VG Ansbach, Urteil v. 19.07.2021 – AN 2 K 20.01510

Titel:

Wertausgleich nach Zweckfortfall einer Förderschule

Normenketten:

BaySchFG Art. 34 S. 4
BauGB § 194
BayVwVfG Art. 3 Abs. 1 Nr. 1, Art. 13 Abs. 1 Nr. 2, Art. 28 Abs. 1

Leitsätze:

1. Der Annahme eines vollständigen Zweckfortfalls iSv Art. 34 S. 4 BaySchFG steht nicht entgegen, dass das Gebäude nach Schließung der Förderschule durch eine schulvorbereitende Einrichtung genutzt wird. (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Wertausgleichsanspruch aus Art. 34 S. 4 BaySchFG richtet sich regelmäßig an denjenigen, der die auszugleichende staatliche Investition erhalten hat. (Rn. 52) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wertausgleich nach Zweckfortfall einer Förderschule, Systematik von Art. 34 Satz 4 bis 7 BaySchFG, Ermittlung des Verkehrswerts einer Förderschule, abgehender und bleibender Gemeinbedarf, Wertermittlungsspielraum der Behörde, Wertausgleich, Zweckfortfall, Verkehrswert, Förderschule, Spielraum, Gemeinbedarf

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens. Der Beigeladene trägt seine Kosten selbst.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Nach Schließung einer Förderschule streiten die Beteiligten um Wertausgleich für beklagtenseits geleistete Baukosten zur Errichtung der Schule.

2
Mit bestandskräftigem Bescheid vom 28. September 1987 stellte die … fest, dass dem Kläger die notwendigen Kosten für die Errichtung eines bereits zuvor schulaufsichtlich genehmigten Neubaus der Sonderschule "…" in … … (…) mit schulvorbereitender Einrichtung ersetzt werden. In dem Bescheid wurden die zu ersetzenden reinen Baukosten vorläufig in Höhe von 9.990.824,69 DM (umgerechnet 5.108.237,55 EUR) festgesetzt. Auf Grundlage bereits geleisteter Abschlagszahlungen in Höhe von 10.022.700,00 DM ist in dem Bescheid zudem die Erstattung einer Überzahlung in Höhe von 31.875,31 DM festgesetzt. Mit bestandskräftigem Bescheid der … vom 19. März 1992 setzte der Beklagte unter teilweiser Zurücknahme der vorläufigen Festsetzung die durch den Beklagten für den Neubau zu ersetzenden notwendigen reinen Baukosten schließlich auf 9.957.289,50 DM (umgerechnet 5.091.081,28 EUR) fest. Lediglich nicht umfasst von der staatlichen Förderung der Baukosten war die Garage des Hausmeisterhauses. Zur Sicherung einer etwaigen Wertausgleichsforderung des Beklagten wurde auf dem Schulgrundstück eine Grundschuld zugunsten des Beklagten in Höhe von jedenfalls 9.000.000,00 DM eingetragen.

3
Mit Wirkung zum 1. Januar 1990 kam es zu einem Wechsel der Schulträgerschaft von dem Kläger auf den Beigeladenen. Mit Bescheid vom 13. Dezember 1989 erteilte die … dem Beigeladenen mit Wirkung zum 1. Januar 1990 die schulaufsichtliche Genehmigung, die Trägerschaft über die bereits zuvor schulaufsichtlich

genehmigte private Schule für Geistigbehinderte mit angeschlossener schulvorbereitender Einrichtung für Geistigbehinderte von dem Kläger zu übernehmen. Im Tenor des Bescheids stellte die … in diesem Zusammenhang weiter sinngemäß fest, gesetzliche Ansprüche des Beklagten auf Wertausgleich für den Fall der Nutzungsänderung richteten sich weiterhin gegen den Kläger als Grundstückseigentümer. Gemäß schriftlicher Vereinbarung zwischen dem Kläger und dem Beigeladenen vom vom 29. November 1989 verblieb das Eigentum an dem Schulgrundstück samt Zubehör bei dem Kläger, der dieses dem Beilgeladenen unentgeltlich überließ.

4
In einer Besprechung am 16. Dezember 2016 teilte die … sinngemäß im Kern mit, die Förderung des Förderzentrums "…" laufe zum 31. Juli 2017 aus. Für das kommende Schuljahr 2017/2018 werde nach derzeitiger Sach- und Rechtslage definitiv keine Förderung mehr in Aussicht gestellt. Da der Schulträger ohne staatliche Förderung den Schulbetrieb nicht finanzieren könne, liege deshalb die Überlegung nahe, den Schulbetrieb einzustellen. Darüber hinaus thematisierte die … ein etwaiges Wertausgleichverfahren, wobei sich die Wertausgleichsforderung an den Kläger als Eigentümer richte. Darüber hinaus habe der Eigentümer einen Sachverständigen mit der Erstellung des zu erbringenden Verkehrswert- und Restwertgutachtens betreffend das Schulgebäude zu beauftragen.

