

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 4 B 71.04
OVG 1 B 854/02

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 16. November 2004
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. P a e t o w
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht G a t z und Dr. J a n n a s c h

beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung der
Revision in dem Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsge-
richts vom 17. Juni 2004 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 6 640,15 € festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Beschwerde ist unbegründet. Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich kein Grund für die Zulassung der Revision.

1. Der geltend gemachte Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache liegt nicht vor.

a) Dies gilt zunächst für die Frage, ob der Anfangs- und der Endwert im Sinne des § 154 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung (zukünftig: WertV) getrennt voneinander ermittelt werden müssen.

Der Zulassungsgrund des § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO setzt die Formulierung einer bestimmten, höchstrichterlich noch ungeklärten und für die Revisionsentscheidung erheblichen Rechtsfrage des revisiblen Rechts und außerdem die Angabe voraus, worin die allgemeine, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung bestehen soll. Nicht jede Frage, zu der sich das Bundesverwaltungsgericht noch nicht geäußert hat, führt indessen auf eine erst im Revisionsverfahren zu klärende Thematik. Nach der Zielsetzung des Revisionszulassungsrechts ist Voraussetzung vielmehr, dass der im Rechtsstreit vorhandene Problemgehalt aus Gründen der Einheit des Rechts einschließlich gebotener Rechtsfortentwicklung eine Klärung gerade durch eine höchstrichterliche Entscheidung verlangt. Das ist nach der ständigen Rechtsprechung aller Senate des Bundesverwaltungsgerichts dann nicht der Fall, wenn sich die aufgeworfene Rechtsfrage auf der Grundlage der vorhandenen Rechtsprechung und mit Hilfe der üblichen Regeln sachgerechter Gesetzesinterpretation ohne weiteres beantworten lässt. So liegt es hier.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte, nach § 154 Abs. 1 BauGB ausgleichspflichtige Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks 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). Mehr als die Anordnung, dass es auf die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert ankommt, gibt die Vorschrift nicht her. Wie die Beschwerde selbst einräumt, verhält sie sich namentlich nicht zu der Frage, wie die Differenz und insbesondere die für sie maßgeblichen Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind. Dies ist für die Gutachterausschüsse vielmehr in § 28 WertV geregelt (BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 - BVerwG 4 C 6.01 - NVwZ 2003, 211 <212>). Gemäß dessen Absatz 3 Satz 1 ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke, also im Vergleichswertverfahren (§§ 13, 14 WertV), zu ermitteln; die für Sanierungsgebiete geltenden §§ 26 f. WertV gelten entsprechend.

In der Rechtsprechung des Senats ist geklärt, dass das Vergleichsverfahren nur anzuwenden ist, 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 (BVerwG, Beschluss vom 16. Januar 1996 - BVerwG 4 B 69.95 - NVwZ-RR 1997, 155 <156>). Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann. Dies kann ohne Zweifel auch ein Verfahren sein, in dem - wie in dem hier angewandten und vom Berufungsgericht im Einzelnen beschriebenen so genannten Zielbaumverfahren - Anfangs- und Endwert nicht getrennt festgestellt werden, sondern der Endwert aus dem festgestellten Anfangswert und dem modellhaft berechneten Betrag der sanierungsbedingten Wertsteigerung abgeleitet wird (vgl. auch Kleiber in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 28 WertV, Rn. 14).

b) Die Frage, ob eine alternative Wertermittlungsmethode nur dann zur Ermittlung des sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der WertV anwendbar ist, wenn sie nach dem Stand der Wertermittlungswissenschaft zum Zeitpunkt ihrer Anwendung die objektivste und zuverlässigste al-

ternative Wertermittlungsmethode, mindestens jedoch genauso objektiv und zuverlässig wie die in der WertV geregelten Wertermittlungsmethoden, namentlich die Vergleichswertmethode, ist, rechtfertigt ebenfalls nicht die Zulassung der Grundsatzrevision. Die Beschwerde zeigt nicht auf, dass es vor dem Hintergrund fehlender Vergleichsfälle alternative Wertermittlungsmethoden gibt, die der vom Berufungsgericht gebilligten Zielbaummethode überlegen sind. Dass nur eine Methode gewählt werden darf, die den in der WertV normierten gleichwertig ist, versteht sich von selbst. Im Übrigen hat der Senat bereits klargestellt, dass bei jeder Wertermittlung die allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlungsverordnung beachtet werden müssen (Urteil vom 17. Mai 2002, a.a.O.).

