

Sachgebiet:

BVerwGE: nein  
Fachpresse: ja

Erschließungs-, Erschließungsbeitrags- und Straßenbaubeitragsrecht

Rechtsquelle/n:

GG	Art. 74 Abs. 1 Nr. 18, Art. 125a Abs. 1
BauGB	§ 33 Abs. 1, § 127 Abs. 2 Nr. 1, § 128 Abs. 1 Satz 2
ImmoWertV	§§ 2, 5, 24

Titelzeile:

Erschließungsaufwand: Wert von der Gemeinde bereitgestellter Flächen

Stichworte:

Erschließungsbeitrag; Anbaustraße; Teilstrecke einer Anbaustraße; tatsächliches Erscheinungsbild; Wertermittlung; Wertermittlungstichtag; Vergleichswertverfahren; Verkehrswert; Planreife; Bauerwartungsland; Straßenfläche; Wartezeit; Risikoabschlag; Ersetzung von Bundesrecht durch Landesrecht

Leitsätze:

1. Das Berliner Erschließungsbeitragsgesetz vom 12. Juli 1995 (GVBl. S. 444, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2006, GVBl. S. 573) ergänzt lediglich die §§ 127 bis 135 BauGB, ersetzt sie aber nicht gemäß Art. 125a Abs. 1 Satz 2 GG durch Landesrecht.

2. Bei Flächen, die die Gemeinde aus ihrem allgemeinen Liegenschaftsvermögen für den Bau einer Erschließungsanlage bereitstellt (§ 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB), gehört der Wertzuwachs zwischen dem Erwerb und der Bereitstellung zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand. Maßgeblich ist der Wert, den die Flächen vor ihrer Bereitstellung im Hinblick auf ihre bisherige Eigenschaft hatten (im Anschluss an BVerwG, Urteile vom 23. Mai 1980 - 4 C 62 und 73.77 - Buchholz 406.11 § 128 BBauG Nr. 26 und vom 27. Januar 1995 - 8 C 12.93 - Buchholz 406.11 § 128 BauGB Nr. 49).

Beschluss des 9. Senats vom 23. Oktober 2017 - BVerwG 9 B 61.16

- I. VG Berlin vom 21. November 2013  
Az: VG 13 A 130.08
- II. OVG Berlin-Brandenburg vom 10. März 2016  
Az: OVG 5 B 10.14







# **BUNDESVERWALTUNGSGERICHT**

## **BESCHLUSS**

BVerwG 9 B 61.16

OVG 5 B 10.14

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 9. Senat des Bundesverwaltungsgerichts  
am 23. Oktober 2017

durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bier und  
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Steinkühler und Dr. Dieterich

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung  
der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts  
Berlin-Brandenburg vom 10. März 2016 wird zurückgewie-  
sen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf  
12 037,78 € festgesetzt.

#### G r ü n d e :

- 1 Die Beschwerde, die sich auf die Zulassungsgründe der Divergenz (§ 132 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) und der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) stützt, bleibt ohne Erfolg.
- 2 1. Wegen einer Abweichung von Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts ist die Revision nicht zuzulassen. Eine Divergenz ist nur dann hinreichend bezeichnet, wenn die Beschwerde einen inhaltlich bestimmten, die angefochtene Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz benennt, mit dem die Vorinstanz in Anwendung derselben Rechtsvorschrift einem die Bezugsentscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz widersprochen hat. Solche Divergenzen zeigt die Beschwerde nicht auf.
- 3 a) Das gilt zunächst für die Rüge, das Oberverwaltungsgericht sei bei seiner Annahme, eine nicht zum Anbau bestimmte Teilstrecke einer bei natürlicher Betrachtungsweise einheitlichen Anbaustraße (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sei nur dann nicht als deren Teil anzusehen, wenn die Teilstrecke eine Mindeststreckenlänge von 100 m aufweise, von der Rechtsprechung des Bundesver-

waltungsgerichts (Urteil vom 6. Dezember 1996 - 8 C 32.95 - BVerwGE 102, 294 <299 ff.> sowie Beschluss vom 25. April 2000 - 11 B 46.99 - Buchholz 406.11 § 127 BauGB Nr. 90 S. 2 f.) abgewichen.

