

ZV Rostock 2 A 341/16 SN

Die Bekanntmachung einer Satzung in einem Städtischen Anzeiger ist zulässig; zur Berechnung der sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge im Hagedorn-Verfahren nach dem Rostocker Modell

1. Das Hagedorn-Verfahren im Rostocker Modell ist ein zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung geeignetes Wertermittlungsverfahren.

2. Die Angabe im Impressum eines amtlichen Bekanntmachungsblatts "Verteilung: kostenlos an alle Haushalte der Hansestadt Rostock" und die Angabe der Stadt als Herausgeberin mit postalischer Adresse, Telefon- und Telefaxnummer, Emailadresse sowie der Internetadresse des Bekanntmachungsblatts genügen den kommunalrechtlichen Anforderungen an die Angabe der Bezugsmöglichkeiten.

VG Schwerin 2. Kammer, Urteil vom 17.01.2019, 2 A 341/16 SN

§§ 154 Abs 2 S 2 BauGB, § 192 Abs 2 BauGB, § 5 Abs 1 Nr 4 KVDV MV 2012, § 5 Abs 5 Nr 5 KVDV MV 2012, § 3 Abs 2 S 1 KVDV MV 2012, § 192 Abs 3 S 1 BauGB, § 154 Abs 1 S 1 BauGB, § 16 Abs 1 S 1 ImmoWertV

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen einen Bescheid über die Festsetzung und Erhebung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags in Höhe von 60.900,00 Euro.

2

Die Klägerin war im Grundbuch eingetragene Eigentümerin des Grundstücks K-Straße ... in A-Stadt, katasteramtliche Bezeichnung Flurstücke ..., ..., ... und ... der Flur ... des Flurbezirks ... mit einer Größe von insgesamt 870 m<sup>2</sup>. Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück befindet sich im Fußgängerzonenbereich in zentraler Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe des U-Platz. Der Standort befindet sich in einem ehemaligen Teilbereich des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum A-Stadt“, für das am 27. November 1991 die „Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Stadtzentrum A-Stadt““ beschlossen worden war. Bereits am 6. September 1990 fasste die

Bürgerschaft der Hansestadt A-Stadt den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und die Notwendigkeit der Sanierung (§ 141 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch – BauGB). Nach Durchführung der Sanierung im hier in Rede stehenden Bereich des Stadtzentrums wurde die Sanierungssatzung durch die am 6. März 2013 beschlossene und am 3. April 2013 ausgefertigte „Fünfte Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung “Stadtzentrum A-Stadt““ für einen in der Anlage 1 näher bezeichneten Bereich, zudem auch das Grundstück der Klägerin gehört, aufgehoben. Die Teilaufhebungssatzung wurde am 8. Mai 2013 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt A-Stadt Städtischer Anzeiger Nr. 9 des 22. Jahrgangs auf Seite 6 unter der Überschrift „Öffentliche Bekanntmachung“ veröffentlicht. Die Beteiligten streiten über die Wirksamkeit dieser Bekanntmachung.

3

Bereits mit Schreiben vom 28. Juli 2011 bot der Beklagte der Klägerin den Abschluss einer einen zwölfprozentigen Abschlag gewährenden Ablösevereinbarung unter Hinweis auf eine von dem C. A-Stadt bereits ermittelte sanierungsbedingte Wertsteigerung in Höhe von 70,00 Euro je m<sup>2</sup> an.

4

Nachdem zwischen den Beteiligten eine Ablösevereinbarung nicht zustande gekommen war, setzte der Beklagte nach Anhörung der Klägerin den sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag mit Bescheid vom 10. September 2015, zugestellt am 12. September 2015 auf 60.900,00 Euro fest. Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, die Sanierung für das Grundstück sei durch Teilaufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen (wobei offenbar irrtümlich als Datum der Teilaufhebungssatzung der 13. Dezember 2012 angegeben wurde, anders dagegen im Anhörungsschreiben vom 26. Mai 2015, das auf einen Inkrafttretenszeitpunkt der Teilaufhebung am „09. Mai 2013“ abstellt). Die Ausgleichsbetragspflicht sei entstanden, Ausgleichsbetragspflichtiger sei der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbetragspflicht. Nach der Ermittlung grundstücksbezogener Anfangs- und Endwerte des Gutachterausschusses in der Hansestadt A-Stadt vom 28. Februar 2014 zum Wertermittlungstichtag 9. Mai 2013 errechne sich der Ausgleichsbetrag aus einem Anfangswert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB in Höhe von 1.228,00 Euro/m<sup>2</sup> und einem Endwert in Höhe von 1.298,00 Euro/m<sup>2</sup> auf einen Ausgleichsbetrag je m<sup>2</sup> in Höhe von 70,00 Euro, somit für das gesamte Grundstück zur Größe von 870 m<sup>2</sup> auf einen Betrag in Höhe von 60.900,00 Euro.

5

Den dagegen am 8. Oktober 2015 erhobenen Widerspruch der Klägerin wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 19. Januar 2016, zugestellt am 21. Januar 2016, zurück. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sei unter Beachtung von § 16

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) nach bestimmten Wertermittlungsverfahren zu ermitteln, wobei ein gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbarer Wertermittlungsspielraum der Gemeinde bestehe. Die Wertermittlung sei durch den Gutachterausschuss der Hansestadt A-Stadt vorgenommen worden. Der ermittelte Wert beruhe auf einem Teilgutachten zur Feststellung des grundstücksbezogenen Sanierungswertes, welches im Rahmen eines umfassenden Gutachtens über die Ermittlung von grundstücksbezogenen Anfangs- und Endwerten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtzentrum A-Stadt“ als Grundlage zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen erstellt worden sei. Die Bodenwerterhöhungen würden insbesondere dadurch bestimmt, dass die Vorteile berücksichtigt würden, die dem Eigentümer real zugeflossen seien. Dazu gehörten nicht nur die Vorteile bei den Anliegern der verbesserten Straßen und Plätze, sondern auch die Vorteile bei den unter Umständen entfernter liegenden Grundstücken, deren Lagewert sich durch die Sanierung verbessert habe. Der Anfangswert sei zum Sanierungsbeginn 27. November 1991 ermittelt worden. Die sanierungsbedingte Wertsteigerung sei zum Stichtag 9. Mai 2013, ein Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung, ermittelt worden.

6

Grundlage der Grundstückwertanalyse stelle die „Hagedorn“-Methode dar. Dabei werde darauf abgestellt, in welchem Umfang sich die einzelnen Qualitätsmerkmale (Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und Nutzungsanforderungen ihrer Nutzer) der zum Vergleich heranziehbaren Grundstücke auf die Höhe ihrer Grundstückspreise ausgewirkt hätten. Die besondere Qualität des Grundstücks werde durch die Lagebedingungen des Standorts, die Beschaffenheit des Grundstücks und die tatsächlichen baulichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Nutzungen des Grundstücks bedingt. Das Zusammenwirken von Standort- und Grundstücksqualität sei in einer vergleichenden Analyse von tatsächlichen Kauffällen für die Teilmärkte Geschäftslagen und Wohnlagen dargestellt worden.

7

Der klägerseitigen Anzweiflung der Hagedorn-Methode sei entgegen zu bringen, dass das Hagedorn-Verfahren in dem Gutachten eingehend erläutert werde und entsprechend den Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur umgesetzt worden sei. Insbesondere das angewandte „Rostocker Modell“ greife die vereinzelt in der Vergangenheit kritisierten Aspekte des Hagedorn-Verfahrens (Ungenauigkeit des Interpolationsansatzes zur Bestimmung der Bodenwerterhöhung je Bewertungspunkt und fehlender Marktbezug) auf, und verbessere das Verfahren in dieser Hinsicht umfänglich. Soweit bemängelt werde, dass bei der Berechnung außer Acht gelassen worden sei, dass das Grundstück in zwei verschiedenen Relevanzzonen liege und sich die Sanierungsmaßnahmen auf die verschiedenen Grundstücke nicht gleichermaßen auswirkten, bleibe festzustellen, dass die

Ermittlung des Bodenwertes durch sachverständige Würdigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt sei. Keinesfalls seien „veraltete“ Vergleichsfälle herangezogen worden. Der Bodeneckwert für Geschäftslagen sei im Jahr 2010 ermittelt worden. Auf Grund der sehr geringen Anzahl vorhandener Verkäufe von unbebauten Grundstücken in der Geschäftslage sei das erweiterte Mietsäulenverfahren für die Ermittlung eines Bodeneckwertes in Ansatz gebracht worden. Diesbezüglich seien die Eigentümer der Grundstücke im Kerngebiet (Geschäftslage in der Innenstadt) befragt worden. Es werde eingeschätzt, dass die im Jahr 2010 erfragten und in Ansatz gebrachten Erdgeschossmieten für Ladengeschäfte auch zum Stichtag der Gutachtenerstellung als nachhaltig erzielbar angesehen würde. Der Argumentation, es sei unterlassen worden, zum Vergleich ebenfalls Grundstückstransaktionen außerhalb des Sanierungsgebietes aus gleichartig bebauten Nachbarquartieren zu berücksichtigen, könne nicht gefolgt werden. Vergleichbare Lagen seien in A-Stadt nicht vorhanden. Dass für die Anwendung des Hagedorn-Verfahrens 25 Verkaufsfälle heranzuziehen seien, könne nicht nachvollzogen werden. Die ImmoWertV spreche in § 15 Abs. 1 Satz 1 von einer „ausreichenden Anzahl“ an Vergleichspreisen. Üblicherweise würden 5 bis 10 Kauffälle empfohlen, wobei in Einzelfällen weniger Kaufpreise genügten, um den Grundstücksmarkt hinreichend abzubilden. Soweit angezweifelt werde, dass die herangezogenen Vergleichskauffälle solche mittlerer Art und Güte gewesen sein, die einem Grundstücksqualitätsfaktor von 1,0 entsprochen hätten, seien sowohl bei der Bewertung der Vergleichsgrundstücke als auch bei der Wertfindung des Bewertungsobjektes abweichende Grundstücksqualitäten durch den Gutachterausschuss berücksichtigt worden.