c) Auch die Frage, ob eine alternative Wertermittlungsmethode nur dann zur Ermittlung des sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der WertV anwendbar ist, wenn die mit ihr unterstellten empirischen Zusammenhänge methodisch-wissenschaftlich, beispielsweise durch eine Regressionsanalyse abgesichert sind, führt nicht zur Zulassung der Grundsatzrevision. Ob eine alternative Wertermittlungsmethode in gleichem Maße wie die in der WertV geregelten Methoden geeignet ist, die Steigerung des Bodenwerts zuverlässig zu erfassen, ist eine Tat- und keine Rechtsfrage.

d) Schließlich ist die Revision nicht wegen der Frage zuzulassen, ob bei der Anwendung alternativer Wertermittlungsmethoden sämtliche, jedenfalls alle der Gemeinde bekannten und nahe liegenden Vorkehrungen zu treffen sind, die eine möglichst objektive und zuverlässige Anwendung dieser Methode gewährleisten. Die Beschwerde beanstandet im Gewand der Grundsatzrüge, dass das Berufungsgericht die Erhebung der für die Anwendung der Zielbaummethode maßgeblichen Daten durch angeblich nicht ausreichend geschulte Mitarbeiter der Beklagten gebilligt hat. Mit einer auf den konkreten Streitfall zugeschnittenen Kritik an der vorinstanzlichen Sachverhaltswürdigung und Rechtsanwendung lässt sich die grundsätzliche Bedeutung einer Rechtssache jedoch nicht belegen.

2. Die Revision ist auch nicht nach § 132 Abs. 2 Nr. 3 VwGO wegen eines Verfahrensfehlers zuzulassen. Das Berufungsurteil leidet nicht unter dem geltend gemachten Verfahrensfehler der Verletzung der gerichtlichen Aufklärungspflicht (§ 86 Abs. 1

VwGO). Das Berufungsgericht war nicht verpflichtet, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens - wie beantragt - der Frage nachzugehen, ob es in anderen Städten ausreichende geeignete Vergleichsfälle gibt, die die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermöglichen. Es durfte die von der Beschwerde vermisste weitere Aufklärung des Sachverhalts mit der Begründung ablehnen, es gebe keinen Anlass, an den Darstellungen des Gutachterausschusses und der in der mündlichen Verhandlung vernommenen amtlichen Auskunftsperson, des bei der Beklagten beschäftigten Dipl.-Ing. K., zu zweifeln, wonach sich nicht nur in Leipzig, sondern auch in anderen Großstädten in den neuen Bundesländern (Dresden, Chemnitz) kein zusammenhängendes Areal finden lasse, das den Endwert für ein hinsichtlich Substanz und Funktion intaktes städtebauliches Gefüge repräsentieren könnte.

Ein Tatsachengericht darf sich grundsätzlich ohne Verstoß gegen die ihm obliegende Aufklärungspflicht auf gutachterliche Stellungnahmen stützen, die im gerichtlichen oder behördlichen Verfahren eingeholt worden sind. Das Einholen zusätzlicher Gutachten oder gutachterlicher Stellungnahmen liegt gemäß § 98 VwGO i.V.m. den § 404 Abs. 1, § 412 Abs. 1 ZPO in seinem Ermessen. Das Ermessen wird nur dann fehlerhaft ausgeübt, wenn das Gericht von einer Einholung absieht, obwohl sich ihm die Notwendigkeit einer weiteren Beweiserhebung hätte aufdrängen müssen. Dass dem so gewesen sei, zeigt die Beschwerde nicht auf. Sie behauptet selbst nicht, dem Berufungsgericht irgendeinen Anhaltspunkt dafür geliefert zu haben, dass die Darstellung des Gutachterausschusses und des Dipl.-Ing. K. unzutreffend sein könnte. Auch in der Beschwerdebegründung beschränkt sie sich auf die rein spekulative Vermutung, durch Rückgriffe auf Vergleichsfälle in anderen Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern und dort durchgeführte Sanierungsmaßnahmen, auch aus früherer Zeit, könne mit großer Sicherheit nach der Vergleichswertmethode der sanierungsbedingte Wertzuwachs auch aktueller Leipziger Bewertungsfälle bestimmt bzw. prognostiziert werden. Den entsprechend formulierten Beweisantrag, der erkennbar ohne jede tatsächliche Grundlage "ins Blaue hinein" erhoben worden ist, hat die Vorinstanz zu Recht abgelehnt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29. März 1995 - BVerwG 11 B 21.95 - Buchholz 310 § 86 Abs. 1 VwGO Nr. 266). Das Berufungsgericht war nicht gehalten, auf bloßen Zuruf alle 83 deutschen Großstädte daraufhin untersuchen zu lassen, ob es in ihnen vergleichbare Sanierungsgebiete wie dasjenige in Leipzig gibt, in dem das klägerische Grundstück belegen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO und die Streitwertentscheidung auf § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 3, § 72 Nr. 1 GKG n.F.

Dr. Paetow

Gatz

Dr. Jannasch