- 4 aa) Entgegen der Auffassung des Beklagten kann zwar eine die Revisionszulassung rechtfertigende Divergenz nicht deshalb verneint werden, weil das Erschließungsbeitragsrecht in Berlin Bestandteil des Landesrechts geworden wäre. Unbeschadet des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG, der dieses Rechtsgebiet der Regelungskompetenz des Bundesgesetzgebers entzogen hat, gelten die §§ 127 bis 135 BauGB gemäß Art. 125a Abs. 1 GG als Bundesrecht fort, solange sie nicht durch Landesrecht ersetzt werden. Dies ist im Land Berlin nicht geschehen. Denn das Berliner Erschließungsbeitragsgesetz vom 12. Juli 1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2006, GVBl. S. 573) - EBG - hat die genannten bundesrechtlichen Bestimmungen lediglich ergänzt, sie aber weder durch eine landesgesetzliche Vollregelung ersetzt noch mit bestimmten Maßgaben in das Landesrecht übernommen. In letzterer Hinsicht fehlt es jedenfalls an einem im Gesetz eindeutig bekundeten Rezeptionswillen, der nach außen deutlich machen würde, dass es sich bei den bisher als Bundesrecht fortgeltenden Bestimmungen künftig um Landesrecht handeln soll (vgl. zum Ganzen auch Rottenwallner, DÖV 2013, 515 <519>, ferner denselben, in: NVwZ 2016, 1290).
- 5 Dagegen lässt sich nicht einwenden, der Berliner Landesgesetzgeber habe mit § 15a EBG in der Fassung des Gesetzes vom 16. März 2006 (GVBl. S. 274), der die Einführung eines von § 242 Abs. 1 und 9 BauGB abweichenden Überleitungsrechts bezweckt hat, seine Transformationsabsicht insgesamt zum Ausdruck gebracht (so aber Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Aufl. 2012, § 1 Rn. 14; Ernst/Grziwotz, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2017, Vorbem. §§ 123-135 Rn. 21). Denn damit hat er die ihm eingeräumte Ersetzungsbefugnis, die auch auf abgrenzbare Teilbereiche einer Materie beschränkt werden kann (so zu Art. 125a Abs. 2 Satz 2 GG: BVerfG, Urteil vom 9. Juni 2004 - 1 BvR 636/02 - BVerfGE 111, 10 < 29 f.>; vgl. zu Art. 125a Abs. 1 Satz 2 GG auch BVerfG, Beschluss vom 7. Oktober 2015 - 2 BvR 568/15 - juris Rn. 10 ff.; BVerwG, Urteil vom 5. April 2017 - 8 C 16.16 -

ZfWG 2017, 394 Rn. 28), nur hinsichtlich des Überleitungsrechts, nicht aber in Bezug auf die §§ 127 bis 135 BauGB, ausüben wollen (s. Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucks. 15/4738 S. 2) und allenfalls insoweit wirksam ausgeübt.