8

Bezogen auf die Rüge nicht nachvollziehbarer Punkteverteilung im Blick auf das Fehlen jeglicher Ausführungen zum Kundschaftskontakt und im Blick auf Zweifel daran, ob die vermeintliche Verbesserung der Verkehrsanbindung tatsächlich nur auf Sanierungsmaßnahmen der Stadt zurückzuführen sei, gehörten zu den Kundschaftskontakten u.a. die lagebedingte Passantenzahl und Strukturen, die im Zusammenspiel verschiedener Geschäftsarten betriebserträglich nutzbar seien. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sei die Förderung der baulichen Sanierung von Gebäuden erfolgt. Darüber hinaus seien durch die Sanierung auch Neubauvorhaben im Umfeld maßgeblich durch städtebauliche Planungen, durch auf die Vorhaben angepassten Umfeldgestaltungen, Gebäudeabbrüche sowie bodenordnerische Maßnahmen unterstützt worden. Zur Verkehrsanbindung gehörten die lagebedingten Entfernungen zu den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrswesens, sofern sie sowohl für die Kundschaftskontakte als auch für die betrieblich verursachten Transporte förderlich seien. Eine Wertsteigerung ergebe sich hier u.a. aus der Erweiterung der Straßenbahnhaltestellen und dem Neubau einer Tiefgarage in der L-Straße. Der Gutachterausschuss schätze ein, dass sich die Verkehrsanbindung der

Geschäftslage durch die Sanierungsmaßnahmen von einer guten zu einer sehr guten Qualität entwickelt habe. Die Wertsteigerung der Ausstattung, zu der u.a. die lagebedingte Entfernung zu den übrigen, zur öffentlichen und gewerblichen Infrastruktur zählenden Einrichtungen gehörten, ergebe sich aus der Neubebauung B-Straße/E-Straße und neuen Einzelhandelsgeschäften im R-Hof und H-Markt sowie aus der Sanierung der Straßen sowie Um- und Neugestaltung öffentlicher Plätze im Umfeld, wie z. B. H-Hof und U-Platz. Nach der Einordnung des Bewertungsgrundstückes in die Vergleichsanalyse schätze der Gutachterausschuss ein, dass sich die Ausstattung der Geschäftslage durch die Sanierungsmaßnahmen von einer guten zu einer sehr guten Qualität entwickelt habe. Bei der Betrachtung der Grundstücksqualität sei beachtet und mit einem Zuschlag in Höhe von 3 % berücksichtigt worden, dass das Grundstück K-Straße ... durch eine Zuwegung von der E-Straße zum rückwärtigen Grundstücksteil erschlossen sei und dadurch bessere geschäftliche Nutzungsmöglichkeiten im rückwertigen Grundstücksteil gegenüber den anderen Grundstücken in dem Quartier 039 beständen.

9

Die Klägerin hat am 18. Februar 2016 Klage erhoben. Sie macht – neben dem erst im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 17. Januar 2019 vorgebrachten Einwand der nicht ordnungsgemäßen Bekanntmachung der Teilaufhebungssatzung – im Wesentlichen geltend:

10

Die durchgeführte Berechnungsmethodik sei abstrakt fehlerhaft. Sie – die Klägerin – bestreite, dass keine in der ImmoWertV vorgesehene Methode hätte angewandt werden können. Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Berechnungsschritte seien außerdem nicht in der Lage, dem gesetzlichen Auftrag der Wertermittlung gerecht zu werden. Sie verstießen gegen die Grundsätze der ImmoWertV. Dem Gutachten sei zu entnehmen, dass für die Vergleichsfälle nur die Lagemerkmale Berücksichtigung gefunden hätten. Einzelheiten zur Grundstücksqualität könnten dem Bescheid nicht entnommen werden, so dass anzunehmen sei, dass sie keine Berücksichtigung gefunden hätten. Trotz Begründung sei der Bescheid nicht vollumfänglich überprüfbar. Das Gutachten sei für eine vollumfängliche Überprüfung nicht ausreichend, der Beklagte behindere die umfassende Überprüfung der im Bescheid gemachten Angaben. Sie – die Klägerin – habe einen Anspruch auf Plausibilitäts- und Richtigkeitsüberprüfung. Zwar seien an die Begründungspflicht keine höheren Anforderungen zu stellen. Für den Adressaten und das Gericht müsse aber möglich sein, eine vollständige Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Bescheide durchzuführen. Dabei dürfe die auf der Methode basierende Bewertung nicht auf falschen Tatsachen beruhen bzw. nicht von falschen Voraussetzungen ausgehen. Die

Berechnungsschritte müssten nachvollzogen werden können, gerade diese Prüfung werde seitens des Beklagten nicht ermöglicht.

11

Die Umsetzung der Hagedorn-Methode sei fehlerhaft. Bei der Ermittlung des Bodeneckwertes seien zu wenige bzw. veraltete Vergleichswerte herangezogen worden. Die Vergleichsfälle seien keine Verkaufsfälle und entsprächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die Hagedorn-Methode sei darauf ausgerichtet, einen Vergleichswert anhand von Verkaufsfällen und bestehenden Präferenzen zu bilden. Ein Bescheid sei nach Hagedorn fehlerhaft, wenn die Erhöhung mittels Bodenrichtwerten als Wertansätze ermittelt würden und diese gerade nicht aus neueren Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke des betroffenen Ortsteils gewonnen worden seien. Der hier ermittelte Bodeneckwert basiere auch auf einer zu geringen Anzahl an Vergleichsfällen, die noch darüber hinaus wohl keine Verkaufsfälle seien. Er basiere aus im Mietsäulenverfahren ermittelten Werten. Wie diese Werte genau errechnet worden seien, habe nicht geklärt werden können. Zusätzlich gebe es unter diesen Vergleichsfällen keine aktuellen Werte. Der Beurteilungsstichtag sei der 9. Mai 2013 gewesen. Der Bodeneckwert sei nach Angaben des Beklagten vom Gutachterausschuss (wohl als Bodenrichtwert) im Jahr 2010 ermittelt worden. Unter den Vergleichswerten gebe es also keine Vergleichswerte aus den Jahren 2013.

12

Ausgehend davon, dass der Bodeneckwert aus einem Mietsäulenverfahren errechnet worden sei, sei es fehlerhaft, nur Angaben der Eigentümer zu den erbrachten Erdgeschossmieten für Ladengeschäfte zu bewerten. Diese Vorgehensweise lasse außer Acht, dass die zu erzielende Miete eines Objektes nicht nur mit der Lage, sondern auch mit dem Zustand des Gebäudes zusammenhänge. Investitionskosten am Gebäude, die die Attraktivität des Ladens erhöhten, unabhängig von der Lage des Grundstücks, wirkten sich ebenfalls positiv auf die Miete aus. Es sei auch nicht nachvollziehbar, warum die Grundstückswerte nur anhand der Mieteinnahmen im Erdgeschoss (Ladengeschäfte) ermittelt würden. Dabei bleibe unberücksichtigt, dass die Räume in den oberen Geschossen (beispielsweise Wohnungen) sich aufgrund der Lage und des damit verbundenen Gewerbelärms schlechter vermieten ließen, als in anderen vergleichbaren Innenstadtbereichen. Die Ermittlung des Bodeneckwertes setze sich auch nicht mit den jeweiligen Grundstückseigenschaften auseinander. Die konkrete Grundstücksqualität der Grundstücke sei nicht berücksichtigt worden. Sie – die Klägerin – bestreite, dass die herangezogenen Vergleichsfälle solche mittlerer Art und Güte gewesen sein, die einem Grundstücksqualitätsfaktor von 1,0 entsprechen. Die Werthaltigkeit eines Grundstücks hänge nicht nur vom Standort, sondern auch von anderen Faktoren (Zuschnitt, Größe, Erschließung, Ausrichtung etc.) ab. Konsequenterweise müssten diese wertverändernden

Faktoren nicht nur für das begutachtete Grundstück, sondern auch für die Vergleichsgrundstücke ausreichend Berücksichtigung finden. Letzteres sei nicht erfolgt. Der Bodeneckwert sei aus den vorgegebenen Grundstückswerten des Mietsäulenverfahrens nur anhand der Standortqualität berechnet worden.

13

Die Punkteverteilung sei nicht nachvollziehbar. Zum Kundschaftskontakt fehlten für das Quartier ... jegliche Ausführungen. Das Gutachten mache aber zum Quartier ... zutreffend die Bemerkung, dass durch den Wegfall der Parkmöglichkeiten auf dem N-Markt sich die Passantenzahl im östlichen Bereich der K-Straße verringert habe. Insoweit werde eingeschätzt, dass sich die Geschäftslage durch die Sanierungsmaßnahmen auf weiterhin sehr gutem Niveau leicht verschlechtert habe. Das Objekt liege östlich der „Verkehrs-Achse“ B-Straße, so dass die Bemerkungen aus dem Quartier ... übertragbar seien. Auf der Grundlage, dass 18 der Maximalwert sei, gehe die Umsetzungstabelle auf Seite 19 von einem gleichbleibenden Anfangs- und Endwert von 18 Punkten aus. Beachte man die Ausführungen auf Seite 12, hätte sich an dieser Stelle jedoch ein Wert von maximal 17 ergeben können. Für die Verkehrsanbindung müsse angezweifelt werden, ob die vermeintliche Verbesserung der Verkehrsanbindung tatsächlich auf Sanierungsmaßnahmen der Stadt zurückzuführen sei. Die Stadt als Sanierungsträger dürfe nicht von einem vermeintlichen Mehrwert profitieren und dies als Sanierungsmehrwert für sich beanspruchen, wenn dies nicht direkt auf eigene Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sei. In diesem Fall gehe das Gutachten von einer Entwicklung in der Verkehrsanbindung u.a. aufgrund des Tiefgaragenparkhauses L-Straße aus. Dieses stehe nach ihrer – der Klägerin – Kenntnis im Eigentum der W-GmbH bzw. werde von derselben verwaltet. Inwiefern dieses Projekt als Maßnahme der Stadt zu sehen sei, entziehe sich ihrer – der Klägerin – Kenntnis, werde aber ausdrücklich angezweifelt.

14

Bei der einzelfallbezogenen Prüfung der „Grundstücksqualität“ seien die nachteiligen Zustände im Hinblick auf Grundstückszuschnitt, -größe und Erschließungszustand nicht beachtet worden. Unberücksichtigt sei auch geblieben, dass das Grundstück in zwei verschiedenen Bodenrichtwertzonen liege. Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 803 m<sup>2</sup> liege mit nur ca. 383 m<sup>2</sup> in der Bodenrichtwertzone Nr. ..., die aktuell 1.280 Euro/m<sup>2</sup> vorsehe. Die restliche Fläche mit einer Größe von ca. 420 m<sup>2</sup> liege in der Bodenrichtwertzone Nr. ... mit aktuell 960 Euro/m<sup>2</sup>. Wenn die Bodenrichtwerte so erheblich voneinander abwichen, sei davon auszugehen, dass Anfangs- und Endwert des Grundstücks in den zwei verschiedenen Zonen ebenfalls und erheblich voneinander abwichen. Das Grundstück habe eine für das Gebiet überdurchschnittliche Größe und Tiefe. Bei übergroßen Grundstücken, insbesondere wenn das Grundstück sogenannte Übertiefen aufweise, könne

sich das einzelne Grundstück aber auch aus unterschiedlichen nutzbaren Grundstücksteilen zusammensetzen, welche unterschiedliche Wertigkeiten aufwiesen. Ähnliches gelte für den hier offensichtlich verwinkelten Grundstückszuschnitt, der die Grundstücksnutzbarkeit erheblich beeinträchtigt. Nachteilig auf die Grundstücksqualität wirke sich ebenfalls die vergleichbar geringe Bebauung und Bebaubarkeit des Grundstücks aus. Dieses habe eine Fläche von insgesamt 803 m<sup>2</sup>. Das darauf errichtete Gebäude habe dagegen eine Fläche von ca. 230 m<sup>2</sup>. Das entspreche einer Grundflächenzahl (GRZ) von kleiner 0,3. Die GRZ der näheren Umgebung liege dagegen deutlich höher bei etwa 0,8 bis 1,0.

