

Grundsätzlich sollen die neuen Einheitswerte auch dann als Ausgangswerte verwendet werden, wenn es sich um Wertausgleichsbeträge handelt, die auf Grund von Baunutzbarkeitsänderungen zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes ermittelt werden,

Der Einheitswert von Grundstücken, für die bisher eine Baunutzbarkeit nicht bestand, wird in der Regel durch die land- oder forstwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Grundstücke bestimmt und ist weiterhin von der Art des jeweiligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes abhängig. Da diese Faktoren für die spätere Bewertung der Grundstücke als Bauland bedeutungslos sind, wird für diese Grundstücke ein einheitlicher Ausgangswert von 1,-- DM/qm vorgeschlagen. Dieser Ausgangswert gilt auch für die Grundstücke, die zwar steuerlich bereits als Bauland bewertet worden sind, für die aber im Sinne des Bundesbaugesetzes bisher eine Baunutzbarkeit nicht bestand.

Umgekehrt kann auch der Fall eintreten, daß ein Grundstück, für das bisher schon eine Baunutzbarkeit bestand, steuerlich noch zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Wird für ein solches Grundstück die bestehende Baunutzbarkeit geändert, und muß infolgedessen ein Wertausgleich vorgenommen werden, so bietet der Einheitswert dieses Grundstücks selbst keinen Anhalt für den richtigen Ausgangswert. In diesem praktisch selten vorkommenden Fall muß der Ausgangswert aus den Einheitswerten vergleichbarer Grundstücke abgeleitet werden.

§ g Der Hundertsatz

Der Wertausgleichsbetrag soll nach § e ein bestimmter Hundertsatz des Ausgangswertes sein. Maßgebend für die Größe des Hundertsatzes ist das Ausmaß der Baunutzbarkeitsänderung. Dieses Ausmaß der Baunutzbarkeitsänderung wird rechnerisch am einfachsten durch den Quotienten

$$\frac{\text{neue Baunutzbarkeit}}{\text{alte Baunutzbarkeit}}$$

ausgedrückt (Spalte 1 der Tafel zu § g; s. Anhang). Der Zusammenhang zwischen der Baunutzbarkeitsänderung und dem zugehörigen Hundertsatz des Ausgangswertes wird jedoch anschaulicher, wenn man die Baunutzbarkeitsänderung auch als Hundertsatz ausdrückt, und zwar als Hundertsatz der alten

Baunutzbarkeit (Sp. 2 der Tafel zu § g ; s. Anhang)(1).

Ist in der Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten des Gesetzes eine bereits am Stichtag bestehende Baunutzbarkeit geändert worden, so soll nach den oben stehenden Erläuterungen zu § f bei der Ermittlung des Wertausgleichsbetrages ebenfalls der neue Einheitswert als Ausgangswert dienen. Dieser neue Einheitswert wird jedoch in der Regel bereits auf die veränderte Baunutzbarkeit abgestellt sein und somit nicht der Forderung des § e genügen, nach der der Ausgangswert von den wertändernden Maßnahmen unbeeinflusst sein soll. Hier wäre als Ausweg denkbar, auf andere Weise einen Ausgangswert zu ermitteln, der der vorhergehenden Baunutzbarkeit entspricht. Damit ginge jedoch für diese Fälle der Vorteil des Dortmunder Vorschlages verloren, daß die Ausgangswerte praktisch unanfektbar sind. Es ist deshalb zweckmäßiger, den auf die veränderte Baunutzbarkeit abgestellten Einheitswert bzw. seinen Bodenanteil unverändert als Ausgangswert zu benutzen, jedoch als Hundertsatz nicht die aus Spalte 3 der Tafel zu § g (s. Anhang) entnommene Zahl A, sondern die auf den anderen Ausgangswert ungerechnete Zahl

$\frac{100 \cdot A}{100 + A}$ anzuwenden. Dabei muß im Falle der Wertvergütung

die Zahl A das negative Vorzeichen erhalten.

Ist in der Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten des Gesetzes eine Baunutzbarkeit erstmalig zugelassen worden, so wird als Ausgangswert anstelle des auf die neu zugelassene Baunutzbarkeit abgestellten Einheitswertes der Wert 1,-- DM/qm eingesetzt.

§ h Bemessung der Baunutzbarkeit

Nach § g soll der als Wertausgleichsbetrag festzustellende Hundertsatz des Ausgangswertes von der Änderung der Baunutzbarkeit des Grundstücks abhängig sein. Da diese

-
- (1) Die in der Tabelle zu § 9 vorgeschlagenen Werte sind unter Zugrundelegung örtlicher Ermittlungen und nach wiederholten Überprüfungen der praktischen Auswirkungen im Sinne der weitestmöglichen Annäherung an die tatsächlichen Verhältnisse in eine mathematische Gesetzmäßigkeit gebracht worden, deren Nachweis den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde. Insbesondere wurde berücksichtigt, daß der Bodenwert sich im allgemeinen um kleinere Von-Hundertsätze ändert als die Baunutzbarkeit und daß bei großer Steigerung der Baunutzbarkeit der Bodenwert sogar wieder abnimmt. Die Tabellenwerte streben bei voller Entziehung der Baunutzbarkeit vollen Wertausgleich durch Vergütung an, können und wollen aber bei dem Wertausgleich durch Abschöpfung nur Annäherungswerte darbieten, die hinter der vollen Abschöpfung der Wertsteigerung zurückbleiben.

Abhängigkeit eindeutig nur in Zahlen erfaßt werden kann, ist es notwendig, die verschiedenen Baunutzbarkeiten in Zahlen auszudrücken.

Man hätte zu diesem Zweck den verschiedenen gebräuchlichen Baustufen verschiedene "Wertigkeitszahlen" zuordnen können. Abgesehen davon, daß die im Zusammenhang mit dem Bundesbaugesetz zu erlassende Musterbauordnung mit bundeseinheitlichen Baustufen noch nicht endgültig festliegt, würde bei jeder Änderung von einzelnen Baustufenmerkmalen eine Änderung der Wertigkeitszahlen erforderlich sein.

Darüber hinaus könnte in solchen nur durch die Merkmale der Baustufen bestimmten Wertigkeitszahlen nicht die für den Wertausgleich maßgebende Eignung des Einzelgrundstücks für die betreffende Baustufe zum Ausdruck gebracht werden.

Zudem könnten Abweichungen von den festgelegten Baustufen aufgrund von Dispensen durch solche Wertigkeitszahlen nicht erfaßt werden.

Um die Auswirkung der verschiedenen Baunutzbarkeiten (gleichgültig ob in der Bauordnung festgelegt oder durch Dispens ermöglicht) auf die einzelnen Grundstücke ganz individuell erfassen zu können, muß der zahlenmäßige Ausdruck bei den kleinsten Elementen der Baunutzbarkeiten ansetzen. Diese kleinsten Elemente sind die Geschoßflächen. Die Summe der auf einem Grundstück zu errichtenden Geschoßflächen würde schon eine bessere Ausdrucksmöglichkeit für den Wert der Baunutzbarkeit bieten als die oben erwähnte Wertigkeitszahl. Es muß jedoch zusätzlich die unterschiedliche wertmäßige Bedeutung der einzelnen Geschosse berücksichtigt werden. Das geschieht nach dem Dortmunder Vorschlag dadurch, daß jede Geschoßfläche vor ihrer Addition mit einem Faktor ("Gewicht") multipliziert wird, der ihrer wertmäßigen Bedeutung im Verhältnis zu den anderen Geschoßflächen entspricht. Um den Nutzungswert der unbebauten Grundstücksteilflächen zu berücksichtigen, werden auch diese Freiflächen mit entsprechenden Gewichten in die Berechnung mit einbezogen. Grundstücke ohne Baunutzbarkeit erhalten als Freiflächen im Außengebiet das Gewicht 0,2. Für die Bemessung der alten und der neuen Baunutzbarkeit wird dieselbe Tafel zu § h zugrunde gelegt. Die Gewichte in Spalte 3 der Tafel brauchen deshalb nur in groben Zügen die Wertverhältnisse der einzelnen Flächenarten zueinander widerzuspiegeln.

Für eine vorläufige, der Verzinsung zugrunde liegende Bemessung der Baunutzbarkeit genügt es notfalls, die nach dem Bebauungsplan bzw. nach den früheren städtebaulichen Plänen zulässige Baunutzbarkeit zu unterstellen. Zuviel oder zuwenig gezahlte Zinsen müssen nach der endgültigen Ermittlung des Wertausgleichsbetrages verrechnet werden. Spätestens

wenn der Wertausgleichsbetrag fällig oder vor Fälligkeit gezahlt wird, muß festgestellt werden, ob und inwieweit die zulässige Baunutzbarkeit auf dem betreffenden Grundstück tatsächlich verwirklicht werden kann. Auf diese Weise kommt die unterschiedliche Eignung der einzelnen Grundstücke für die frühere und die neue Baunutzbarkeit in der Bemessung der Baunutzbarkeiten und damit im Wertausgleichsbetrag zum Ausdruck. Besondere Zu- und Abschläge erübrigen sich somit.

Die Bezeichnungen der Baugebiete in Spalte 1 der Tafel zu § h und in den Zahlenbeispielen sind dem "Entwurf einer Rechtsverordnung über Art und Maß der baulichen Nutzung", Fassung Juni 1957 entnommen. Als Außengebiet wurden diejenigen Flächen bezeichnet, die nicht als Baugebiet ausgewiesen sind.

b) Variationsmöglichkeiten des Dortmunder Entwurfs (1)

Die Entwurfsverfasser sehen dessen besondere Vorteile

- a) in der Verwendung unanfechtbarer Berechnungselemente (rechtskräftig feststehender Einheitswert als Ausgangswert; Bauordnung, Bebauungsplan, Grundstücksgröße, Grundstücksform als bestimmende Größen der Baunutzbarkeit; gesetzlich festgelegte Tafeln der Hundertsätze und der Gewichte),
- b) in der automatischen Berücksichtigung wesentlicher individueller Sondereigenschaften der vom Wertausgleich betroffenen Grundstücke,
- c) in der Möglichkeit, Dispense als Baunutzbarkeitsänderungen zu berücksichtigen,
- d) in der Ausschaltung von Ortssatzungen.

Als nachteilig wird vielfach empfunden, daß der Dortmunder Vorschlag in der vorliegenden Form keine Anpassung des Wertausgleichsbetrages an die unterschiedliche Eignung der verschiedenen Gemeinden oder Gemeindeteile für neu zugelassene Baunutzbarkeiten ermöglicht. Aufgrund des einheitlichen Ausgangswertes von 1,-- DM/qm ergibt sich nämlich für ein normal zugeschnittenes Grundstück bei erstmaliger Zulassung einer bestimmten Baunutzbarkeit ein für den ganzen Geltungsbereich des Gesetzes einheitlicher Wertabschöpfungsbetrag, wogegen die durch diese Baunutzbarkeit hervorgerufene Bodenwertsteigerung je nach Situation der Gemeinde und nach Lage des Grundstücks sehr unterschiedlich sein kann.

(1) Auch dieser Abschnitt ist mit wenigen Kürzungen der unveröffentlichten Ausarbeitung der Herren OVR, Stahnke und VR. Kellermann, Dortmund, v. 24.1.1958 entnommen.

Hiergegen wenden die Entwurfsverfasser ein, daß der Planungswertausgleich nach jedem System nur dann sinnvoll funktionieren könne, wenn Baunutzbarkeiten nur dort und in dem Ausmaß zugelassen oder geändert werden, soweit hierzu ein praktisches Bedürfnis besteht. Will man trotzdem den Dortmunder Vorschlag anpassungsfähig an die Sonderverhältnisse einzelner Gemeinden oder Gemeindeteile gestalten, so wären hierzu theoretisch 3 Ansatzpunkte denkbar:

1. Ausgangswert

Bei Änderung einer bestehenden Baunutzbarkeit drückt sich im Einheitwert bzw. in seinem Bodenanteil, der als Ausgangswert benutzt wird, bereits die besondere Wertlage des Grundstücks aus; eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

Bei Neuzulassung einer Baunutzbarkeit könnte theoretisch der Ausgangswert je nach der Eignung der Grundstückslage für die neue Baunutzbarkeit höher oder niedriger als 1,-- DM/qm angesetzt werden. Damit würde jedoch der Charakter des Ausgangswertes als Wert, der die bisherige bauliche Nutzungsmöglichkeit widerspiegeln soll, verwischt. Deshalb erscheint eine Variation an diesem Punkte wenig sinnvoll und im praktischen Anwendungsfall schwierig zu begründen.

2. Hundertsatz

Man könnte daran denken, mehrere Tabellen im Gesetz anzuführen und den Ländern oder den Gemeinden zur Wahl zu stellen oder anhand eines Ortsklassenverzeichnisses bestimmten Gemeindegruppen bestimmte Zahlenreihen zuzuordnen. Jedoch würde auch diese Art der Variation des Dortmunder Vorschlages wenig anschaulich und deshalb im Einzelfall schwer zu begründen sein.

3. Gewichte

Die in Spalte 3 der Tafel zu § h angeführten Gewichte sollen im groben Durchschnitt die gegenseitigen Wertverhältnisse der einzelnen Geschoß- bzw. Freiflächen kennzeichnen. Ist in einer Gemeinde oder in einem Gemeindeteil das Bedürfnis für eine oder mehrere der in Spalte 2 der Tafel zu § h angeführten Flächenarten relativ viel größer oder geringer, als es die zugehörigen Gewichte angeben, so könnte diese Besonderheit durch entsprechende Abwandlung der betreffenden Gewichte berücksichtigt werden.

Man könnte zu diesem Zweck in Spalte 3 der Tafel zu § h anstelle der festen Gewichtszahlen jeweils eine Gewichtsspanne (z.B. Geschoßflächen im reinen Wohngebiet, Gewicht von 0,5 bis 2,0) den Ländern oder den Gemeinden zur Verfügung stellen oder anhand eines Ortsklassenverzeichnisses bestimmten Gemeindegruppen bestimmte Gewichtszahlen zuordnen.

Da eine Abwandlung der Gewichte schon in ihrem Ansatzpunkt anschaulicher und deshalb im praktischen Anwendungsfall leichter zu begründen ist, als eine Abwandlung des Ausgangswertes oder des Hundertsatzes, wäre dieser Variationsmöglichkeit des Dortmunder Vorschlages der Vorzug zu geben.

Auf welche der genannten Arten auch eine Anpassung des Dortmunder Vorschlages an örtliche Besonderheiten ermöglicht werden sollte, die oben zu a) bis c) genannten Vorteile würden in jedem Fall erhalten bleiben. Im ungünstigsten Fall könnte eine Ortssatzung zur Auswahl eines oder mehrerer Ausgangswerte bei erstmaliger Zulassung einer Bau nutzbarkeit (§ f) oder eine Ortssatzung zur Auswahl einer oder mehrerer Hundertsatzreihen (§ g) oder eine Ortssatzung zur Auswahl der Gewichte (§ h) erforderlich werden.

c) Stellungnahme zum Dortmunder Vorschlag

Die von den Verfassern des Dortmunder Vorschlages geltend gemachten Vorzüge, nämlich die Vereinfachung der Berechnungselemente, die Ausschaltung von Ortssatzungen (abgesehen von den Modalitäten des Alternativvorschlags) und die weitgehende Berücksichtigung der individuellen Grundstücksverhältnisse sind kaum bestreitbar, wenn die unterstellten Gesetzmässigkeiten der Wertsteigerungen oder Werteinbußen bestehen, d.h. wenn solche Gesetzmässigkeiten überhaupt ermittelt werden können, sei es, was kaum anzunehmen ist, für alle Gemeinden der Bundesrepublik oder doch für in bestimmter Weise zu typisierende Gemeindegruppen. Hier bestehen bis zum Beweis des Gegenteils begründete Bedenken.

Jedenfalls kann der Dortmunder Vorschlag nicht ohne Risiko im Gesetz versucht werden, bevor nicht durch eingehende Untersuchungen an geeigneten Testfällen die Brauchbarkeit der vorgeschlagenen oder ggf. zu korrigierenden Tabellen mit hinreichender Verlässlichkeit geprüft worden ist.

Unabdingbare Voraussetzung des Dortmunder Entwurfs ist das Funktionieren der neuen Einheitswertfeststellung. Dazu gehört auch, daß die Gemeinden von sich aus zwischen den Feststellungsterminen Anpassungen der Einheitswerte an geänderte Grundstücksverhältnisse - in Sonderheit solche infolge Planungsänderungen - beantragen und herbeiführen können. Die Zweifel an dem Funktionieren der Einheitswertfeststellung können jedoch nicht durchgreifen, da der Bundesgesetzgeber, wenn er sich schon für einen Planungswertausgleich unter Zugrundelegung der Einheitswerte entscheidet, auch die Handhaben besitzt, das Verfahren der Einheitsbewertung in dem etwa notwendigen Maße zu verbessern.

Daß der Planungswertausgleich gleich welcher Ausgestaltung einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand auslöst, ist unbestreitbar und unvermeidbar. Der Dortmunder Entwurf bedeutet jedenfalls bezüglich der Berechnungsgrundlagen eine gegenüber dem Kommissionsentwurf ins Gewicht fallende Verwaltungsentlastung.

Das gegen den Dortmunder Entwurf vorgebrachte Bedenken, er erfasse noch stärker als der Kommissionsentwurf nur realisierbare, nicht realisierte Nutzbarkeiten, greift nicht durch; denn auf die plangemäße Nutzung hinzuwirken, also "realisierbare Nutzbarkeiten" zu verwirklichen, ist das erklärte Ziel des Planungswertausgleichs schlechthin.

Daß der Dortmunder Vorschlag in seiner jetzt vorliegenden Form auf die Abschöpfung der "Erschließungsvorteile" verzichtet, ist nach den Ausführungen zum Kommissionsentwurf gerechtfertigt und nicht als Mangel zu bezeichnen.

Die abschließende Beurteilung der Eignung des Dortmunder Entwurfs hängt von den Ergebnissen der bereits erwähnten notwendigen Testuntersuchungen ab.

4) "Die heterogene Kombination": Getrennte Behandlung der Planungsvorteile und Planungsschäden

Die in der Methode und Bewertung gleichartige Behandlung aus Planungsmaßnahmen entstandener Vorteile und Nachteile, der Abschöpfung und der Vergütung, ist einer der tragenden Gedanken des Planungswertausgleichs nach dem Kommissionsentwurf, dessen innere Schlüssigkeit mit Recht betont wird.

a) Gesetzestechische Erwägungen

Gesetzestechische Erwägungen legen die Frage nahe, ob auch eine insoweit allerdings dem Prinzip des Planungswertausgleichs zuwiderlaufende getrennte und inhaltlich unterschiedliche Behandlung der Planungsvorteile auf der einen und der Planungsnachteile auf der anderen Seite möglich und tragbar ist. Dieser Prüfung kommt praktische Bedeutung vor allem deshalb zu, weil die erste Kabinettsvorlage und nunmehr auch der zweite Regierungsentwurf nur die Vergütungsseite (Ersatz der Planungsschäden), nicht aber die Abschöpfungsseite regelt. Daher stellt sich die Frage, ob ohne Änderung der für den Planungsschadensersatz vorgesehenen Regelung das Gesetz um den Vorteilsausgleich etwa nach den Vorstellungen des Kommissionsentwurfs ergänzt werden kann. Diese Frage ist in erster Linie für den Fall interessant, daß die Wertabschöpfung noch in demselben Gesetz geregelt wird. Sie mag auch für den Fall erwägenswert sein, daß ein zunächst ohne Abschöpfungsregelung erlassenes Baugesetz später durch ein besonderes Gesetz dieses Inhaltes ergänzt werden sollte.

Zu diesem Fragenkomplex ist zunächst die bereits oben getroffene Feststellung zu wiederholen, daß die Schadensersatztatbestände aus enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten im Kern und bezüglich des Mindestausmaßes durch das Grundgesetz festgelegt sind. Insoweit ist das gesetzgeberische Ermessen eingeengt. Ein Baugesetz ohne die Regelung des Planungsschadensersatzes ist unvollständig. Zwar wären diese Tatbestände als unmittelbar durch das Grundgesetz geregelt zu betrachten. Der Gesetzgeber wäre aber dem ihm durch Art. 14 GG erteilten Auftrag zur Konkretisierung des Eigentumsinhaltes insoweit ausgewichen.