- 6 bb) Das Berufungsurteil kann aber auf der angeblichen Abweichung von den genannten Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts nicht beruhen. Denn unabhängig davon, ob es sich bei der darin genannten Mindeststrecklänge von 100 m um ein absolutes Kriterium für die Bestimmung der Anbaustraße im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB handeln soll, wie das Berufungsgericht meint, oder nur um ein Regemaß (s. auch BVerwG, Beschluss vom 25. April 2000 - 11 B 46.99 - Buchholz 406.11 § 127 BauGB Nr. 90 S. 2 f.), ist das Berufungsurteil zusätzlich auch darauf gestützt, dass "keine besonderen Umstände des Einzelfalls für eine Abweichung nach unten vorliegen".
- 7 Hinsichtlich dieses selbstständig tragenden Grundes macht die Beschwerde keine Zulassungsgründe geltend. Abgesehen davon trifft ihre Kritik, das Oberverwaltungsgericht lasse insoweit eine Auseinandersetzung mit den Argumenten der Klägerin vermissen, nicht zu. Die Beschwerde bezieht sich hierbei auf das Klagevorbringen, wonach die L.straße nach dem tatsächlichen Erscheinungsbild auf der Höhe des ... Platzes ende. Das Oberverwaltungsgericht hat demgegenüber festgestellt und näher begründet, dass die Straße bei natürlicher Betrachtungsweise in dem fraglichen Bereich kein Bestandteil des ... Platzes sei, sondern um diesen herumführe und ihn nach Süden hin begrenze.
- 8 b) Das Berufungsurteil beruht auch nicht auf einer Abweichung von den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Mai 2002 - 4 C 6.01 - (Buchholz 406.11 § 154 BauGB Nr. 4 S. 10) und vom 27. November 2014 - 4 C 31.13 - (Buchholz 406.11 § 154 BauGB Nr. 7 Rn. 12). Zutreffend entnimmt die Beschwerde diesen Entscheidungen zwar den Rechtssatz, dass sich der Einschätzungsspielraum bei der Wertermittlung nicht auf deren rechtliche und tatsächliche Grundlagen erstreckt; dies unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Überprüfung. Selbst wenn das Oberverwaltungsgericht mit seiner Aussage, die gutachterlichen Feststellungen zu den Bodenwerten könnten nur im Fall evidenten Fehlerhaftigkeit erfolgreich angegriffen werden, einen von den vorge-

nannten Urteilen abweichenden Rechtssatz aufgestellt haben sollte, hätte sich dieser aber auf das Ergebnis nicht ausgewirkt. Denn das Gericht hat der Sache nach die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen des Wertermittlungsgutachtens vollständig überprüft. So hat es sich mit dem Vorwurf der Klägerin, der Sachverständige habe den Vorrang des Vergleichswertverfahrens missachtet, in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht ausführlich auseinandergesetzt (UA S. 35 f.). Das gleiche gilt für die Rüge, der Sachverständige hätte statt auf die am Wertermittlungsstichtag (24. März 1994) vorhandenen alten Flurstücke auf die im Zeitpunkt der Begutachtung existierenden neuen Flurstücke abstellen müssen. Auch insoweit hat das Oberverwaltungsgericht das Vorgehen des Sachverständigen eingehend geprüft und einen Fehler verneint (UA S. 36 f.). Ob die Vorinstanz bei dieser Prüfung von zutreffenden rechtlichen Annahmen ausgegangen ist, spielt im Rahmen der Divergenzrüge keine Rolle.

- 9 2. Die Revision ist auch nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zuzulassen. Grundsätzlich bedeutsam im Sinne des § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO ist eine Rechtssache nur, wenn für die angefochtene Entscheidung eine konkrete, fachübergreifende und bislang ungeklärte Rechtsfrage des revisiblen Rechts von Bedeutung war, deren Klärung im Revisionsverfahren zu erwarten ist und zur Erhaltung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder zur Weiterentwicklung des Rechts geboten erscheint. Den Darlegungen der Beschwerde lässt sich nicht entnehmen, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind.

- 10 a) Die Frage,

ob eine Mindestlänge von 100 m eine absolute Anforderung dafür ist, eine nicht zum Anbau bestimmte Teilstrecke einer Erschließungsanlage als selbstständige Erschließungsanlage zu behandeln, weil sie nur dann "den Eindruck einer gewissen Selbstständigkeit" im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vermitteln kann,

würde sich in dem angestrebten Revisionsverfahren nicht stellen. Denn wie oben im Zusammenhang mit der betreffenden Divergenzrüge bereits ausgeführt, ist das Berufungsurteil alternativ darauf gestützt, dass im Streitfall keine besonderen Umstände für eine "Abweichung nach unten" vorliegen.

11 b) Zur Zulassung der Revision führt auch nicht die Frage,

ob der "Wert" der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Sinne von § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit dem Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB identisch ist.

