
Datum: 03.05.2011
Gericht: Verwaltungsgericht Köln
Spruchkörper: 2. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 K 7341/09
ECLI: ECLI:DE:VGK:2011:0503.2K7341.09.00

Tenor:

Soweit die Beteiligten das Verfahren für in der Hauptsache erledigt erklärt haben, wird das Verfahren eingestellt.

Der Vorauszahlungsbescheid der Beklagten vom 30.09.2009 in der Gestalt vom 11.01.2011 wird insoweit aufgehoben, als darin mehr als 2.174,21 Euro festgesetzt sind und von den Klägern gefordert werden.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Verfahrens, die bis zum 12.01.2011 entstanden sind, tragen die Beklagte 77/100 und die Kläger 23/100; von den danach angefallenen Kosten tragen die Beklagte 61/100 und die Kläger 39/100.

Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks Gemarkung S. -M. , Flur 00, Flurstück 000, F. - T. -Straße 00 in Köln. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 00000/00 "I. -F. -Str. in Köln-T. " von 1999, der u. a. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB festsetzt. 2

Im Juni 2009 schrieb die Beklagte die Kläger, die das Grundstück von der Beklagten erworben hatten, an und erläuterte ihnen, dass sie, die Kläger, einen Kostenausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu zahlen hätten. Dem Schreiben war als Entwurf eine Ablösungsvereinbarung über 9.403,09 Euro beigelegt. In einer Anlage zum Entwurf waren die Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme aufgeführt: 3

Grunderwerb	2.731.779,86 Euro	4
Herstellung	385.353,02 Euro	
Planung	<u>50.429,74 Euro</u>	
Gesamt	3.167.562,62 Euro	

Diese Summe sei auf die gesamte zulässige Grundfläche von 100.376 m² umzulegen, so dass je Quadratmeter zulässiger Gesamtgrundfläche 52,59 Euro zu zahlen seien. Die zulässige Grundfläche des Grundstücks der Kläger sei 178,8 m² groß. Aus der Multiplikation dieser Fläche mit 52,59 Euro/m² ergebe sich der den Kläger vorgeschlagene Ablösungsbetrag. 5

Als die Kläger auch auf eine Erinnerung der Beklagten nicht reagierten, erließ die Beklagte unter dem 30.09.2009 den streitgegenständlichen Vorauszahlungsbescheid, in dem der Kostenerstattungsbetrag auf 9.403,09 Euro und die Fälligkeit auf den 15.11.2009 festgesetzt wurden. Die Kläger wurden zur Zahlung aufgefordert. Der Entwurf des Bescheides trägt den Ab-Vermerk: "05.10.09" mit einem Handzeichen. 6

Die Kläger haben am 06.11.2009 Anfechtungsklage erhoben, diese aber zunächst nicht weiter begründet. 7

Die Beklagte hatte zunächst vorläufig auf Beitreibung der Forderung verzichtet. Zwischenzeitlich kündigte sie aber an, die behördliche Aussetzung der Vollziehung aufzuheben. Deswegen haben die Kläger am 01.04.2010 gerichtlichen einstweiligen Rechtsschutz beantragt (Az.: 2 L 437/10). Dieses Verfahren wurde am 30.06.2010 eingestellt, nachdem die Beklagte die weitere Aussetzung der Vollziehung zugesagt hatte. 8

Im Verfahren 2 L 437/10 haben die Kläger vorgetragen, die Beklagte habe die Grunderwerbskosten zu hoch angesetzt. Die größte Teilfläche sei in die Kostenermittlung mit 190,00 DM/m² eingeflossen, obwohl die Beklagte für diese Fläche teilweise nur 75,00 DM/m² bezahlt habe. Die Einstufung dieser Flächen beim Erwerb als Bauerwartungsland sei unrichtig. Im Übrigen sei die Aufstellung der Grunderwerbskosten nicht nachvollziehbar. 9

Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 11.01.2011 den von den Klägern geforderten Vorauszahlungsbetrag auf 5.546,38 Euro reduziert. Dem liegt eine neue Aufstellung der Gesamtkosten und der Flächen zugrunde: 10

Grunderwerb	1.467.711,00 Euro
Herstellung	445.000,00 Euro
Planung	<u>53.980,00 Euro</u>
Gesamt	1.966.691,00 Euro

Diese Summe wurde nunmehr auf eine zulässige Grundfläche von rund 63.400 m² umgelegt, so dass je Quadratmeter zulässiger Grundfläche 31,02 Euro zu zahlen seien. Bei der zulässigen Grundfläche des Grundstücks der Kläger von 178,8 m² ergab sich die nunmehr geforderte Betrag. Wegen der Einzelheiten der Kostenermittlung wird auf den Inhalt des Schriftsatzes verwiesen. 12

