 2017 erfolgten Bekanntmachung der 2. Heilungssatzung mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Beschlusses der Sanierungssatzung vom 26. August 1996 geheilt worden. Gemäß § 20 Abs. 5 Satz 2 SächsGemO gilt ein Beschluss, der wegen Verstoßes gegen die Befangenheitsvorschriften (§ 20 Abs. 1 und 4 SächsGemO) rechtswidrig ist, ein Jahr nach der Beschlussfassung oder, wenn eine öffentliche Bekanntmachung erforderlich ist, ein Jahr nach dieser als von Anfang an gültig zustande gekommen. Für den Senat ist nichts dafür ersichtlich, dass der vom Kläger erstmals im gerichtlichen Verfahren behauptete Verstoß gegen Befangenheitsvorschriften bereits innerhalb der vorgenannten Frist geltend gemacht worden wäre (vgl. § 20 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 4 Abs. 4 Satz 3 SächsGemO), und der Kläger hat dies auch selbst nicht vorgetragen. Den erforderlichen Hinweis auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen entsprechend § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO (vgl. SächsOVG, Urt. v. 15. Januar 2004 - 1 D 52/00 -, juris Rn. 16) enthielt jedenfalls die 2. Heilungssatzung, die der Sanierungssatzung vom 26. August 1996 die für ihre Überprüfung maßgebliche Gestalt gab.
- 36 bb) Der formellen Rechtmäßigkeit der Satzung vom 26. August 1996 steht ferner nicht entgegen, dass sie zunächst am 28. August 1996 ausgefertigt und am 29. August 1996 ortsüblich bekannt gemacht und erst danach, am 25. Februar 1997, dem Regierungspräsidium Dresden

zur Genehmigung angezeigt wurde. Dieser Verfahrensfehler wurde durch die rückwirkend zum 7. August 1997 in Kraft getretene 2. Heilungssatzung geheilt. Die 2. Heilungssatzung wurde erst zeitlich nach der zum 25. Mai 1997 eingetretenen Fiktion der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Dresden (vgl. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB a. F.) ausgefertigt und bekannt gemacht.

- 37 b) Die Satzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung ist materiell rechtmäßig.
- 38 aa) Die durch die 2. Heilungssatzung vorgenommenen Änderungen waren einem ergänzenden Verfahren zugänglich.
- 39 (1) Allein das Verstreichen eines erheblichen Zeitraums seit der ursprünglichen Beschlussfassung und eine inzwischen eingetretene Änderung der Sach- und Rechtslage hindern ein rückwirkendes Inkraftsetzen einer Sanierungssatzung nicht (BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 14.97 -, juris Rn. 3). Ein ergänzendes Verfahren scheidet aber aus, wenn sich die Verhältnisse so grundlegend verändert haben, dass die ursprüngliche Satzung inzwischen einen funktionslosen Inhalt hat oder das ursprünglich unbedenkliche Abwägungsergebnis jetzt unverhältnismäßig und deshalb nicht mehr haltbar ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25. Februar 1997 - 4 NB 40.96 -, juris Rn. 16 ff.).
- 40 Von einem ergänzenden Verfahren sind ferner solche Nachbesserungen ausgenommen, die geeignet sind, das planerische Gesamtkonzept in Frage zu stellen; gemäß § 214 Abs. 4 BauGB darf die Planung nicht in ihren Grundzügen modifiziert werden (BVerwG, Urt. v. 18. September 2003 - 4 CN 20.02 -, juris Rn. 34 m. w. N.). Bei einem Abwägungsmangel darf dieser nicht von solcher Art und Schwere sein, dass er die Planung als Ganzes von vornherein in Frage stellt (BVerwG, Beschl. v. 10. November 1998 - 4 BN 45.98 -, juris Rn. 3 m. w. N.). Die Identität der ursprünglichen Satzung darf nicht angetastet werden (BVerwG, Urt. v. 18. September 2003 - 4 CN 20.02 -, juris Rn. 34 m. w. N.). Unter welchen Voraussetzungen hiernach die Grenzen des Anwendungsbereichs des ergänzenden Verfahrens überschritten sind, richtet sich nach den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28. Juni 2021 - 4 BN 67.20 -, juris Rn. 21 m. w. N.). Die Frage, ob nachträgliche Gebietsveränderungen stets das planerische Gesamtkonzept in Frage stellen, ist deshalb zu verneinen; vielmehr ist die Frage, ob Veränderungen des räumlichen Umgriffs des Sanierungsgebiets die Identität der Sanierungssatzung berühren, eine Frage des Einzelfalls (BVerwG, Beschl. v. 5. Juli 2016 - 4 BN 15.16 -, juris Rn. 3).
- 41 (2) Gemessen daran durften die durch die 2. Heilungssatzung beabsichtigten inhaltlichen Änderungen hinsichtlich der Flurstücke F2..... (ca. 80 qm) und F3..... (ca. 90 qm) im ergänzenden Verfahren vorgenommen werden.