12 Auch diese Frage wäre im Revisionsverfahren nicht entscheidungserheblich. Zwar hat das Oberverwaltungsgericht die Anwendbarkeit der auf § 199 Abs. 1 BauGB beruhenden Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) - ImmoWertV - bzw. der zuvor geltenden Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), - WertV - deshalb verneint, weil die Wertermittlung im Rahmen des § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht zwingend an den für die Bestimmung des Verkehrswertes maßgeblichen Vorschriften auszurichten sei. Hilfsweise hat das Oberverwaltungsgericht dann aber die Anwendbarkeit der im Zeitpunkt der Begutachtung geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung auf den vorliegenden Fall unterstellt und das Sachverständigengutachten anhand dieses Maßstabes für fehlerfrei erachtet. Die einschränkenden Formulierungen im Berufungsurteil, Argumente für eine niedrigere Wertfestsetzung für die vom Beklagten bereitgestellten Flächen seien "nicht erkennbar" bzw. von der Klägerin selbst nicht dargelegt (UA S. 34 f.), beziehen sich lediglich auf die Frage, ob der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB - seine Maßgeblichkeit unterstellt - hier schon auf der Grundlage der geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung oder noch auf der Grundlage der Vorgängerregelung zu ermitteln war.

13 c) Ebenso wenig rechtfertigt die Frage,

ob für die Ermittlung des Wertes der im Sinne von § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen die Wertermittlungsvorschriften zum Zeitpunkt der Bereitstellung maßgebend sind oder die nach der Bereitstellung erlassenen Wertermittlungsvorschriften,



die Zulassung der Revision. Unabhängig davon, ob und inwieweit die erwähnten Wertermittlungsvorschriften für die Gerichte verbindlich sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 - 4 C 31.13 - Buchholz 406.11 § 154 BauGB Nr. 7 Rn. 7; s. auch Kleiber, in: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl. 2017, § 1 ImmoWertV Rn. 3 f.; Groß, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 95 Rn. 6, Stand Januar 2011, jeweils m.w.N.), ist die aufgeworfene Frage, soweit sich die Antwort nicht bereits aus dem Gesetz ergibt, einer allgemeinen Klärung nicht zugänglich.

- 14 Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist nach der Schlussvorschrift des § 24 am 1. Juli 2010 ohne Übergangsregelung in Kraft getreten. Daraus folgt im Grundsatz ohne weiteres, dass sie auch auf Wertermittlungen anwendbar ist, die sich auf einen Stichtag vor Inkrafttreten beziehen. Allerdings können bisher abweichend abgeleitete Daten für die Wertermittlung ihre Gültigkeit behalten; unter Umständen ergeben sich hieraus Auswirkungen auf das Wertermittlungsverfahren während der Übergangszeit (Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 24 ImmoWertV Rn. 3 f., Stand Juni 2010; Freise, in: Brügelmann, BauGB, § 24 ImmoWertV Rn. 1 ff., 7, Stand Februar 2015). Wie sich dies auf die Anwendung der einzelnen Vorschriften der neuen Verordnung, bezogen auf den jeweiligen Wertermittlungsstichtag, im Einzelnen auswirkt, ist weder in dieser Allgemeinheit klärungsfähig noch im vorliegenden Fall klärungsbedürftig. Das gilt erst recht, soweit die Beschwerde ihre Frage allgemein auch auf künftige Änderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung beziehen will.
- 15 Auf eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache führt die Frage auch insoweit nicht, als die Beschwerde sinngemäß konkret geklärt wissen möchte, ob sich der Entwicklungszustand einer von der Gemeinde im Sinne des § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB bereitgestellten Fläche als Bauerwartungsland noch nach § 4 Abs. 2 WertV oder schon nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV richtet, wenn der Wertermittlungsstichtag vor dem Inkrafttreten des neuen Ordnungsrechts liegt. Unabhängig davon, dass nach dem oben erwähnten Grundsatz vieles für die Anwendbarkeit der neuen Vorschrift spricht, besteht insoweit selbst dann kein fallübergreifender Klärungsbedarf, wenn mit der Beschwerde unterstellt

wird, dass beide Normen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen (können). Denn Fragen auslaufenden Rechts, die sich nach neuem Recht nicht offensichtlich in gleicher Weise stellen, verleihen einer Rechtssache regelmäßig keine grundsätzliche Bedeutung (stRspr, s. BVerwG, Beschluss vom 4. Juni 2014 - 5 B 11.14 - NVwZ-RR 2014, 740 Rn. 6 ff. m.w.N.). Dass das übergangsweise (etwa) noch anwendbare Recht ausnahmsweise für einen nicht überschaubaren Personenkreis in nicht absehbarer Zukunft von Bedeutung wäre, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