Den Wertausgleich durch Abschöpfung läßt die Verfassung zu, ohne ihn zu fordern (Ausnahme Bayerische Verfassung). Verfassungsrechtlich unbedenklich ist daher ein die Entschädigungsvorschriften enthaltendes, aber der Abschöpfung entbehrendes Gesetz. Während für die Schadensersatzseite "gerechte" d.h. grundsätzlich volle Entschädigung grundsätzlich vorgeschrieben ist, kann die Mehrwertabschöpfung sich beliebige Beschränkungen, bis auf Null auferlegen. Schon daraus folgt, daß getrennte und inhaltlich unterschiedliche Regelungen für die beiden Seiten des Planungswertausgleichs grundsätzlich zulässig sind.

Dem widerstreitet, wie zu verwandten Sachverhalten bereits wiederholt ausgeführt, auch nicht der Gleichheitsgrundsatz; dem Planungsschäden und Planungsvorteile sind zwar wirtschaftlich betrachtet die beiden korrespondierenden Seiten desselben Verwaltungsvorgangs, stellen aber rechtlich unterscheidbare Tatbestände dar, deren unterschiedliche Regelung in das legislatorische Ermessen gestellt ist. Dies wird durch den unangefochtenen Bestand des geltenden Rechts bewiesen.

b) Der Planungsschadensersatz in der Regierungsvorlage

Der Wertausgleich des Kommissionsentwurfs sieht im Falle der Abschöpfung wie der Vergütung den Ausgleich aller durch Planänderungen herbeigeführten Bodenwertänderungen vor.

Für den Bereich der Planungsschäden schränkt der Regierungsentwurf II (1) die Vergütungen gegenüber dem Kommissionsentwurf in verschiedenen Richtungen erheblich ein:

Grundsätzlich will § 35 RE II Entschädigung nur dann gewähren, wenn durch die Planänderung dem einzelnen Eigentümer ein besonderes Opfer auferlegt wird. Dabei ist allerdings der praktische Gehalt dieser Einschränkung recht fragwürdig. Gesetz und Begründung schweigen über die Kriterien des "Sonderopfers für den einzelnen Eigentümer". Der Gesetzeswortlaut scheint von der Meinung getragen zu sein, daß Planungsnachteile grundsätzlich als Ausprägung der Sozialbindung, als gesetzte Schranken des Eigentums entschädigungslos hinzunehmen sind. Dies folgt daraus, daß nur bei dem Vorliegen des in den Bedingungssatz gekleideten Sonderopfers Entschädigung gewährt werden soll.

Gesetzestechnisch aber ist dieser Satz ohne Inhalt. Dem der Entschädigung gewidmeten § 35 Abs. 2 und 4 fehlt das notwendige Gegenstück, d.h. die insoweit zu klärende Inhaltsbestimmung des Eigentums. Die hier ohne materiellen Anhaltspunkt auf die Würdigung des Einzelfalles abgestellte Entschädigungsregel stellt weder unmittelbar noch incidenter eine wirksame Inhaltsbestimmung des Eigentums dar. Die

(1) Entwurf eines Bundesbaugesetzes, Bundestagsdrucksache 336, 3. Wahlperiode; vom 16.4.1958. Dieser Entwurf wird im Text mit RE II zitiert.

Grenzen der Duldungspflicht werden durch § 35 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 nicht konkretisiert. Insoweit bietet das Gesetz nur eine leerlaufende Wiederholung der ohnehin geltenden einschlägigen Verfassungsvorschriften in deren Ausprägung durch die höchstrichterliche Rechtsprechung.

Lediglich der Entschädigungsausschluß bei volks- und stadt-hygienisch begründeten Planänderungen (§ 35 Abs. 3 RE II) stellt eine Konkretisierung des Eigentumsinhaltes dar. Dieser Entschädigungsausschluß scheint recht weit zu gehen. Seine Reichweite ist aber mit nicht zu unterschätzenden Auslegungszweifeln belastet. Der moderne Städtebauer nimmt für sich in Anspruch, in erster Linie das Ziel gesunden Lebens und Wohnens in der Gemeinde zu verwirklichen. Es ist meist überhaupt nicht abzugrenzen, ob beispielsweise Durchgrünung und Auflockerung in erster Linie volks- und stadt-hygienische Ziele oder etwa solche der Verkehrsentlastung anstreben. Eine strenge Auslegung des § 35 Abs. 2 Satz 1 RE II müßte dazu führen, daß ein Planungsschadensersatz überhaupt nur dann erfolgt, wenn volks- und stadthygienische Gründe bei einer in Rede stehenden Planänderung überhaupt keine Rolle spielen. Wenn aber dies der Sinn des Gesetzes ist, wäre der Planungsschadensersatz die Ausnahme.

Was schließlich die Bestimmung des § 35 Abs. 3 Satz 2 RE II anlangt, der für Planänderungen aus Gründen der Sicherheit eine Sondervorschrift trifft, so handelt es sich gar nicht um einen Entschädigungsausschluß, sondern nur um eine auf den Sonderfall projizierte Wiederholung des auch ohnedies hier und allgemein geltenden Grundsatzes des Vorteilsausgleichs im Enteignungsrecht. Im Falle des § 35 Abs. 3 Satz 2 RE II scheidet ein Schadensersatz schon mangels wirtschaftlichen Schadens aus. Das sagt bereits der über § 35 Abs. 2 Satz 2 anwendbare § 103 Abs. 2 RE II. Lediglich Bagatellfälle werden in stärkerem Maße dadurch ausgeschlossen, daß nach § 35 Abs. 2 Satz 2 RE II Entschädigung bereits dann versagt werden soll, wenn die Vermögensnachteile "überwiegend" (also noch nicht vollständig) durch Vermögensvorteile aus-
glichen werden.

Dies zusammenfassend bringt unter der fragwürdigen Voraussetzung strenger Anwendung ihres § 35 Abs. 3 Satz 2 die Regierungsvorlage eine starke Einschränkung des Planungsschadensersatzes, und zwar sowohl gegenüber dem geltenden Recht als auch im Vergleich zum Planungswertausgleich des Kommissionsentwurfes. Die Regelung des § 35 Abs. 2 Satz 1 bringt keine Änderung gegenüber dem aufgrund der Verfassung geltenden Recht, wohl aber eine Schlechterstellung des Eigentümers im Vergleich zum Kommissionsentwurf. Die Bestimmung des § 35 Abs. 3 Satz 2 RE II ist für dessen Anwendungsbereich wirtschaftlich irrelevant. Dieser Fall bliebe sowohl nach geltendem Recht als auch unter der Herrschaft des Planungswertausgleichs nach dem Kommissionsentwurf entschädigungs- bzw. vergütungslos.

c) Konsequenzen der heterogenen Kombination

Aus dieser Zusammenfassung folgt, daß die Verbindung der Entschädigungsregelung des § 35 RE II mit den Abschöpfungsregelungen des Kommissionsentwurfes zu einer im Tatbestand und in der Bemessung recht unterschiedlichen Behandlung der negativen und positiven Seite der Planungsfolgen führen würde. Es ist zu prüfen, welche Konsequenzen sich daraus ergeben können. Derartige Konsequenzen sind vor allem für den bei vernünftiger Planungspraxis allerdings seltenen Fall interessant, daß ein Grundstück von zwei oder mehreren inhaltlich gegenläufigen Planänderungen betroffen wird. In diesen ausgesprochenen Ausnahmefällen könnten unbillige Benachteiligungen des Betroffenen eintreten.

Wird in einem zugespitzt vereinfachten Beispiel ein Grundstück zunächst heraufgezont und später wieder auf die ursprüngliche Nutzbarkeit zurückgeführt, so würde dem betroffenen Eigentümer nach Maßgabe des § 35 RE II eine den zuvor geleisteten Abschöpfungsbetrag im Zweifel wesentlich unterschreitende Entschädigung gewährt werden. Das kann nicht rechtens sein. Abhilfe ist - notwendigerweise - über eine Rückvergütung des gegenstandslos gewordenen Abschöpfungsbetrages oder dadurch zu schaffen, daß zu den gem. § 35 Abs. 1 RE II entschädigungspflichtigen Eigentümerleistungen auch ein etwa zuvor erhobener Abschöpfungsbetrag zu zählen ist. Letzteres dürfte die gesetzestechnisch einfachere Lösung darstellen.

Zu einer entsprechenden Überlegung veranlaßt der andere Beispielfall, in welchem zunächst eine Herabzonung und später eine Wiederherstellung der ursprünglichen Baunutzbarkeit erfolgt. Auch hier wird im Regelfall der Abschöpfungsbetrag über dem Betrag der Entschädigung liegen und damit eine unzulässige und sachlich nicht gerechtfertigte Belastung des Betroffenen herbeiführen. Hier ist die sachgerechte Lösung aus dem Rechtsgedanken der Rückenteignung zu gewinnen. Soweit (und nur soweit) eine Entschädigungspflicht auslösende Planungsmaßnahme rückgängig gemacht wird, muß es mit der Rückgewähr der Entschädigung sein Bewenden haben. Insoweit kann eine Mehrwertabschöpfung nicht Platz greifen. Das ist im Gesetz gegebenenfalls ausdrücklich zu bestimmen.

Abgesehen von der soeben dargelegten Notwendigkeit der Sonderregelung für "Rückgängigmachung" von Planungsmaßnahmen bereite die Kombination entschädigungsrechtlicher Behandlung der Planungsschäden mit abgaberechtlicher Behandlung der Planungsvorteile keine gesetzestechnischen Schwierigkeiten. Eine derartige Kombination wäre auch zulässig. Sie wäre, was offen auszusprechen ist, rechtspolitisch inkonsequent und rechtssystematisch anfechtbar. Sie hätte aber den Vorteil des geringeren fiskalischen Risikos. Sie würde schon aus dem Gerechtigkeitsprinzip eine der Höhe nach beschränkte Mehrwertabschöpfung erfordern. Dies wiederum würde die Pauschalierung der Berechnung erleichtern. Nur diese Lösung läßt es zu, im Laufe der Zeit unterschiedliche "Hebesätze" für die Ausgleichsabgabe festzusetzen, was im Sinne einer vorsichtigen Anpassung an sich ändernde Verhältnisse sinnvoll sein kann.

Soll dieser Weg gewählt werden, so muß das rechte Verhältnis zwischen den Gewichten des Planungsschadensersatzes auf der einen und der Mehrwertabschöpfung auf der anderen Seite hergestellt werden. Nur dann ist der Anspruch gerechtfertigt, die wirtschaftliche Neutralität der Planung zu ermöglichen bzw. herzustellen.

Die bodenmarktpolitischen Ziele können durch die in Erwägung gezogene heterogene Kombination nicht besser und nicht schlechter erreicht werden als mit der homogenen Lösung des Kommissionsentwurfs.

5) "Die kleine Lösung": Beschränkung des Wertausgleichs auf Zulassung und Entzug der Baunutzbarkeit

a) Motivation der "Kleinen Lösung"

Gegen den alle durch Planungsmaßnahmen herbeigeführte Wertänderungen umfassenden Wertausgleich des Kommissionsentwurfs (§§ 189, 191, 192) wird eingewandt, er erfordere durch die Vielzahl der von ihm zu behandelnden Einzelfälle, deren außerordentlich starke Unterschiedlichkeit und durch die Erstreckung der Bewertungsvorbereitungen auf das gesamte Gemeindegebiet (§ 197) einen zu hohen Verwaltungsaufwand. Gerade in den überwiegend bebauten Teilen des Gemeindegebietes seien wegen der auch in engeren Nachbarschaftsbereichen außerordentlich stark differierenden Preise (Werte) die Bewertungsschwierigkeiten besonders groß. Hier seien aber die Abschöpfungsbeträge relativ bescheiden, wenn man nicht rückwirkend abschöpfen wolle. Hier seien auch - von Sanierungsmaßnahmen abgesehen - wesentliche Planänderungen kaum mehr zu erwarten, jedenfalls nicht mehr nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes.

Diesen Bedenken will der Vorschlag steuern, die Abschöpfung gegenständlich auf die Fälle der Verleihung der Baunutzbarkeit und damit zwangsläufig räumlich auf die (überwiegend) unbebauten Gemeindegebiete zu beschränken. Im System des Planungswertausgleichs, sofern man an diesem festhält, würde daraus korrespondierend die Beschränkung der Vergütung auf die Fälle der Entziehung von Baunutzbarkeiten folgen.

b) Auswirkungen der "Kleinen Lösung"

Was die Abschöpfungsseite anlangt, so ist zweifelsfrei allein durch die Beschränkung der Anwendungsfälle, deren räumliche Nachbarschaft und infolgedessen die weitgehende Gleichlagerung der Bewertungsfälle eine wesentliche Verwaltungsvereinfachung möglich. Das pauschalierte Bewertungsverfahren gewinnt an Legitimität, weil die Annäherung an die tatsächlichen Wertrelationen um so wahrscheinlicher ist, je mehr die Bewertungsfälle einander ähnlich oder gleich gelagert sind.

Von den Verfassern dieses Gutachtens nicht eindeutig zu beurteilen ist der Umfang der durch diese gegenständliche Beschränkung voraussichtlich eintretenden Verminderung des Ertrages der Mehrwertabgabe. Diese Frage interessiert durchaus nicht nur unter fiskalischem Gesichtspunkt, sondern auch ganz besonders unter dem Aspekt der rechtspolitisch zu fordernden Gleichbehandlung verwandter Fälle, nämlich im Verhältnis zu denen der Verbesserung bestehender Baunutzbarkeiten. Daß es sich hier nur um ein rechtspolitisches Postulat, nicht aber um den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz handelt, bedarf nach wiederholter Darlegung dieser Problematik nicht erneuten Beleges.

Bei der Entscheidung dieser rechtspolitischen Frage dürften Bedenken gegen die Ausklammerung der durch städtebauliche Maßnahmen nur mittelbar verursachten Bodenwertänderungen (§ 193 KoE) keine Rolle spielen (vgl. Abschn. C III, 3 und C IV, 2 a). Wohl aber ist gegen die weitergehende Begrenzung des Ausgleichsmechanismus auf Fälle der Verleihung oder Entziehung der Baunutzbarkeit einzuwenden, daß dadurch Tatbestände ungleich behandelt werden, die sich in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen nur graduell unterscheiden. Soweit nach den wirtschaftlichen Folgen baurechtlicher Maßnahmen gefragt wird, sind Verleihung oder Entzug einer Baunutzbarkeit grundsätzlich der Erhöhung oder Minderung solcher Nutzbarkeiten gleichzustellen.

Der Hinweis auf die Vereinfachung des Verfahrens dürfte kaum hinreichend begründen, warum wirtschaftliche Vorteile bzw. Schäden, die sich nur in ihrem Umfang - und freilich auch in Hinsicht der Realisierbarkeit höherer Ertragschancen -, nicht aber der Ursache nach unterscheiden, teils dem Wertausgleich unterworfen, teils von ihm unberührt bleiben sollten.

Schließlich dürfte der Zweck des Wertausgleichs nach dem Kommissionsentwurf, auch im Falle der Erhöhung bisheriger Nutzbarkeiten einen Druck zur städtebaulich erwünschten Nutzung ausüben, gefährdet werden.

Die Annahme der Verfasser geht allerdings auch dahin, daß die Fälle der Grundstückswertsteigerungen auslösenden Planungsmaßnahmen in den bereits überwiegend bebauten Gemeindegebieten relativ selten sein werden. Die Änderung bestehender Baunutzbarkeiten im Sinne ihrer Ausweitung, Erhöhung oder Verdichtung laufen den modernen städtebaulichen Prinzipien so sehr zuwider, daß schon vom Gesichtspunkt der immanenten Gesetzestendenz eine Ausscheidung dieser Fälle aus dem Abschöpfungsverfahren zulässig wäre. Allerdings lassen gewisse Beobachtungen über den innerstädtischen Hochhausbau auch eine kritischere Beurteilung dieses Sachverhaltes zu. Einem etwa zu befürchtenden Mißbrauch, den die Ausschließung der Mehrwertabschöpfung in Fällen der Nutzbarkeitserhöhung anregen könnte, mag wirksam dadurch entgegengetreten werden, daß über angemessene Dichte- bzw. Ausnutzungsziffern dem apostrophierten Hochhausinteressen den die Schaffung bzw. der Erwerb der ausgleichenden Freiflächen zwingend aufgegeben wird.

c) Modifikationen der "Kleinen Lösung"

Im übrigen bleibt aber der integrierende Bestandteil des hier in Rede stehenden Vorschlags zu beachten, nämlich, daß es in das Ermessen der Gemeinde gestellt werden soll, durch Satzungsbeschluß den Wertausgleich auch auf die Fälle der Änderungen von Baunutzbarkeiten zu erstrecken.

Gewisse Bedenken bestehen bezüglich der Beschränkung der Vergütung auf die Fälle der Entziehung der Baunutzbarkeit. Wenn dadurch ein Planungsschadensersatz in Fällen der Minderung bestehender Baunutzbarkeiten gänzlich ausgeschlossen werden sollte, so wäre dies im Blick auf Art. 14 III GG unwirksam. Kraft Verfassungsrechts würden dann im Falle von Nutzbarkeitsänderungen die enteignungsrechtlichen Entschädigungsgrundsätze, im Falle von Baurechtsentziehungen Wertausgleichsgrundsätze gelten. Dies erscheint vor allem wegen der unterschiedlichen Bemessung der Vergütung bzw. Entschädigung unzweckmässig. Die Anwendung zweier verschiedener Bewertungsmaßstäbe und daraus folgend auch verschiedener Bewertungsmethoden für Planungsschäden - nämlich einmal solche wegen Entziehung, zum anderen wegen Minderung der Baunutzbarkeit - ist sachlich und verwaltungstechnisch unerwünscht.

Besondere gesetzestechnische Schwierigkeiten ergeben sich überdies, wenn die Einführung des Planungswertausgleichs für alle Fälle der Nutzbarkeitsänderungen in das gemeindliche Ermessen gestellt werden soll. Nach diesem Vorschlag soll die Gemeinde gezwungen sein, bei Einführung der Abschöpfung auch die Vergütung nach den Grundsätzen des Planungswertausgleichs zu handhaben. Also müßte das Gesetz Lösungsmodelle bieten für

- (a) Planungswertausgleich durch Vergütung beschränkt auf Baurechtsentziehung (zwingend),
- (b) Planungswertausgleich durch Abschöpfung beschränkt auf Baurechtsverleihung (zwingend),
- (c) Enteignungsentschädigung für Planungsschäden bei Nutzbarkeitsänderungen (zwingend),
- (d) Planungswertausgleich durch Vergütung bei Nutzbarkeitsänderungen (fakultativ),
- (e) Planungswertausgleich durch Abschöpfung bei Nutzbarkeitsänderungen (fakultativ).

Aus materiellen und gesetzestechnischen Erwägungen ist daher zu empfehlen, den in Rede stehenden Vorschlag dahin abzuwandeln, daß durch Gesetz der Wertausgleich durch Abschöpfung für die Fälle der Baurechtsverleihung zwingend vorgeschrieben, die Abschöpfung für Nutzbarkeitsverbesserungen in das Ermessen der Gemeinde gestellt wird, in beiden Fällen aber der Planungsschaden sowohl wegen Nutzbarkeitsentziehung als auch wegen Nutzbarkeitsänderung nach Entschädigungsgrundsätzen geregelt wird.

6) Die "konsequente Einheitswertlösung"

Für den verschiedentlich diskutierten Vorschlag, den Planungswertausgleich unmittelbar an den Einheitswert anzuhängen, liegen formulierte Entwürfe nicht vor. Daher kann hier nur der diesen Vorschlägen zugrundeliegende Gedanke erörtert werden.

Die Vorzüge verwaltungstechnischer Art liegen auf der Hand. Als erheblicher Nachteil erscheint aber, daß auch die künftig verbesserte Einheitsbewertung, die mit der Annäherung an die gemeinen Werte und mit der getrennten Bewertung von Boden und Bau überhaupt die Voraussetzung für den hier in Rede stehenden Vorschlag bildet, eine Abgrenzung der planungsbedingten Wertänderungen gegenüber solchen aus anderen Gründen nicht gestattet. Darüber hinaus erscheint fragwürdig, ob das Einheitsbewertungsverfahren überhaupt dahin ausgestaltet werden kann, daß die jeweiligen Planungsänderungen schnellstens volle Berücksichtigung finden. Dies aber wäre erforderlich, um den erstrebten Bodennutzungs- und Bodenmarkteffekt (Nutzungs- und Angebotsdruck) auszulösen.

Es erscheint den Verfassern dieses Gutachtens daher kaum erfolgversprechend, den Gedanken der "konsequenten Einheitswertlösung" weiter zu verfolgen.