15

Auch Umwelteinflüsse hätten hier eine Rolle zu spielen, denn die Lagequalität eines Grundstücks werde im starken Maße von der Umweltqualität geprägt. Der Hinterhof des hiesigen Grundstücks werde durch Geruchsbelästigungen geplagt, welche von den Abfällen des naheliegenden Fastfood-Restaurants stammten. Diese schlugen sich auf die Mietpreise der oberen Geschosse nieder. Die Erschließungssituation stelle sich für das Grundstück jedenfalls nicht als ein werterhöhender Faktor dar. Weil vom Zugang über die K-Straße nur das Geschäft im Erdgeschoss profitiere, verringere sich für die Obergeschosse, welche nur über den Hinterhof erreichbar seien, die Attraktivität hinsichtlich des Kundschaftskontaktes und der Verkehrsanbindung. Der Zugang über die E-Straße zu den oberen Geschossen führe außerdem nicht nur über ihr – der Klägerin - Privatgrundstück, sondern auch über schlecht gepflegte Hinterhofgrundstücke anderer Eigentümer, die regelmäßig, aufgrund fehlender öffentlicher Toiletten im Innenstadtbereich als Notdurftecken genutzt würden.

16

Die Klägerin beantragt,

17

den Bescheid des Beklagten vom 10. September 2015 in der Form des Widerspruchbescheides vom 19. Januar 2016 aufzuheben,

18

den Beklagten zu verurteilen, an sie den gezahlten Ausgleichsbetrag in Höhe von 60.900,00 Euro zzgl. Zinsen in Höhe von 0,5 % für den vollen Monat auf eine Summe in Höhe von 60.900,00 Euro ab Rechtshängigkeit zurückzuzahlen.

19

Der Beklagte beantragt,

20

die Klage abzuweisen.

21



Er beruft sich auf die Ausführungen im Widerspruchsbescheid sowie Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Schwerin und des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern, die die Richtigkeit der vom Beklagten angewandten Bewertungsmethode bestätigt hätten.

22

Zum Parkhaus L-Straße sei auszuführen, dass der große Stellplatzmangel in der Innenstadt nicht nur verkehrstechnisch und städtebaulich, sondern auch für die wirtschaftliche Entwicklung im Sanierungsgebiet ein Problem gewesen sei. Somit seien detaillierte Sanierungsziele zu dieser Problematik formuliert worden. Die Errichtung des Parkhauses O-Straße/L-Straße, in dem öffentlich nutzbare Stellplätze geschaffen worden seien, sei in diesem Zusammenhang eine Maßnahme gewesen, um die Situation des ruhenden Verkehrs zu verbessern und sei mit Städtebaufördermitteln unterstützt worden.

23

Mit Beschluss vom 23. Oktober 2018 ist der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Berichterstatter als Einzelrichter übertragen worden.

24

Die Klägerin hat sowohl schriftsätzlich als auch in der mündlichen Verhandlung am 17. Januar 2019 Einsicht in die vollständigen Unterlagen, die dem Gutachterausschuss zur Ermittlung des Anfangs- und Endwertes zwecks Feststellung der sanierungsbedingten Wertsteigerung vorgelegen haben, begehrt und dieses Begehren im Hinblick auf die Plausibilitätsüberprüfung der Berechnungsschritte „zudem um die Dokumentation des Mietsäulenverfahrens und die Herstellung der Vergleichbarkeit der Vergleichsgrundstücke für die Bodeneckwertbildung“ erweitert.

25

Das Gericht hat in der mündlichen Verhandlung vom 17. Januar 2019 den Vorsitzenden des Gutachterausschusses als sachverständigen Zeugen gehört. Wegen des Ergebnisses wird auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.

26

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die Verwaltungsvorgänge des Beklagten sowie die Gerichtsakten zu den Verfahren 2 A 342/16 SN und 2 A 343/16 SN und die dortigen Verwaltungsvorgänge, die ihrem wesentlichen Inhalt nach Gegenstand der mündlichen Verhandlung vom 17. Januar 2019 gewesen sind, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

27

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Bescheid des Beklagten vom 10. September 2015 über die Festsetzung und Erhebung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages für das Grundstück K-Straße ... in A-Stadt in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19. Januar 2016 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1

Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Ihr steht daher im Blick auf den bereits gezahlten Ausgleichsbetrag in Höhe von 60.900,00 Euro kein Vollzugsfolgenbeseitigungsanspruch zu, § 113 Abs. 1 Satz 2 VwGO.

28

Der angefochtene Bescheid ist formell rechtmäßig (dazu nachfolgend unter Ziffer 1). Die Ausgleichsbetragspflicht ist auch entstanden (Ziffer 2). Der Beklagte hat den Ausgleichsbetrag der Höhe nach in nicht zu beanstandender Weise festgesetzt (Ziffer 3).

29

1. Der angefochtene Bescheid ist formell rechtmäßig.

30

a) Ihm fehlt nicht die vorgeschriebene Begründung (vgl. § 39 Landesverwaltungsverfahrensgesetz [VwVfG M-V]). Bei der Ermittlung des Anfangs- und des Endwertes und des daraus folgenden Ausgleichsbetrages hat sich der Beklagte auf ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt A-Stadt vom 28. Februar 2014 über die „Ermittlung des Anfangs- und Endwertes zwecks Feststellung des Ausgleichsbetrages im Sanierungsgebiet der Hansestadt A-Stadt gemäß dem besonderen Städtebaurecht und städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in Definition der §§ 152-156 Baugesetzbuch (BauGB)“ gestützt. Da es sich hierbei um eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme eines gesetzlich vorgeschriebenen (vgl. § 192 BauGB) selbstständigen und unabhängigen Gremiums, bestehend aus den Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern (vgl. § 192 Abs. 2 BauGB), handelt, bestehen verfahrensmäßig keine Bedenken, wenn der Beklagte die – jedenfalls nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 17. Januar 2019 – nachvollziehbaren und an gesetzlichen Bestimmungen orientierten Berechnungen des Anfangs- und Endwertes durch den Gutachterausschuss als eigene Beurteilung übernimmt und zur Grundlage seines Heranziehungsbescheides macht (vgl. VG Schwerin, Urteil vom 20. September 2018 – 2 A 3231/15 SN – amtl. Umdruck S. 9; Urteil vom 11. Februar 2015 – 2 A 119/14 – amtl. Umdruck S. 6; Urteil vom 29. Januar 2009 – 2 A 1695/06 – amtl. Umdruck S. 7; OVG Münster, Urteil vom 9. April 1990 – 22 A 1185/89 – zitiert nach juris). Auf dieses Gutachten nimmt der angefochtene Bescheid Bezug und macht es damit zu seinem Bestandteil.

31

Das Gutachten mit seinen Berechnungsgrundlagen war dem an die Klägerin gerichteten Anhörungsschreiben vom 26. Mai 2015 auszugsweise in Kopie beigelegt. Die Methodik (Hagedorn-Methode im Rostocker Modell) und die wesentlichen Parameter der Berechnung werden dargestellt, insbesondere enthält das Gutachten ein Ermittlungsblatt zu dem Grundstück der Klägerin mit der im Einzelnen hierfür vorgenommenen Bewertung und Berechnung. Aus dem Gutachten werden die Eckdaten für die Ermittlung und Bewertung

also deutlich, jedenfalls wenn man sich, was von dem Ausgleichsbeitragspflichtigen erwartet werden darf, auf das Gutachten einlässt.

32

Eine darüber hinaus gehende Dokumentationspflicht in Bezug auf den Bescheid besteht nicht. Insbesondere ist – wie auch sonst im Abgabenrecht – nicht erforderlich, dass der Bescheid sämtliche Angaben enthält, die für die vollständige Überprüfung seiner Rechtmäßigkeit in jeder rechtlichen und tatsächlichen Hinsicht nötig wären (vgl. VG Schwerin, Urteil vom 20. September 2018, a.a.O., amtl. Umdruck S. 9; OVG Hamburg, Urteil vom 28. Januar 2017 – 3 Bf 52/15 - NordÖR 2017, 237). Das Begründungserfordernis zwingt nicht dazu, die einzelnen Schritte der Ermittlung und Bewertung von sanierungsrechtlichen Abgaben in einem detaillierten Abschlussbericht zusammenzufassen und zu erläutern (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 – 4 C 31.13 – zitiert nach juris; OVG Greifswald, Beschluss vom 27. Juni 2018 – 1 L 105/15 – amtl. Umdruck S. 4). Soweit etwas anderes dann gilt, wenn sich die Ermittlung und Bewertung anders nicht nachvollziehen lässt (vgl. BVerwG, a.a.O.), ist dies hier – wie dargestellt – nicht der Fall.

33

b) Der Klägerin ist auch Gelegenheit gegeben worden, sich zu der beabsichtigten Erhebung eines Ausgleichsbetrags zu äußern. Nach § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages dem Ausgleichsbetragspflichtigen 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 zu geben. Die Verpflichtung zur Stellungnahme- und Erörterungsgelegenheit folgt auch aus der allgemeinen Anhörungspflicht des Verwaltungsverfahrensrechts (vgl. § 28 Abs. 1 VwVfG M-V). Ihr ist der Beklagte mit dem Schreiben vom 26. Mai 2015 nachgekommen.

34

2. Die Ausgleichsbetragspflicht ist auch in der Person der Klägerin entstanden. Rechtsgrundlage für die Erhebung des hier in Rede stehenden Ausgleichsbetrages ist § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

35

Das Grundstück der Klägerin liegt im (ehemaligen) Geltungsbereich der am 27. November 1991 beschlossenen Satzung der Hansestadt A-Stadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum A-Stadt“. Hinsichtlich der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der Satzung hat die Klägerin nichts vorgetragen. Diesbezügliche Fehler sind auch nicht erkennbar.

36

Mit der Teilaufhebung der Sanierungssatzung für den hier in Rede stehenden Bereich durch die am 6. März 2013 beschlossene, am 3. April 2013 ausgefertigte und am 8. Mai 2013 unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachung“ im „Städtischen Anzeiger“ Nr. 9 des 22. Jahrgangs vom 8. Mai 2013 veröffentlichten „Fünfte Satzung über die Teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtzentrum A-Stadt““ ist die sachliche Ausgleichsbeitragspflicht entstanden, vgl. § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

37

a) Dass die Klägerin nach diesem Zeitpunkt eine Teilfläche ihres seinerzeit 870 m<sup>2</sup> großen Grundstücks veräußert hat, ist irrelevant. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Entstehen der Ausgleichsbeitragspflicht ist der Zeitpunkt des rechtsförmlichen Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen (vgl. Kleiber/Fieseler in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 129. Lfg. Mai 2018, § 154 Rn. 39), mithin derjenige des Inkrafttretens der Teilaufhebungssatzung am 8. Mai 2013. Für die Eigentumsverhältnisse ist der Grundbuchnachweis maßgeblich, sofern nicht kraft Gesetzes ein Eigentumswechsel erfolgt ist, oder eine Zwangsversteigerung stattgefunden hat (vgl. Kleiber/Fieseler, a.a.O.). Im Grundbuch war bezogen auf diesen Zeitpunkt die Klägerin als Eigentümerin der Flurstücke 1824/3, 1824/7, 1824/12 und 1824/14 der Flur 4 des Flurbezirks I mit einer Größe von insgesamt 870 m<sup>2</sup> eingetragen.