5
Mit Schreiben vom 6. April 2017 teilte der Beigeladene der … mit, der Schulbetrieb werde zum 31. Juli 2017 dauerhaft eingestellt. Mit E-Mail vom 1. Mai 2017 wurde mitgeteilt, zwischenzeitlich sei - wie vereinbart - ein Wertgutachten in Auftrag gegeben worden. In der Folge wurde die Schule mit Ablauf des 31. Juli 2017 geschlossen. Den Betrieb der angeschlossenen schulvorbereitenden Einrichtung hatte der Beigeladene bereits Jahre zuvor eingestellt. Darüber hinaus betrieb der Beigeladene im Zeitpunkt der Schulschließung in Räumlichkeiten außerhalb der Förderschule - genauer in einem Anwesen im … Gemeindeteil … - eine schulvorbereitende Einrichtung, die schulrechtlich dem Förderzentrum … zugeordnet war. Diese schulvorbereitende Einrichtung zog im September 2017 in die nach der Schulschließung freigewordenen Räumlichkeiten der ehemaligen Förderschule "…". Im kommenden Schuljahr 2021/2022 wird der Betrieb der Einrichtung mangels Nachfrage jedenfalls ruhen.

6
Im Übrigen betrieb der Kläger in dem Förderschulgebäude "…" seit 2014 und bis heute die Kindertagesstätte "…". Für die Nutzung der dortigen, in seinem Eigentum stehenden Räumlichkeiten leistet er an den Beigeladenen Miete in Höhe von jährlich jedenfalls 30.000,00 EUR.

7
Am 15. August 2017 stellte der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten beim Landkreis Ansbach in der Besetzung der Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) … als Vorsitzenden, Dipl.-Ing. (FH) … sowie Dipl.-Ing. … als Berichterstatter das klägerseits in Auftrag gegebene Gutachten fertig. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2017 leitete der Kläger das Gutachten an die … weiter. Dieses gelangt zum Stichtag des 6. Juni 2017 - dem Tag der Besichtigung - zu einem Verkehrswert der gesamten Immobilie einschließlich des Hausmeisterwohnhauses in Höhe von insgesamt 1.900.000,00 EUR.

8
Mit Schreiben vom 11. Februar 2020 teilte die … sowohl dem Kläger als auch dem Beigeladenen sinngemäß im Kern mit, aufgrund der Einstellung des Schulbetriebs ergebe sich ein Leerstand bzw. eine außerschulische Nutzung eines überwiegenden Teils des früheren Schulgebäudes. Freigewordene Räume würden teilweise durch die schulvorbereitende Einrichtung genutzt. Die geänderte Nutzung von Teilbereichen des Schulgebäudes als Kindertagesstätte bzw. der Leerstand weiterer Gebäudeteile lösten den gesetzlichen Wertausgleichsanspruch aus. Danach habe der Beklagte Anspruch auf Wertausgleich, wenn die geförderte Schulanlage und ihre Ausstattung nicht mehr den Zwecken einer privaten Förderschule dienten. Die Räume, die für die schulvorbereitende Einrichtung genutzt würden, dienten weiterhin dem Zweck einer privaten Förderschule. Das Schulgebäude werde zum Teil als Kindertagesstätte genutzt und diene insoweit nicht dem Zweck einer privaten Förderschule, weshalb für diese Bereiche Wertausgleich zu fordern sei. Darüber hinaus löse dauerhafter Leerstand den Wertausgleichsanspruch aus. Als Wertausgleich sei der Verkehrswert anzusetzen, mindestens jedoch der Restwert. Das vorgelegte Gutachten sei zur Ableitung des Wertausgleichsanspruchs geeignet. Der Restwert belaufe sich auf 178.581,94 EUR, während der Verkehrswert insgesamt 1.900.000,00 EUR betrage. Im Weiteren wird die

Wertausgleichssumme unter Berücksichtigung der teilweisen Nutzung des Schulgebäudes für die vormals in … untergebrachte schulvorbereitende Einrichtung sowie unter Offenlegung des Rechenwegs auf insgesamt 1.229.485,23 EUR beziffert. Es sei beabsichtigt, zur Geltendmachung des Wertausgleichsanspruchs einen entsprechenden Bescheid gegenüber dem Kläger zu erlassen. Dem Kläger sowie dem Beigeladenen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 20. März 2020 eingeräumt.