Am Rande sei angemerkt, daß das vorstehend Ausgeführte nicht für den "Dortmunder Entwurf" gilt. Dieser legt zwar auch die Bodenanteile der Einheitswerte zugrunde, aber nur für die Ausgangswerte, nicht aber für die Endwerte.

7) Der "aufgestockte Erschließungsbeitrag"

Der Planungswertausgleich verfolgt, wie wiederholt dargelegt, zwei Ziele, auf der einen Seite soll er durch eine spürbare Abgabe den Angebots- und Nutzungsdruck auslösen, auf der anderen Seite die Werteverteilung der Planung ausgleichen. Die Gestaltungsschwierigkeiten einer umfassenden Lösung wachsen in dem Maße, in welchem man beiden Zwecken und beiden Motiven in vollem Maße genügen will. Das verständliche Bestreben ist auf eine dem legitimen Anliegen genügende, aber praktikable Lösung gerichtet. Dieses soll zugleich möglichst risikofrei für den Bürger wie für den Gemeindefiskus, insbesondere aber für das Funktionieren des Bodenmarktes sein.

Diese Erwägungen führen zu dem letzten hier zu erörternden Vorschlag, die Vergütungsseite über die Entschädigungsgrundsätze des Enteignungsrechtes zu regeln und die Abschöpfung an den Erschließungsbeitrag anzuhängen. Hierzu wäre der Katalog der Erschließungsaufwendungen über § 150 Abs. 1 RE II hinaus etwa in der rechtsgedanklichen Richtung des Preußischen Ansiedlungsgesetzes zu erweitern.

a) Der Erschließungsbeitrag der Regierungsvorlage

§ 150 Abs. 1 RE II erfaßt als beitragspflichtige Erschließungsaufwendungen: die Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen und die Herstellung der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwässern und Bereitstellung der hierzu erforderlichen Flächen. Der Anlieger soll hierzu nach § 147 RE II bis zu höchstens 75% der nach dem Geschoßflächenmaßstab (§ 152 RE II) oder einem anderen zweckmäßigen Maßstab (§ 135 RE II) umgelegten Gesamtkosten seiner Erschließungszone (§ 149 RE II) beitragen. Ausgeschlossen von der Beitragspflicht sind praktisch alle Erschließungsaufwendungen, deren Wirkungs- und Nutzungsradius über die jeweilige Erschließungszone hinausreicht oder außerhalb derselben liegt (§ 150 III RE II). Nur bei der Abwasserbeseitigung soll der gesamtstädtische Aufwand anteilig berücksichtigt werden.

Die zuletztgenannte Vorschrift bietet den Anknüpfungspunkt für die "Aufstockung" des Erschließungsbeitrages. Wenn § 149 RE II bereits den innerhalb einer "Erschließungszone" anfallenden Aufwand umlegt, so wird damit, wie die Begründung zu § 149 RE II zutreffend ausführt, der Anlieger nicht nur wie früher zu den Kosten der unmittelbar an sein Grundstück grenzenden, sondern der gesamten Erschließungsanlagen eines größeren Baugebietes herangezogen, die praktisch ja dem Einzelgrundstück zugutekommen.

Tatsächlich kommen aber dem Einzelgrundstück nicht nur die Erschließungsvorteile seiner Erschließungszone, sondern die des gesamten Erschließungsnetzes der Gemeinde zugute. Diesem Gedanken trägt aber die Regierungsvorlage nur bezüglich der Abwasserbeseitigungsanlagen in § 150 Abs. 4 Rechnung.

Der Ausdehnung dieses Prinzips auf alle Erschließungselemente weicht die Regierungsvorlage mit zwei Argumenten aus: Einmal weise der Erschließungsaufwand in den einzelnen Baugebieten im Verhältnis zueinander zu grobe Unterschiede auf; zum anderen stelle die Umlegung der gesamtgemeindlichen Erschließungskosten eine Zwecksteuer dar, zu deren Regelung der Bund gem. Art. 105 GG nicht ohne Grundgesetzänderung zuständig sei. Da das letzte Argument - seine Richtigkeit unterstellt - in gleicher Weise für den Wertausgleich zutrifft, bedarf es hier keiner näheren Erörterung.

Dem zuerstgenannten Argument muß auf jeden Fall Rechnung getragen werden. Das kann auch unschwer geschehen; denn die Einbeziehung des gesamtstädtischen Erschließungsaufwandes im weiteren Sinne als Bemessungsgrundlage für den Erschließungsbeitrag erfordert durchaus nicht dessen Nivellierung auf für das gesamte Gemeindegebiet gleich hohe Einheitssätze. Vielmehr müssen und können diese entsprechend dem in den einzelnen Zonen unterschiedlichen Erschließungsaufwand differenziert und gestaffelt werden.

b) Die Aufstockung des Erschließungsbeitrages

Zu dem gesamtstädtischen Erschließungsaufwand im weiteren Sinne gehören alle diejenigen Maßnahmen, die durch zusätzliche Bautätigkeit, sei es als Vorleistungen, sei es als Folgemaßnahmen der Gemeinde auferlegt werden und ihrerseits den Bauboden überhaupt in seinen höheren Wert hineinwachsen lassen. Es erscheint daher zulässig, neben den Erschließungsleistungen der einzelnen Erschließungszonen z.B. folgende kommunale Leistungen anteilig umzulegen.

- (a) die Herstellungskosten für notwendige Erweiterungen und Sanierungsmaßnahmen des gesamten Gemeindestrasßennetzes,
- (b) die ggf. von der Gemeinde zu tragenden Anteile an den Kosten von Ortsdurchfahrten und Umgehungsstraßen des Fernverkehrs,
- (c) alle dem Gesamtgemeindegebiet dienenden (zentralen) Investitionen der Energie- und Wasserversorgung, soweit die Gemeinde diese trägt,
- (d) ein angemessener Anteil an den Investitionen für den Bau von öffentlichen Schulen, insbesondere Volksschulen,
- (e) die Aufwendungen für die Ortsplanung,
- (f) ein angemessener Anteil der speziell für die Sicherung des Baubestandes erforderlichen Aufwendungen der kommunalen Feuerwehr,
- (g) ein angemessener Anteil an den Kosten für notwendige Anlagen des Gesundheitsdienstes,
- (h) die Aufwendungen zur Sicherung und Erhaltung der im gesamtstädtischen Interesse erforderlichen Grünflächen, soweit diese nicht bereits in einzelnen Erschließungszonen erfaßt sind.

Dieser unschwer ergänzbare Katalog möge nur einige Beispiele bieten.

Die nach Maßgabe eines derartigen Katalogs zu ermittelnden gesamtstädtischen Erschließungskosten sind entweder in allen Erschließungszonen gleichmäßig oder nach Maßgabe eines entsprechenden Schlüssels den Einheitssätzen des § 140 RE II hinzuzurechnen.

Der hier erörterte Vorschlag unterscheidet sich in den Bemessungsgrundlagen grundsätzlich von dem Planungswertausgleich durch Abschöpfung, hat mit diesem aber mehr gemeinsam, als auf den ersten Blick erkennbar ist.

Der Planungswertausgleich geht davon aus, daß jede erhöhte Baunutzbarkeit zu einem Grundstücksmehrwert führt, der abzuschöpfen ist. Dieser Mehrwert wird zum großen Teil seine Ursachen in den oben erwähnten kommunalen Leistungen haben, deren Nutzbarmachung für das Einzelgrundstück durch die Planung sozusagen freigegeben wird. Dies eben ist die Rechtfertigung für den "aufgestockten Erschließungsbeitrag".

Auch seine Höhe orientiert sich an dem Maß der baulichen Nutzbarkeit, was durch seine Bemessung nach der zulässigen Geschoßfläche (152 RE II) deutlich wird. Der aufgestockte Erschließungsbeitrag erfaßt allerdings nicht jene Mehrwerte, deren Entstehungsursachen außerhalb kommunaler Leistungen liegen. Gerade dies mag aber die politische Durchsetzbarkeit des Planungswertausgleichs erschweren, die des aufgestockten Erschließungsbeitrages verringern.

Der aufgestockte Erschließungsbeitrag wird - das erscheint sicher - geringere Erträge bringen als die Planungswertabschöpfung des Kommissionsentwurfs. Dies wird mit Sicherheit zu einem großen Teil durch den Fortfall der für den Planungswertausgleich erforderlichen Verwaltungsaufwendungen ausgeglichen werden.

Der aufgestockte Erschließungsbeitrag vermeidet die Schwierigkeiten und Risiken der Vorausschätzung bezüglich der Wertsteigerungen. Er bietet klare Berechnungsgrundlagen, die rechtspolitisch unanfechtbar zu gestalten sind.

Die Einwände gegen die Einbeziehung der durch städtebauliche Maßnahmen nur mittelbar verursachten Wertsteigerungen in den Planungswertausgleich (vgl. Abschn. C III, 2, 3 u. C IV, 2 a) gelten gegen den "aufgestockten Erschließungsbeitrag" nicht, da hier keine Änderungen der Ertragsmöglichkeiten in ihren Auswirkungen auf den Bodenwert geschätzt, sondern der Höhe nach bekannte Kosten umgelegt werden. Damit entfällt die Notwendigkeit, auf Erschließungsmaßnahmen kausal beziehbare Vorteile ihrer räumlichen Verteilung und ihrer Höhe nach hinlänglich genau nachweisen zu müssen.

Wie der neue Vorschlag diesen Schwierigkeiten entgeht, gerät er andererseits in die nicht minder große Problematik der Zurechnung der "social costs" (1). In seiner Anlage ist er durchaus geeignet, diese Frage hinsichtlich des kommunalen Erschließungsaufwandes in der vom Wissenschaftlichen Beirat des Bundeswirtschaftsministeriums aufgezeigten Richtung zu lösen (2). Selbst wenn - zunächst - darauf verzichtet werden sollte, das neuartige Instrument auch für andere Bereiche der "social costs" einzusetzen, um die bau-

(1) Vgl. W. Knapp: Sozialkosten, Aufsatz im Handwörterbuch der Sozialwissenschaften; Göttingen 1956, 9. Bd., S. 524 ff.; J. Köppe: Zum Begriff der "social costs", Informationen des Instituts für Raumforschung 1956, Nr. 2, S. 50 ff.; E. Dittrich: Über den Begriff der "social costs", in Nr. 19 der eben genannten Informationen 1956, S. 433 ff.; sowie H. Evers: Social costs, ein aktuelles Kommunalproblem, in: Kommunalwirtschaft 1957, H. 10, S. 403 ff.

(2) Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundeswirtschaftsministerium zu Fragen regionaler Wirtschaftspolitik. Göttingen: Schwartz 1948, S. 13 ff. Dort wird eine bessere Aufhellung der von der öffentlichen Hand zu tragenden Kosten mit dem Ziele gefordert, dem Unternehmer die von ihm verursachten Aufwendungen möglichst weitgehend kalkulatorisch anzulasten.

rechtliche Neuordnung nicht mit vermeidbaren Schwierigkeiten zu belasten, ist die an den tatsächlichen wirtschaftlichen Zusammenhängen zu orientierende Auswahl der "Umlegungsschlüssel" höchst bedeutsam. Dies ergibt sich nicht nur aus rechtspolitischen Erwägungen, sondern dürfte wegen der exemplarischen Bedeutung des "aufgestockten Erschließungsbeitrages" und im Interesse einer einheitlichen Regelung auch weitergehender Maßnahmen zur Kostenumlegung dringend geboten sein.

Solange das kommunale Rechnungswesen verlässliche Unterlagen zur Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung nicht oder nur unter unverhältnismässig hohem Aufwand bereitstellen kann, wird allerdings der den ursächlichen Kostenzusammenhängen nur grob entsprechende Geschoßflächenmaßstab (§ 152 RE II) vorläufig genügen müssen. Es wäre jedoch zu überlegen, ob die in § 153 RE II vorgesehene Möglichkeit zur Festlegung anderer Maßstäbe nicht sofort genutzt werden könnte. So wäre verbindlich vorzuschreiben, daß die im erweiterten Katalog unter a bis c genannten Aufwendungen nach einem differenzierten System umzulegen sind, bei dem die erhöhten Belastungen des Verkehrs- und Versorgungsnetzes durch die Industrie zu einer entsprechend höheren Bemessung der Anteile führen, die von gewerblich-industriell nutzbaren Grundstücken bei der Umlegung der Kosten aufzubringen sind.

Ähnliche Differenzierungen wären auch in räumlicher Hinsicht anzustreben. Die Staffelung der Sätze, mit denen die gesamtstädtischen Aufwendungen auf die Gemeindezonen umgelegt werden, wie auch die Lastenverteilung bei den Kosten, die einer bestimmten "Erschließungszone" zurechenbar sind (§ 149 RE II), könnte von der Berechnung des "Auslastungsgrades" der jeweiligen Kapazität ausgehen (1). Die tatsächlichen Unterschiede in der öffentlichen Belastung je versorgte (kostenverursachende) Bezugseinheit (2) werden dann nach Teilgebieten der Gemeinde (Zonen) sichtbar.

Solche Analysen der ursächlichen Kostenzusammenhänge werden zu Verteilerschlüssel führen, deren Berechtigung von allen Beteiligten erkannt werden. Die Analogie zur betriebswirt-

(1) Dazu allgemein Lenort, N.: Wirtschaftliche Überlegungen zur Kommunalen Entwicklungsplanung, H. 29 der Schriftenreihe des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung. April 1958; insbes. S.44-48 u. 52-57.

(2) Neben der Einwohnerzahl könnten nach Maßgabe der Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung auch z.B. Grundstücks- oder Geschoßfläche, Straßenkilometer, Gewerbebetriebe oder Kraftwagen als Bezugseinheiten gewählt werden.

schaftlichen Verrechnung der "Gemeinkosten" ist offenkundig.

Diese zweifellos schwierigen Vorarbeiten hätten zudem den unschätzbaren Vorteil, daß die städtebauliche Planung selbst wesentlich erleichtert würde, da sie nun brauchbare Unterlagen zur Wirtschaftlichkeitskontrolle in Teilgebieten der Gemeinde erhält. Die Vorzüge einer möglichst genauen Übersicht der erforderlichen Vor- und Folgeleistungen bei Stadterweiterungen und insbesondere bei Industrieansiedlungen oder -ausweitungen brauchen hier nicht im einzelnen dargestellt zu werden.

Die bodenordnungs- und bodenmarktpolitische Wirkung des "aufgestockten Erschließungsbeitrages" wird sich von der des Planungswertausgleichs nur soweit unterscheiden, als voraussichtlich geringere Belastungen der Einzeleigentümer eintreten werden. Infolge der gem. §§ 155, 159 RE II vorverlegten Fälligkeit des Erschließungsbeitrages wird ein angemessener Verkaufs- bzw. Nutzungsdruck ausgelöst. Zu erwägen bleibt eine gegenüber § 160 RE II strengere Regelung der Ausnahmen von der sofortigen Fälligkeit. Auch mag, falls dies geboten erscheint, die weitere Vorverlegung der Fälligkeit und die Verzinslichkeit des aufgestockten Beitragsanteils auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsaufstellung nach dem Beispiel der §§ 206, 207 Abs. 2 KoE erwogen werden.

Bereits eingangs wurde dargelegt, daß im Falle der Einführung des aufgestockten Erschließungsbeitrages der Planungswertausgleich durch Vergütung gesondert, und zwar enteignungsrechtlich geregelt werden muß.

D. ZUSAMMENFASSUNG

- I. Für die im Rahmen der Baugesetzberatung anstehende parlamentarische Entscheidung über den Planungswertausgleich kommen nur die baurechtlich orientierten und auf den Bauboden beschränkten Lösungsvorschläge in Betracht. Die umfassenderen Lösungen, insbesondere die bodenreformerisch motivierten stellen eine zu starke Belastung des Baugesetzes dar. Sie haben in diesem auch nicht ihren rechten Ort. Darüber hinaus scheinen die politischen Voraussetzungen für derartige umfassende Reformen gegenwärtig nicht gegeben zu sein - es sei denn im Rahmen einer umfassenden Kommunal-Steuerreform, deren Erörterung den Rahmen dieses Gutachtens sprengt.
- II. Für die baurechtlich orientierten Lösungsvorschläge gilt folgendes:
- 1) Der Planungswertausgleich des Kommissionsentwurfs ist der einzige rechtssystematisch und rechtspolitisch voll befriedigende Vorschlag. Er ist jedoch mit relativ hohem Verwaltungsaufwand belastet. Der Verzicht auf den Wertausgleich bei Aufschließungsmaßnahmen erscheint angezeigt, die durchgängige Zuständigkeit der Baubehörde zweckmässig.
 - 2) Der Dortmunder Gegenentwurf weicht vom Kommissionsentwurf nur durch die vereinfachte Berechnungs- und Bewertungsmethode ab. Er stellt insoweit eine wesentliche Vereinfachung dar. Seine Eignung hängt von dem noch nicht erbrachten Beweis ab, daß allgemein oder für bestimmte Gemeindetypen und -gruppen zutreffende Pauschalen ermittelt werden können.
 - 3) Die Beschränkung der Abschöpfung auf die Fälle der Baurechtsverleihung ("Kleine Lösung") stellt eine erhebliche Verwaltungsvereinfachung gegenüber dem Kommissionsentwurf dar, die jedoch durch eine Beschränkung des gegenständlichen Wirkungsbereiches erkauft wird.

Soll bei diesem Vorschlag die Abschöpfung der Mehrwerte bei Änderung der Baunutzbarkeit in das gemeindliche Ermessen gestellt werden, so empfiehlt sich aus gesetzestechnischen Gründen die gesonderte Regelung des Planungsschadensersatzes. Dies sollte dann nach enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten erfolgen.
Diese beschränkte Wertabschöpfungsregelung stellt eine so starke Vereinfachung dar, daß das Risiko des Dortmunder Gegenentwurfs bezüglich der Bewertungspauschalen vermieden werden kann.
 - 4) Die "konsequente Einheitswertlösung" ist im Grunde nicht baurechtlich orientiert und wegen der Schwierigkeit, nicht planungsbedingte Wertänderungen zu neutralisieren, ungeeignet.

- 5) Der "aufgestockte Erschließungsbeitrag" beschränkt sich auf die Erfassung der Wertvorteile, die eindeutig durch kommunale Leistungen verursacht sind. Sein Vorzug liegt in der materiellen Schlüssigkeit und in der verwaltungstechnischen Einfachheit. Sein Wirkungsgrad liegt vermutlich nicht wesentlich unter dem des Kommissionsentwurfs, zumal der Verwaltungsaufwand unbedeutend ist. Der aufgestockte Erschließungsbeitrag erfordert gesonderte Behandlung der Planungsschäden. Diese werden zweckmässig nach Enteignungsgrundsätzen geregelt.

III. Jede der oben als geeignet befundenen Lösungen ist mit einem gewissen Risiko behaftet. Dieses Risiko ist um so größer, je schärfer und starrer die gewählte Lösung ausgestaltet wird. Das entscheidende Risiko liegt in den Auswirkungen auf dem Bodenmarkt. Bei keiner der in Rede stehenden Lösungen kann die Überwälzung der Abgabe, d.h. der Preisanstieg mit Sicherheit ausgeschlossen werden. In diesem Falle wird eine längere Übergangszeit erforderlich sein, bis durch den Mechanismus der Überwälzungsversuche, die Steigerung des Angebots, eine eintretende partielle Bedarfsdeckung und Anpassung an die finanzielle Leistungsfähigkeit und Leistungswilligkeit der Nachfragenden wieder eine überschaubare Marktsituation geschaffen wird.

Das Beispiel der britischen Development-charge (1) mahnt zur Schaffung eines vorsichtigen, elastisch zu handhabenden Planungswertausgleichs. Es wird daher dringend empfohlen, die Abschöpfungsseite des Wertausgleichs einem "Hebesatz" zu unterstellen, der bundesgesetzlich modifiziert werden kann. Daraus folgt allerdings die Notwendigkeit, in allen Anwendungsmodellen des Wertausgleiches den Planungsschadensersatz, dessen beliebige Beschränkung ja verfassungsrechtlich nicht zulässig ist, gesondert zu regeln.

In derselben Richtung liegt die Empfehlung, die zwingende gesetzliche Regelung der Planungswertabschöpfung auf die Fälle der Verleihung der Baunutzbarkeit zu beschränken und die Einbeziehung der Nutzbarkeitsänderungen in das Ermessen der Gemeinden zu stellen, wobei allerdings die dann eintretenden Rechtsfolgen gesetzlich zu regeln sind. Im Falle dieser "Kleinen Lösung" der Mehrwertabschöpfung kann auf die pauschalierende Vereinfachung des "Dortmunder Gegenentwurfes" verzichtet werden, wenn dessen Eignung bis zur Verabschiedung des Bundesbaugesetzes noch nicht völlig erwiesen sein sollte.