Die Beteiligten haben wegen des reduzierten Teils des angefochtenen Bescheides das Verfahren für in der Hauptsache erledigt erklärt. 13

Die Kläger fechten den verbleibenden Teil des Bescheides weiter an. Sie tragen vor, durch die Verlegung des Standorts der im Bebauungsplan vorgesehenen Kindertagesstätte in die festgesetzte Ausgleichsfläche könne die Beklagte überhaupt keine Kostenerstattung von den Bauherrn im Bebauungsplangebiet verlangen. Denn § 135a Abs. 2 Satz 3 BauGB setze für das Entstehen der Erstattungspflicht die Herstellung der Maßnahme voraus. Wie § 135a Abs. 1 BauGB zeige, könne damit nur die festgesetzte Maßnahme gemeint sein. Durch die anderweitige Nutzung der Fläche, auf der die Kindertagesstätte errichtet worden sei, könne die festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme endgültig nicht mehr (vollständig) hergestellt werden. Damit entfalle die Erstattungspflicht einschließlich des Rechts der Beklagten, auf den Erstattungsbetrag Vorauszahlungen zu erheben. 14

Diese Rechtsfolge sei von dem Gesetzgeber gewollt, denn er habe im Rahmen der §§ 135a ff. BauGB in Kenntnis der Problematik eines Zurückbleibens von Maßnahmen hinter dem festgesetzten Umfang auf eine Regelung wie den § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB für Erschließungsbeiträge verzichtet. 15

Die Kläger beantragen nunmehr, 16

den Vorausleistungsbescheid der Beklagten vom 30.09.2009 in seiner Gestalt vom 11.01.2011 aufzuheben. 17

Die Beklagte beantragt, 18

die Klage abzuweisen. 19

Sie hält die Ermittlung der ihrer Forderung nunmehr zugrundeliegenden Kosten für rechtmäßig. Für die Größe der Ausgleichsfläche seien sowohl der jetzige Standort der Kindertagesstätte als auch der im Bebauungsplan festgesetzte Standort nicht berücksichtigt worden, obwohl der aufgegebene Standort der Ausgleichsfläche zugeschlagen worden sei. 20

Sie habe für die aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen den Verkehrswert für Ausgleichsflächen (10 Euro/m²) angesetzt. Lediglich für zwei Erwerbsfälle aus den Jahren 1995 und 1999 habe sie die seinerzeitigen pauschalen Kauf- bzw. Tauschpreise als (echte) Grunderwerbskosten eingesetzt. Diese Kosten seien von ihrer Grundwertabteilung auf der Grundlage der seinerzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ermittelt worden. Wo Außenbereichsfläche dargestellt gewesen sei, seien 15,00 DM/m², wo gemischte Baufläche 21

dargestellt gewesen sei, seien 184,40 DM/m² bzw. 135,00 DM/m² entsprechend der Qualität als Bauerwartungsland kalkuliert worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten verwiesen. 22

Entscheidungsgründe 23

Soweit die Beteiligten das Verfahren teilweise für in der Hauptsache erledigt erklärt haben, ist es in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen. Es entspricht der Billigkeit, der Beklagten insoweit die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen (§ 161 Abs. 2 Satz 1 VwGO), denn sie hat mit der Kostenreduzierung dem Begehren der Kläger teilweise entsprochen. 24

Die im Übrigen zulässige Klage ist nur teilweise begründet. Die Beklagte ist dem Grunde nach berechtigt, von den Klägern eine Vorauszahlung auf künftige Ausgleichskosten nach §§ 135a ff. BauGB zu fordern. Auch der nunmehr von den Klägern geforderte reduzierte Betrag ist indes nur teilweise nachvollziehbar, so dass der Höhe nach ein Teilbetrag rechtswidrig ist, und die Forderung der Vorauszahlung insoweit die Kläger in ihren Rechten verletzt. 25