- 42 Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die ursprüngliche Sanierungssatzung funktionslos oder das ursprüngliche Abwägungsergebnis unverhältnismäßig und deshalb nicht mehr haltbar geworden war. Dies gilt zum einen im Hinblick auf die zeitlich nach dem Erlass der ursprünglichen Sanierungssatzung eingetretenen Änderungen am Flurstück F2..... Dieses wurde zeitlich nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in die Flurstücke F4.. und F5.. geteilt, wobei es sich beim Flurstück F5.. um die sanierungsrelevante Teilfläche handelt. Bei dem Flurstück ... F4.. mit einer Größe von lediglich ca. 80 qm - das nach weitergehender Teilung nunmehr Bestandteil der Flurstücke F6..... und F7... ist - handelte es sich ausweislich eines Vergleichs der Lagepläne, die Bestandteil der Satzungen sind, um eine „Nase“ des ehemaligen Flurstücks 12/3, die durch die 2. Heilungssatzung begradigt wurde. Da bei Beschluss der Sanierungssatzung vom 26. August 1996 der ganz überwiegende Teil des Flurstücks F2..... sanierungsrelevant und die „Nase“ zu diesem Zeitpunkt Bestandteil des Flurstücks F2..... war, ist nichts ersichtlich für eine Unverhältnismäßigkeit des ursprünglichen Abwägungsergebnisses, das Flurstück F2..... einschließlich der „Nase“ in das Sanierungsgebiet einzubeziehen. Die Sanierungssatzung ist insoweit auch in keiner Weise funktionslos geworden, weil die anderen im Sanierungsgebiet gelegenen Flurstücke sanierungsrelevant waren und geblieben sind. Anhaltspunkte für eine Funktionslosigkeit oder Unverhältnismäßigkeit bestehen zum anderen nicht im Hinblick das Flurstück F3..... (heute: Flurstück F8....., nach der Verschmelzung u. a. mit dem Flurstück ... F5..). Dieses war von Anfang an Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets, und die Beklagte hat mit der 2. Heilungssatzung lediglich Ungenauigkeiten in der Planzeichnung und damit einen formalen Mangel korrigiert, um das Grundstück vollständig im Rahmen des Gebietsumgriffs abzuzeichnen und die Sanierungsgebietsgrenze insgesamt entlang der Grundstücksgrenze verlaufen zu lassen.
- 43 Die mit der 2. Heilungssatzung erfolgten Änderungen stellen auch nicht die Planung als Ganzes in Frage und tasten nicht die Identität der ursprünglichen Satzung an. Die Änderungen umfassen ca. 170 qm und damit ca. 0,1 % des ca. 14,5 ha (= 145.000 qm) großen Sanierungsgebiets. Die Änderungen beruhen auf zwischenzeitlich erfolgten Änderungen der Flurstückszuschnitte sowie Ungenauigkeiten in der ursprünglichen Planzeichnung. Es handelt sich damit nur um Klarstellungen (vgl. SächsOVG, Urt. v. 16. November 2015 - 1 C 15/14 -, juris Rn. 35), nicht um abwägungsrelevante Änderungen des Gebietsumgriffs. Entgegen der Annahme des Klägers wurde die Größe des Sanierungsgebiets nicht von 14 ha auf 14,5 ha erweitert. Die in der Sanierungssatzung der Gemeinde C..... vom 26. August 1996 enthaltene Angabe der Größe des Sanierungsgebiets mit 14 ha ist ungenau, genauer wäre die Angabe ca. 14,5 ha gewesen. Ob es sich bei der Angabe der Größe mit 14 ha um einen Rundungs- oder Flüchtigkeitsfehler der Gemeinde C..... handelt, kann dahinstehen. Wie auch vom Verwaltungsge-