Aus den im Gutachten ausgeführten Gründen wird der "aufgestockte Erschließungsbeitrag" empfohlen, wenn sich selbst der nach den obigen Vorschlägen beschränkte Wertausgleich politisch nicht realisieren lassen sollte. Dabei wird der Vorzug dieser mit dem Planungswertausgleich nur in den Motiven verwandten Regelung darin gesehen, daß dem durch Baunutzbarkeitsverleihung Begünstigten nur die anteilige Übernahme in ihrem Umgang und ihrer Veranlassung eindeutig erkennbarer und ohne Pauschalierung und Schätzung zu berechnender öffentlicher Aufwendungen angelastet wird.

(1) Gutachten des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung, bearbeitet von N.J. Lenort: Development Charges - englische Erfahrungen mit einer Erschließungsabgabe. Wird im Juni 1958 als Manuskript veröffentlicht werden.

LITERATURVERZEICHNIS

1. Baulandbeschaffungsgesetz. Mit Erläuterungen von H. Simon u. F. Halstenberg. Hrsg. Deutsches Volksheimstättenwerk.-Bonn: Domus 1953. (Schriftenreihe d. Dt. Volksheimstättenwerkes. 1.)
2. Bernoulli, Hans: Die Stadt und ihr Boden. Towns and the land. (Deutsch, engl.)-Erlenbach-Zürich: Verl. f. Architektur 1946.
3. Bertram: Betrachtungen zum Wertausgleich im Bau- und Bodenrecht. - Deutsche Wohnungswirtschaft 8(1956) H.7, S. 158-159.
4. Bodenwertabgabe oder Bodenwertzuwachsabgabe? Institut für Sozialpolitik und Sozialreform. - Österreichische Gemeinde-Zeitung 23(1957) H.8, S. 13 ff.
5. Der Bodenwertausgleich im Baurecht. Von Günther Goldstein mit einer Einleitung von Wilhelm Dittus. - Bonn: Domus 1956. (Schriftenreihe des Deutschen Volksheimstättenwerkes. 4.)
6. Bodenwert-Richtlinien. (Richtlinien für die Finanzämter zur Ermittlung der Bodenwerte) kommentiert von Rössler. - Siegburg/Heidelberg/Berlin/ Industrie-Verl. Gehlsen 1957.
7. Das Bundesbaugesetz. Stellungnahme des Zentralverbandes der Deutschen Haus- u. Grundbesitzer zu den verschiedenen Entwürfen eines Bundesbaugesetzes. - Düsseldorf 1957.
8. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung.
Schriftenreihe:
H.29: N.J.Lenort: Wirtschaftliche Überlegungen zur kommunalen Entwicklungsplanung. Köln 1958.
H.31: Kommunalsteuern und Siedlungsstruktur (Manuskript). Mai 1958.

Gutachten, bearb. von N.J.Lenort: Development Charges - Englische Erfahrungen mit einer Erschließungsabgabe. Wird als Manuskript im Juni 1958 veröffentlicht.
9. Dittrich, E.: Über den Begriff der "social costs".-Institut für Raumforschung. Informationen 6(1956) H.19, S. 473 ff.
10. Dittus, Wilhelm, u. Willy Zinkahn: Baulandbeschaffungsgesetz. Kommentar. - München: Beck 1954.
11. Dittus, Wilhelm: Baurecht im Werden. - München & Berlin: Beck
12. Dittus, Wilhelm: Entwurf zu einem Baugesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Hrsg. v. Bundesministerium f.d. Wohnungsbau. - Kassel: Müller 1950.
13. Dittus, Wilhelm: Grundgedanken für eine Beurteilung d. Bonner Baugesetzentwurfes. - Bielefeld: Deutsches Volksheimstättenwerk 1952. (Wissenschaftliche Untersuchungen und Vorträge. 5.)

14. Entwurf eines Baugesetzes vom 2. März 1956. Aufgestellt v.d. Hauptkommission für die Baugesetzgebung beim Bundesminister f. Wohnungsbau. - Köln: Müller 1956. (Schriftenreihe des Bundesministers f. Wohnungsbau. Bd 7.)
15. Entwurf eines Bewertungsgesetzes. Deutscher Bundestag - 2. Wahlperiode. Drucksache 2544.
16. Entwurf eines Bundesbaugesetzes. Deutscher Bundestag - 3. Wahlperiode. Drucksache 336.
17. Entwurf eines Gesetzes zur Bodenbewertung und über Grundrentenabgabe. Deutscher Bundestag - 2. Wahlperiode. Drucksache 2132.
18. Evers, H.: Social costs, ein aktuelles Kommunalproblem. - Kommunalwirtschaft 1957 H.10, S. 403 ff.
19. Vom Felde, Hans Werner: Die volkswirtschaftliche Problematik der Erfassung von Wertsteigerungen des Boden.-Köln: Müller 1954. (Beiträge und Untersuchungen. N.F. der "Materialien-Sammlung" für Wohnungs- und Siedlungswesen. Bd 47.)
20. Die Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiete des Baurechts. Eine systemat. Unters. ü.d. Kompetenzverteilung zw. dem Bund und den Ländern bei d. Gesetzgebung a.d. einzelnen Sachgebieten des Bau-, Boden- u. Planungsrechtes nach dem Grundgesetz f.d. Bundesrepublik Deutschland unter bes. Berücks. d. Verfassungsmaterialien.- Bielefeld: Dt. Volksheimstättenwerk 1950. (Wissenschaftliche Untersuchungen und Vorträge. 1.)
21. Graff, W.: Neue Bodenwert-Richtlinien für die Einheitsbewertung des Grundvermögens und der Betriebsgrundstücke. - Zeitschrift für Vermessungswesen 82(1957) H.4, S. 125-127.
22. Grundeigentum und bauliche Ordnung. Referate auf dem 4. Deutschen Volksheimstättentag Köln 1955. -Bonn: Domus 1955. (Schriftenreihe des Deutschen Volksheimstättenwerkes. 3.)
23. Grundstück-Investmentsparen. Ein auf lange Sicht abgestellter Vorschlag zur Wohnungsbaufinanzierung. - Volkswirt 11(1957) H.2, S. 68-70.
24. Gutachten des Wissenschaftlichen Beirates beim Bundeswirtschaftsministerium vom 23.1.1955: Möglichkeiten und Grenzen regionaler Wirtschaftspolitik. -Göttingen: Schwartz 1957. Bd 4, S. 13 ff.
25. Jensen, Herbert, und Andrew Grapengeter: Stadtplanung u. Planungsschäden. Vorträge auf der Arbeitstagung des Arbeitskreises "Bau- und Bodenrecht" des Deutschen Volksheimstättenwerkes am 19. Sept. 1952 in Köln. - Bielefeld: Dt. Volksheimstättenwerk 1952. (Wissenschaftliche Untersuchungen und Vorträge. 6.)

26. Kapp, W.: Sozialkosten. Aufsatz im Handwörterbuch der Sozialwissenschaften. - Göttingen 1956. Bd 9 S. 524 ff.
27. Köhler, Alo: Neue Richtlinien zur Ermittlung des Bodenwerts. - Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 6(1957) H.9, S. 138-140.
28. Köppe, I.: Zum Begriff der "social costs". - Institut für Raumforschung. Informationen 6(1956) H.2, S. 50 ff.
29. Körner, Wilhelm: Die Bodenordnung - Grundlage des Wohnungs- u. Städtebaues, Institut für Sozialpolitik und Sozialreform, Wien. - Österreichische Gemeinde-Zeitung 23(1957) H.11, S. 6 ff.
30. Lubahn, Erich: Die städtische Grundrente. Zur Kritik des Bau- und Bodenrechtes. - Frankfurt: Verl. f. Sozialwissenschaften 1952.
31. Müller, Herbert K.R.: Bedenken gegen einen Planungswertausgleich.- Blätter f. Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 4(1955) H.10, S.145.
32. Müller, Herbert K.R.: Die städtische Grundrente und die Bewertung von Baugrundstücken. - Tübingen: Wasmuth 1952. (Schriftenreihe der Dt. Akademie für Städtebau und Landesplanung. 5.)
33. Nell-Breuning, Oswald von: Erfassung der steigenden Grundrente. - Kommunalpolitische Blätter 5(1953) H.6, S. 126-128.
34. Nell-Breuning, Oswald von: Zur Preisbildung des Baubodens. - Gemeinnütziges Wohnungswesen 9(1956) H.12, S. 553-554.
35. Nell-Breuning, Oswald von: Planungswertausgleich und/ oder Grundrentenabgabe. Manuskript 1957.
36. Nell-Breuning, Oswald von: Preisbildung am Baubodenmarkt. Sonderdruck aus "Wirtschaftsfragen der freien Welt". Festgabe zum 60. Geburtstag von Bundeswirtschaftsminister Erhard. - Frankfurt a.M.: Knapp
37. Nell-Breuning, Oswald von: Zur Wirtschaftsordnung. Wörterbuch der Politik H. IV. Freiburg: Herder 1949.
38. Pathe, Karl: Baulandbeschaffungsgesetz. Mit Kurzerläuterungen. - Neuwied & Bln-Frohnau: Luchterhand 1953.
39. Pfannschmidt, Martin: Die Bodenbewertung als Grundlage der Stadtplanung und Investitionspolitik. - Architekt 5(1956) H.12, S. 433-436.

40. Pfannschmidt, Martin: Die Bodenrente in Raumwirtschaft und Raumpolitik. - Bremen-Horn: Dorn 1953. (Veröffentlichungen der Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Abhandlungen. Bd 25.)
41. Pfannschmidt, Martin: Wertzuwachsabschöpfung oder Bodenwertsteuer? Unveröffentlichtes Manuskript vom 31.3.1958.
42. Der Planungswertausgleich im Bundesbaugesetzentwurf der Hauptkommission. - Informationsdienst... des Deutschen Volksheimstättenwerkes 1956 H.18, S. 139-142.
43. Pohl, Werner: Planungswertausgleich durch Abschöpfen der Bodenwertsteuerung. - Städtetag 1954 H.2, S. 55-58.
44. Pohl, Werner: Der Planungswertausgleich im System eines freiheitlichen Bau- und Bodenrechts. In: Grundeigentum und bauliche Ordnung... S. 33-52.
45. Richard, Heinrich: Bodenwert und Bodenpreis. - Gemeinschaft und Politik 4(1956) H.9, S. 43 ff.
46. Richard, Heinrich: Die Entfesselung der Wirtschaft. - Unveröffentlichtes Manuskript 1957.
47. Richard, Heinrich: Die wirtschaftlichen Grundlagen des Städtebaues. - Berlin: Lippert 1949.
48. Rössler, Hans-Günter: Zur Nichtigkeit des Aufbaugesetzes von Nordrhein-Westfalen. - Deutsches Verwaltungsblatt 72(1957) H.4, S. 124-125.
49. Ruckteschell, I. von, und G. Weisse: Die Reform der Einheitsbewertung des Betriebs- und Grundvermögens. - Bonn: Stollfuß 1957. (Schriftenreihe des Instituts "Finanzen und Steuern". H.45.)
50. Schmölders, Günter: Allgemeine Steuerlehre. Sammlung "Die Universität.-Stuttgart: Humboldt 1951.
51. Schneider, Erich: Einführung in die Wirtschaftstheorie. II. Teil Wirtschaftspläne und wirtschaftliches Gleichgewicht in der Verkehrswirtschaft. - Tübingen: Mohr (Paul Siebeck) 1953.
52. Schütz, Gemeinnützige Baulandgesellschaften. - Gemeinnütziges Wohnungswesen 9(1956) H.12, S. 555 ff.
53. Schütz, Wolfgang: Ist das Bundesbaugesetz blockiert? Zum Wertausgleich für Planungsvorteile und Planungsschäden. - Bauamt und Gemeindebau 28(1955) H.6, S. 169 ff.

54. Siegl, Waldemar: Baulandumlegung und Enteignung. - Deutsches Verwaltungsblatt 71(1956) H.9, S. 285-288.
55. Wagner, Adolf: Grundrente und Preishöhe. Ein kritischer Beitrag zur nationalökonomischen Theorie. - Marburg 1926: Hamel.
56. Wagner, Martin: Wirtschaftlicher Städtebau. - Stuttgart: Hoffmann 1951.
57. Weisser, G.: Gemeinnützige Bodenwirtschaft. - Archiv für öffentliche und freigemeinwirtschaftliche Unternehmen Bd 2 H.4, S. 314-322.
58. Weisser, G.: Bodenwirtschaftliche Unternehmen unter Gemeinnützigkeitsrecht in der Marktwirtschaft. - Gemeinnütziges Wohnungswesen 1956 H.9, S. 412-415.
59. Weisser, G.: Unveröffentlichte Stellungnahme zum Planungswertausgleich. 1957.
60. Werner: Grundeigentum und bauliche Ordnung. - Deutsches Verwaltungsblatt 70(1955) H.24, S. 806-807.
61. Wörterbuch der Wohnungs- und Siedlungswirtschaft. Gesamtleitung Bruno Schwan. Verschiedene Herausgeber. - Stuttgart & Berlin: Kohlhammer 1938.
62. Wohnungsbau und städtische Bodenreform. - Hamburg: Hammonia 1950.
63. Wolff, Josef: Hilft Planungsausgleich im Städtebau? - Bauamt und Gemeindebau 1956 H.8, S. 252 ff.
64. Wolff, Josef: Der Planungswertausgleich im Bundesbaugesetzentwurf der Hauptkommission. - Informationsdienst... des Deutschen Volksheimstättenwerkes 1956 H.18, S. 139-142.
65. Wolff, Josef: Zum Planungswertausgleich. - Informationsdienst... des Deutschen Volksheimstättenwerkes 1956 H.21, S. 165-167.
66. Wolff, Josef: Zeitfragen des Städtebaues. - München: Callwey 1955.

Verzeichnis der Zeitschriftenabkürzungen

- DVB1 = Deutsches Verwaltungsblatt
- HGBR = Handbuch des Grundstücks- und Baurechts
(Loseblattausgabe) Düsseldorf: Werner
- MDR = Monatsschrift für Deutsches Recht
- NJW = Neue Juristische Wochenschrift
- ÖV = Die Öffentliche Verwaltung
-
- RGZ = Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen,
Amtliche Sammlung
- BGHZ = Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen,
Amtliche Sammlung
- LM = Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofes, hrsg. von
Lindenmeier und Möhring. München & Berlin: Beck.

A n h a n g

zum Gutachten "Vorteils- und Schadensausgleich im Planungsrecht"

- Texte der Entwürfe und Begründungen -

I n h a l t

Seite

(1) Siebenter Teil "Wertausgleich" des Initiativgesetz- entwurfs zum Bundesbaugesetz	1
(2) Begründung hierzu	11
(3) Achter Teil "Wertausgleich" des Kommissionsentwurfs zum Bundesbaugesetz	14
(4) Dortmunder Gegenvorschlag zum Achten Teil des Kommissionsentwurfs	23
(5) Ersatzvorschlag zu den §§ 189, 191, 192 und 197 des Kommissionsentwurfs für die Beschränkung des Wert- ausgleichs auf die Zulassung bzw. Entziehung einer Baunutzbarkeit	31
(6) § 35 der II. Regierungsvorlage. Bundesratsdrucksache Nr. 47/58	32
(7) Begründung hierzu	35

Antrag der Abg. Lücke, Jacobi und Genossen: Entwurf eines Bundesbaugesetzes, Drucksache 1813, Deutscher Bundestag 2. Wahlperiode
("Initiativgesetzentwurf")

Siebenter Teil

Wertausgleich

A. Grundsatz

§ 201

- (1) Ist für ein Grundstück eine Baunutzbarkeit (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) neu zugelassen, erweitert, entzogen oder beschränkt worden, so ist ein Wertausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt, wenn in § 205 bezeichnete Aufschließungsmaßnahmen durchgeführt worden sind oder wegfallen.
- (2) Der Wertausgleich besteht in einer Geldzahlung des Eigentümers an die Gemeinde (Wertausgleich durch Abschöpfung) oder der Gemeinde an den Eigentümer (Wertausgleich durch Vergütung).
- (3) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, das auf eine Dauer von mindestens 50 Jahren bestellt ist, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 202

Wertausgleich und Umlegung

- (1) Der Wertausgleich nach § 201 Abs. 1 unterbleibt, wenn eine der dort aufgeführten Maßnahmen ausschließlich ein Gebiet betrifft, für das ein Umlegungsbeschluß besteht oder nach Auskunft der Umlegungsstelle binnen sechs Monaten ergehen wird.
- (2) Berührt eine dieser Maßnahmen Teile eines oder mehrerer Umlegungsgebiete, so wird der Wertausgleich nach § 201 Abs. 1 für jedes Umlegungsgebiet insgesamt durch Bescheid gegenüber der Umlegungsstelle festgesetzt. Diese gilt als betroffener Eigentümer. Die Eigentümer der von der Umlegung betroffenen Grundstücke gelten als Beteiligte. Zur Deckung dieses Betrages erhebt die Umlegungsstelle von den Eigentümern der zugewiesenen Grundstücke zusätzliche Beiträge, die als Geldleistungen gemäß §§ 50 und 51 zu behandeln sind.

B. Gegenstand des Wertausgleichs

§ 203

Wertausgleich durch Abschöpfung bei Zulassung neuer oder erweiterter Baunutzbarkeit

- Ein Wertausgleich wird durch die Gemeinde vom Eigentümer erhoben, wenn durch Bebauungsplan, durch eine Baugenehmigung außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder durch unbefristete Befreiung innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans
1. Grundstücke, für die bisher eine Baunutzbarkeit nicht bestand, eine solche erhalten,
 2. Grundstücke eine erweiterte Baunutzbarkeit erhalten.

§ 204

Wertausgleich durch Vergütung bei Minderung der Baunutzbarkeit

- (1) Ein Wertausgleich wird durch die Gemeinde den Eigentümern gewährt, wenn eine Baunutzbarkeit, die bis dahin bestand, durch Bebauungsplan beschränkt oder entzogen wird.
- (2) Entfällt eine Befreiung, die zur Zahlung eines Wertausgleichs geführt hat, so wird der früher für die Befreiung geleistete Wertausgleich vergütet.

§ 205

Anlage von Aufschließungsmaßnahmen

- (1) Ein Wertausgleich wird durch die Gemeinde auf Grund besonderer Satzung von den Eigentümern bei folgenden Erschließungs- und ähnlichen Maßnahmen (Aufschließungsmaßnahmen) erhoben, soweit im Zusammenhang damit Grundstückswerte steigen:
 1. Anlage von öffentlichen Wegen und Straßen,
 2. Anlage von Be- und Entwässerungsleitungen und Versorgungsleitungen,
 3. Anlage von öffentlichen Grünflächen, Sportflächen und Dauerkleingartengebieten, die in Bauleitplänen ausgewiesen sind und Ausweisung von Naturschutzgebieten und sonstigen geschützten Landschaftsteilen (§§ 4 und 5 des Naturschutzgesetzes vom 26. Juni 1935 - Reichsgesetzbl. I S.821 -),
 4. Anlage von Bundesfernstraßen, von dem öffentlichen Verkehr dienenden Wasserstraßen, Häfen, Eisenbahnen, Schnellbahnen, öffentlichen Kleinbahnen, Bergbahnen und Bahnhöfen,
 5. Anlage von Straßenbahnen, Untergrundbahnen, Seil- und Schwebbahnen sowie Eröffnung eines öffentlichen Obusverkehrs,
 6. Anlagen zum Schutz gegen Naturgewalten.
- (2) Auf den Wertausgleich sind die Kosten der Maßnahmen insoweit anzurechnen, als sie vom Grundeigentümer getragen werden.

§ 206

Wegfall von Aufschließungsmaßnahmen

- (1) Ein Wertausgleich wird den Eigentümern durch die Gemeinde auf Grund besonderer Satzung gewährt, wenn die in § 205 bezeichneten Anlagen für die Dauer aufgehoben oder gesperrt werden oder wenn ihr Betrieb für die Dauer eingestellt wird und im Zusammenhange damit Grundstückswerte sinken. Dies gilt nicht, soweit dafür Einrichtungen geschaffen werden, die einen angemessenen Ersatz darstellen.
- (2) Vorschriften, nach denen bei der Einziehung von Straßen eine Entschädigung zu gewähren ist, bleiben unberührt.

§ 207

Bagatellfälle

Die Gemeinde kann in den Fällen der §§ 205, 206 mit Zustimmung der höheren Baubehörde von der Vornahme des Wertausgleichs absehen, wenn sich Wertänderungen nur bei Grundstücken mit insgesamt nicht mehr als 5000 qm Grundfläche zeigen.