38

b) Bedenken gegen die Ordnungsgemäßheit der Bekanntmachung, wie sie klägerseitig unter Bezugnahme auf eine von der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts am 14. Januar 2019 durchgeführte mündliche Verhandlung in Straßenausbaubeitragsfällen vorgebracht werden, bestehen für das hier zur Entscheidung berufene Gericht nicht.

39

Die Bekanntmachung der Teilaufhebungssatzung erfolgte in Heft Nr. 9 des 22. Jahrgangs des „Städtischen Anzeigers“ vom 8. Mai 2013. Bei dem Städtischen Anzeiger handelt es sich gemäß § 11 der Hauptsatzung der Hanse- und Universitätsstadt A-Stadt in der hier maßgeblichen Fassung der 6. Änderung vom 13. März 2013 (im Folgenden: HS 2013.1), bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger Nr. 6 vom 27. März 2013, um das Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt und damit um ein für die Bekanntmachung von Satzungen vorgesehenes amtliches Bekanntmachungsblatt im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassungs-Durchführungsverordnung (KV-DVO) in der hier maßgeblichen Fassung vom 9. Mai 2012 (GVObI. M-V S. 133, im Folgenden: KV-DVO 2012). Dass öffentliche Bekanntmachungen der Stadt im Amts- und Mitteilungsblatt Städtischer Anzeiger erfolgen, ist in § 11 Abs. 1 Satz 1 der Hauptsatzung 2013.1 festgelegt und entspricht der Vorgabe des § 3 Abs. 2 Satz 1 KV-DVO 2012. Das amtliche Bekanntmachungsblatt „Amts-

und Mitteilungsblatt Städtischer Anzeiger“ ist auch gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 KV-DVO 2012 in § 11 Abs. 1 Satz 1 HS 2013.1 namentlich bezeichnet.

40

Die hier in Rede stehende Ausgabe Nr. 9 des 22. Jahrgangs vom 8. Mai 2013 entspricht den an das amtliche Bekanntmachungsblatt in § 5 Abs. 1 KV-DVO 2012 gestellten Anforderungen. Da die Rüge des Bekanntmachungsmangels klägerseitig allein unter (pauschaler) Bezugnahme auf die vor der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts stattgefundenen mündlichen Verhandlung geführt wird, besteht für das Gericht Anlass zur Prüfung auch nur insoweit, als die 4. Kammer – für den von ihr entschiedenen Fall einer im Jahre 2007 (erneut) bekanntgemachten Straßenausbaubeitragssatzung – einen Bekanntmachungsfehler angenommen hat. Entscheidungstragend beanstandet die 4. Kammer allein, dass die in § 6 Abs. 1 Nr. 4 und (offenbar auch) Nr. 5 KV-DVO 1999 (GVOBl. M-V S. 295) enthaltenen Vorgaben für das amtliche Bekanntmachungsblatt (bezogen auf den Städtischen Anzeiger vom 10. Januar 2007) nicht erfüllt gewesen seien (vgl. Urteil vom 14. Januar 2019 – 4 A 1827/16 SN – amtl. Umdruck S. 5 f.). Den für die Fälle der 4. Kammer maßgeblichen Bestimmungen entsprechen für den hier streitgegenständlichen Fall wortlautgleich die Vorschriften des § 5 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KV-DVO 2012.

41

Soweit in dem genannten Urteil auch die (den Mindestinhalt der Hauptsatzung betreffende) Vorschrift des § 4 Satz 2 Nr. 2 Buchstabe a) KV-DVO 1999 und die dort verlangte Angabe der Bezugsmöglichkeiten des amtlichen Bekanntmachungsblatts in der Hauptsatzung angesprochen wird (a.a.O.), sind diese Ausführungen zum einen nicht entscheidungstragend; vielmehr lässt das Urteil die Frage danach, ob die dem dortigen Fall zugrunde liegende Hauptsatzung die Anforderungen der KV-DVO 1999 erfüllt, ausdrücklich offen. Zum anderen – und für den hier streitgegenständlichen Fall allein relevant – fehlt in der hier maßgeblichen KV-DVO 2012 eine dem § 4 Satz 2 Nr. 2 Buchstabe a) KV-DVO 1999 entsprechende Vorgabe (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 2 KV-DVO 2012).

42

Das den streitgegenständlichen Fall entscheidende Gericht sieht keine Verletzung der Vorgaben der (hier maßgeblichen) Bestimmungen des § 5 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KV-DVO 2012.

43

aa) Die Vorschrift des § 5 Abs. 1 Nr. 5 KV-DVO 2012 macht bereits keine Vorgabe für den Inhalt oder die Form des amtlichen Bekanntmachungsblatts. Nach der (mit § 6 Abs. 1 Nr. 5 KV-DVO 1999 wortlautidentischen) Bestimmung muss das amtliche Bekanntmachungsblatt „einzeln und im Abonnement zu beziehen sein.“ Damit wird – anders als in § 5 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 KV-DVO 2012 - keine Vorgabe für zwingend im Amtsblatt selbst vorzuhaltende Informationen gemacht, sondern lediglich geregelt, dass die Ausgaben des

Bekanntmachungsblatts sowohl jeweils einzeln als auch fortlaufend im Abonnement erhältlich sein müssen. Normsystematisch richtiger als in § 5 Abs. 1 KV-DVO 2012 sah dementsprechend etwa § 3 der schleswig-holsteinischen Landesverordnung über die örtliche Bekanntmachung und Verkündung vom 12. Juni 1979 (GVOBl. SH S. 378) in Absatz 1 die im amtlichen Bekanntmachungsblatt vorzuhaltenden Informationen und in einem (eigenständigen) Absatz 2 vor, dass das Bekanntmachungsblatt einzeln und im Abonnement zu beziehen sein muss.

44

bb) Allein in Rede stehen kann daher die Vorgabe in § 5 Abs. 1 Nr. 4 KV-DVO 2012, wonach das amtliche Bekanntmachungsblatt „die Bezugsmöglichkeiten angeben“ muss. Diese Voraussetzung wird im hier in Rede stehenden Städtischen Anzeiger vom 8. Mai 2013 erfüllt.

45

Das Erfordernis der Angabe der Bezugsmöglichkeiten (nicht auch der Bezugsbedingungen, vgl. dazu z. B. VG Gera, Urteil vom 27. Juli 2011 – 2 K 2389/09 – juris Rn. 23 ff.) soll der rechtsstaatlichen Notwendigkeit Rechnung tragen, dass die Publizitätsfunktion der Verkündung nur dann hinreichend erfüllt ist, wenn die erlassene Rechtsnorm der Öffentlichkeit in einer Weise förmlich zugänglich gemacht wird, dass die Betroffenen sich verlässlich Kenntnis von ihrem Inhalt verschaffen können und diese Möglichkeit nicht in unzumutbarer Weise erschwert ist. Mit dem Begriff „Bezugsmöglichkeiten“ in § 5 Abs. 1 Nr. 4 KV-DVO 2012 sind vor diesem Hintergrund die Optionen des Betroffenen zum Erhalt des Bekanntmachungsblatts gemeint, um so die regelmäßige Kenntnisnahme von den ihn betreffenden öffentlichen Bekanntmachungen sicherzustellen (vgl. z. B. OVG Weimar, Urteil vom 14. Oktober 2002 – 4 N 340/95 – LKV 2003, 432 juris Rn. 44), um auf diese Weise Kenntnis darüber zu erlangen, ob und mit welchem Inhalt städtische Rechtsnormen erlassen und veröffentlicht worden sind. Die Verwendung des Plurals in § 5 Abs. 1 Nr. 4 KV-DVO 2012 weist darauf hin, dass mehr als lediglich eine einzige Möglichkeit des Bezugs eröffnet und – worauf es hier allein ankommt – im amtlichen Bekanntmachungsblatt (auch) genannt sein müssen.

46

Welche Möglichkeiten des Bezugs zu eröffnen sind, gibt die KV-DVO 2012 nicht vor. Aus der Vorschrift des § 5 Abs. 1 Nr. 5 KV-DVO 2012, wonach das amtliche Bekanntmachungsblatt „einzeln und im Abonnement zu beziehen sein“ muss, ergibt sich allerdings, dass der Städtische Anzeiger sowohl als Einzelexemplar als auch zum fortlaufenden Bezug angefordert werden können muss, sowie, dass damit zugleich ein entsprechender Belieferungsanspruch ausgelöst wird. Das setzt im Hinblick auf das Erfordernis der Angabe der Bezugsmöglichkeiten notwendig voraus, dass (wenigstens) eine Adresse angegeben wird, unter der die Einzelanforderung oder die Abonnementbestellung angebracht werden

kann (so auch VG Schwerin, Urteil vom 14. Januar 2019 – 4 A 1827/16 SN – amtl. Umdruck S. 6).

47

Im hier maßgeblichen Städtischen Anzeiger vom 8. Mai 2013 findet sich (im presserechtlich notwendigen, vgl. § 7 Landespressegesetz) „Impressum“ unter anderem folgender Text:

48

Herausgeberin:

Hansestadt A-Stadt

Pressestelle, C-Straße

A-Stadt

Telefonnummer

Telefaxnummer

Emailadresse

Internetadresse

49

sowie:

50

Verteilung:

kostenlos an alle Haushalte der  
Hansestadt A-Stadt i.d.R. als Beilage  
des O-Anzeigers.

Auflage 112.793 Exemplare

Der „Städtische Anzeiger“ erscheint  
in der Regel 14-täglich. Änderungen  
werden vorher angekündigt.

Redaktionsschluss eine Woche vorher.

51

Aus diesem Text ergibt sich zunächst, dass eine der nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 KV-DVO 2012 mindestens anzugebenden zwei Bezugsmöglichkeiten über die kostenlose Verteilung an alle Haushalte der Hansestadt A-Stadt besteht bzw. bestand. Für die im Verteilungsgebiet befindlichen Haushalte (bzw. deren Mitglieder) stellt die kostenlose Verteilung eine Option zur verlässlichen Kenntnisverschaffung dar. Vor dem Hintergrund des oben beschriebenen Zwecks der Vorschriften über die Verkündung von Rechtsnormen besteht bezogen auf diesen Personenkreis kein plausibler Grund, die kostenlose Verteilung nicht als eine Form des Bezugs anzusehen (vgl. dementsprechend explizit die kostenlose Verteilung als Bezugsmöglichkeit anerkennend OVG Greifswald, Beschluss vom 19. Dezember 2001 – 1 M 84/01 – NordÖR 2002, 268 juris Rn. 11; vgl. ferner die kostenlose Verteilung als

Bezugsmöglichkeit voraussetzend OVG Greifswald, Urteil vom 17. Dezember 2003 – 3 K 6/01 – juris; ebenso OVG Greifswald, Urteil vom 27. Mai 2009 – 3 K 24/08 – juris Rn. 67; unentschieden OVG Greifswald, Urteil vom 8. Oktober 2014 – 1 L 168/11 – juris Rn. 34 und VG Schwerin, Urteil vom 14. Januar 2019 – 4 A 1827/16 SN – aml. Umdruck S. 6; vgl. auch OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 17. April 2008 – OVG 10 B 10.07 – juris Rn. 28). Daraus folgt, dass auch die Angabe „kostenlos an alle Haushalte“ im Impressum unter der in Fettdruck gesetzten Überschrift „Verteilung:“ eine ausreichende Angabe einer Bezugsmöglichkeit ist (a. A. offenbar OVG Weimar, Urteil vom 24. September 2007 – 4 N 70/03 – KStZ 2008, 233 juris Rn. 34, das einen bloßen Hinweis auf die „Verbreitung/Verteilung“ des Amtsblatts nicht ausreichen lässt). Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Fall von demjenigen des in der vorgenannten Entscheidung des OVG Weimar in Bezug genommenen Thüringer Falles (Urteil vom 14. Oktober 2002 – 4 N 340/95 – LKV 2003, 432 juris Rn. 44), wo (lediglich) im Kopf des Amtsblattes der (schlichte) Hinweis „Kostenfrei in jeden erreichbaren Haushalt“ enthalten war (a.a.O. Rn. 6).