1. Rechtsgrundlage für die streitige Abgabefestsetzung ist § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Satzung der Beklagten zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vom 29.11.2000 - Satzung -. Gemäß § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde von den Grundstückseigentümern des Plangebiets zur Deckung des Aufwands für gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführte Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag. Soweit die Gemeinde entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchführt, sind die Kosten gemäß § 135b Satz 1 BauGB auf die nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Grundstücke zu verteilen. Die zulässigen Verteilungsmaßstäbe sind in § 135b Satz 2 BauGB aufgeführt. Die Verteilung der Kosten nach § 135b BauGB kann die Gemeinde durch Satzung regeln (§ 135c Nr. 4 BauGB). In der Satzung kann sie Vorauszahlungen vorsehen (§ 135c Nr. 5 BauGB). § 5 der Satzung erlaubt der Beklagten, Vorauszahlungen zu erheben, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich genutzt werden dürfen, auch wenn die Kostenpflicht noch nicht in vollem Umfang entstanden ist. Den genannten Vorgaben trägt die Abgabefestsetzung der Beklagten - was den festgesetzten Ausgleichsbetrag dem Grunde nach betrifft - Rechnung. 26

Durch die Ausweisung von Bauflächen und Erschließungsflächen im Bebauungsplan Nr. 00000/00 "I. -F. -Str. in Köln-T. " sind Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zugelassen worden. Zum Ausgleich dieser Eingriffe hat die Beklagte im Bebauungsplangebiet selbst Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt, um deren Kostentragung die Beteiligten streiten. 27

2. Dass die vorgenannten gesetzlichen materiellen Voraussetzungen für eine Verteilung der dabei entstehenden Kosten auf die Bauwerber einschließlich der Befugnis der Beklagten, eine Vorauszahlung zu erheben, hier im Prinzip erfüllt sind, wird von den Klägern nicht in Abrede gestellt. Jedenfalls haben sie diesbezüglich nichts vorgetragen. 28

Die einzige Einwendung der Kläger in diesem Zusammenhang greift nicht durch. Der Beklagten ist die Erhebung von Ausgleichskosten und damit auch von Vorauszahlungen nicht deshalb verwehrt, weil die Erstattungspflicht nach § 135a Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht mehr in 29

vollem Umfang entstehen könnte. Zwar ist durch die Errichtung der Kindertagesstätte auf einem Teil der ausgewiesenen Ausgleichsfläche eine vollständige plangemäße Verwirklichung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Sinne des § 135a Abs. 1 BauGB unmöglich geworden. Dies hat indes nicht die von den Klägern gefolgerte Rechtsfolge, dass die Beklagte auf eine Erstattung der Kosten nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB völlig verzichten müsste.

Bereits die Annahme der Kläger, im Falle der Erhebung von Erschließungsbeiträgen führe ein Zurückbleiben der Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans ohne die Regelung des § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zu einer vollständigen Befreiung von der Erschließungsbeitragspflicht, ist unzutreffend. Denn das Planerfordernis (§ 125 Abs. 1 BauGB) betrifft die Erschließungsanlage als solche, nicht jedoch alle Details ihrer baulichen Ausführung. Geringfügige Planabweichungen sind auch über § 125 Abs. 3 BauGB hinaus zulässig. 30

Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 125 Rn. 3e. 31

Entsprechendes gilt in verstärktem Maße für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, denn die Interessenlage der beiden Regelungszusammenhänge unterscheidet sich nicht unerheblich. Bereits die Normierungen des "Planerfordernisses" für Erschließungsanlagen (§ 125 Abs. 1 BauGB) und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB) unterscheiden sich. Der Unterschied ist nur redaktioneller Art, so dass nichts für die von der Klägerseite angenommene bewusste gesetzgeberische Entscheidung für das Fehlen einer § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB entsprechenden Regelung im Rahmen der §§ 135a ff. BauGB spricht. Denn § 125 Abs. 1 BauGB enthält - anders als § 135a Abs. 1 BauGB - keine Herstellungsverpflichtung als Voraussetzung für die Beitragserhebung. Im Gegenteil können Erschließungsbeiträge - wie § 125 Abs. 2 BauGB zeigt - sogar ganz unabhängig vom Vorliegen eines Bebauungsplans entstehen. 32

Auch im Übrigen besteht zwischen den beiden Regelungsbereichen der §§ 123 ff. und §§ 135a ff. BauGB nur eine partielle Vergleichbarkeit. Denn der Kostenerstattungsbetrag nach §§ 135a bis 135c BauGB basiert entsprechend seinem naturschutzrechtlichen Ursprung und abweichend vom Erschließungsbeitragsrecht nicht auf dem Vorteils-, sondern auf dem Verursacherprinzip. Er dient daher in erster Linie nicht dem Ausgleich eines Vorteils, sondern der Refinanzierung einer Maßnahme, die einen Eingriff in Natur und Landschaft durch eine bauliche oder gewerbliche Grundstücksnutzung kompensieren soll. 33