C. Ermittlung des Wertausgleichs

§ 208

Grundsatz

- (1) die Höhe des Wertausgleichs wird ermittelt, indem die Ausgangszahl (§ 214) mit der Endzahl (§§ 215, 216) verglichen wird. Der Unterschied beider Zahlen bezeichnet den Ausgleichsbetrag in Deutscher Mark.
- (2) Zur Ermittlung der Ausgangs- und Endzahlen dienen Zonenzahlen.

§ 209

Wertzonen

- (1) Aus dem Gemeindegebiet werden durch Satzung Wertzonen gebildet.
- (2) Bestehen wesentliche Unterschiede der Bodenwerte von Grundstücken gleicher Nutzbarkeit je nach ihrer Lage in der Gemeinde, so wird das Gemeindegebiet in Wertzonen eingeteilt, und zwar derart, daß in jeder von ihnen sich die Bodenwerte, abgesehen von den verschiedenen Nutzbarkeiten, nicht wesentlich unterscheiden.
- (3) Unterscheiden sich die Bodenwerte im ganzen Gemeindegebiet, abgesehen von den verschiedenen Nutzbarkeiten der Grundstücke, nicht wesentlich, so gilt das Gemeindegebiet als eine Wertzone.

§ 210

Wertzonenkarte, Zonenzahlen

- (1) Die Wertzonen werden in eine Karte (Wertzonenkarte) eingetragen.
- (2) Für jede Wertzone werden für die in ihr zugelassenen Nutzbarkeiten in der Satzung Zonenzahlen festgesetzt, die einen Pauschwert je Quadratmeter bezeichnen. Sie werden nach Nutzbarkeiten gestaffelt.

§ 211

Festsetzung der Zonenzahlen

- (1) Bei der Festsetzung der Zonenzahlen ist von den Verkehrswerten auszugehen.
- (2) Für Baugrundstücke sind Verkehrswerte von Grundstücken üblicher Form, Größe und Beschaffenheit zugrunde zu legen. Die Schätzgutachten für Grundstücke innerhalb der Wertzone und die gezahlten Preise sind zu berücksichtigen. Vorhandene Bepflanzung, Bebauung oder andere Anlagen bleiben außer Betracht.
- (3) Bei Grundstücken, für die eine Baunutzbarkeit nicht besteht, bleiben Wertsteigerungen außer Betracht, die durch Erwartung einer künftigen Baunutzbarkeit entstanden sind.
- (4) Erschließungskosten, die vom Anlieger zu zahlen sind, bleiben außer Ansatz. Sie können berücksichtigt werden, wenn die Grundstücke erschlossen sind. § 205 Abs.2 bleibt unberührt.

§ 212

Änderung der Zonenzahlen

- (1) Die Gemeinde hat in Zeitabständen von fünf Jahren unter Beteiligung des Gutachterausschusses (§ 225) zu überprüfen, ob die Grenzen der Wertzonen nach den Grundsätzen des § 209 Abs. 1 verändert werden müssen oder die Verkehrswerte sich um mehr als 10 vom Hundert gegenüber der letzten Festsetzung geändert haben. Ist dies der Fall, so ist die Satzung entsprechend zu ändern.
- (2) Ein Wertausgleich wird im Falle des Absatzes 1 nicht vorgenommen.

§ 213

Zu- und Abschläge

- (1) Durch Satzung wird bestimmt, inwieweit zu den Zonenzahlen Zu- und Abschläge treten, insbesondere
 1. für Hinterland, wobei bestimmt wird, welche Grundstücksteile als Hinterland gelten,
 2. für Eckgrundstücke, wobei bestimmt wird, inwieweit ein Grundstück als Eckgrundstück gilt,
 3. für Grundstücke in bevorzugter oder benachteiligter Lage, wobei bestimmt werden kann, welche Grundstücke als solche gelten sollen,
 4. für ungünstig oder besonders günstig geformte Grundstücke,
 5. für Grundstücke, deren Bebauung außergewöhnlich schwierig ist,
 6. für Grundstücke am Rande der Wertzone; hierbei dürfen 50 vom Hundert des Unterschieds zwischen den entsprechenden Zonenzahlen der Nachbarwertzonen nicht überschritten werden.
- (2) Für Grundstücke ohne Baunutzbarkeit können Wertunterschiede, die sich aus den Bodengütegruppen ergeben, durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.
- (3) Zu- und Abschläge können auch bei Grundstücksteilen vorgenommen werden, wenn die sie begründenden Verhältnisse nur für Teile des Grundstücks zutreffen.

§ 214

Ausgangszahl

Die Ausgangszahl ergibt sich aus der Zonenzahl unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge, indem die Größe des Grundstücks oder des Grundstücksteils (§ 213 Abs. 3), ausgedrückt in Quadratmetern, mit dieser Zonenzahl vervielfacht wird.

§ 215

Endzahl

- (1) In den Fällen der §§ 203, 204 ist Endzahl die Zahl, die sich aus der Zonenzahl der neuen Baunutzbarkeit ergibt. § 214 gilt entsprechend.
- (2) Ist eine Zonenzahl für die neue Baunutzbarkeit nicht vorhanden, entspricht aber die neue Baunutzbarkeit annähernd einer Baunutzbarkeit, für die eine Zonenzahl vorhanden ist, so ist diese Zonenzahl zu verwenden.

- (3) Enthält die Wertzone keine Zonenzahl für die neue Baunutzbarkeit und kann eine solche auch nach Absatz 2 nicht ermittelt werden, so wird die Zonenzahl einer Wertzone entnommen, deren Baunutzbarkeiten, Aufschliebung und Lage der neuen Baunutzbarkeit hinreichend nahekommen.
- (4) Ist eine solche Wertzone in der Gemeinde nicht vorhanden, so werden die für die Ermittlung der Endzahlen maßgebenden Zonenzahlen durch Satzung neu festgesetzt.
- (5) Für den Vergleich der Baunutzbarkeiten kann auch die kubische Ausnutzbarkeit herangezogen werden.

§ 216

Endzahl bei Aufschliebungsmaßnahmen

- (1) Nach Durchführung oder Wegfall von in § 205 bezeichneten Aufschliebungsmaßnahmen hat die Gemeinde zu prüfen, ob sich im Zusammenhang mit ihnen Grundstückswerte verändert haben. Ergibt sich, daß keine nennenswerte Veränderung eingetreten ist, so ist dies durch Beschluß festzustellen. Der Beschluß ist der höheren Baubehörde vorzulegen.
- (2) Haben sich Grundstückswerte entsprechend verändert, so wird die Endzahl auf Grund von Wertzonen und Zonenzahlen ermittelt, die in einer besonderen Satzung festgesetzt werden.
- (3) Die Satzung gemäß Absatz 2 entfällt, wenn voraussichtlich infolge der Anrechnung nach § 205 Abs.2 ein Wertausgleich nicht zu zahlen ist. Absatz 1 Satz 3 ist entsprechend anzuwenden.

D. Festsetzung und Zahlung

§ 217

Schuldner oder Gläubiger des Wertausgleichs, Haftung des Grundstücks

- (1) Schuldner des Wertausgleichs durch Abschöpfung ist der jeweilige Eigentümer, Miteigentümer haften als Gesamtschuldner.
- (2) Gläubiger des Wertausgleichs durch Vergütung ist der jeweilige Eigentümer. Miteigentümer nach Bruchteilen sind Gläubiger je für ihren Bruchteil, Miteigentümer zur gesamten Hand sind Gesamthandgläubiger.
- (3) Der Wertausgleich durch Abschöpfung ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des § 201 Abs.3 auf dem Erbbaurecht.

§ 218

Festsetzung

- (1) Die Gemeinde hat den Wertausgleich festzusetzen, sobald die Voraussetzungen gegeben sind. Die Festsetzung bedarf der Schriftform.
- (2) Der Anspruch auf den Wertausgleich entsteht mit Unanfechtbarkeit des Festsetzungsbescheides.

§ 219

Fälligkeit und Zahlung des Wertausgleichs durch Abschöpfung

- (1) Der Wertausgleich durch Abschöpfung wird als Kapitalbetrag fällig

1. im Falle des § 203, sobald die neue Baunutzbarkeit des Grundstücks ganz oder zum Teil ausgenutzt ist,
2. im Falle des § 205, sobald auf dem Grundstück ein Bau ganz oder teilweise neu errichtet, erweitert oder das Grundstück an die Anlage angeschlossen ist. Bauten, die einer Genehmigung nicht bedürfen, und die Errichtung von Kleingartenlauben und -ställen lösen die Fälligkeit des Wertausgleichs nicht aus.

(2) Vom Quartalsersten ab, der auf den Empfang des Festsetzungsbescheides folgt, bis zum Eintritt der Fälligkeit ist der Ausgleichsbetrag mit 5 vom Hundert Jahreszins in halbjährlichen Teilbeträgen am 1. Januar und 1. Juli jedes Jahres zu verzinsen.

(3) Der Schuldner ist berechtigt, vor Fälligkeit jederzeit den Ausgleichsbetrag oder Beträge, die durch 50 Deutsche Mark teilbar sind, zu zahlen. Zahlt der Schuldner den Ausgleichsbetrag vor Fälligkeit und innerhalb von drei Monaten nach Unanfechtbarkeit des Festsetzungsbescheides, so mindert sich der Wertausgleich um 20 vom Hundert.

(4) Die Gemeinde kann nach Eintritt der Fälligkeit auf Antrag des Schuldners den Wertausgleichsbetrag durch Bescheid in eine Schuld umwandeln, die in höchsten zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. Darin sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Festbetrag ist mit 5 vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

§ 220

Befreiung von Zinsleistungen

(1) Der Eigentümer ist von der Zinsleistung (§ 219 Abs. 2) befreit, wenn und solange er der Gemeinde oder einem von dieser zu benennenden Dritten das Grundstück durch gerichtliches oder notarielles Angebot anbietet. Der Eigentümer kann das Angebot mit einer Frist von einem Monat auf den kommenden Monatsersten widerrufen.

(2) Das Grundstück muß zu einem Preis angeboten werden, der den von der Schätzstelle ermittelten Verkehrswert nicht übersteigt. Das Angebot darf keine Bedingungen enthalten, die den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis des Grundstücks zu senken geeignet sind.

(3) Die Befreiung endet, sobald das Angebot rechtswirksam angenommen wird oder durch Widerruf oder Fristablauf erlischt.

§ 221

Stundung des Wertausgleichs

Solange ein Eigentümer die Baunutzbarkeit seines Grundstücks nicht voll ausnutzt und dies im Einzelfall städtebaulich angebracht ist, kann der Wertausgleich mit Genehmigung der Baubehörde ganz oder zu einem angemessenen Teil zinslos gestundet werden.

§ 222

Zahlung des Wertausgleichs durch Vergütung

(1) Der Anspruch auf den Wertausgleich durch Vergütung wird mit seiner Entstehung fällig.

(2) Für Grundstücke, deren ausgenutzte Baunutzbarkeit beschränkt wird, ruht der Anspruch, solange die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks die neue Baunutzbarkeit übersteigt.

(3) Die Gemeinde ist berechtigt, den Wertausgleich in zehn gleichen, jeweils am 1. Januar zahlbaren Jahresraten zu entrichten. In diesem Falle hat sie die jeweilige Restvergütung mit 5 vom Hundert Jahreszins in halbjährlichen Teilbeträgen am 1. Januar und 1. Juli jedes Jahres zu verzinsen.

§ 223

Wertausgleichsbescheinigung

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, dem Eigentümer auf Verlangen eine Bescheinigung darüber auszustellen, ob für sein Grundstück ein Wertausgleich festgesetzt ist. Die Bescheinigung soll Angaben enthalten über Festsetzung, Anfechtbarkeit, Höhe, Fälligkeit, Stundung, Verrentung, Verzinsung und Stand der Erfüllung des Wertausgleichs.

(2) Zugunsten des Eigentümers sowie desjenigen, der durch Rechtsgeschäft ein Recht an dem Grundstück erwirbt, gilt diese Bescheinigung als richtig.

§ 224

Eintragung im Baulastenbuch

Festsetzung, Verrentung und Erlöschen des Wertausgleichs sind im Baulastenbuch zu vermerken.

E. Satzungen

§ 225

Verfahren

- (1) Die den Wertausgleich betreffenden Satzungen (§§ 209, 212, 213, 215 Abs.4, 216 Abs.2) werden durch die Gemeinde nach Anhörung eines Gutachterausschusses erlassen, dem angehören sollen
1. der Leiter der Gemeindeverwaltung als Vorsitzender,
 2. der Vorsitzende der Schätzstelle oder sein Vertreter,
 3. zwei von dem Vorsitzenden der Schätzstelle bestimmte Schätzer, von denen nur einer Beamter oder Angestellter der Gemeinde sein darf,
 4. der Vorsteher des Finanzamtes, das die Einheitswerte für Grundstücke in der Gemeinde festsetzt, oder ein von ihm bestimmter Beamter des Finanzamtes,
 5. ein von der Industrie- und Handelskammer vorgeschlagener Grundstücksmakler,
 6. zwei vom Leiter der Gemeindeverwaltung bestimmte Angehörige des öffentlichen Dienstes mit Erfahrungen im Grundstücksverkehr oder Planungswesen,
 7. ein von der Baubehörde bestellter Bausachverständiger.

§ 226

Genehmigung

Satzungen bedürfen der Genehmigung durch die höhere Baubehörde. Bei der Vorlage zur Genehmigung ist ein Bericht des Gutachterausschusses beizufügen, der die Ansicht der Mehrheit des Ausschusses darlegt. Die Meinung einer Minderheit ist darzulegen, wenn diese mindestens ein Viertel der Mitglieder umfaßt.

§ 227

Befugnis der Aufsichtsbehörde

- (1) Die höhere Baubehörde kann an Stelle der Gemeinde eine Satzung erlassen, wenn eine Gemeinde
1. die erste Satzung gemäß §§ 209, 213 nicht binnen eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes,
 2. weitere erforderliche Satzungen gemäß §§ 212, 215 Abs.4, 216 Abs.2 nicht binnen eines halben Jahres nach Aufforderung durch die höhere Baubehörde

beschlossen und zur Genehmigung vorgelegt hat.

(2) Das gleiche gilt, wenn nach Verweigerung der Genehmigung eine neue Satzung nicht binnen eines weiteren halben Jahres zur Genehmigung vorgelegt oder die vorgelegte wiederum nicht genehmigt wird.

(3) Die höhere Baubehörde soll die Gemeinde zur Durchführung des Wertausgleichsverfahrens anhalten, wenn diese die Festsetzung, Einziehung oder Zahlung des Wertausgleichs verzögert.

F. Zweckbindung des Wertausgleichs

§ 228

Das Aufkommen aus dem Wertausgleich durch Abschöpfung muß von der Gemeinde verwandt werden

1. für den Wertausgleich durch Vergütung,
2. für Erschließungsmaßnahmen im Sinne der §§ 137 ff.

G. Übergangsvorschriften

§ 229

Stichtag

Der Wertausgleich nach diesem Gesetz findet statt, soweit die den Wertausgleich begründenden Maßnahmen nach dem 17. Oktober 1936 (Stichtag) getroffen sind, es sei denn, daß in den §§ 230 bis 233 etwas anderes bestimmt ist.

§ 230

Wertausgleich durch Abschöpfung

Ein Wertausgleich durch Abschöpfung unterbleibt insoweit, als in der Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes

1. eine Baunutzbarkeit rechtlich zugelassen und
 - a) ausgenutzt worden ist oder
 - b) bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat;
2. eine der in § 205 Abs.1 bezeichneten Aufschließungsmaßnahmen durchgeführt worden ist und
 - a) der Eigentümer das Grundstück an die Anlage angeschlossen oder mit Rücksicht auf die Maßnahmen in seinem baulichen Bestand verändert hat, oder
 - b) die Maßnahmen bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt haben.

Vorschriften, nach denen die Gemeinde zur Erhebung von Beiträgen berechtigt ist, bleiben unberührt.

§ 231

Grundstücke ohne Baunutzbarkeit

(1) Für die Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten als Grundstücke, für die bis dahin eine Baunutzbarkeit nicht bestand (§203 Abs.1 Nr.1), auch solche Grundstücke, für deren Baunutzbarkeit in förmlich festgesetzten städtebaulichen Plänen oder örtlichen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen nicht bestanden.

(2) Bei Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gilt jedoch als Baunutzbarkeit Art und Maß der ortsüblichen Baunutzung.

§ 232

Wertausgleich durch Vergütung

Ein Wertausgleich durch Vergütung unterbleibt insoweit, als in der Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes

1. eine zugelassene Baunutzbarkeit entzogen oder beschränkt wurde, die nicht ausgenutzt worden ist. Dies gilt insoweit nicht, als die frühere Baunutzbarkeit innerhalb dieser Zeit bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat;
2. eine der in § 205 Abs.1 bezeichneten Aufschließungsmaßnahmen ersatzlos weggefallen ist und diese Maßnahme weder für die tatsächliche Nutzung des Grundstücks von Bedeutung war noch bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat.

§ 233

Beschränkung der Baunutzbarkeit aus Gründen des allgemeinen Wohls

(1) Ein Wertausgleich unterbleibt, wenn eine Baunutzbarkeit, die sich mit den Anforderungen der öffentlichen Ordnung, Gesundheit oder Sicherheit als unvereinbar erweist, bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes aus diesen Gründen beschränkt oder entzogen ist.

(2) Die Vorschrift des Absatzes 1 findet keine Anwendung, wenn die Baunutzbarkeit eines Grundstücks beschränkt wird, um die Baunutzbarkeit der umgebenden Grundstücke vertretbar zu machen.

§ 234

Erstmalige Ermittlung der Zonenzahlen

(1) Für die erstmalige Ermittlung der Zonenzahlen werden an Stelle der in § 211 bezeichneten Werte die Preise am Stichtag zugrunde gelegt. Bei Grundstücken ohne Baunutzbarkeit sind am Stichtag vorhandene Wertsteigerungen zu berücksichtigen, die durch Erwartung einer künftigen Baunutzbarkeit entstanden sind.

(2) Zu den Preisen kann ein Zuschlag oder Abschlag treten, soweit dies bei Berücksichtigung der durchschnittlichen Entwicklung der Grundstückspreise in der Gemeinde seit dem Stichtag angemessen ist.

Begründung

Zum Siebenten Teil (Wertausgleich) (Initiativgesetzentwurf)

Soll der Bodenmarkt künftig im Sinne der sozialen Marktwirtschaft funktionieren, so reicht die Einführung der im Sechsten Teil des Entwurfs geregelten Schätzpflcht nicht aus. Der Gesetzgeber muß sich vielmehr auch mit denjenigen Änderungen der Bodenwerte befassen, die durch die dem Baurecht eigentümlichen bodenordnenden Maßnahmen verursacht werden oder durch sie in Erscheinung treten.

Die Frage, ob und in welchem Umfange Wertsteigerungen des Grund und Bodens erfaßt und abgeschöpft werden sollen, ist seit langem lebhaft umstritten. Versuche, die in der Vergangenheit mit einer Wertzuwachssteuer gemacht wurden, sind jedenfalls zunächst gescheitert. Gegen eine Wertzuwachssteuer spricht insbesondere, daß sie dem Ziel der Bodenschätzungs Vorschriften und der Beseitigung des Preisstopps widerspricht, den erstarrten Grundstücksmarkt aufzulockern. Derjenige, der eine Belebung des Grundstücksmarktes will, kann nicht, wie es die Wertzuwachssteuer alter Art tat, den Grundstücksverkehr mit einer Steuer belegen, also gewissermaßen unter Strafe stellen. Bei der Entscheidung der Frage, welche Bodenwertsteigerungen zur steuerlichen Erfassung geeignet sind, hat der Entwurf bewußt auf die Berücksichtigung von Wertsteigerungen verzichtet, die entstehen

1. durch Aufwand von Kapital oder Arbeit des Eigentümers,
2. durch Steigerung des allgemeinen Lebensniveaus,
3. durch die allgemeine Entwicklung einer Stadt oder gar durch zufällige Gegebenheiten,
4. durch bestimmte Maßnahmen der öffentlichen Hand aus überörtlichen Gesichtspunkten, wie z.B. die Bestimmung einer Stadt zum Sitz bestimmter Behörden oder als Garnison,
5. durch die natürliche Verknappung des Grund und Bodens.

Demgegenüber sieht der Entwurf die Abschöpfung solcher Wertsteigerungen vor, die durch die städtebauliche Planung hervorgerufen werden oder die im Zuge von bestimmten einzeln aufgeführten Aufschließungsmaßnahmen erwachsen.