richt und der Beklagten hervorgehoben, ergibt ein Aufeinanderlegen bzw. Vergleichen der Lagepläne, dass diese bis auf die beiden oben dargelegten Änderungen deckungsgleich sind. Schließlich war auch ein Lageplan als solcher stets Satzungsbestandteil.

- 44 bb) Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Satzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung nicht hinreichend bestimmt ist. Auf etwaige Einwände gegen die Bestimmtheit der 1. Heilungssatzung kommt es nicht an, weil nur die Sanierungssatzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung maßgeblich ist. Ferner wurden auch die ursprünglichen Grundstücksbezeichnungen verwendet, was nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 14.97 -, juris Rn. 12) eher geeignet ist, dem Bürger Klarheit über die Gebietsabgrenzung zu verschaffen, nämlich ihm eine Überprüfung der Identität der ursprünglichen mit der jetzigen Gebietsfestlegung zu ermöglichen, als die Verwendung der geänderten Grundstücksbezeichnungen.
- 45 cc) Es bedurfte bei Erlass der 2. Heilungssatzung keiner erneuten Abwägungsentscheidung des Stadtrats der Beklagten.
- 46 Maßgebend gem. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der (ursprünglichen) Beschlussfassung über die Satzung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16. Juni 2010 - 4 BN 67.09 -, juris Rn. 8; SächsOVG, Urt. v. 16. November 2015 - 1 C 16/14 -, juris Rn. 49), hier des Beschlusses über die Satzung vom 26. August 1996. Das ergänzende Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB setzt nicht eine neue, die getroffene Abwägung bestätigende Abwägungsentscheidung voraus (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25. Februar 1997 - 4 NB 40.96 -, juris Rn. 14 f.). Entgegen der Ansicht des Klägers musste die Beklagte bei Erlass der 2. Heilungssatzung deshalb insbesondere nicht die beiden Hochwasserereignisse von 2002 und 2013 in einer neuen Abwägungsentscheidung berücksichtigen. Es bedurfte vor Erlass der 2. Heilungssatzung auch keiner Ermittlung, ob die Ziele des ursprünglichen Sanierungskonzepts noch verwirklicht werden können, und die Beklagte musste keine Sanierungsfrist bzw. keine Verlängerung der abgelaufenen Frist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB beschließen. Die 2. Heilungssatzung diente nur dazu, für die ergangenen Ausgleichsbetragsbescheide nachträglich eine sichere Grundlage zu schaffen mit ihrem rückwirkenden Inkrafttreten zu einem Zeitpunkt, als die Sanierungssatzung vom 26. August 1996 schon durch die Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014 aufgehoben war. Selbst wenn man davon ausginge, dass die Abwägung im Hinblick auf die mit der 2. Heilungssatzung verbundenen Änderungen des Verfahrensgebiets hätte ergänzt werden müssen und darin einen gemäß § 214 Abs. 3 Satz 3 BauGB beachtlichen Mangel des Abwägungsvorgangs sehen wollte, wäre dieser jedenfalls gemäß § 215 Abs. 1

Satz 1 Nr. 3 BauGB unbeachtlich geworden, weil die 2. Heilungssatzung einen entsprechenden Hinweis enthält (§ 215 Abs. 2 BauGB) und der Kläger einen solchen Mangel nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Beklagten gerügt hat.