9
Hierauf machte der Kläger mit Schreiben vom 31. März 2020, eingegangen bei der … am 2. April 2020, sinngemäß im Kern geltend, die Aufsichtsbehörde habe vor ca. 15 Jahren gegenüber dem damaligen Träger eines Heims für Kinder mit Behinderungen in … (dem sog. "Topf"-Kinderheim) einen Aufnahmestopp verfügt. Damit sei mangels neuer Schüler das Ende der Förderschule eingeleitet worden. Die Schülerzahl habe stetig abgenommen, was letztlich zur Schulschließung geführt habe. An dieser Stelle sei zu erwähnen, dass die … in Bezug auf den Weiterbetrieb der Förderschule ein hohes Maß an Geduld und sehr viel Verständnis bewiesen habe.

10
Da der Verkehrswert durch den erzielbaren Preis bestimmt werde, müsse berücksichtigt werden, dass es niemanden im Raum … gebe, der ein solches Anwesen erwerben werde, schon gar nicht zu dem ermittelten Verkehrswert. Es bestehe für ein solches Objekt im Raum … kein Markt, sodass nicht von einem Verkehrswert in Höhe von 1.900.000,00 EUR ausgegangen werden könne. Das Objekt sei auch für Investoren uninteressant, da diese Abbruchkosten tragen müssten. Nach all dem sei das Gutachten nicht verwertbar. Der Ansatz des Beklagten, der Verkehrswert sei maßgeblich, sofern er über den Restwert hinausgehe, habe im Gesetz keine Grundlage. Darüber hinaus würden für Rückforderungen von Subventionen die Art. 48 ff. BayVwVfG gelten, wobei hier die Jahresfrist aus Art. 48 Satz 4 BayVwVfG versäumt sei. Er - der Kläger - verfüge über Rücklagen in Höhe von insgesamt 40.000,00 EUR. Des Weiteren existierten lediglich Pflichtrücklagen hinsichtlich des Betriebs von Kinderbetreuungseinrichtungen, die für den Erhalt des Wirtschaftsbetriebs unabdingbar seien. Der Kläger unterbreitete zur Verfahrensbeendigung den Vorschlag, als Wertausgleich den Restwert in Höhe von 178.581,94 EUR anzusetzen. Auch hierfür müsse er ein Darlehen aufnehmen.

11
Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 4. Juni 2020 setzte die … gegenüber dem Kläger einen Wertausgleichsanspruch in Höhe von 1.229.172,78 EUR fest. Der Bescheid erging kostenfrei.

12
Zur Begründung ist ausgeführt, der Beklagte habe Anspruch auf Wertausgleich, wenn die geförderte Schulanlage und ihre Ausstattung nicht mehr den Zwecken einer privaten Förderschule dienten. Die Räume, die für die schulvorbereitende Einrichtung genutzt würden, dienten als Bestandteil des sonderpädagogischen Förderzentrums … weiterhin dem Zweck einer privaten Förderschule. Soweit das Schulgebäude als Kindertagesstätte genutzt werde diene es nicht dem Zweck einer privaten Förderschule, weshalb für diese Bereiche Wertausgleich zu fordern sei. Darüber hinaus löse dauerhafter Leerstand den Wertausgleichsanspruch aus, wobei der Verkehrswert anzusetzen sei, mindestens jedoch als Restwert die Anschaffung- und Herstellungskosten abzüglich der in gleichen Jahresbeträgen errechneten Absetzung für Abnutzung, wobei eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 25 Jahren anzusetzen sei. Hier sei der höhere Verkehrswert heranzuziehen. Dies sei u.a. auch deshalb sachgerecht, da der Beklagte nicht nur die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Grundstücks und des Gebäudes geleistet habe, sondern auch den fortlaufenden notwendigen Schulaufwand, beispielsweise in Form eines hundertprozentigen Zuschusses zu den notwendigen Kosten für Unterhalt von Gelände und Gebäude. Außerdem verblieben die Gebäudeum Grundstücksteile nach Durchführung des Wertausgleichverfahrens im Eigentum des Klägers. Da dieser für den Werterhalt des geförderten schulischen Gebäudeteils keine Eigenmittel habe einsetzen müssen, sei es verfehlt, den weit niedrigeren Restwert anzusetzen. Dies würde - obwohl die zu 100% staatlich geförderte und unterhaltene Immobilie beim Zuwendungsempfänger verbleibe - quasi zu einer erneuten Förderung ohne Zuwendungszweck führen, was der Gesetzgeber aber erkennbar nicht gewollt habe. Art. 48 ff. BayVwVfG seien hier weder direkt noch entsprechend anwendbar. Dies gelte auch für die Jahresfrist. Die Wertausgleichsforderung richte sich an den Kläger als Empfänger des Baukostenersatzes. Insoweit verweist die … auf den Bescheid vom 13. Dezember 1989. Das vorgelegte Gutachten sei zur Ableitung des Wertausgleichsanspruchs geeignet. Nicht entscheidend sei, ob für die zu bewertende Schulanlage und ihre Ausstattung ein Markt bestehe. Das vorliegende Verfahren diene ausschließlich dem