Vgl. OVG Saarland, Urteil vom 20.08.2008 - 1 A 453/07 -. 34

Dem entsprechend ist die Interessenlage der Abgabepflichtigen bezüglich beider Regelungsbereiche unterschiedlich. Die hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleibende Erschließungsanlage kann sich auf Dauer unmittelbar auf die Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstücks, das mit dem Erschließungsbeitrag belastet wird, auswirken. Denn die ordnungsgemäße (= plangemäße) Erschließung ist nicht nur Genehmigungsvoraussetzung für die Nutzung eines Grundstücks, sondern bestimmt auch die Möglichkeiten der Nutzungsintensität mit. Einen entsprechenden direkten Bezug zum Baugrundstück und zu seinen Nutzungsmöglichkeiten weist der Ausgleich für Eingriffe in die Natur nicht auf. Die Frage, ob die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gar nicht, nur teilweise oder vollständig durchgeführt wird, berührt die Interessen des einzelnen Eigentümers eines Baugrundstücks hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks nicht. Für ihn kann alleine von Interesse sein, dass er nicht mit höheren Kosten belastet wird, als die Festsetzungen des Bebauungsplans zulassen. Das Zurückbleiben mit den Maßnahmen hinter den 35

Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausschließlich günstig für den Erstattungspflichtigen auswirken.

3. Indes ist der Kammer die Höhe des geforderten Ausgleichsbetrags auch nach der Neuberechnung und Reduzierung nicht in vollem Umfang nachvollziehbar. 36

Der Ansatz der prognostizierten Herstellungs- und Planungskosten durch die Beklagte (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 der Satzung) ist von den Klägern nicht in Frage gestellt worden und erscheint auch der Kammer plausibel, zumal diese Summen nur einen geringen Teil der abzurechnenden Kosten ausmachen und bei der endgültigen Abrechnung im Einzelnen nachzuweisen sein werden. Entsprechendes gilt für die fiktiven Grunderwerbskosten in Höhe von 10 Euro/m² der von der Beklagten aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 der Satzung) und die dahinter noch zurückbleibenden Grunderwerbskosten in Höhe von 7,67 Euro/m² für das Flurstück 000. 37

Nicht nachvollziehbar sind der Kammer die Grunderwerbskosten, die die Beklagte im Schriftsatz vom 11.01.2011 unter den Nummern 6 und 8 aufgeführt hat. 38

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 der Satzung umfassen die Durchführungskosten zwar die (tatsächlichen) Grunderwerbskosten, und zwar die Kosten des Erwerbs für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Dass die Beklagte die Ausgleichsflächen der Nummern 6 und 8 für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erworben hat, lässt sich dem Vortrag der Beklagten und den vorgelegten Verwaltungsvorgängen nicht entnehmen. 39

Die Flächen der Nummer 8 sind 1995 von der Beklagten einer Erbengemeinschaft zu einem Pauschalpreis von ca. 26 Mio. DM für ca. 211.000 m² abgekauft worden. In der Anlage 1 zu der Beschlussvorlage für den Rat zur Genehmigung des Geschäfts waren die zu erwerbenden Flächen in drei Preiskategorien eingeteilt: 40

1. ca. 95.000 m² zu 90,00 DM/m² für eine Fläche im 41

"T1. G. ", 42

2. ca. 21.000 m² zu 15,00 DM/m² für eine Fläche im 43

Bebauungsplangebiet und 44

3. ca. 95.000 m² zu 184,40 DM/m² für eine weitere 45

Fläche im Bebauungsplangebiet. 46

Die Fläche zu 1. wird in der Beschlussvorlage als Arrondierungsfläche zum städtischen Grundbesitz in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, bezeichnet. 47

Hinsichtlich der Flächen 2. und 3. wird in der Beschlussvorlage angegeben, sie falle in das Planungskonzept I. -F. -Straße. Auf den Flächen könnten rd. 430 Wohneinheiten errichtet werden. 48

Hinsichtlich aller Flächen seien zur Preisermittlung die Darstellung des Flächennutzungsplans und das Planungskonzept angehalten worden. 49

An keiner Stelle ist erwähnt, dass die erworbenen Flächen zum Teil als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dienen sollen. Dabei lag das Planungskonzept I. -F. -Straße mit einer genauen Aufteilung in die einzelnen Flächenarten 1995 bereits vor. 1994 hatte sogar schon eine Bürgerbeteiligung zu diesem Planungskonzept stattgefunden. So ist in der Beschlussvorlage das Flurstück 000 entsprechend der vorgesehenen Funktion als Ausgleichsfläche auch nur mit 15,00 DM/m² in der Kalkulation angesetzt worden, obwohl über die Hälfte dieser Fläche im Flächennutzungsplan seinerzeit auch als Baufläche dargestellt war. Aus welchen Gründen in die interne Preiskalkulation nicht auch für die anderen bereits als solche vorgesehenen Ausgleichsflächen ein Preisabschlag vorgesehen wurde, ist nicht erkennbar.