52

Auch dem Umstand, dass (jedenfalls) Bezugsinteressenten außerhalb des Verteilungsgebiets auf eine andere Möglichkeit des Bezuges (als diejenige der kostenlosen Verteilung) angewiesen sind, trägt das Impressum hinreichend Rechnung. Aus der Angabe des Herausgebers (Hansestadt A-Stadt Pressestelle) mit Anschrift, Telefon- und Telefaxnummer sowie einer Email-Adresse und einer Internetadresse ergibt sich ohne weiteres, wo und wie, nämlich postalisch, telefonisch, per Mail oder via Internet ein Bezugsinteressent sein Anliegen anbringen oder sich weiter informieren kann. Dass nicht ausdrücklich angegeben ist, dass der Städtische Anzeiger bei der herausgebenden Stadt (zur Übersendung) angefordert werden kann, stellt keine unzumutbare Erschwernis der Kenntnisverschaffungsmöglichkeit dar. Denn es versteht sich von selbst und bedarf nicht zwingend einer dahingehenden Angabe, dass ein Bezugsinteressent sein Interesse unter einer im Impressum genannten Kontaktadresse bekunden kann. Die Angabe der Bezugsmöglichkeit ist daher in der Rechtsprechung auch dann als hinreichend bestimmt angesehen worden, wenn der Bezugsinteressent etwa fehlende ergänzende Angaben in zumutbarer Weise, etwa durch Rückfrage unter der angegebenen Anschrift oder Telefonnummer, ermitteln kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 17. April 2008 – OVG 10 B 10.07 – juris Rn. 28). Das muss erst recht gelten, wenn die ergänzenden Angaben zudem auch, wie hier, über die mitgeteilte Internetadresse in Erfahrung gebracht werden können. Angesichts dessen kann dahinstehen, ob bereits allein in der Angabe der Internetadresse des Städtischen Anzeigers die Angabe einer Bezugsmöglichkeit deshalb gesehen werden kann, weil unmittelbar über diese Internetadresse die Möglichkeit zum Download des Bekanntmachungsblatts im pdf-Format besteht.



53

Aus der Angabe des Herausgebers (Hansestadt A-Stadt) im Impressum jedenfalls folgt zwanglos, dass etwaige Bestellungen des Städtischen Anzeigers dort angebracht werden können. Die Angabe sämtlicher Kontaktdaten (postalische Anschrift, Telefon-Telefaxnummer sowie Email- und Internetadresse) macht aus der Sicht des Lesers nur Sinn, wenn diese auch tatsächlich, etwa zur Anforderung des Bekanntmachungsblattes, genutzt werden können. Dafür, dass eine solche Kontaktaufnahme in Wahrheit nicht erwünscht oder entsprechende Anfragen regelmäßig nicht beantwortet würden, ist nichts vorgetragen und bestehen auch keine Anhaltspunkte.

54

3. Die von dem Beklagten vorgenommene Ermittlung der Höhe der zu entrichtenden Ausgleichsabgabe ist gerichtlich nicht zu beanstanden.

55

Die abzugeltende, durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes 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 gilt auf Grund der Ermächtigung in § 199 Abs. 1 BauGB die am 1. Juli 2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), 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. OVG Greifswald, Urteil vom 18. Juli 2017 – 1 L 206/14 – NordÖR 2017, 434 mit Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 – 4 C 6.01 – juris).

56

Nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 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 zu ermitteln. Gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV 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). Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV wird der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (sog direktes Vergleichswertverfahren).

57

a) Vorliegend hat sich der Beklagte bei der Ermittlung des Anfangs- und des Endwerts und des daraus folgenden Ausgleichsbetrags auf ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt A-Stadt vom 28. Februar 2014 gestützt. Da es sich bei dem Gutachten des Gutachterausschusses um eine aufgrund besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme handelt, bestehen grundsätzlich an einer solchen Verfahrensweise keine Bedenken (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 21. Mai 2014 – 1 L 7/14 -, zitiert nach juris; VG Schwerin, Urteil vom 29. Januar 2009 – 2 A 1695/06 – amtl. Umdruck S. 7; Beschluss vom 17. Juni 2014 – 2 B 57/14 – amtl. Umdruck S. 4; OVG Münster, Urteil vom 9. April 1990 – 22 A 1185/89 –, zitiert nach juris).

58

Nach allgemeiner Auffassung ist der Gemeinde bei der Bewertung von Grundstücken ein Wertermittlungsspielraum zuzuerkennen, da 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. z. B. BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 – 4 C 31.13 – NVwZ 2015, 531; OVG Greifswald, a.a.O.). Dieser Spielraum besteht grundsätzlich auch bei der Wahl anderer als in der ImmoWertV normierter Bewertungsverfahren (vgl. auch VG Schwerin, Urteil vom 20. September 2018 – 2 A 3231/15 SN - amtl. Umdruck S. 12; Urteil vom 24. Februar 2015 – 2 A 808/12 - amtl. Umdruck S. 8 m. w. N.). 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 werden (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 5. November 2009 – OVG 2 B 7.07 -, zitiert nach juris). Soweit der Wertermittlungsspielraum reicht, findet jedoch nur eine eingeschränkte gerichtliche Kontrolle in Form einer Plausibilitätskontrolle statt (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. November 2014, a.a.O.; OVG Hamburg, Urteil vom 26. Januar 2017 – 3 Bf 52/15 – NordÖR 2017, 237).

59

b) Nach dem Inhalt des Gutachtens für das in Rede stehende Grundstück ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im vorliegenden Fall nicht im (direkten) Vergleichswertverfahren, sondern nach dem Rostocker Modell des sog. Hagedorn Verfahrens errechnet worden. Das ist dem Grunde nach und auch hinsichtlich des konkret angewandten Verfahrens nicht zu beanstanden. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die ImmoWertV hinsichtlich ihrer Methoden nicht abschließend; wenn eine in ihr vorgesehene Methode nicht angewandt werden kann, darf nach einer anderen geeigneten Methode gesucht werden. Geeignet ist jede Methode, mit der

der gesetzliche Auftrag der Wertermittlung, nämlich die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. November 2014, a.a.O.; OVG Greifswald, Urteil vom 18. Juli 2017 – 1 L 206/14 – NordÖR 2017, 434). Das (direkte) Vergleichswertverfahren ist daher nur anzuwenden, wenn ausreichende 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.

60

Die Ausführungen in dem Gutachten setzen voraus, dass vorliegend für die Anwendung des (direkten) Vergleichswertverfahrens keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung stand. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses hat diesbezüglich in der mündlichen Verhandlung ergänzend ausgeführt, er wisse, dass drei der in der örtlichen Nähe zur Ia-Lage im Stadtzentrum für die (im Rostocker Modell stattfindende) Bodeneckwertbildung herangezogenen Kauffälle unbebaute Grundstücke betrafen, sowie, dass jenseits des Innenstadtzentrums diesem vergleichbare Strukturen nicht vorhanden seien. An der Richtigkeit dieser Aussage hat das Gericht keine Zweifel; insoweit genügt, dass den Angaben entnommen werden kann, dass die Mehrzahl der herangezogenen Vergleichsfälle bebaute Grundstücke betraf und – was unmittelbar einleuchtet – eine dem Innenstadtzentrum in Bezug auf die Bewertung von Grundstücken vergleichbare Situation in A-Stadt nicht vorhanden ist. Die Wahl einer anderen Methode als derjenigen des direkten Vergleichswertverfahrens ist daher nicht zu beanstanden.

61

c) Im Gutachten ist, was auch die Erläuterungen des Gutachterausschussvorsitzenden in der mündlichen Verhandlung bestätigt haben, der Wertermittlung ein auf der sog. Hagedorn-Methode basierendes „Rostocker Modell“ zugrunde gelegt worden. Das danach angewendete Hagedorn-Verfahren im Rostocker Modell ist eine nach der Rechtsprechung der Kammer wie auch des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung geeignete Methode (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 18. Juli 2017 – 1 L 206/14 – NordÖR 2017, 434; VG Schwerin, Urteil vom 24. Februar 2015 – 2 A 809/12 – amtl. Umdruck S. 9 ff. m. w. N. zur bisherigen Rechtsprechung der Kammer). Diese zur Anwendung zu bringen, ist mithin von dem der Gemeinde zustehenden Wertungsspielraum gedeckt. Daran hält der Einzelrichter weiter fest.

62

Im Ergebnis handelt es sich bei dem angewandten Verfahren um ein indirektes Vergleichswertverfahren. Das von dem Beklagten zur Berechnung der Ausgleichsbeträge

herangezogene Rostocker Modell des Hagedorn-Verfahrens entspricht den Vorgaben der ImmoWertV, ist unter Anlegung der genannten Maßstäbe nicht zu beanstanden und hält sich innerhalb des den Gemeinden und Städten zuzubilligenden Wertermittlungsspielraums zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge. Die Berechnungsmethode und die Vorgehensweise sind nachvollziehbar.

63

aa) Die Hagedorn-Methode (vgl. Hagedorn, NVwZ 2011, 1258), die (nur) Ausgangspunkt des hier angewendeten Verfahrens ist, wurde zwar kritisiert (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl. 2017, S. 2780 Rn. 673 ff.; ders., in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 123. Lfg. Oktober 2016, § 154 Rn. 129). Im Kern stellt sie ein Interpolationsverfahren dar. Das Modell geht im Einklang mit der ImmoWertV (vgl. § 4 ImmoWertV) davon aus, dass die Preisbildung eines Grundstücks von grundstücks- und standortbezogenen Einflussgrößen abhängig ist, wobei die standortbezogenen Einflussgrößen im Vordergrund stehen. Für ein (fiktives) Eckwertgrundstück werden zwei Eckwerte bestimmt, einer für den schlechtestmöglichen Zustand vor Beginn und einer für den bestmöglichen Zustand nach Beginn der Sanierung. Anfangs- und Endwert des jeweiligen Grundstücks werden durch Interpolation zwischen dem auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung abgeleiteten minimalen Bodenwert und dem maximalen Bodenwert ermittelt (vgl. Schwenk, in: Praxis der Grundstücksbewertung, 99. Ausgabe 9/2012, 8.5.3/7 f.). Gerade dieser Interpolationsansatz wird bei ungenauer Ermittlung des minimalen und des maximalen Bodenwertes als fehleranfällig beschrieben (vgl. Kleiber, a. a. O., Rn. 678) und kann, wie der Gutachterausschussvorsitzende in der mündlichen Verhandlung erklärt hat, zu einer Situation führen, bei der sich systematisch zu hohe Bodenwertdifferenzen ergeben. Allerdings lässt sich trotz der Kritik an der Grundform der Hagedorn-Methode bereits nicht feststellen, dass diese Methode zu unrichtigen Ergebnissen führt oder gegen die Vorgaben des BauGB oder der ImmoWertV verstößt (so bereits VG Schwerin, Urteil vom 25. April 2013 – 2 A 1365/10 – amtl. Umdruck S. 7; VGH Kassel, Urteil vom 20. Juni 2013 – 3 A 1832/11 - GuG 2014, 127, zitiert nach juris).