47 2. Die Sanierungssatzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung wurde durch die Satzung vom 30. Januar 2014 rechtmäßig aufgehoben (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 162 und § 163 BauGB).

48 a) Dem steht nicht entgegen, dass nach dem Wortlaut der Satzung vom 30. August 2014 in deren § 1 die Satzung vom 12. August 1996 aufgehoben wurde.

49 Auslegungsbedürftigkeit (§§ 133, 157 BGB analog) nimmt einer Regelung nicht die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit (vgl. BVerfG, Beschl. v. 9. November 1988 - 1 BvR 243/86 - BVerfGE 79, 106, 120; juris Rn. 62 m. w. N.). Hinsichtlich der Datumsangabe 12. August 1996 statt richtigerweise 26. August 1996 handelt es sich um eine offensichtliche und damit nach dem allgemeinen Rechtsgrundsatz *falsa demonstratio non nocet* rechtlich unschädliche Falschbezeichnung (vgl. BVerwG, Urt. v. 21. Februar 2013 - 7 C 22.11 -, juris Rn. 18). Die Sanierungssatzung vom 12. August 1996 wurde nie rechtswirksam, weshalb ein Verweis auf die Satzung vom 12. August 1996 als rechtliches Nullum ins Leere gehen würde. Es ist jedoch der eindeutige Wille des am 30. Januar 2014 tätig gewordenen Satzungsgebers zu erkennen, die damals geltende Sanierungssatzung aufzuheben. Dies ist die Satzung vom 26. August 1996. Eine andere Sanierungssatzung gab es damals nicht. Insbesondere erfolgte der Erlass der Heilungssatzungen erst nach Erlass der Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014. In § 1 der Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014 wird von einem Inkrafttreten der Sanierungssatzung am 7. August 1997 ausgegangen. Am 7. August 1997 ist im Amtsblatt der Beklagten die Sanierungssatzung vom 26. August 1996 und nicht die Sanierungssatzung vom 12. August 1996 bekannt gemacht worden. Die Satzung vom 26. August 1996 unterscheidet sich von der Satzung vom 12. August 1996 weder in ihrem Inhalt noch in ihrer Bezeichnung, sondern ausschließlich in ihrem Datum, welches für den betroffenen Bürger als Normadressaten ein wesentlich geringerer Erkennungsfaktor ist als Inhalt und Bezeichnung der Satzung. Auch steht die Satzung vom 26. August 1996 für den betroffenen Bürger erkennbar in engem zeitlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit der Satzung vom 12. August 1996, weil die Satzung vom 26. August 1996 die nicht rechtswirksam gewordene Satzung vom 12. August 1996 zeitnah „ersetzte“.

50 b) Es war weder eine Aufhebung der 1. Heilungssatzung noch eine Aufhebung der 2. Heilungssatzung erforderlich.