Hierfür waren folgende Überlegungen maßgebend:

1. Der Wert von Grund und Boden, der zur Bebauung vorgesehen ist, wird weitgehend bestimmt von dem Umfang der zugelassenen baulichen Nutzung sowie von der besonderen Art der Nutzung. Art und Maß der zulässigen Nutzung bestimmen sich nach städtebaulichen Plänen. Die Bebauungspläne müssen zwangsläufig die Grundeigentümer je nach der Lage ihres Grundstücks verschieden behandeln. Um das durch die städtebauliche Planung gestörte Gleichmaß in etwa wiederherzustellen, bietet es sich an, von demjenigen Grundeigentümer, dem eine besonders günstige Ausnutzbarkeit zugestanden wird, eine Abgabe zu erheben, um dort entschädigen zu können, wo durch die Planung Nachteile eintreten (Wertausgleich). Die Berechnung des Wertausgleichs soll pauschal erfolgen, indem von typischen Preisen für typische bauliche Nutzbarkeiten ausgegangen wird. Ziel dieses Wertausgleichs ist weniger der finanzielle Ertrag als vielmehr die bestmögliche Ordnung des Grund und Bodens und die Umsetzung der städtebaulichen Planung in die Wirklichkeit.

2. Die Planung muß erleichtert und möglichst weitgehend von sachfremden Einflüssen freigehalten werden. Da durch den Bebauungsplan zwangsläufig Grundstückswerte beeinflusst werden, ist das Interesse der betroffenen Kreise an der endgültigen Form der Planung naturgemäß groß. Die Planung trifft vom Standpunkt des einzelnen aus gesehen ihre Entscheidung zufällig. Sie hat von seinem Blickpunkt aus gewissermaßen den Charakter einer Lotterie. Unter diesen Umständen liegt die Gefahr nahe, daß die Eigentümer bestrebt sind, die Entscheidungen der Planung in die Richtung ihres persönlichen Interesses zu lenken. Selbst, wenn dies nicht der Fall ist, steht aber der Planer vor der wenig angenehmen Aufgabe, bewußt schwarze und weiße Lose zu verteilen.

Sind Wertminderungen durch die Planung zu erwarten, so kann eine ursprünglich ausgezeichnete Planung in ihrer Qualität dadurch herabgesetzt werden, daß der Planer, wenn er mit Recht Entschädigungsansprüche befürchten muß, Kompromisse eingeht und sich zu einer schlechteren und der Allgemeinheit abträglicheren Lösung zu bekennen gezwungen sieht. Die Freiheit der Planung von solchen äußeren sachfremden Einflüssen ist nur durch einen Planungswertausgleich möglich, der dem durch die Planung Begünstigten eine Ausgleichszahlung auferlegt und dem durch sie in seinen Rechten Beschränkten einen Ausgleich für diese Beschränkung gibt. Dem Wertausgleich sind also immanent die beiden Seiten des Ausgleichs der Mehrwertabschöpfung und des Ausgleichs der Wertminderungsvergütung. Verfassungsrechtlich stellen Abschöpfung und Vergütung in ihrer Synthese eine Inhaltsbestimmung des Eigentums dar und eliminieren bestimmte Planungsschäden aus dem Bereich des Rechtsinstituts der Enteignung.

3. Planung ist unbeabsichtigter Dirigismus. Die Planung will die Bebauung ordnen und nicht die Bodenwerte beeinflussen. Sie beeinflusst die Bodenwerte jedoch zwangsläufig, ohne es zu wollen. Diese durch die Planung unfreiwillig veränderte Marktlage muß korrigiert werden. Der Wertausgleich gibt die Möglichkeit einer solchen Korrektur. Der Entwurf beseitigt den Preisstopp, läßt den Verkehrswert entscheiden und verzichtet auf eine allgemeine Abschöpfung aller unverdienten Wertsteigerungen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn durch den Wertausgleich der Weg für eine Korrektur unbeabsichtigter Nebenwirkungen geschaffen wird.
4. Es ist das Anliegen des Entwurfs, den Grundstücksmarkt zu beleben, jedoch gleichzeitig zu verhüten, daß infolge Wegfalls des Preisstopps übermäßige Forderungen der Baulandeigentümer erhoben und bewilligt werden. Die Belastung des bauunwilligen Baulandeigentümers mit einem Wertausgleichszins zwingt ihn, entweder selbst zu bauen oder sein Grundstück auf den Markt zu bringen und hierbei seine Preisforderung so zu bemessen, daß sich auch ein Käufer für das Grundstück findet. Ein solcher Angebotsdruck ist in derartigen Fällen um so notwendiger, als künftig nur im begrenzten Bereich des Bebauungsplans gebaut werden darf und die Eigentümer der dort liegenden Baugrundstücke infolgedessen eine Quasimonopolstellung erhalten.

5. Durch den Bebauungsplan werden die Eigentümer naturgemäß ungleich behandelt. Diese Unterschiede werden wesentlich verringert, wenn der Planungsbenachteiligte eine Geldzahlung erhält und der Planungsbegünstigte eine Abgabe zu erbringen hat.
6. Die Notwendigkeit, Bauland enteignen zu müssen, wird in wesentlich geringerem Maße eintreten, wenn infolge des durch den Wertausgleich geschaffenen Angebotsdrucks ein elastischer Bodenmarkt geschaffen ist.

Die Abschöpfung derartiger Bodenwertsteigerungen, die schon in der Weimarer Reichsverfassung gefordert war und heute noch Programmsatz der Bayer. Staatsverfassung ist, ist bisher daran gescheitert, daß alle derartigen Vorschläge zur Verwirklichung dieser Forderung einen zu umfangreichen Verwaltungsaufwand erforderlich machten. Dies lag vor allem daran, daß man glaubte, zur Ermittlung des Wertausgleichs von individuell geschätzten Ausgangszahlen und individuell geschätzten Endzahlen ausgehen zu müssen. Derartige Schätzungen hätten selbstverständlich einen hohen Verwaltungsaufwand gefordert und darüber hinaus dazu geführt, daß die auf Mark und Pfennig errechnete Wertausgleichsabgabe der Höhe nach in jedem einzelnen Falle vor den Gerichten hätte angefochten werden können mit der Behauptung, daß Fehler bei den individuellen Schätzungen vorgekommen seien.

Demgegenüber ersetzt der Entwurf die individuelle Schätzung durch pauschalisierte Werte, die nach Prüfung durch eine Sachverständigenkommission generell durch Ortssatzung festgesetzt werden. Diese Vereinfachung des Verfahrens wird zwar den Ertrag des Wertausgleichs mindern, er wird aber dafür mit einem wesentlich geringeren Verwaltungsaufwand festgesetzt und errechnet werden können. Klagen der betroffenen Grundeigentümer gegen die Festsetzung des Wertausgleichsbetrages können dann im allgemeinen nur auf nicht richtige Anwendung der Ortssatzung gestützt werden, nicht dagegen mehr auf schwer zu beurteilende individuelle Schätzungen.

Neben den vorstehenden Gesichtspunkten, die die Einführung eines Wertausgleichs im Rahmen des Bundesbaugesetzes begründen, steht schließlich noch ein zeitbedingter sozialetischer Grund, der sich aus der gegenwärtigen Situation ergibt. Die Verknappung des Bodens im Verhältnis zur Vermehrung der beiden Produktionsfaktoren Kapital und Arbeit, des letzteren insbesondere durch das Einströmen der Heimatvertriebenen und Flüchtlinge, hat nicht nur die bisherige Steigerung der Bodenwerte über den Wert am Preisstoppstichtag hinaus entscheidend beeinflusst, sondern läßt auch weiterhin den funktionellen Einkommenszweig Grundrente scharf ansteigen. Das kann und darf in einer marktwirtschaftlichen Ordnung nicht unterbunden werden. Nicht aber sollte dieses funktionelle Einkommen einer Bevölkerungsgruppe, nämlich der eingewesenen Bodeneigentümer, niederschlagen, die in diesem Falle auf Kosten der Heimatvertriebenen und Flüchtlinge einen Vermögenszuwachs erfahren. Der dem Lastenausgleich zugrunde liegende Gedanke gebietet auch hier einen Ausgleich.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Rechtsgutachten vom 16. Juni 1954 entschieden, daß der im Entwurf vorgesehene Wertausgleich eine Steuer sei, für die dem Bund nach Artikel 105 des Grundgesetzes keine Gesetzgebungszuständigkeit zusteht. Da nach dem Vorhergesagten auf den Wertausgleich im Bundesbaugesetz nicht verzichtet werden kann, ist eine Ergänzung des Artikels 105 des Grundgesetzes erforderlich.

Entwurf eines Baugesetzes vom 2.3.1956, aufgestellt von der Hauptkommission für die Baugesetzgebung beim Bundesminister für Wohnungsbau
("Kommissionsentwurf")

Achter Teil

Wertausgleich

A. Grundsatz

§ 189

Wertausgleich durch Abschöpfung und Wertausgleich durch Vergütung

- (1) Ist für ein Grundstück eine Baunutzbarkeit neu zugelassen, erweitert, entzogen oder beschränkt worden, so ist ein Wertausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt, wenn in § 193 bezeichnete Aufschließungsmaßnahmen durchgeführt worden sind oder wegfallen.
- (2) Der Wertausgleich besteht in einer Geldzahlung des Eigentümers an die Gemeinde (Wertausgleich durch Abschöpfung) oder der Gemeinde an den Eigentümer (Wertausgleich durch Vergütung).
- (3) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, daß auf eine Dauer von mindestens fünfzig Jahren bestellt ist, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 190

Wertausgleich und Umlegung

- (1) Betreffen Maßnahmen nach § 189 Abs. 1 Grundstücke, die sich in einem Umlegungsverfahren befinden oder für die im Bebauungsplan ein derartiges Verfahren vorgesehen ist, so ist auf Antrag der Baubehörde der Wertausgleich durch Abschöpfung für das Umlegungsgebiet insgesamt ihr gegenüber festzusetzen. Die Baubehörde gilt als betroffener Eigentümer. Die Eigentümer der von der Umlegung betroffenen Grundstücke gelten als Beteiligte. Zur Deckung dieses Wertausgleichsbetrages erhebt die Baubehörde von den Eigentümern der zugewiesenen Grundstücke zusätzliche Beiträge, die als Geldleistungen nach den §§ 55, 56 zu behandeln sind. Im Falle des § 44 Abs. 3 Nr. 2 tritt an die Stelle der Baubehörde der Umlegungsausschuß.
- (2) Wird der Antrag nach Absatz 1 nicht gestellt, so ist der Wertausgleich durch Abschöpfung erst vorzunehmen, wenn der Umlegungsplan unanfechtbar geworden oder örtlich beschränkt in Kraft gesetzt ist. In diesem Falle sind Ausgangszahl und Endzahl einschließlich der Zu- und Abschläge auf die neu zugewiesenen Grundstücke anzuwenden. Die Verzinsung des Wertausgleiches durch Abschöpfung beginnt mit dem Quartalsersten, der dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgt.

B. Gegenstand des Wertausgleiches

§ 191

Wertausgleich durch Abschöpfung bei Zulassung neuer oder erweiterter Baunutzbarkeit

- Ein Wertausgleich ist durch die Gemeinde von den Eigentümern zu erheben, wenn durch Bebauungsplan oder durch eine unbefristete Baugenehmigung
1. Grundstücke, für die bisher eine Baunutzbarkeit nicht bestand, eine solche erhalten,
 2. Grundstücke eine erweiterte Baunutzbarkeit erhalten.

§ 192

Wertausgleich durch Vergütung bei Beschränkung oder Entziehung der Baunutzbarkeit

- (1) Ein Wertausgleich ist durch die Gemeinde den Eigentümern zu gewähren, wenn eine Baunutzbarkeit, die bis dahin bestand, durch Bebauungsplan beschränkt oder entzogen wird.
- (2) Entfällt eine Befreiung, die zur Zahlung eines Wertausgleiches geführt hat, so ist der früher für die Befreiung geleistete Wertausgleich zu vergüten.

§ 193

Anlage von Aufschließungsmaßnahmen

- (1) Ein Wertausgleich ist durch die Gemeinde auf Grund besonderer Satzung von den Eigentümern zu erheben, soweit im Zusammenhang mit folgenden Erschließungs- und ähnlichen Maßnahmen (Aufschließungsmaßnahmen) Grundstückswerte steigen:
 1. Herstellung von öffentlichen örtlichen Verkehrsanlagen,
 2. Herstellung von Versorgungs- und Abwasseranlagen,
 3. Herstellung von Grünanlagen und Freiflächen im Sinne des § 12 Abs.1 Nr.8 Buchstabe a sowie Festsetzung von Naturschutzgebieten und sonstigen geschützten Landschaftsteilen,
 4. Bau von Bundesfernstraßen, von dem öffentlichen Verkehr dienenden Wasserstraßen, Häfen, Eisenbahnen, Schnellbahnen, öffentlichen Kleinbahnen, Bergbahnen und Bahnhöfen,
 5. Anlage von Straßenbahnen, Untergrundbahnen, Seil- und Schwebbahnen sowie Eröffnung eines öffentlichen Obusverkehrs,
 6. Anlagen zum Schutz gegen Naturgewalten.
- (2) Auf den Wertausgleich sind die Kosten der Aufschließungsmaßnahmen insoweit anzurechnen, als sie von dem Eigentümer getragen werden.

§ 194

Wegfall von Aufschließungsmaßnahmen

- (1) Ein Wertausgleich ist den Eigentümern durch die Gemeinde auf Grund besonderer Satzung zu gewähren, wenn die in § 193 bezeichneten Anlagen für die Dauer aufgehoben oder gesperrt werden oder wenn ihr Betrieb für die Dauer eingestellt wird und im Zusammenhang damit Grundstückswerte sinken. Dies gilt nicht, soweit dafür Einrichtungen geschaffen werden, die einen angemessenen Ersatz darstellen.
- (2) Vorschriften, nach denen bei der Einziehung von Straßen eine Entschädigung zu gewähren ist, bleiben unberührt.

§ 195

Bagatellfälle

Die Gemeinde kann in den Fällen der §§ 193, 194 mit Zustimmung der höheren Baubehörde von der Vornahme des Wertausgleiches absehen, wenn sich Wertänderungen nur bei Grundstücken mit insgesamt nicht mehr als fünftausend Quadratmeter Grundfläche zeigen.

C. Ermittlung des Wertausgleichs

§ 196 Grundsatz

- (1) Die Höhe des Wertausgleiches wird ermittelt, indem die Ausgangszahl (§ 202) mit der Endzahl (§§ 203, 204) verglichen wird. Der Unterschied beider Zahlen bezeichnet den Ausgleichsbetrag in Deutscher Mark.
- (2) Zur Ermittlung der Ausgangs- und Endzahlen dienen Zonenzahlen.

§ 197 Wertzonen

- (1) Das Gemeindegebiet wird durch Satzung in Wertzonen in der Weise eingeteilt, daß sich in jeder Wertzone die Bodenwerte, abgesehen von den verschiedenen Nutzbarkeiten, nicht wesentlich unterscheiden.
- (2) Unterscheiden sich, abgesehen von den verschiedenen Nutzbarkeiten der Grundstücke, die Bodenwerte im ganzen Gemeindegebiet nicht wesentlich, so bildet das Gemeindegebiet eine Wertzone.
- (3) Bei dem Vergleich der Bodenwerte sind die besonderen Merkmale, die zu Zu- und Abschlägen nach § 201 führen, nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Wertzonen werden in eine Karte (Wertzonenkarte) eingetragen.

§ 198 Zonenzahlen

Für jede Wertzone sind für die in ihr zugelassenen Nutzbarkeiten in der Satzung Zonenzahlen festzusetzen, die einen Pauschwert je Quadratmeter bezeichnen. Sie werden nach Nutzbarkeiten gestaffelt.

§ 199 Festsetzung der Zonenzahlen

- (1) Bei der Festsetzung der Zonenzahlen ist von den Verkehrswerten auszugehen.
- (2) Für Baugrundstücke sind Verkehrswerte von Grundstücken üblicher Form, Größe und Beschaffenheit zugrunde zu legen. Die Schätzgutachten für Grundstücke innerhalb der Wertzone und die gezahlten Preise sind zu berücksichtigen. Eine vorhandene Bepflanzung, Bebauung oder andere Anlagen bleiben außer Betracht.
- (3) Bei Grundstücken, für die eine Baunutzbarkeit nicht besteht, bleiben Wertsteigerungen außer Betracht, die durch Erwartung einer künftigen Baunutzbarkeit entstanden sind.
- (4) Erschließungsbeiträge, die von dem Eigentümer zu zahlen sind, bleiben außer Ansatz. Sie können berücksichtigt werden, wenn die Grundstücke erschlossen sind.

§ 200 Änderung der Zonenzahlen

- (1) Die Gemeinde hat in Zeitabständen von fünf Jahren unter Beteiligung des Gutachterausschusses (§ 212) zu überprüfen, ob die Grenzen der Wertzonen nach den Grundsätzen des § 198 Abs. 1 verändert werden müssen oder die Verkehrswerte sich um mehr als zehn vom Hundert gegenüber der letzten Festsetzung geändert haben. Ist dies der Fall, so ist die Satzung entsprechend zu ändern.

(2) Ein Wertausgleich wird im Falle des Absatzes 1 nicht vorgenommen.

§ 201
Zu- und Abschläge

(1) Durch Satzung ist zu bestimmen, inwieweit zu den Zonenzahlen Zu- und Abschläge treten, insbesondere

1. für Hinterland, wobei festzusetzen ist, welche Grundstücksteile als Hinterland gelten,
2. für Eckgrundstücke, wobei festzusetzen ist, wie weit ein Grundstück als Eckgrundstück gilt,
3. für Grundstücke in bevorzugter oder benachteiligter Lage, wobei festgesetzt werden kann, welche Grundstücke als solche gelten sollen,
4. für ungünstig oder besonders günstig geformte Grundstücke,
5. für Grundstücke, deren Bebauung außergewöhnlich schwierig ist,
6. für Grundstücke am Rande der Wertzone; hierbei dürfen fünfzig vom Hundert des Unterschiedes zwischen den entsprechenden Zonenzahlen der Nachbarwertzonen nicht überschritten werden.

(2) Für Grundstücke ohne Baunutzbarkeit können Wertunterschiede, die sich aus den Bodengütegruppen ergeben, durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

(3) Zu- und Abschläge können auch bei Grundstücksteilen vorgenommen werden, wenn die sie begründenden Verhältnisse nur für Teile des Grundstücks zutreffen.

§ 202
Ausgangszahl

Die Ausgangszahl ergibt sich aus der Zonenzahl unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge, indem die Größe des Grundstücks, ausgedrückt in Quadratmetern, mit dieser Zonenzahl vervielfacht wird.

§ 203
Endzahl

(1) In den Fällen der §§ 191, 192 ist Endzahl die Zahl, die sich aus der Zonenzahl der neuen Baunutzbarkeit ergibt. § 202 gilt entsprechend.

(2) Ist eine Zonenzahl für die neue Baunutzbarkeit nicht vorhanden, entspricht aber die neue Baunutzbarkeit annähernd einer Baunutzbarkeit, für die eine Zonenzahl vorhanden ist, so ist diese Zonenzahl zu verwenden.

(3) Enthält die Wertzone keine Zonenzahlen für die neue Baunutzbarkeit und kann eine solche auch nach Absatz 2 nicht ermittelt werden, so wird die Zonenzahl einer Wertzone entnommen, deren Baunutzbarkeiten, Aufschließung und Lage der neuen Baunutzbarkeit hinreichend nahekommen.

(4) Ist eine solche Wertzone in der Gemeinde nicht vorhanden, so werden die für die Ermittlung der Endzahlen maßgebenden Zonenzahlen durch Satzung neu festgesetzt.

(5) Für den Vergleich der Baunutzbarkeiten kann auch die auf den Rauminhalt bezogene Ausnutzbarkeit herangezogen werden.