16 d) Die Frage,

ob Grundstückskaufverträge, zu denen der Gutachterausschuss keine Daten übermittelt, für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach § 15 ImmoWertV selbst dann nicht heranzuziehen sind, wenn der Inhalt dieser Verträge dem Sachverständigen, dem Gericht und den Beteiligten bekannt ist oder von einem Beteiligten, der Vertragspartei ist, mitgeteilt werden kann,

rechtfertigt gleichfalls nicht die Zulassung der Revision. Insoweit ist vielmehr in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung geklärt, dass ein vom Gericht mit der Erstattung eines Gutachtens beauftragter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger nicht auf den Auskunftsanspruch gegen den Gutachterausschuss nach § 195 Abs. 3 BauGB beschränkt ist, sondern sich aufgrund § 195 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch eigene Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung ein umfassendes Bild von den Marktverhältnissen verschaffen kann bzw. muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Oktober 1989 - 4 C 11.86 - Buchholz 406.11 § 144 BBauG Nr. 1 S. 5; BGH, Urteil vom 27. September 1990 - III ZR 97/89 - NVwZ 1991, 404 <405 f.>). Dieses Zugangsrecht ist gegebenenfalls vom Gericht zu erzwingen (vgl. Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 195 Rn. 65, Stand Mai 2015). Die Gefahr einer Verkürzung des Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 GG) oder einer Einschränkung der gerichtlichen Amtsermittlung (§ 86 VwGO) besteht danach nicht. Da dem Gutachterausschuss zur Führung der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 1 Satz 1 BauGB jeder auf die entgeltliche Übertragung von Grundstückseigentum gerichtete Vertrag zu übersenden ist, stellt sich nicht die Frage, ob derartige Verträge bei der Ermittlung des Vergleichswerts (jedenfalls dann) zu berücksichtigen sind, wenn ihr

Inhalt dem Gericht oder einem Beteiligten bekannt ist. Im Übrigen hat das Berufungsgericht zumindest den Inhalt der zwischen der Beklagten und der ... AG geschlossenen Verträge vom 16. Juli 1990 und 5. Mai 1994 nicht unberücksichtigt gelassen, sondern unter Verweis auf die Ausführungen des Sachverständigen festgestellt, dass diese Verträge aufgrund darin enthaltener Besonderheiten nicht für eine Heranziehung im Vergleichsverfahren geeignet seien. Davon abgesehen hat es den Hilfsbeweis Antrag der Klägerin, dem Beklagten die Vorlage sämtlicher zwischen 1990 und 1994 geschlossener Grundstückskaufverträge aufzugeben, für unerheblich gehalten, weil das Schweigen des Gutachterausschusses nur den Schluss zulasse, dass auf solche nicht zurückgegriffen werden könne, sodass dem Beweisantrag ein unzulässiger Ausforschungscharakter zukomme (UA S. 35 f.). Ob diesen Bewertungen des Berufungsgerichts zu folgen ist, betrifft nur den Einzelfall und hat keine darüber hinausgehende Bedeutung.

17 e) Zulassungserheblich ist auch nicht die Frage,

ob sich der Wert der von der Gemeinde gemäß § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB bereitgestellten Flächen aus dem Wert der bereitgestellten Teilfläche eines Grundstücks ergibt oder aus dem durchschnittlichen Wert der Gesamtfläche des Grundstücks, von dem nur eine Teilfläche bereitgestellt wird.

18 Hierzu geht die Beschwerde mit der Annahme, dass die Flächen für die künftige Erschließungsanlage zum Wertermittlungstichtag 24. März 1994 ohne weiteres zu ermitteln gewesen seien, von Feststellungen aus, die das Berufungsgericht so nicht getroffen hat. Die Vorinstanz hat vielmehr festgestellt, dass dem Sachverständigen die notwendige genaue Identifizierung der Teilflächen zum Wertermittlungstichtag nicht möglich gewesen sei; diese habe wegen der damals noch ausstehenden Planreife und des damit verbundenen Restrisikos für die Realisierung der beabsichtigten Nutzung verneint werden dürfen (UA S. 37). Unabhängig davon, ob dem Berufungsgericht darin zu folgen ist, besteht ein fallübergreifender Klärungsbedarf insoweit nicht.