- 51 aa) Da die 1. Heilungssatzung durch die 2. Heilungssatzung vollständig ersetzt wurde, stellt sich die Frage einer (weiteren) förmlichen Aufhebung der 1. Heilungssatzung bereits deshalb nicht.
- 52 bb) Auch die 2. Heilungssatzung musste nicht ausdrücklich aufgehoben werden. Wie oben bereits dargelegt (A. III. 1.), ist die 2. Heilungssatzung als eine im ergänzenden Verfahren ergangene Satzung ein Teilnormgebungsakt, der zusammen mit dem anderen Teilnormgebungsakt (Sanierungssatzung vom 26. August 1996) insgesamt als eine Satzung Wirksamkeit erlangte (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20. Dezember 2021 - 4 BN 36.21 -, juris Rn. 6). Die ursprüngliche Sanierungssatzung wurde durch das ergänzende Verfahren nicht aufgehoben (so aber BayVGH, Urt. v. 18. Dezember 2020 - 15 N 20.391 -, juris Rn. 37). Deshalb trat die 2. Heilungssatzung zusammen mit der Sanierungssatzung vom 26. August 1996 am 27. März 2014 (Tag des Inkrafttretens der Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014) außer Kraft. Die 2. Heilungssatzung hat den expliziten Regelungsgehalt, dass sie nur für einen zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits vergangenen Zeitraum gelten soll, nämlich den Zeitraum vom 7. August 1997 bis zum 26. März 2014. Aufgrund der zulässigen Rückwirkung der 2. Heilungssatzung konnte sie mit ihrer Bekanntmachung am 16. November 2017 in Kraft treten, obwohl zu diesem Zeitpunkt die Sanierungssatzung vom 26. August 1996 bereits aufgrund der Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014 außer Kraft getreten war. Der Annahme, dass es keiner gesonderten Aufhebung der 2. Heilungssatzung bedurfte, steht nicht entgegen, dass in dem der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 14.97 -, juris Rn. 3) zugrundeliegenden Sachverhalt die Gemeinde nach Erlass der Heilungssatzung noch eine erneute Aufhebungssatzung mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Aufhebungssatzung beschlossen hatte. Zum einen wurde auch in diesem Fall nicht die Heilungssatzung aufgehoben. Zum anderen folgt aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht, dass es den erneuten Erlass einer Aufhebungssatzung für erforderlich gehalten hätte. Vielmehr ging das Bundesverwaltungsgericht davon aus, dass mit dem rückwirkenden Inkraftsetzen der Heilungssatzung die Aufhebungssatzung im Nachhinein formal einen aufzuhebenden Gegenstand erhalten habe (vgl. BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 14.97 -, juris Rn. 14).
- 53 Beim Erlass der Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014 bedurfte es nicht des Willens des Satzungsgebers, auch die erst nach dem 30. Januar 2014 erlassene 2. Heilungssatzung aufzuheben. Der am 30. Januar 2014 tätig gewordene Satzungsgeber konnte die am 28. September 2017 beschlossene 2. Heilungssatzung nicht kennen. Der Aufhebungswille des am 30. Januar 2014 tätig gewordenen Satzungsgebers bezog sich auf die Sanierungssatzung vom 26. August 1996. Durch die 2. Heilungssatzung wurde das Bezugsobjekt der Aufhebungssatzung vom 30. Januar 2014 zulässigerweise rückwirkend geändert und der mit der Satzung

vom 30. Januar 2014 aufgehobenen Sanierungssatzung vom 26. August 1996 zulässigerweise rückwirkend eine andere Gestalt verliehen (Sanierungssatzung vom 26. August 1996 i. V. m. der 2. Heilungssatzung).