§ 204

Endzahl bei Aufschließungsmaßnahmen

- (1) Nach Durchführung oder Wegfall von Aufschließungsmaßnahmen im Sinne des § 193 hat die Gemeinde zu prüfen, ob sich im Zusammenhang mit ihnen Grundstückswerte verändert haben. Ergibt sich, daß keine nennenswerte Veränderung eingetreten ist, so ist dies durch Beschluß festzustellen. Der höheren Baubehörde ist der Beschluß abschriftlich zu übersenden.
- (2) Haben sich Grundstückswerte nennenswert verändert, so wird die Endzahl auf Grund von Wertzonen und Zonenzahlen ermittelt, die in einer besonderen Satzung festgesetzt werden.
- (3) Die Satzung nach Absatz 2 entfällt, wenn voraussichtlich infolge der Anrechnung nach § 193 Abs. 2 ein Wertausgleich nicht zu zahlen ist. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

D. Festsetzung und Zahlung

§ 205

Schuldner und Gläubiger des Wertausgleiches, Haftung des Grundstücks

- (1) Schuldner des Wertausgleiches durch Abschöpfung ist der jeweilige Eigentümer, Miteigentümer haften als Gesamtschuldner.
- (2) Gläubiger des Wertausgleiches durch Vergütung ist der jeweilige Eigentümer; Miteigentümer nach Bruchteilen sind Gläubiger je für ihren Bruchteil, Miteigentümer zur gesamten Hand sind Gesamthandsgläubiger.
- (3) Im Falle des § 190 Abs. 3 tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.
- (4) Der Wertausgleich durch Abschöpfung ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des § 190 Abs. 3 auf dem Erbbaurecht.

§ 206

Festsetzung

- (1) Die Gemeinde hat den Wertausgleich festzusetzen, sobald die Voraussetzungen gegeben sind. Die Festsetzung bedarf der Schriftform.
- (2) Der Anspruch auf den Wertausgleich entsteht mit Unanfechtbarkeit des Festsetzungsbescheides.

§ 207

Fälligkeit und Zahlung des Wertausgleiches durch Abschöpfung

- (1) Der Wertausgleich durch Abschöpfung wird fällig
 1. im Falle des § 191, sobald die neue Baunutzbarkeit des Grundstücks ganz oder zum Teil ausgenutzt ist,
 2. im Falle des § 193, sobald auf dem Grundstück eine bauliche Anlage ganz oder teilweise neu errichtet, erweitert oder das Grundstück an die Anlage angeschlossen ist. Bauten, die einer baurechtlichen Genehmigung nicht bedürfen, und die Errichtung von Kleingartenlauben lösen die Fälligkeit des Wertausgleiches nicht aus.

(2) Vom Quartadsersten ab, der auf den Empfang des Festsetzungsbescheides folgt, bis zum Eintritt der Fälligkeit ist der Wertausgleich mit fünf vom Hundert Jahreszins in halbjährlichen Teilbeträgen am 1. Januar und 1. Juli jedes Jahres zu verzinsen.

(3) Der Schuldner ist berechtigt, vor Fälligkeit jederzeit den Wertausgleich ganz oder in durch fünfzig Deutsche Mark teilbaren Beträgen zu zahlen. Zahlt der Schuldner den Wertausgleich vor Fälligkeit und innerhalb von drei Monaten nach Unanfechtbarkeit des Festsetzungsbescheides, so mindert sich der Wertausgleich um zwanzig vom Hundert.

(4) Die Gemeinde kann nach Eintritt der Fälligkeit auf Antrag des Schuldners den Wertausgleich durch Bescheid in eine Schuld umwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. Dabei sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit fünf vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs.1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

§ 208

Befreiung von Zinsleistungen

(1) Der Eigentümer ist von der Zinsleistung nach § 207 Abs.2 befreit, wenn und solange er der Gemeinde oder einem von dieser zu benennenden Dritten das Grundstück durch gerichtlich oder notariell beurkundetes Angebot anbietet. Der Eigentümer kann das Angebot mit einer Frist von einem Monat auf den kommenden Monatsersten widerrufen.

(2) Das Grundstück muß zu einem Preise angeboten werden, der den von der Schätzstelle ermittelten Verkehrswert nicht übersteigt. Das Angebot darf keine Bedingungen enthalten, die den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis des Grundstücks zu senken geeignet sind.

(3) Die Befreiung endet, sobald das Angebot rechtswirksam angenommen wird oder durch Widerruf oder Fristablauf erlischt.

§ 209

Stundung und Erlaß des Wertausgleiches

(1) Solange ein Eigentümer die Baunutzbarkeit seines Grundstücks nicht voll ausnutzt und dies im Einzelfalle städtebaulich angebracht ist, kann der Wertausgleich mit Genehmigung der Baubehörde ganz oder zu einem angemessenen Teil zinslos gestundet werden.

(2) Im übrigen bleiben für Erlaß und Stundung des Wertausgleiches die allgemeinen steuerlichen Vorschriften der Länder unberührt.

§ 210

Zahlung des Wertausgleiches durch Vergütung

(1) Der Wertausgleich durch Vergütung wird in dem in § 206 Abs.2 bezeichneten Zeitpunkt fällig.

(2) Für Grundstücke, deren ausgenutzte Baunutzbarkeit beschränkt wird, ruht der Anspruch, solange die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks die neue Baunutzbarkeit übersteigt.

(3) Die Gemeinde ist berechtigt, den Wertausgleich in drei gleichen jeweils am 1. Januar zahlbaren Jahresraten zu entrichten. In diesem Falle hat sie die jeweilige Restvergütung mit fünf vom Hundert Jahreszins in halbjährlichen Teilbeträgen am 1. Januar und 1. Juli jedes Jahres zu verzinsen.

§ 211
Eintragung im Baulastenbuch

Festsetzung, Verrentung und Erlöschen des Wertausgleiches sind in das Baulastenbuch einzutragen.

E. Satzungen

§ 212
Verfahren

Die den Wertausgleich betreffenden Satzungen werden durch die Gemeinde nach Anhörung eines Gutachterausschusses erlassen, dem angehören sollen

1. der Leiter der Gemeindeverwaltung als Vorsitzender,
2. der Vorsitzende der Schätzstelle,
3. zwei von dem Vorsitzenden der Schätzstelle bestimmte Schätzer, von denen nur einer Beamter oder Angestellter der Gemeinde sein darf,
4. der Vorsteher des Finanzamtes, das die Einheitswerte für Grundstücke in der Gemeinde festsetzt, oder ein von ihm bestimmter Beamter des Finanzamtes,
5. ein von der Industrie- und Handelskammer vorgeschlagener Grundstücksmakler,
6. zwei vom Leiter der Gemeindeverwaltung bestimmte Angehörige des öffentlichen Dienstes mit Erfahrungen im Grundstücksverkehr oder auf dem Gebiete der städtebaulichen Planung,
7. ein von der Baubehörde bestellter Bausachverständiger.

§ 213
Genehmigung

Satzungen bedürfen der Genehmigung durch die höhere Baubehörde. Bei der Vorlage zur Genehmigung ist ein Bericht des Gutachterausschusses beizufügen. Die Meinung einer Minderheit ist darzulegen, wenn diese mindestens ein Viertel der Mitglieder umfaßt.

§ 214
Befugnis der Aufsichtsbehörde

- (1) Die höhere Baubehörde kann an Stelle der Gemeinde eine Satzung erlassen, wenn eine Gemeinde
 1. die erste Satzung nach den §§ 197, 201 nicht binnen eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes,
 2. weitere erforderliche Satzungen nach den §§ 200, 203 Abs.4, 204 Abs.2, 222 nicht binnen eines halben Jahres nach Aufforderung durch die höhere Baubehörde beschlossen und zur Genehmigung vorgelegt hat.
- (2) Das gleiche gilt, wenn nach Versagung der Genehmigung eine neue Satzung nicht binnen eines weiteren halben Jahres zur Genehmigung vorgelegt oder die vorgelegte wiederum nicht genehmigt wird.
- (3) Die höhere Baubehörde soll die Gemeinde zur Durchführung des Wertausgleiches anhalten, wenn diese die Festsetzung, Einziehung oder Zahlung verzögert.

F. Zweckbindung des Wertausgleiches

§ 215

Das Aufkommen aus dem Wertausgleich durch Abschöpfung muß von der Gemeinde verwandt werden

1. für den Wertausgleich durch Vergütung,
2. für die Erschließung im Sinne des Sechsten Teiles dieses Gesetzes.

G. Übergangsvorschriften

§ 216

Stichtag

Der Wertausgleich nach diesem Gesetz ist vorzunehmen, soweit die den Wertausgleich begründenden Maßnahmen nach dem 17. Oktober 1936 (Stichtag) getroffen sind, es sei denn, daß in den §§ 217 bis 220 etwas anderes bestimmt ist.

§ 217

Wertausgleich durch Abschöpfung

Ein Wertausgleich durch Abschöpfung unterbleibt insoweit, als in der Zeit vom Stichtage bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes:

1. eine Baunutzbarkeit rechtlich zugelassen und
 - a) ausgenutzt worden ist oder
 - b) bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechtes zu einer Erhöhung des Entgeltes geführt hat.
2. eine der in § 193 Abs. 1 bezeichneten Aufschließungsmaßnahmen durchgeführt worden ist und
 - a) der Eigentümer das Grundstück an die Anlage angeschlossen oder mit Rücksicht auf die Maßnahmen in seinem baulichen Bestand verändert hat oder
 - b) die Maßnahmen bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechtes zu einer Erhöhung des Entgeltes geführt haben.

§ 218

Grundstücke ohne Baunutzbarkeit

(1) Für die Zeit vom Stichtage bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten als Grundstücke, für die bis dahin eine Baunutzbarkeit nicht bestand (§ 191 Nr.1), alle Grundstücke, für die in Bebauungsplänen, Fluchtlinienplänen, ähnlichen förmlich festgesetzten städtebaulichen Plänen oder sonstigen örtlichen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die bauliche Nutzbarkeit nicht bestanden.

(2) Bei Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gilt jedoch als Baunutzbarkeit Art und Maß der ortsüblichen baulichen Nutzung.

§ 219

Wertausgleich durch Vergütung

Ein Wertausgleich durch Vergütung unterbleibt insoweit, als in der Zeit vom Stichtage bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes

1. eine zugelassene Baunutzbarkeit entzogen oder beschränkt wurde, die nicht ausgenutzt worden ist; dies gilt insoweit nicht, als die frühere Baunutzbarkeit innerhalb dieser Zeit bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechtes zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat;
2. eine der in § 193 Abs. 1 bezeichneten Aufschließungsmaßnahmen ersatzlos weggefallen ist und diese Maßnahme weder für die tatsächliche Nutzung des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechtes zu einer Erhöhung des Entgeltes geführt hat.

§ 220

Beschränkung der Baunutzbarkeit aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit

- (1) Ein Wertausgleich durch Vergütung unterbleibt, wenn eine Baunutzbarkeit, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes zugelassen war, sich mit den Anforderungen der öffentlichen Ordnung, Gesundheit oder Sicherheit als unvereinbar erweist und aus diesen Gründen innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beschränkt wird.
- (2) Die Vorschrift des Absatzes 1 findet keine Anwendung, wenn die Baunutzbarkeit eines Grundstücks zugunsten der baulichen Nutzung der umgebenden Grundstücke beschränkt oder entzogen wird.

§ 221

Erstmalige Ermittlung der Zonenzahlen

- (1) Für die erstmalige Ermittlung der Zonenzahlen werden an Stelle der in § 199 bezeichneten Werte die Preise am Stichtage zugrunde gelegt. Bei Grundstücken ohne Baunutzbarkeit sind am Stichtage vorhandene Wertsteigerungen zu berücksichtigen, die durch Erwartung einer künftigen Baunutzbarkeit entstanden sind.
- (2) Zu den Preisen soll ein Zuschlag oder Abschlag treten, soweit dies bei Berücksichtigung der durchschnittlichen Entwicklung der Grundstückspreise in der Gemeinde seit dem Stichtage angemessen ist.

§ 222

Umstellung auf Verkehrswerte

Fünf Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes sind durch Satzung die nach § 221 ermittelten Zonenzahlen durch solche nach § 199 zu ersetzen.

Dortmunder Gegenvorschlag zum Kommissionsentwurf des Bundesgesetzes
(Stahnke / Kellermann) vom 5.11.1957 / 24.1.1958

Achter Teil
Wertausgleich
A. Grundsatz

§ a (Kommissionsentwurf § 189)

Allgemeines

- (1) Ist für ein Grundstück eine Baunutzbarkeit neu zugelassen, erweitert, entzogen oder beschränkt worden, so ist ein Wertausgleich vorzunehmen.
- (2) Der Wertausgleich besteht in einer Geldzahlung des Eigentümers an die Gemeinde (Wertausgleich durch Abschöpfung) oder der Gemeinde an den Eigentümer (Wertausgleich durch Vergütung).
- (3) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, das auf eine Dauer von mindestens fünfzig Jahren bestellt ist, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.

§ b (KE § 190)

Wertausgleich und Umlegung

Soweit eine veränderte Baunutzbarkeit bereits in einem Umlegungsverfahren wertmäßig berücksichtigt worden ist, finden die Bestimmungen des Achten Teils (Wertausgleich) keine Anwendung.

B. Gegenstand des Wertausgleichs

§ c (KE § 191)

Wertausgleich durch Abschöpfung bei Zulassung neuer oder erweiterter Baunutzbarkeit

Ein Wertausgleich ist durch die Gemeinde von den Eigentümern zu erheben, wenn durch Bebauungsplan oder durch eine unbefristete Baugenehmigung

1. Grundstücke, für die bisher eine Baunutzbarkeit nicht bestand, eine solche erhalten,
2. Grundstücke eine erweiterte Baunutzbarkeit erhalten.

§ d (KE § 192)

Wertausgleich durch Vergütung bei Beschränkung oder Entziehung der Baunutzbarkeit

- (1) Ein Wertausgleich ist durch die Gemeinde den Eigentümern zu gewähren, wenn eine Baunutzbarkeit, die bis dahin bestand, durch Bebauungsplan beschränkt oder entzogen wird.
- (2) Entfällt eine Befreiung, die zur Zahlung eines Wertausgleichs geführt hat, so ist der früher für die Befreiung geleistete Wertausgleich zu vergüten.

C. Ermittlung des Wertausgleichsbetrages

§ e (KE § 196)

Grundsatz

Als Wertausgleichsbetrag gilt ein Hundertsatz desjenigen Wertes, den der Grund und Boden des betreffenden Grundstückes vor der Auswirkung der wertändernden Maßnahmen hatte (Ausgangswert).

§ f

Der Ausgangswert

Ausgangswert ist der Bodenanteil des zuletzt festgestellten Einheitswertes * des betreffenden Grundstückes, für Grundstücke, für die bisher eine Baunutzbarkeit nicht bestand, gilt als Ausgangswert der Betrag von 1.-- DM/qm.

* Anmerkung: Nach den Bodenwert-Richtlinien für die neue Einheitsbewertung (BStBl. II 1957 S.28) werden Bodenwerte für alle Grundstücke mit Ausnahme des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ermittelt und den Verkehrswerten angeglichen.

§ g

Der Hundertsatz

Der Hundertsatz wird nach folgender Tafel aus dem Verhältnis der neuen Baunutzbarkeit zur bisherigen Baunutzbarkeit abgeleitet.

neue Baunutzbarkeit alte Baunutzbarkeit	Änderung der Baunutzbarkeit in v.H. der alten Baunutzbarkeit	Hundertsatz des Ausgangswertes der	
		vergütet	abgeschöpft wird
(1)	(2)	(3a)	(3b)
	(Minderung)		
0.0	- 100	100	
0.1	- 90	90	
0.2	- 80	79	
0.3	- 70	69	
0.4	- 60	59	
0.5	- 50	49	
0.6	- 40	39	
0.7	- 30	29	
0.8	- 20	19	
0.9	- 10	10	
1.0	0	0	0
	(Steigerung)		
1.1	+ 10		9
1.2	+ 20		19
1.3	+ 30		28
1.4	+ 40		37
1.5	+ 50		46
1.6	+ 60		55
1.7	+ 70		64
1.8	+ 80		73
1.9	+ 90		81
2.0	+ 100		90
3.0	+ 200		172
4.0	+ 300		246
5.0	+ 400		314
6.0	+ 500		377
11.0	+ 1000		624
16.0	+ 1500		786
21.0	+ 2000		884
26.0	+ 2500		933
31.0	+ 3000		939
36.0	+ 3500		910
41.0	+ 4000		849

Spalte (1) stellt das Verhältnis der alten zur neuen Baunutzbarkeit dar. Die Baunutzbarkeiten werden nach § h bemessen und in einem Vordruck (Anlage 1) nachgewiesen.

In Spalte (2) ist das Verhältnis der alten zur neuen Baunutzbarkeit in v.H. der alten Baunutzbarkeit ausgedrückt.

§ h

Bemessung der Baunutzbarkeit

Als Maß der Baunutzbarkeit dient die Bruttogeschoßfläche und die dazugehörige Freifläche, wobei die einzelnen Geschoßflächen und die Freifläche entsprechend ihrer wirtschaftlichen Bedeutung mit folgenden Faktoren (Gewichten) zu vervielfältigen sind:

Ausweisung im Bebauungsplan	Art der Fläche	Faktor (Gewicht)	
(1)	(2)	(3)	
Außengebiet Dorfgebiet Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet Wohngebiet	Geschoßflächen	1.0	
		Freifläche	0.2
	Mischgebiet	Erdgeschoßfläche	2.0
		übrige Geschoßflächen	1.0
Freifläche		0.3	
Geschäftsgebiet	Erdgeschoßfläche	5% des Ausgangswertes je qm (§ f) mindestens jedoch 2.0	
		oberste Geschoßfläche	1.0
	übrige Geschoßflächen	2.0	
	Freifläche	0.4	
Gewerbegebiet Industriegebiet	bebaubare Fläche	2.0 Bauungshöhe: 4.0	
		Freifläche	0.4
alle Baugebiete außer Gewerbegebiet und Industriegebiet	Geschoßflächen in Hintergebäuden und Nebengebäuden (Garagen u. a.)	der halbe Faktor der jeweils entsprechenden Geschoßfläche des Vordergebäudes	
		ausgebautes Dachgeschoß (anzusetzen mit der vollen Fläche des darunter liegenden Geschosses)	0.6

Zur Ermittlung der Geschoßflächen und der Freifläche ist die nach dem Bebauungsplan zulässige Baunutzbarkeit des Grundstücks zu unterstellen. Ergibt die auf dem Grundstück vorhandene und genehmigte Bebauung eine größere Baunutzbarkeit, so ist diese anzuwenden.

D. Festsetzung und Zahlung des Wertausgleichsbetrages

§ i (KE § 205 Abs.1-3)

Schuldner und Gläubiger des Wertausgleichsbetrages

- (1) Schuldner des Wertausgleichsbetrages durch Abschöpfung (Wertabschöpfungsbetrag) ist der jeweilige Eigentümer; Miteigentümer haften als Gesamtschuldner.
- (2) Gläubiger des Wertausgleichsbetrages durch Vergütung (Wertvergütungsbetrag) ist der jeweilige Eigentümer; Miteigentümer nach Bruchteilen sind Gläubiger je für ihren Bruchteil; Miteigentümer zur gesamten Hand sind Gesamthandgläubiger.
- (3) Im Falle des § a Abs. 3 tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.

§ k (KE § 205 Abs.4)

Haftung des Grundstücks

Der Wertabschöpfungsbetrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des § a Abs. 3 auf dem Erbbaurecht.

§ l (KE § 206)

Festsetzung des Wertausgleichsbetrages

- (1) Die Gemeinde hat den Wertausgleichsbetrag festzusetzen, sobald die Voraussetzungen gegeben sind. Die Festsetzung bedarf der Schriftform.
- (2) Der Anspruch auf den Wertausgleichsbetrag entsteht mit Unanfechtbarkeit des Festsetzungsbescheides.