19 f) Ebenso wenig rechtfertigen die Fragen,

ob Flächen, die gemäß § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellt werden, im Zeitpunkt ihrer Bereitstellung als Bauerwartungsland zu bewerten sind, wenn sie zu diesem Zeitpunkt mit dem Planungsstand des § 33 Abs. 1 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind und zu keinem Zeitpunkt Baulandqualität hatten,

und ob bei der Ermittlung des Wertes der von der Gemeinde bereitgestellten Flächen nach § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB für Bauerwartungsland neben der Wartezeit ein Risikoabschlag für den Fall zu berücksichtigen ist, dass es nicht zur Realisierbarkeit einer baulichen Nutzung kommt,

die Zulassung der Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung. In der Rechtsprechung ist bereits geklärt, dass das Merkmal des "Bereitstellens" in § 128 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Gemeinde und der Beitragspflichtigen zielt. Das zu Erschließungszwecken bereitgestellte Gelände erfährt zwar vom Zeitpunkt seiner Bereitstellung an keine weitere konjunkturelle Entwicklung mehr. Den Wertzuwachs im Zeitraum zwischen dem Erwerb der Flächen für das allgemeine Liegenschaftsvermögen und deren Bereitstellung darf die Gemeinde aber in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbringen (BVerwG, Urteile vom 23. Mai 1980 - 4 C 62 und 73.77 - Buchholz 406.11 § 128 BBauG Nr. 26 S. 23 f. und vom 27. Januar 1995 - 8 C 12.93 - Buchholz 406.11 § 128 BauGB Nr. 49 S. 4).

20 Bereitgestellt in diesem Sinne sind bestimmte Grundflächen, sobald sie durch ein darauf gerichtetes Handeln der Gemeinde endgültig zugunsten einer bestimmten Erschließungsanlage aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen ausscheiden. Gleiches gilt, wenn vor dem insoweit maßgeblichen Akt ein Bebauungsplan, der für die betreffenden Flächen den Erschließungszweck festsetzt, in Kraft tritt oder die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erreicht (BVerwG, Urteil vom 27. Januar 1995 - 8 C 12.93 - Buchholz 406.11 § 128 BauGB Nr. 49 S. 4 ff.).

- 21 Die Festschreibung des Wertes der von der Gemeinde bereitgestellten Flächen auf den Zeitpunkt der Bereitstellung hat zur Folge, dass derjenige Wert maßgeblich ist, den die Flächen im Hinblick auf ihre bisherige Eigenschaft - zum Beispiel als Wiesen-, Acker- oder Baugrundstück - zuvor hatten. Waren die Flächen Bauerwartungsland, bevor die Planreife für die Ausweisung als Straßfläche die Bauerwartung zerstörte, bleibt dieser Wert somit erhalten (BVerwG, Urteil vom 23. Mai 1980 - 4 C 62 und 73.77 - Buchholz 406.11 § 128 BBauG Nr. 26 S. 23 f.; Hesse, Erschließungsbeitrag, § 128 BauGB Rn. 37 m.w.N., Stand Januar 2017; Eiding, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 2. Aufl. 2014, § 128 Rn. 22.2). Daraus folgt zugleich, dass der Wert der von der Gemeinde für den Bau einer Erschließungsanlage bereitgestellten Flächen - unbeschadet einer die Entwicklungschancen und -risiken allgemein berücksichtigenden Wartezeit (§ 2 Satz 3 ImmoWertV) - nicht deshalb ganz oder teilweise entfällt, weil mit dem Eintritt der Planreife absehbar ist, dass das konkrete Straßengelände tatsächlich keine Baulandqualität erlangt. Ein darüber hinausgehender grundsätzlicher Klärungsbedarf ist weder vorgetragen noch ersichtlich.
- 22 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO, die Festsetzung des Streitwertes auf § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 3 GKG.

Dr. Bier

Steinkühler

Dr. Dieterich