- 54 3. Der Ausgleichsbetrag ist auch der Höhe nach zutreffend festgesetzt.
- 55 a) Die abzugeltende, durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstücks 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). Für die Wertermittlung im vorliegenden Fall war auf Grund der Ermächtigung in § 199 Abs. 1 BauGB die am 1. Juli 2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (im Folgenden: ImmoWertV a. F.) anzuwenden, die sich an die Gutachterausschüsse (vgl. § 192 BauGB) richtet und der nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts daher zwar keine die Gerichte bindende Wirkung zukommt, die jedoch allgemein anerkannte Grundsätze der Wertermittlung aufstellt, die bei jeder Wertermittlung zu beachten sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Mai 2002 - 4 C 6.01 -, juris Rn. 21).
- 56 Nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV a. F. ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV a. F. zu ermitteln. Gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV a. F. sind die Anfangs- und Endwerte bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 BauGB auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (Wertermittlungstichtag, § 3 ImmoWertV a. F.). Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV a. F. wird der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (sog. direktes Vergleichswertverfahren).
- 57 Der Gemeinde steht bei der Bewertung von Grundstücken ein Wertermittlungsspielraum zu, weil die eigentliche Bewertung immer nur eine Schätzung darstellen kann sowie Erfahrung und Sachkunde voraussetzt, über die ein insoweit nicht sachkundiges Gericht weniger verfügt als etwa die Mitglieder der Gutachterausschüsse oder sonstige Sachverständige (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. November 2014 - 4 C 31.13 -, juris Rn. 10 ff.). Dieser Spielraum besteht grundsätzlich auch bei der Wahl anderer als in der Immobilienwertermittlungsverordnung normierter Bewertungsverfahren. Er erstreckt sich allerdings nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Bewertung. Ob eine Bewertung auf zutreffenden Voraussetzungen beruht, dürfen (und müssen) die Verwaltungsgerichte in vollem Umfang überprüfen. Auch müssen bei jeder Wertermittlung die allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlung beachtet wer-

den. Soweit der Wertermittlungsspielraum reicht, findet jedoch nur eine eingeschränkte gerichtliche Kontrolle in Form einer Plausibilitätskontrolle statt (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. November 2014 - 4 C 31.13 -, juris Rn. 12).

- 58 b) Gemessen daran ist eine Rechtswidrigkeit der Höhe der festgesetzten Ausgleichsabgabe weder aus dem Vorbringen des Klägers noch sonst ersichtlich.
- 59 Soweit der Kläger im Klageverfahren bemängelte, dass Anfangs- und Endwert nicht mit demselben Wertermittlungsverfahren bestimmt worden seien, ist hierauf zu entgegnen, dass die Verwendung unterschiedlicher Verfahren darauf beruht, dass das Vergleichswertverfahren gemäß § 15 ImmoWertV a. F. zwar vorrangig ist, bei Fehlen ausreichenden Datenmaterials für die Ermittlung des Verkehrswerts und dessen sanierungsbedingter Erhöhung ansonsten aber auf andere geeignete Verfahren zurückzugreifen ist. Das Vergleichswertverfahren ist nur anzuwenden, wenn ausreichend Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und - im Falle der Sanierung - dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln sind. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden (BVerwG, Beschl. v. 18. Februar 2014 - 4 B 46.13 -, juris Rn. 6). Im vorliegenden Fall bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke, dem Bodenrichtwertverfahren, dem Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke sowie intersubjektiver Schätzung (S. 42 ff. des Gutachtens über die zonalen Anfangs- und Endwerte vom 25. Juni 2015) und die Ermittlung der zonalen Endwerte nach dem Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke, dem Komponentenverfahren, dem Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke und dem Modell Niedersachsen (S. 48 ff. des Gutachtens vom 25. Juni 2015).
- 60 Soweit der Kläger sich im Klageverfahren auf eigenständige Wertsteigerungen unabhängig von den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen berief, ist dem entgegenzuhalten, dass das vorgenommene Wertermittlungsverfahren die Berücksichtigung solcher sanierungsunabhängiger Wertsteigerungen ausschließt. Im Gutachten wird durch einen einheitlichen Wertermittlungstichtag für Anfangs- und Endwert vermieden, dass allgemeine - nicht sanierungsbedingte - Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den Ausgleichsbetrag eingehen (vgl. S. 20 des Gutachtens). Der Anfangswert betrachtet die Anfangswertqualität des Gebietes zum Qualitätsstichtag 30. September 1994 bezogen auf den Wertermittlungstichtag 27. März 2014. Der Endwert betrachtet die Endwertqualität des Gebietes zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 27. März 2014. Etwaige Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die durch nicht sanierungsbedingte Maßnahmen hervorgerufen wurden,

wurden im Anfangswert berücksichtigt, so dass die errechnete Bodenwertsteigerung kausal und ausschließlich auf die Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen ist.