64

bb) Im Rostocker Modell wurde allerdings den wesentlichen Kritikpunkten gegen die Hagedorn-Methode Rechnung getragen. Vor allem stellt es kein (als fehleranfällig kritisierendes) Interpolationsverfahren dar, weil es gerade keinen minimalen und maximalen Bodenwert für das Eckwertgrundstück verwendet. Diesen Unterschied zum Hagedorn-Verfahren hat der Vorsitzende des Gutachterausschusses in der mündlichen Verhandlung herausgestellt. Im Rostocker Modell wird demnach zunächst ein so genannter Bodeneckwert aus in der Hansestadt A-Stadt nach der Kaufpreissammlung bekannten Verkaufsfällen von (im Idealfall) unbebauten Grundstücken desselben Teilmarkts, hier der Ia-Lage im Stadtzentrum, gebildet.

Hierzu wird zunächst die Standortqualität der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der Merkmale Gesellschaftslage, Verkehrsanbindung, Ausstattung, Beeinträchtigung und Standortnutzung mit Punkten bewertet; gegebenenfalls werden Zu- oder Abschläge für die Grundstücksqualität vorgenommen. Die Bewertung erfolgt dabei anhand einer einheitlichen Tabelle, die für die Hansestadt A-Stadt an dortige Verhältnisse für den hier in Rede stehenden Teilmarkt angepasst wurde. Dabei fließen im Grundsatz sowohl Grundstücke mit schlechter als auch mit guter Standortqualität in die Bewertung ein (vgl. VG Schwerin, Urteil vom 24. Februar 2015 – 2 A 809/12 – amtl. Umdruck S. 9). Insgesamt wurden 13 Vergleichskauffälle herangezogen.

65

(1) Der Gutachterausschussvorsitzende hat dazu in der mündlichen Verhandlung für das Gericht nachvollziehbar dargelegt, dass die Vergleichbarkeit der zur Bodeneckwertbildung herangezogenen Grundstücke ein wichtiger Aspekt sei; diese müsse entweder unterstellt oder hergestellt werden. Unterschiede können man zum Beispiel mit Koeffizienten ausgleichen und auf diese Weise Vergleichbarkeit herstellen. Die Koeffizienten würden zum Teil aus Kauffällen abgeleitet werden. Zum Teil gebe es in der Literatur Koeffizienten, die den Unterschied im Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Auf Nachfrage hat der Gutachterausschussvorsitzende bestätigt, dass hier hinsichtlich der 13 Vergleichsfälle die Vergleichbarkeit als wesentliche Voraussetzung hergestellt worden sei; je Grundstück sei eine solche Ermittlung angestellt worden. Konkretisiert gehe es um die Vergleichbarkeit der Grundstücksmerkmale, wobei die Herstellung der Vergleichbarkeit in Bezug auf unterschiedliche grundstücksbezogene Merkmale der Vergleichsgrundstücke auf einer Vorstufe der Bewertungsmatrix (Ziffer 3.5. des Gutachtens, Bl. 14) erfolgt sei und aus dem Gutachten selbst nicht entnommen werden könne.

66

Soweit die Klägerin diesbezüglich rügt, dass der Vorgang der Herstellung der Vergleichbarkeit nicht „dokumentiert“ sei, hat der Ausschussvorsitzende eingeräumt, dass es möglicherweise so sei, dass die Anwendung der Vergleichskoeffizienten „jetzt nicht aus einem Ordner“ gezogen werden könne und dies möglicherweise in „irgendwelchen Kladden enthalten“ sei. Daraus folgt aber nicht, dass deshalb das Verfahren der Wertermittlung im vorliegenden Fall den Rahmen des dem Gutachterausschuss zustehenden Bewertungsspielraums nicht mehr einhält. Vielmehr hat der als sachverständiger Zeuge gehörte Vorsitzende des Gutachterausschusses bestätigt, dass für jedes zur Bodeneckwertbildung herangezogene Vergleichsgrundstück die Vergleichbarkeit in dem von ihm beschriebenen Verfahren hergestellt worden sei bzw., dass eine darauf bezogene Ermittlung erfolgt sei. Das Gericht hat im Blick auf die diesbezüglichen erläuternden Angaben des Gutachterausschussvorsitzenden weder Zweifel an der Richtigkeit dieser

Erklärung noch daran, dass zu einer notwendig gewordenen Vergleichbarkeitsherstellung zutreffende oder jedenfalls nach fachlicher Einschätzung vertretbare Umrechnungskoeffizienten herangezogen und diese richtig oder jedenfalls fachlich vertretbar angewendet worden sind. Zudem hat der Gutachterausschussvorsitzende für das Gericht nachvollziehbar dargelegt, dass im hier in Rede stehenden Teilmarkt die herangezogenen Vergleichsgrundstücke in Bezug auf die bodenwertermittlungsrelevanten Grundstücksmerkmale (von vornherein) vergleichbar seien und er davon ausgehe, dass es nur in Einzelfällen nötig gewesen sei, eine Vergleichbarkeit herzustellen. Die Angabe des Ausschussvorsitzenden, dass in die Tabelle nur vergleichbar gemachte Grundstücke eingestellt worden seien, versteht das Gericht daher so, dass die Tabelle nur solche Grundstücke auflistet, die entweder (bereits) ohne „Herstellung“ der Vergleichbarkeit vergleichbar waren oder, sofern das nicht der Fall war, in dem beschriebenen Verfahren vergleichbar gemacht worden sind.

67

(2) Dem auf den Vorgang der Herstellung der Vergleichbarkeit bezogenen Akteneinsichtsgesuch der Klägerin brauchte das Gericht nicht zu entsprechen. Zum einen folgt aus den Angaben des Gutachterausschussvorsitzenden, dass es an einer entsprechenden Dokumentation fehlt. Akteneinsicht in nicht vorhandene Unterlagen ist aber nicht möglich. Zum anderen stützt sich das Gericht auf die in der mündlichen Verhandlung gemachten Angaben des Gutachterausschussvorsitzenden, die es für die erforderliche Nachvollziehbarkeit der streitgegenständlichen Grundstücksbewertung ausreichen lässt. Soweit die Klägerin offenbar eine detailgenaue Überprüfung der Vergleichbarkeit der in die Bodeneckwertbildung einbezogenen Kauffälle, insbesondere hinsichtlich des jeweils bis auf die zweite Stelle nach dem Komma ermittelten jeweiligen Bodenwerts je  $m^2$ , anstrebt, steht dem bereits der Bewertungsspielraum des Gutachterausschusses entgegen. Auch ist dem klägerischen Vorbringen nicht zu entnehmen, in Bezug auf welche grundstückswertbezogenen Merkmale welchem der Vergleichsgrundstücke ein gänzlich nicht mehr plausibler Bodenwert zugrunde gelegt worden ist, der sich zudem noch in rechtsrelevanter Hinsicht für die Klägerin nachteilig auf den aus den 13 Vergleichsfällen ermittelten Bodeneckwert ausgewirkt haben muss. Der klägerische Vortrag liefert somit gerade keinen jedenfalls auf den ersten Blick plausiblen, jeweils vergleichsgrundstücksbezogenen Ansatzpunkt, dem ggf. noch weitergegangen werden könnte. Er erschöpft sich vielmehr darin, pauschal die Vergleichbarkeit mit dem Hinweis zu bestreiten, der Vorgang der Vergleichbarkeitsherstellung sei nicht nachprüfbar. Das läuft im Ergebnis auf eine Behauptung „ins Blaue hinein“ hinaus. Dem Gericht jedenfalls genügen zur Überzeugungsbildung die Angaben des als sachverständigen Zeugen gehörten Gutachterausschussvorsitzenden, die dieser zur Frage der Vergleichbarkeit der zur

Bodeneckwertbildung herangezogenen Grundstücke gemacht hat, wenngleich es für zukünftige Fälle ein Überdenken der diesbezüglich bisherigen Praxis in Richtung von mehr (dokumentierter) Transparenz für wünschenswert erachtet. Die Klägerin hatte auch, vertreten durch ihren Prozessbevollmächtigten, Gelegenheit, zum Ergebnis der Einvernahme des Gutachterausschussvorsitzenden Stellung zu nehmen; ihr ist damit rechtliches Gehör gewährt worden.

68

(3) Soweit – wie es nach den Ausführungen des Gutachterausschussvorsitzenden in der mündlichen Verhandlung hier der Fall war – überwiegend Verkaufsfälle bebauter Grundstücke zugrunde gelegt werden konnten, hat der Gutachterausschuss nach der Begründung des Widerspruchsbescheids und den Angaben seines Vorsitzenden in der mündlichen Verhandlung den Bodenwertanteil des Kaufpreises nach dem sog. erweiterten bzw. aufgespaltenen Mietsäulenverfahren ermittelt. Mit Hilfe dieses Verfahrens wird, wie der Gutachterausschussvorsitzende in der mündlichen Verhandlung für das Gericht hinreichend plausibel dargelegt hat, über den Ertrag, den das jeweilige Grundstück abwirft, ermittelt, welcher Anteil auf den Boden und welcher auf die Gebäudesubstanz entfällt. Der Vorsitzende des Gutachterausschusses hat in der mündlichen Verhandlung bestätigt, dass es sich bei dem Mietsäulenverfahren um ein anerkanntes Verfahren handelt, das Erwähnung in der Bodenrichtwertrichtlinie findet (dort etwa unter Ziffer 7 Abs. 2 Satz 2).

69

Anlass, an der Richtigkeit dieser Auskunft des über besondere Sachkunde auf dem Bereich der Grundstückswertermittlung verfügenden Gutachterausschussvorsitzenden (vgl. § 192 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zu zweifeln, besteht für das Gericht nicht. So hat der Vorsitzende auf Nachfragen in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass das Mietsäulenverfahren von den Mieten ausgehe und deren Höhe hier durch eine Befragung der Eigentümer in Erfahrung gebracht worden sei (vgl. auch § 197 Abs. 1 BauGB). Dabei sei aus Anlass der streitgegenständlichen Bewertung zielgerichtet auf die im Gutachten für die Bodeneckwertbildung herangezogenen Verkaufsfälle zugegangen worden, wobei es sein könne, dass noch zwei oder drei weitere Eigentümer befragt worden seien. Der Gutachterausschussvorsitzende hat weiter erklärt, dass die gemachten Angaben üblicherweise verifiziert würden, wobei es allerdings keine Verpflichtung zur Offenlegung der Mieten gebe. Man könne sagen, dass der Gutachterausschuss ein umfassendes, aber kein vollständiges Bild über die Mieten habe. Über das Ziehen von Vergleichen würden unplausible Angaben ausgeschlossen werden. Auf ausdrückliche Nachfrage hat der Ausschussvorsitzende erklärt, dass ein Grundstück, für das Miethöhenangaben gemacht worden seien, die außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs lägen, nicht in der Tabelle der (für die Bodeneckwertbildung) herangezogenen Grundstücke enthalten wäre.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses hat zudem im Einzelnen dargelegt, dass die Ladenmieten einen hohen Einfluss auf den Bodenwert hätten, wobei es in den Ia-Lagen (wie hier) definitiv so sei, dass die Ladenmieten höher als Büro- und Wohnungsmieten in den Obergeschossen seien. Es sei festgestellt worden sei, dass diese das Vier- oder Sechs- oder Achtfache der Büromieten betragen.