§ m (KE § 207)

Fälligkeit und Zahlung des Wertabschöpfungsbetrages

- (1) Der Wertabschöpfungsbetrag wird fällig, sobald und soweit die neue Benutzbarkeit des Grundstücks ganz oder zum Teil ausgenutzt wird.
- (2) Vom Quartalersten ab, der auf den Empfang des Festsetzungsbescheides folgt, bis zum Eintritt der Fälligkeit, ist der Wertabschöpfungsbetrag mit fünf vom Hundert Jahreszins in halbjährlichen Teilbeträgen am 1. Januar und 1. Juli jeden Jahres zu verzinsen. Wird nur ein Teil des Wertabschöpfungsbetrages fällig, so ist der Restbetrag weiterhin in derselben Weise zu verzinsen.
- (3) Der Schuldner ist berechtigt, vor Fälligkeit jederzeit den Wertabschöpfungsbetrag ganz oder in durch fünfzig Deutsche Mark teilbaren Beträgen zu zahlen. Zahlt der Schuldner den Wertabschöpfungsbetrag vor Fälligkeit und innerhalb von drei Monaten nach Unanfechtbarkeit des Festsetzungsbescheides, so mindert sich der Betrag um zwanzig vom Hundert.
- (4) Die Gemeinde kann nach Eintritt der Fälligkeit auf Antrag des Schuldners den Wertabschöpfungsbetrag durch Bescheid in eine Schuld umwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. Dabei sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit fünf vom Hundert jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs.1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

§ n (KE § 208 und § 209 Abs.1)
Befreiung von Zinsleistungen

- (1) Der Schuldner ist von der Zinsleistung nach § m, Absatz 2 befreit, wenn und solange er einem von der Gemeinde zu benennenden Dritten oder der Gemeinde selbst das Grundstück durch gerichtlich oder notariell beurkundetes Angebot anbietet. Der Schuldner kann das Angebot mit einer Frist von 1 Monat zu jedem Monatsersten widerrufen.
- (2) Das Grundstück muß zu einem Preis angeboten werden, der den von der Schätzstelle ermittelten Verkehrswert nicht übersteigt. Das Angebot darf keine Bedingungen enthalten, die den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis des Grundstücks zu senken geeignet sind.
- (3) Die Befreiung endet, sobald das Angebot rechtswirksam angenommen wird oder durch Widerruf oder Fristablauf erlischt.
- (4) Solange und soweit eine neue oder erweiterte Baunutzbarkeit wegen der bereits vorhandenen Bebauung nur unter unangemessenen Aufwendungen ausgenutzt werden könnte, kann die Zinsleistung erlassen werden. Die Zinsleistung muß erlassen werden, solange und soweit die Ausnutzung der neuen oder erweiterten Baunutzbarkeit aus Gründen des öffentlichen Interesses nicht zugelassen wird.

§ o (KE § 209 Abs.2)
Stundung und Erlaß des Wertabschöpfungsbetrages

Für Stundung und Erlaß des Wertabschöpfungsbetrages gelten die allgemeinen steuerlichen Vorschriften der Länder.

§ p (KE § 210)
Fälligkeit und Zahlung des Wertvergütungsbetrages

- (1) Der Wertvergütungsbetrag wird in dem in § 1 Abs. 2 bezeichneten Zeitpunkt fällig.
- (2) Für Grundstücke, deren ausgenutzte Baunutzbarkeit beschränkt wird, ruht der Anspruch auf Auszahlung des Wertvergütungsbetrages, solange die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks die neue Baunutzbarkeit übersteigt.
- (3) Die Gemeinde ist berechtigt, den Wertvergütungsbetrag in drei gleichen, jeweils am 1. Januar zahlbaren Jahresraten zu entrichten. In diesem Falle hat sie die jeweilige Restvergütung mit fünf vom Hundert Jahreszins in halbjährlichen Teilbeträgen am 1. Januar und 1. Juli jeden Jahres zu verzinsen.

§ q (KE § 211)
Eintragung im Baulastenbuch

Festsetzung, Verrentung und Erlöschen des Wertausgleichsbetrages sind in das Baulastenbuch einzutragen.

E. Zweckbindung der Wertausgleichsbeträge (KE Abschnitt F)

§ r (KE § 215)

Das Aufkommen aus dem Wertausgleich durch Abschöpfung muß von der Gemeinde verwandt werden

1. für den Wertausgleich durch Vergütung,
2. für die Erschließung im Sinne des Sechsten Teiles dieses Gesetzes

F. Übergangsvorschriften (KE Abschnitt G)

§ s (KE § 216)

Stichtag

Der Wertausgleich nach diesem Gesetz ist vorzunehmen, soweit die den Wertausgleich begründenden Maßnahmen nach dem 17. Oktober 1936 (Stichtag) getroffen sind, es sei denn, daß in den §§ t - w etwas anderes bestimmt ist.

§ t (KE § 217)

Wertausgleich durch Abschöpfung

Ein Wertausgleich durch Abschöpfung unterbleibt insoweit, als in der Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Baunutzbarkeit rechtlich zugelassen und

- a) ausgenutzt worden ist oder
- b) bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat.

§ u (KE § 218)

Grundstücke ohne Baunutzbarkeit

(1) Für die Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten als Grundstücke, für die bis dahin eine Baunutzbarkeit nicht bestand (§ c Nr. 1 und § f), alle Grundstücke, für die in Bebauungsplänen, Fluchtlinienplänen, ähnlichen förmlich festgesetzten städtebaulichen Plänen oder sonstigen örtlichen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die bauliche Nutzbarkeit nicht bestanden.

(2) Bei Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gilt jedoch als Baunutzbarkeit Art und Maß der ortsüblichen baulichen Nutzung.

§ v (KE § 219)

Wertausgleich durch Vergütung

Ein Wertausgleich durch Vergütung unterbleibt insoweit, als in der Zeit vom Stichtag bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes eine zugelassene Baunutzbarkeit entzogen oder beschränkt wurde, die nicht ausgenutzt worden ist; dies gilt insoweit nicht, als die frühere Baunutzbarkeit innerhalb dieser Zeit bei einem Eigentumswechsel des Grundstücks oder bei Bestellung eines Erbbaurechts zu einer Erhöhung des Entgelts geführt hat.

§ w (KE § 220)

Beschränkung der Baunutzbarkeit aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit

(1) Ein Wertausgleich durch Vergütung unterbleibt, wenn eine Baunutzbarkeit, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes zugelassen war, sich mit den Anforderungen der öffentlichen Ordnung, Gesundheit oder Sicherheit als unvereinbar erweist und aus diesen Gründen innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beschränkt wird.

(2) Die Vorschrift des Absatzes 1 findet keine Anwendung, wenn die Baunutzbarkeit eines Grundstücks zugunsten der baulichen Nutzung der umgebenden Grundstücke beschränkt oder entzogen wird.

"Kleine Lösung"

Ersatzvorschlag zu den §§ 189, 191, 192 und 197 des Kommissionsentwurfs:
Beschränkung des Wertausgleichs auf die Zulassung bzw. Entziehung
einer Baunutzbarkeit

I. § 189 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"Ist für ein Grundstück eine Baunutzbarkeit neu zugelassen oder entzogen worden, so ist ein Wertausgleich vorzunehmen. Durch Ortssatzung kann ein Wertausgleich auch für die Fälle angeordnet werden, in denen für ein Grundstück eine Baunutzbarkeit erweitert oder beschränkt wird."

II. § 191 Ziffer 2 ist wie folgt zu ergänzen:

" und eine Ortssatzung den Wertausgleich vorschreibt."

III. In / 192 Absatz 1

sind die Worte "beschränkt oder" zu streichen.

Folgender Satz ist einzufügen:

"Ein Wertausgleich ist durch Ortssatzung auch für die Fälle einer Beschränkung der Baunutzbarkeit vorzuschreiben, wenn eine Ortssatzung gem. § 189, Abs.1, Satz 2 (neu) für die Fälle der Erweiterung einer Baunutzbarkeit erlassen wird."

IV. § 197 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"Soweit dies für den Wertausgleich erforderlich ist, wird das Gemeindegebiet durch Ortssatzung . . . "

Entwurf eines Bundesbaugesetzes
Antrag der Bundesregierung(RE.II)
Drucksache Nr.47/58 des Bundesrates

§ 35

Entschädigungspflicht bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung
eines Bebauungsplanes

(1) Wird ein Bebauungsplan geändert, ergänzt oder aufgehoben, so ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, als seine Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks gemäß den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes für ihn an Wert verlieren. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. § 34 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend.

(2) Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist für die Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks eine Entschädigung zu leisten, wenn einzelnen Eigentümern dadurch ein besonderes Opfer auferlegt wird. Die §§ 103, 105, 106, 109 Abs. 1 gelten sinngemäß. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. § 34 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend. Im Falle der Aufhebung einer bisher zulässigen baulichen Nutzung kann der Eigentümer verlangen, daß der in § 32 Abs. 3 Bezeichnete das Grundstück zu Eigentum erwirbt. § 32 Abs. 2. und 4 gilt entsprechend.

(3) Erfolgt eine Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks aus Gründen der Gesundheit, so ist eine Entschädigung nicht zu leisten. Das gleiche gilt, wenn die Beschränkung aus Gründen der Sicherheit des umliegenden Gebietes erfolgt und die dadurch entstehenden Vermögensnachteile überwiegend durch Vermögensvorteile ausgeglichen werden.

(4) Wird ein Bebauungsplan aufgehoben, so ist für die Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks eine Entschädigung zu leisten, wenn einzelnen Eigentümern dadurch ein besonderes Opfer auferlegt wird. Absatz 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 147

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres Aufwandes für die öffentlichen örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen (§ 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. a und Nr. 7) sowie für die Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser einen Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 148 bis 160, der höchsten 75 v.H. des tatsächlichen Aufwandes betragen darf. Die Erhebung des Erschließungsbeitrages hat zur Voraussetzung, daß die Erschließung im Rahmen des § 137 ausgeführt und der Aufwand nicht in anderer Weise gedeckt wird.

§ 148

Ermittlung von Einheitssätzen

(1) Zur Berechnung des Erschließungsbeitrages ist ein Einheitssatz je Quadratmeter zulässiger Geschoßfläche zu ermitteln. Der Einheitssatz ergibt sich aus dem Verhältnis des Gesamtbetrages des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§§ 150, 151) innerhalb einer Erschließungszone (§ 149) zu der Summe der zulässigen Geschoßflächen (§ 152).

(2) Erhöht sich der ermittelte Erschließungsaufwand für eine Erschließungszone durch Maßnahmen nach § 150 Abs. 2 Satz 1, so ist der Einheitssatz aus dem Verhältnis des Mehrbetrages des Erschließungsaufwandes zur Summe der zulässigen Geschoßfläche zu ermitteln. Ändert sich der Erschließungsaufwand wesentlich infolge sonstiger Umstände, so ist der Einheitssatz neu zu ermitteln.

(3) Der Einheitssatz für Teilgebiete von Erschließungszonen, insbesondere für Wohngebiete, die überwiegend mit Eigenheimen bebaut werden, kann allgemein herabgesetzt werden. Der dadurch entstehende Einnahmeausfall für die Gemeinde kann auf die anderen Teilgebiete der Erschließungszone nicht umgelegt werden.

§ 149

Erschließungszonen

(1) Das erschlossene und zu erschließende Bauland ist zur Ermittlung des Erschließungsaufwandes in Erschließungszonen einzuteilen. Eine Erschließungszone soll das Bauland umfassen, das nach dem Gefüge seiner Verkehrs- und Grünanlagen sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser eine Einheit bildet.

(2) Wird die Erschließung auf ein Gebiet ausgedehnt, das mit einer bestehenden Erschließungszone eine Einheit bildet, so kann dieses Gebiet in die bestehende Erschließungszone einbezogen werden. Der für die bestehende Erschließungszone ermittelte Einheitssatz gilt auch für das einbezogene Gebiet.

(3) Die Erschließungszonen, die für sie ermittelten Einheitssätze, sowie das im Bebauungsplan nicht festgesetzte Ausmaß der Verkehrs- und Grünanlagen sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser sind in einer Erschließungszonenkarte darzustellen. Als Unterlagen sind die für die Ermittlung der Einheitssätze maßgebenden Berechnungen des Gesamtbetrages des Erschließungsaufwandes und der Summe der zulässigen Geschoßfläche beizufügen.

(4) Die Erschließungszonenkarte ist von der Gemeinde auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind in der Gemeinde eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Dies gilt entsprechend für Änderungen des Inhalts der Erschließungszonenkarte. Für Änderungen, die nur wenige Grundstücke betreffen, genügt anstelle der Bekanntmachung die schriftliche Benachrichtigung der beteiligten Eigentümer.

(5) Hat eine Änderung des Inhalts der Erschließungszonenkarte einen Einnahmeausfall für die Gemeinde zur Folge, so gilt § 148 Abs. 3 Satz 2 entsprechend.

§ 150

Umfang des Erschließungsaufwandes

(1) Der Erschließungsaufwand umfaßt die von der Gemeinde endgültig zu tragenden Kosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrs- und Grünanlagen sowie der Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser und für die Bereitstellung der hierzu erforderlichen Flächen. Zum Erschließungsaufwand gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen für diese Erschließungsanlagen bereitgestellten Flächen. Dabei sind die bereits vollständig oder teilweise hergestellten Verkehrs- und Grünanlagen sowie die Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser bis zur Höhe der Herstellungskosten und die Flächen bis zur Höhe ihres Wertes zur Zeit der Ermittlung des Erschließungsaufwandes zu berücksichtigen.

(2) Als Herstellung gilt auch die Verbesserung oder Erweiterung von Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser und von Grünanlagen sowie von vorhandenen Verkehrsanlagen, die nicht aus Gründen der Abnutzung oder aus veränderten allgemeinen Verkehrsrücksichten erfolgen. Wird eine Verkehrs- und Grünanlage sowie eine Anlage zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser zunächst nur behelfsmäßig hergestellt, so dürfen keine höheren Kosten in den Erschließungsaufwand eingerechnet werden als entstanden wären, wenn diese Erschließungsanlage sofort in dem festgesetzten Ausmaß hergestellt worden wäre.

(3) Bei den Verkehrs- und Grünanlagen sind nicht zu berücksichtigen

1. die Kosten für Brücken, Tunnels, Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, soweit diese Anlagen nicht überwiegend dem Verkehr einer Erschließungszone dienen;
2. die Kosten für Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern;
3. die Kosten für sonstige Straßen, soweit die Straßenbreite 26 m überschreitet;
4. die Kosten für die Herstellung der Einrichtungen und Leitungen in den Verkehrs- und Grünflächen, soweit sie nicht deren Zwecken dienen;
5. die Kosten für Grünanlagen, die nicht mit örtlichen Verkehrsanlagen in Zusammenhang stehen.

(4) Die Kosten für Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder Verwertung von Abwasser, die nicht nur einer Erschließungszone dienen, sind nach den Summen der zulässigen Geschoßflächen der an der Nutzung beteiligten Erschließungszonen auf diese zu verteilen.

§ 151

Ermittlung des Erschließungsaufwandes

Der bereits entstandene und noch entstehende Erschließungsaufwand (§ 150) ist für jede Erschließungszone zu ermitteln. Von dem Gesamtbetrag des Erschließungsaufwandes sind ein außergewöhnlicher Aufwand, der wegen der besonderen Lage oder Beschaffenheit eines Grundstücks entsteht (§ 158), und der von der Gemeinde nach § 147 zu tragende Anteil abzuziehen.

Aus der Begründung zur Regierungsvorlage II
Drucksache Nr.47/58 des Bundesrates

Zu § 35

Entschädigungspflicht bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung
eines Bebauungsplanes

Die Elastizität der Planung ist einer der wichtigsten Grundsätze des Städtebaues. Änderungen in der sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung, Anforderungen der Verteidigung und des Luftschutzes usw. können dazu zwingen, einen Bebauungsplan aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, insbesondere andere Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Ebensowenig wie der Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes hat, steht ihm ein subjektives Recht auf unveränderten Bestand des Planes und auf unveränderte Durchführung der in ihm vorgesehenen Maßnahmen zu. Aus dem Gesichtspunkt der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie mußte dem Eigentümer jedoch in bestimmten Fällen ein Entschädigungsanspruch zugebilligt werden.

Angemessen in Geld zu entschädigen sind alle sachlich gerechtfertigten Maßnahmen, die der Eigentümer im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes zur Vorbereitung einer bebauungsplanmäßigen Nutzung getroffen hat, wenn und soweit sie infolge der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes für ihn an Wert verlieren (Absatz 1). Wegen der Entschädigungsregelung vgl. die Begründung zu § 34.

Die Absätze 2 und 3 behandeln den Fall der Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks infolge einer Änderung des Bebauungsplanes (z.B. Herabzonung). Bei der rechtlichen Ausgestaltung dieser Vorschriften wurde davon ausgegangen, daß auch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes unter dem Vorbehalt des § 1 Abs.3 steht. Ergibt sich bei gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, daß es zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes bedarf, so muß der Eigentümer die Beschränkung der bisher zulässigen baulichen Nutzung dann entschädigungslos hinnehmen, wenn sie aus Gründen der Gesundheit erfolgt. Erfolgt die Beschränkung aus Gründen der Sicherheit, so ist eine Entschädigung nicht zu leisten, wenn diese Gründe in den örtlichen Verhältnissen des umliegenden Gebietes begründet sind, d.h. wenn die Beschränkung diesem Gebiete zugute kommt und wenn die dadurch entstehenden Vermögensnachteile überwiegend durch Vermögensvorteile ausgeglichen werden (Absatz 3).

Erfolgt die Beschränkung aus anderen, z.B. überörtlichen Gründen, dann ist den betroffenen Eigentümern von der Gemeinde als der Planungsträgerin eine Entschädigung zu leisten, wenn ihnen durch die Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung ein besonderes Opfer auferlegt wird (Absatz 2). Art und Ausmaß der Entschädigung ergeben sich aus den sinngemäß anzuwendenden §§ 103, 105, 106, 109 Abs.1.

Für den Fall der Aufhebung der zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks wird dem betroffenen Eigentümer in Absatz 2 Satz 5 ein Rechtsanspruch auf Übernahme des Grundstücks gewährt.

Abs.4 behandelt den Fall der Aufhebung einer baulichen Nutzung infolge Aufhebung des Bebauungsplanes. Abweichend von der Aufhebung einer zulässigen baulichen Nutzung nach Absatz 2 wird dem Eigentümer, weil es sich hier um ein nicht mehr überplantes Gebiet handelt, nicht ein Übernahmeanspruch, sondern ein Anspruch auf Geldentschädigung gegeben. Der Entwurf übernimmt deshalb die Entschädigungsregelung des Absatzes 2 Satz 2 bis 4.

Zum Vierten Abschnitt
Erschließungsbeitrag

Der Erschließungsbeitrag erfüllt nur dann seinen Zweck, wenn er den Gemeinden rechtzeitig zufließt. Er muß daher spätestens in dem Zeitpunkt erhoben werden, in dem die Erschließungsanlage fertiggestellt ist. Dieser Grundsatz schließt Maßstäbe, die wie bisher auf die Errichtung eines Gebäudes abstellen, von vornherein aus; er muß deshalb auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung abgestellt werden. Es fragt sich allerdings, ob schon bei der Fertigstellung einer Erschließungsanlage die Vorteile für den Grundstückseigentümer bereits realisierbar sind. Die eigentliche Realisierung tritt zweifellos erst mit der baulichen Nutzung ein. Es entspricht jedoch wirtschaftlichen Grundsätzen, daß sich die Vorteile im Grundstückswert schon mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen auswirken. Der Eigentümer ist von diesem Zeitpunkt an in der Lage, sein Grundstück baulich zu nutzen. Verzögert er dies, so rechtfertigt das nicht, die Beitragsleistung zu Lasten der Allgemeinheit auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben.

Die Erschließungsvorteile entsprechen schließlich nicht nur dem Erschließungsaufwand der vor dem Baugrundstück liegenden Straßenstrecke mit ihren Versorgungs- und Abwasseranlagen, wie dies beim Frontmetermaßstab der Fall war. Dem Einzelgrundstück kommen vielmehr die Vorteile aus dem gesamten Erschließungsnetz einer Gemeinde zugute. Der Entwurf gibt daher auch die Beziehung des beitragspflichtigen Einzelgrundstückes zu den ihm unmittelbar dienenden, d.h. vor ihm liegenden, Erschließungsanlagen auf und setzt das Einzelgrundstück in Beziehung zu den Erschließungsanlagen einer Erschließungszone. Der Einzelgrundstückseigentümer wird also zu dem Erschließungsaufwand für ein größeres, nach dem Gefüge seiner Erschließungsanlagen zusammenhängendes Baugebiet herangezogen. Die Abstellung des Beitrages auf den Erschließungsaufwand für das gesamte Gemeindegebiet hält jedoch der Entwurf wegen der tatsächlich vorhandenen Unterschiede in dem Ausmaß der Erschließung einzelner Baugebiete nicht für möglich. Es könnte auch in einer solchen Regelung nicht mehr ein Beitrag gesehen werden. Es würde sich dann vielmehr um eine Zwecksteuer handeln, zu deren Regelung der Bund nach Art. 105 Abs. 2 GG nicht zuständig ist. Durch die Bildung von Erschließungs-zonen will daher der Entwurf den umzulegenden Erschließungsaufwand räumlich so begrenzen, daß die örtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Baugrundstücke und Erschließung erkennbar bestehen. Hierbei muß eine gewisse Vergrößerung in Kauf genommen werden, wie sie dem Gesetzgeber in seinem Bestreben nach höchster Gerechtigkeit und auch nach praktischer Vollziehbarkeit zusteht.