- 61 Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Ausgleichsbetrag wegen Bodenwertsteigerungen, die mit Gewissheit und nicht nur spekulativ auch ohne Sanierungsmaßnahmen zu erwarten gewesen wären, ausnahmsweise zu reduzieren gewesen wäre (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15. März 2018 - 4 B 66.17 -, juris Rn. 12).
- 62 Die schließlich vom Kläger im Klageverfahren angesprochene Frage, ob für die durchgeführten Straßenbaumaßnahmen Straßenausbaubeiträge hätten geltend gemacht werden können, ist für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung unerheblich. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind alle Maßnahmen zu betrachten, die der Umsetzung von Sanierungszielen dienen (§ 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Der vom Kläger aus § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB gezogene Umkehrschluss, dass für eine Maßnahme, für die ein Straßenausbaubeitrag erhoben werden könnte, keine Ausgleichsabgabe zu erheben sei, ist nicht zutreffend.
- 63 4. Der Kläger, der im Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung (Mit-)Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet war, wurde zu Recht zur Zahlung des Ausgleichsbetrags verpflichtet.
- 64 Zur Zahlung der Ausgleichsbeträge sind die Eigentümer verpflichtet, deren Grundstücke in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder einem anderen gleichgestellten Gebiet liegen. Bei der Bestimmung des pflichtigen Eigentümers kommt es auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung an. Eine Veräußerung des Grundstücks nach dem Entstehen der Ausgleichsbetragspflicht bringt die Zahlungspflicht des früheren Eigentümers nicht zum Erlöschen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 20. November 2023 - OVG 10 B 7/23 -, juris).
- 65 Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, dass die Beklagte den Kläger und nicht seine Ehefrau in Anspruch genommen hat. Besteht Miteigentum an einem Grundstück, so haften die Miteigentümer gemäß § 154 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB als Gesamtschuldner. Die zuständige Stelle kann nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen auswählen, von welchem Gesamtschuldner sie die Leistung fordern will. Das folgt aus dem ergänzend heranzuziehenden § 421 BGB. An die Stelle von dessen Worten „nach Belieben“ treten sinngemäß die Worte „nach Ermessen“. Das der zuständigen Stelle eingeräumte Ermessen ist sehr weit. Dies ergibt sich aus dem Zweck der gesamtschuldnerischen Haftung. Sie soll der Verwaltung den Gesetzesvollzug erleichtern und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand verringern. Da die zuständige Stelle die Abgabeforderung rasch und sicher verwirklichen soll, darf sie nach ihrer Wahl einen Gesamtschuldner zur Ausgleichszahlung in voller Höhe heranziehen und es ihm überlassen,

bei dem (oder den) mithaftenden weiteren Gesamtschuldner(n) einen Ausgleich zu suchen. Innerhalb der ihrem Ermessen lediglich durch das Willkürverbot und offenbare Unbilligkeit gezogenen Grenzen kann sie den Gesamtschuldner in Anspruch nehmen, dessen Wahl ihr namentlich unter dem Blickwinkel der Verwaltungspraktikabilität geeignet und zweckmäßig erscheint (vgl. BVerwG, Urt. v. 22. Januar 1993 - 8 C 57.91 -, juris Rn. 20 m. w. N.; SächsOVG, Urt. v. 23. November 2022 - 5 A 249/18 -, juris Rn. 65). Im vorliegenden Fall bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Inanspruchnahme des Klägers willkürlich oder offenbar unbillig ist.

- 66 B. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.
- 67 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil kein Fall des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision in diesem Urteil kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich 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 schriftlich einzureichen.

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607, 4611) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind ab 1. Januar 2022 nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

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. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf diese Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Dr. Pastor

Döpelheuer

Dr. Martini

### **Beschluss**

Der Streitwert wird auf 6.624,00 Euro festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 Satz 1 und § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Dr. Pastor

Döpelheuer

Dr. Martini