Das Argument der Beklagten, die Flurstücke 00 und 00 seien damals einheitlich als Bauerwartungsland zu bewerten gewesen, ist nicht nur wegen der bereits vorhanden gewesenen differenzierten Flächenaufteilung im Planungskonzept nicht überzeugend. Vor allem ist die Beklagte eine Erklärung dafür schuldig geblieben, aus welchem Grund der hier in Rede stehende Zweck, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu erwerben, nicht in der Beschlussvorlage erwähnt ist. Im Übrigen dürfte angesichts der recht kurzen Zeitspanne zwischen dem Grunderwerb (Anfang 1995) und dem Inkrafttreten des Bebauungsplans im Herbst 1999 der Preis für Bauerwartungsland sich bereits weitgehend dem (differenzierteren) Rohbaulandpreis angenähert haben. 51

Für die Fläche der Nummer 6, die von der Beklagten 1999 im Tauschweg erworben worden ist, ist die Preisermittlung ebenfalls nicht nachvollziehbar. Zwar ist in der Beschlussvorlage für den Liegenschaftsausschuss die zu erwerbende Fläche als "Grünland" bezeichnet. Diese Bezeichnung erklärt die Höhe des vereinbarten Tauschpreises aber nicht, denn die Fläche wurde flächen- und preisgleich gegen eine Fläche getauscht, die für eine dringend erforderliche Betriebserweiterung einer Friedhofsgärtnerei benötigt wurde und später im Bebauungsplan auch entsprechend ausgewiesen worden ist. Die Initiative zu dem Tausch ging nicht von der Beklagten, sondern von dem Betrieb aus. 52

Insbesondere fehlt es insoweit auch an einem Vorgang zum Zwecke des Erwerbs von Ausgleichsflächen, weil die von der Beklagten hingeebene Fläche nach dem damaligen Planentwurf ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen werden sollte, so dass aus der Sicht der Beklagten nur eine Grünfläche gegen eine andere getauscht worden ist. Der Tauschpreis lässt sich daher nur mit dem Interesse der Vertragspartner am Erwerb der Tauschfläche begründen. 53

Das Gericht sieht davon ab, von Amts wegen (§ 86 Abs. 1 VwGO) durch Einholung eines Gutachtens für die Fläche Nummer 8 klären zu lassen, welche Anteile des seinerzeitigen pauschalen Kaufpreises für die Flächen künftiger Baugrundstücke, für Erschließungsanlagen und für Ausgleichs- und Ersatzflächen einzusetzen gewesen wären; denn die Vorauszahlung ist lediglich vorläufiger Natur, und die Beklagte ist gehalten, im Rahmen der endgültigen Abrechnung durch ihr Fachamt die entsprechenden Kostenanteile selbst überprüfen zu lassen. Auch sie trifft nämlich im Verwaltungsverfahren die Pflicht zur Amtsermittlung. 54

Damit ergibt sich der zweifellos nicht rechtswidrige Betrag der Vorauszahlung für die Kläger auf der Grundlage der Berechnung der Beklagten im Schriftsatz vom 11.01.2011 folgendermaßen: 55

Lfd. Nr.	ex ehem. Flurstück	Größe [m ²]	Wert [Euro/m ²]	Wert [Euro]	56
----------	--------------------	-------------------------	-----------------------------	-------------	----

1	000	15.420	7,67	118.271,40 11.827,00
2	000	2.000	10,00	20.000,00
3	00	200	10,00	2.000,00
4	00	2.270	10,00	22.700,00
5	00	170	10,00	1.700,00
6	00	290	0	
7	00	150	10,00	1.500,00
8	00	11.320	0	
9	0000	8.520	10,00	85.200,00 8.520,00
				271.714,40

Grunderwerb	271.718,40 Euro
Herstellung	445.000,00 Euro
Planung	<u>53.980,00 Euro</u>
Gesamt	770.698,40 Euro

57

Diese Summe wird auf die zulässige Grundfläche von rund 63.400 m² umgelegt, so dass auf den Quadratmeter zulässiger Grundfläche 12,16 Euro entfallen. Bei der zulässigen Grundfläche des Grundstücks der Kläger von 178,8 m² ergibt dies einen Betrag von 2.174,21 Euro.

58

Die Entscheidung über die Kosten nach der teilweisen Erledigung folgt aus § 155 Abs. 1, 159 Satz 1 VwGO, § 100 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

59