70

Der Einwand der Klägerin, dass für die Ermittlung der Bodenwerte der Vergleichsgrundstücke nur die Mieteinnahmen im Erdgeschoss relevant gewesen seien, mag daher zutreffen, verfängt aber nicht. Vielmehr ist die von dem Gutachterausschussvorsitzenden diesbezüglich dargestellte Einschätzung über die Bedeutung der Ladenmieten in Ia-Lagen für den Bodenwert zum einen von dem Wertermittlungsspielraum gedeckt. Zum anderen erscheint sie dem Gericht nicht unplausibel.

71

Auf weiteres Nachfragen hat der Gutachterausschussvorsitzende die Handhabung des Mietsäulenverfahrens noch weiter spezifiziert und erläutert, dass es dabei um die Ermittlung gehe, wie sich das in das Grundstück investierte Vermögen rentiere. Dabei gehe man von Normalherstellungskosten aus, die das in das Gebäude investierte Vermögen bildeten. Daraus werde abgeleitet, welcher Anteil der Rendite aus dem Grundstück auf die Gebäuderendite entfalle, so dass der Rest die Bodenrendite sei, aus der im Wege der umgekehrten Zinsrechnung der Bodenwert ermittelt werde. Dazu würde der Liegenschaftszinssatz (vgl. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) verwendet, der ein Standard in der Wertermittlung sei und aus einer Vielzahl von Kauffällen in einem standardisierten Verfahren ermittelt werde sowie letztlich in den Grundstücksmarktbericht übernommen werde. Auf den Einwand der Klägerin, dass veraltete Ladenmieten zugrunde gelegt worden seien, hat der Gutachterausschussvorsitzende unter Hinweis auf die Kaufpreissammlung die Angaben im Widerspruchsbescheid bestätigt, wonach davon ausgegangen werde, dass auch in den Folgejahren nach 2007 (gemeint offenbar: 2010, entsprechend den Angaben im Widerspruchsbescheid) die Ladenmieten des Jahres 2007 (gemeint offenbar: 2010) erzielbar gewesen seien. Die Frage danach, ob etwas dafür spreche, dass die Ladenmieten im hier in Rede stehenden Bereich nach 2007 (gemeint offenbar: 2010) gesunken seien, hat der Ausschussvorsitzende verneint. Das Gericht hat keinen Anlass, den Erläuterungen des Gutachterausschussvorsitzenden keinen Glauben zu schenken. Sie erscheinen ihm plausibel und nachvollziehbar.

72

Soweit die Klägerin auch diesbezüglich eine Dokumentation vermisst, hat der Gutachterausschussvorsitzende in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass die



Anwendung des Mietsäulenverfahrens für jeden Fall mit Hilfe einer Excel-Funktion dokumentiert sei. Dem diesbezüglichen Akteneinsichtsgesuch der Klägerin war gleichwohl nicht zu entsprechen. Der Gutachterausschussvorsitzende hat das Mietsäulenverfahren in der mündlichen Verhandlung erläutert und insbesondere dargelegt, dass es sich um ein standardisiertes Verfahren handele. Einzelheiten seiner Anwendung, so sie relevant werden können, unterfallen dem gerichtlich nicht überprüfbaren Wertungsspielraum.

73

Die Klägerin gibt mit ihrem Vortrag dem Gericht auch keinen Anlass, von Amts wegen den Einzelheiten bei der Anwendung des Verfahrens nachzugehen. Insoweit fehlt es bereits an hinreichend substantiiertem Vortrag dazu, in welcher Weise mit welchen negativen Auswirkungen für die Ermittlung des hier streitgegenständlichen Ausgleichsbetrages Fehler bei der Anwendung des Mietsäulenverfahrens in Rede stehen könnten. Der Gutachterausschussvorsitzende hat dazu im Zusammenhang mit der Zugrundelegung von Ladenmieten aus dem Jahre 2007 (gemeint offenbar: 2010) erklärt, dass geringere Bodenwerte der Vergleichsgrundstücke zu einem geringeren Bodeneckwert und in der Folge zu einem geringeren Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks führen würden. Das zeigt, dass nicht jede Veränderung der Ausgangsparameter notwendig zum Nachteil des Ausgleichsbetragspflichtigen zu Buche schlägt. Vor diesem Hintergrund wäre ein gerichtliches Nachforschen nur dann geboten, wenn Ansatzpunkte für das Vorliegen solcher – nicht dem Bewertungsspielraum unterfallender – Umstände bei der Anwendung des Mietsäulenverfahrens erkennbar sind, die sich auf das Ergebnis der Wertermittlung zum Nachteil des Ausgleichsbetragspflichtigen ausgewirkt haben können. Solche Ansatzpunkte sieht das Gericht nicht.

74

cc) Das jeweils zur Bodeneckwertbildung herangezogene Vergleichsgrundstück wird im Rostocker Modell für den hier in Rede stehenden Teilmarkt „Geschäftslage“ anhand der (dem „eigentlichen“ Hagedorn-Verfahren entsprechenden) für die „Standortqualität“ maßgebenden lagebezogenen Parameter bewertet. Diese Parameter sind „Kundschaftskontakte“, „Verkehrsanbindung“, „Ausstattung“, „Beeinträchtigung“ und „Standortnutzung“. Die Bewertung erfolgt in der Weise, dass für jedes Kriterium (Parameter) nach einem vorgegebenen, die unterschiedliche Gewichtung der einzelnen Kriterien aufnehmenden und an die Rostocker Verhältnisse angepassten Bepunktungssystem eine Punktzahl vergeben wird. Dabei kommt (entsprechend dem Hagedorn-Verfahren) den „Kundschaftskontakten“ das höchste und der „Verkehrsanbindung“ das zweithöchste Gewicht zu. Das Notenspektrum weist insgesamt fünf Stufen auf (statt im ursprünglichen Hagedorn-Verfahren vier Stufen, vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl. 2017, S. 2782 f. Rn. 680): sehr gut, gut, mittel, ausreichend und ungenügend. Diesen

sind jeweils nach ihrem Gewicht Punkte zugeordnet, wobei zum Teil innerhalb einer Notenstufe ein Punkt aus einer Spannbreite von Punkten vergeben werden kann. So umfasst z. B. bei den „Kundschaftskontakten die Notenstufe „sehr gut“ den Bereich von 15-18 Punkten. Die sich ergebenden Bewertungen führen im Ergebnis zur Darstellung eines rechnerischen Zusammenhangs zwischen Bodenwert und wertbestimmenden Einflussgrößen für den in Rede stehenden Teilmarkt. Der aus dem jeweiligen als Vergleichsgrundstück herangezogenen Verkaufsfall bekannte oder, etwa mit Hilfe des Mietsäulenverfahrens, ermittelte Bodenpreis je m<sup>2</sup> wird in das Verhältnis zu der im Rahmen der Punktebewertung vergebenen Gesamtpunktzahl gesetzt und auf einen einheitlichen Wert von 20 Punkten herauf- oder heruntergerechnet. Der Durchschnitt dieser Werte ergibt den sogenannten Bodeneckwert als den Bodenwert für ein fiktives Eckwertgrundstück (vorliegend 681,04 Euro je m<sup>2</sup>, gerundet 681,- Euro).

75

Soweit die Klägerin rügt, die Zahl der herangezogenen Vergleichskauffälle sei zu niedrig, nach Hagedorn seien mindestens 25 Vergleichsgrundstücke zur Bodeneckwertbildung heranzuziehen, verfängt der Einwand nicht. Zum einen ist in der Rechtsprechung der Kammer und auch des Obergerichtes Mecklenburg-Vorpommern bereits akzeptiert worden, dass einer Bewertung im Rostocker Modell weniger als 25, nämlich 14 Vergleichsgrundstücke zugrunde gelegt wurden (vgl. VG Schwerin, Urteil vom 24. Februar 2015 – 2 A 809/12; OVG Greifswald, Beschluss vom 27. Juni 2018 – 1 L 105/15; Urteil vom 18. Juli 2017 – 1 L 206/14 – amtl. Umdruck S. 7 ff.). Zum anderen berücksichtigt der Einwand nicht die dem Rostocker Modell eigene deutlich größere Marktnähe als sie das Hagedorn-Verfahren in seiner Urform mit der Bildung eines minimalen und eines maximalen Bodeneckwertgrundstückes aufweist (vgl. Schwenk, a. a. O., 8.5.3/13 f.). Weiterhin kommt es weniger auf die Zahl der Vergleichsfälle an. Vielmehr ist wesentlich eine Streuung der urbanen Standorteigenschaften und Nutzungsvarianten durch die Bebauung, die der Streuung für die Gesamtheit der Grundstücke im Sanierungsgebiet entspricht (vgl. Hagedorn, NVwZ 2011, 1239, 1241). Das ist in der hier in Rede stehenden la-Lage mit ihren Besonderheiten, die der Gutachterausschussvorsitzende hervorgehoben hat, der Fall. Denn nach dessen Angaben in der mündlichen Verhandlung sind gerade wegen dieser Besonderheiten Vergleichsfälle aus der örtlichen Nähe herangezogen worden.

76

dd) Der Bodeneckwert ist sodann Ausgangspunkt für die Berechnung des Anfangs- und Endwertes für das in Rede stehende Grundstück. Hierfür erfolgt eine Benotung des für die Ausgleichsbetragserhebung zu bewertenden Grundstücks nach den oben genannten Standortmerkmalen und der oben genannten Tabelle und zwar getrennt für den zu errechnenden Anfangs- und Endwert. Das Gutachten geht für das streitgegenständliche

Grundstück (bei unveränderter Bewertung der Kundschaftskontakte mit der Maximalpunktzahl von 18 Punkten sowohl beim Anfangs- als auch beim Endwert) von Verbesserungen der Verkehrsanbindung von 7,0 auf 8,0 Punkte und der Ausstattung von 3,0 auf 4,0 Punkte aus; die übrigen Standortmerkmale bleiben unverändert; die Gesamtpunktzahl verbessert sich von 35,0 auf 37,0 Punkte. Der Bodeneckwert wird sodann bezogen auf die ermittelte Gesamtpunktzahl im Verhältnis zum einheitlichen Wert von 20 Punkten herauf- oder heruntergerechnet, wiederum getrennt für den Anfangs- und den Endwert (sog. lagetypischer Grundwert, vorliegend 1.191,75 Euro bzw. 1.259,85 Euro).

77

Sodann findet eine Bewertung der (konkreten) Grundstücksqualität nach den Merkmalen Nutzungsgröße, Grundstückszuschnitt, Ecklage/Ausrichtung, Erschließungszustand/Bodenbeschaffenheit, äußere Erschließung, Maß der Nutzung, Art der Nutzung, bauliche Besonderheiten, innere Erschließung sowie Rechte und Beschränkungen, wiederum getrennt für den Anfangs- und den Endwert, statt, wobei ausgehend von dem lagetypischen Grundwert Ab- oder Zuschläge gemacht werden. Vorliegend geht das Gutachten (allein) von einem Zuschlag für die äußere Erschließung (Faktor 1,03) jeweils für den Anfangs- und den Endwert aus. Dies wird begründet mit der Zuwegung von der E-Straße zum rückwärtigen Grundstücksteil und den daraus sich ergebenden besseren geschäftlichen Nutzungsmöglichkeiten. Die sich aus der Anwendung des Grundstücksnutzwerts von 1,03 errechnenden Beträge (1.191,75 Euro je m<sup>2</sup> x 1,03 bzw. 1.259,85 Euro je m<sup>2</sup> x 1,03) ergeben den Anfangs- (gerundet 1.228,- Euro je m<sup>2</sup>) und den Endwert (gerundet 1.298,- Euro je m<sup>2</sup>); die Differenz ergibt die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (70,- Euro je m<sup>2</sup>). Bei einer Grundstücksgröße von 870 m<sup>2</sup> ergibt sich aus dem Gutachten mithin eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von 60.900,- Euro.

78

d) aa) Die Klägerin beanstandet, dass für die Ermittlung des Bodeneckwerts hinsichtlich der Vergleichsgrundstücke allein auf die Standortqualität abgestellt worden sei. Das ist zwar im Blick auf die Bepunktungstabelle zutreffend, entspricht allerdings dem Verfahren nach Hagedorn und ist insoweit im Rostocker Modell, das als solches, wie ausgeführt, ein geeignetes Wertermittlungsverfahren ist, übernommen worden. Die Spezifika des jeweils einbezogenen Vergleichsgrundstücks finden zudem, soweit es um für den Bodenwert relevante Grundstücksmerkmale geht, ihre Berücksichtigung bei der Herstellung der oben angesprochenen Vergleichbarkeit.

79

bb) Soweit die Klägerin die konkrete, ihr Grundstück betreffende Punkteverteilung rügt, kann sie damit nicht gehört werden. Sämtliche diesbezüglichen Monita der Klägerin betreffen Wertungen des Gutachterausschusses, die seinem Bewertungsspielraum unterliegen. Das

Gericht kann nicht an die Stelle der auf Sachkunde und Erfahrung im Hinblick auf die Ermittlung von Grundstückswerten (vgl. auch § 192 Abs. 3 Satz 1 BauGB) gegründeten, am Maßstab sachverständigen Ermessens und in sachlicher Unabhängigkeit (vgl. § 192 Abs. 1 BauGB) getroffenen Einschätzung des Gutachterausschusses seine eigene – notwendig laienhafte – oder die Einschätzung der Klägerin zur ihrer Auffassung nach der „richtigen“ Vergabe der Punkte für die einzelnen Kriterien der Standort- und der Grundstücksqualität setzen.

80

Im Einzelnen:

81

(1) Es erscheint dem Gericht plausibel und nachvollziehbar, mithin jedenfalls vor dem Hintergrund des Wertungsspielraums nicht beanstandungsfähig, wenn der Gutachterausschuss für das hier in Rede stehende, in unmittelbarer Nähe zum (zentralen) U-Platz gelegene Grundstück, hinsichtlich der Standortqualität und hier für das am stärksten gewichtete Kriterium der „Kundschaftskontakte“ sowohl hinsichtlich des Anfangs- als auch hinsichtlich des Endwertes die Höchstpunktzahl, nämlich 18 Punkte, vergibt. Der Gutachterausschussvorsitzende hat dazu in der mündlichen Verhandlung erläutert, dass diesbezüglich unterschieden worden sei zwischen dem östlichen Bereich der K-Straße und deren westlichen Bereich. Bei dem zum ersteren Bereich gehörenden Quartier ... handele es sich um den Bereich südlich der K-Straße vom N-Markt aus gesehen; es befinde sich zwischen D-Straße und F-Straße. Das streitgegenständliche Grundstück, das zum Quartier ... gehört, befindet sich danach im westlichen Bereich der K-Straße, den der Gutachterausschuss hinsichtlich der Kundschaftskontakte stärker als den östlichen Bereich sieht. Es ist vom Wertungsspielraum erfasst, wenn der Gutachterausschuss zwar eine Relation zwischen Kundschaftskontakten und verfügbaren Parkplätzen sieht, hier aber den (sanierungsbedingten) Wegfall von Parkplätzen am östlich gelegenen N-Markt nicht für in einer Weise relevant erachtet, dass deshalb für das im westlichen Bereich der K-Straße gelegene Grundstück der Klägerin eine Reduzierung der Endwertpunktzahl auf 17, wie von der Klägerin reklamiert, geboten wäre (und damit eine sanierungsbedingte Verschlechterung gegenüber der Anfangswertpunktzahl angenommen werden müsste).

82

(2) Ebenso verhält es sich im Ergebnis mit der klägerseitig monierten Erhöhung der Punktezahl für das standortqualitätsbezogene Kriterium „Verkehrsanbindung“ von 7 (Anfangswert) auf 8 Punkte (Endwert). Zur Verkehrsanbindung zählen nach dem gewählten Wertermittlungsverfahren die lagebedingten Entfernungen zu den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrswesens, sofern sie sowohl für die Kundschaftskontakte als auch für die betrieblichen Dienstleistungen förderlich sind. Darauf bezogen schätzt der

Gutachterausschuss hier unter Hinweis auf die Erweiterung der Straßenbahnhaltestelle in der L-Straße und den Neubau der Tiefgarage in der L-Straße ein, dass sich die Verkehrsanbindung von einer guten zu einer sehr guten Qualität entwickelt habe. Dass das Parkhaus im Zuge der Sanierung und unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, wenn auch überwiegend privat finanziert, errichtet und auch Bestandteil der Rahmenplanung gewesen ist, haben die Vertreter des Beklagten in der mündlichen Verhandlung bestätigt. Die von dem Gutachterausschuss eingeschätzte und von seinem Wertungsspielraum umfasste Verbesserung der Verkehrsanbindung unter Bezugnahme auch auf das Parkhaus ist daher, anders als es die Klägerin meint, als sanierungsbedingt anzusehen.

83

(3) Soweit die Klägerin einen nachteiligen, verwinkelten Grundstückszuschnitt und eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße und –tiefe geltend macht, kann sie damit schon deshalb nicht gehört werden, weil es hinsichtlich der Kriterien „Grundstückszuschnitt“ und „Nutzungsgröße“, die zur Kategorie der (konkreten) Grundstückqualität zählen, keine Veränderung des für den Anfangswert vergebenen Faktors von 1,0 gegeben hat. Das ist auch unmittelbar einleuchtend, weil es keine (und damit auch keine sanierungsbedingte) Veränderung im Grundstückszuschnitt gegeben hat. Ebenso – kein Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert - verhält es sich mit dem Kriterium „Erschließungszustand/Bodenbeschaffenheit“ und sämtlichen weiteren Kriterien der konkreten Grundstücksqualität. Der für den „Grundstücksnutzwert“ zugrunde gelegte Faktor ist daher für den Anfangs- wie für den Endwert identisch. Der Gutachterausschuss hat ausweislich der Angaben seines Vorsitzenden in der mündlichen Verhandlung zudem die geometrische Besonderheit im Zuschnitt des streitgegenständlichen Grundstücks gesehen, jedoch im Ergebnis sich davon leiten lassen, dass im Kerngebiet jeder Quadratmeter einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden kann. Diese Einschätzung ist vom gerichtlich nicht überprüfaren Wertungsspielraum erfasst. Sie trägt mithin ohne weiteres die Vergabe des Faktors 1 sowohl beim Anfangs- wie beim Endwert.

84

(4) Genauso verhält es sich hinsichtlich des Kriteriums der äußeren Erschließung. Es ist vom Wertungsspielraum des Gutachterausschusses erfasst, wenn er die (weitere) Erschließung des Grundstücks auch über die E-Straße werterhöhend (beim Anfangs- wie beim Endwert) berücksichtigt und mit 1,03 ansetzt. Gegen die Angabe im Gutachten, dass das Grundstück durch die Zuwegung (auch) von der E-Straße bessere geschäftliche Nutzungsmöglichkeiten habe, stellt die Klägerin wiederum lediglich ihre eigene Sicht, wonach die zusätzliche Erschließung offenbar eher Nachteile biete, nämlich für die Obergeschosse, die nur über den Hinterhof erreichbar seien und negativen Umwelteinflüssen ausgesetzt seien. Dazu hat der Gutachterausschussvorsitzende in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass jedenfalls die

Eröffnung einer weiteren Nutzungsmöglichkeit durch die zusätzliche Erschließung regelmäßig zu einem höheren Bodenwert führe. Das anders zu sehen und den von dem Ausschussvorsitzenden dargestellten Erfahrungssatz im vorliegenden Fall nicht gelten zu lassen, steht dem Gericht nicht zu. Dass der genannte Erfahrungssatz auch hier zur Anwendung gebracht worden ist, gehört zum Wertungsspielraum des Gutachterausschusses.

85

(5) Auch hat der Gutachterausschussvorsitzende überzeugend dargelegt, dass der Umstand, dass sich das streitgegenständliche Grundstück in zwei Bodenrichtwertzonen befinde, nicht zu einer anderen als der vorgenommenen Einschätzung führe. Die Bodenrichtwertkarte berücksichtige, dass Grundstücke nur (also allein) von der E-Straße erschlossen würden, bei denen auch entsprechend niedrigere Ladenmieten erzielt würden. Nach Auffassung des Gutachterausschusses gelte das allerdings nicht für die – wie hier - an der K-Straße gelegenen tiefen Grundstücke. Die Richtwertzonengrenze sei zwar ein Hinweis auf unterschiedliche Bodenwerte; die Bodenrichtwertkarte gebe aber keine zentimetergenaue Auskunft darüber, wie die Bodenwerte konkret seien. Damit ist die diesbezügliche Handhabung des gutachterlichen Wertungsspielraums für das Gericht hinreichend plausibel gemacht. Mehr kann die Klägerin nicht verlangen.

86

e) Soweit sich die Klägerin – pauschal - auf die Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg zur Spandauer Vorstadt in Berlin beruft (u. a. Urteil vom 10. Juli 2017 – 2 B 1.16 – LKV 2017, 563, juris Rn. 45 ff.; vgl. auch Urteil vom 11. Oktober 2018 – 2 B 2.16 – juris Rn. 26 ff.), die die Herausrechnung sog. „wendebedingter Effekte“ fordert, kann der vorliegende Fall – die Richtigkeit der Entscheidung trotz zurückgewiesener Nichtzulassungsbeschwerde (BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 - 4 B 67.17 – BauR 2018, 1103) einmal unterstellt - jedenfalls in tatsächlicher Hinsicht nicht im Ansatz mit demjenigen in Berlin gleichgesetzt werden.

87

4. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

88

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 Zivilprozessordnung (ZPO).