Ausgleich von Vermögenswerten zwischen Staat und privaten Schulträgern. Dem Vorbringen, es gebe im Raum … für ein solches Objekt keinen Markt, könne demnach nicht gefolgt werden. Sodann schließt sich eine ausführliche Berechnung der Wertausgleichsforderung unter Offenlegung des Rechenwegs an. Dem Vorschlag des Klägers, als Wertausgleich den Restwert anzusetzen, werde nicht gefolgt. Vielmehr sei es geboten, auf den Verkehrswert abzustellen.

13
Hiergegen erhob der Kläger mit Schreiben vom 25. Juni 2020, eingegangen bei der … am 25. Juni 2020, Widerspruch. Über sein bisheriges Vorbringen im Verwaltungsverfahren hinaus führt er aus, die Schulschließung sei letztlich von der … selbst veranlasst. Ohne die Erstattung laufender Kosten könne eine solche Schule von einem diakonischen Träger nicht erhalten werden. Im Laufe des Jahres 2016 habe die … gegenüber dem Beigeladenen darauf gedrängt, die Schule aufgrund zu geringer Schülerzahlen zeitnah aufzulösen. Die Erörterungen seien allein zwischen der … und dem seinerzeitigen Geschäftsführer des Beigeladenen geführt worden. Die Vorstandschaft habe erst im Rahmen der Freistellung des Geschäftsführers von seinen Dienstgeschäften im Oktober 2016 Kenntnis erlangt. Er - der Kläger - habe schon viele Jahre nichts mehr mit dem Betrieb der Schule zu tun gehabt. Er sei auch nicht in den Informationsaustausch zwischen der … und dem Beigeladenen eingebunden gewesen. Auch habe er keine nähere Kenntnis hinsichtlich der Schulschließungsabsichten gehabt und sei ohnehin der Auffassung gewesen, alles sei eine Angelegenheit zwischen der … und dem Beigeladenen. In der Besprechung vom 16. Dezember 2016 habe man sich plötzlich und völlig überraschend mit der Forderung nach Wertausgleich konfrontiert gesehen. Gleichwohl habe sich auch in der Folge bis Ende des Jahres 2018 aller Schriftverkehr nicht an den Kläger, sondern weiterhin an den Beigeladenen gerichtet. Im Spätherbst 2019 sei überraschenderweise erwogen worden, den Bescheid nicht an den Kläger, sondern an den Beigeladenen zu richten. Hiervon habe dessen geschäftsführender Vorstand im Dezember 2019 Kenntnis erlangt und im Januar 2020 telefonisch seine Rechtsauffassung dargelegt. Nach alldem müsse sich der Eindruck aufdrängen, seitens der … sei zu keinem Zeitpunkt eine hinreichende Sachaufklärung erfolgt. Gleichfalls bleibe festzustellen, dass keinerlei Informationen von der … an den Kläger hinsichtlich der beabsichtigten Beendigung der laufenden Schulförderung und der dadurch zwangsläufig veranlassten Schulschließung gelangt seien. Hierdurch sei der Kläger in seinen Grundrechten verletzt, da ihm mangels Information die Inanspruchnahme von (Eil-)Rechtsschutz verwehrt gewesen sei.

14
Mit Blick auf den Verkehrswert sei zu berücksichtigen, dass sich im Raum … schon keine Möglichkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergebe, überhaupt einen Erwerber für das Anwesen zu finde, schon gar nicht zu dem ermittelten Marktwert. Für ein solches Objekt bestehe im Raum … kein Markt, sodass nicht von einem Verkehrswert, im Übrigen nicht in der geradezu absurden Höhe ausgegangen werden könne. Der ermittelte Wert gehe völlig an der Realität vorbei. Das Gutachten sei nicht verwertbar und werde insgesamt in allen Teilen und Bewertungen in vollem Umfang angefochten.

15
Weiter sei er - der Kläger - kein Träger öffentlicher Gewalt und deshalb nicht gehindert, sich auf Art. 48 Abs. 4 BayVwVfG zu berufen. Entgegen den Ausführungen des angegriffenen Bescheids habe er die bisherigen Überlegungen und weiteren Entwicklungen auf Grundlage von Überlegungen des Schulverbands … konkret dargelegt. Nach diesen Vorschlägen, die näher ausgeführt werden, könne das Gebäude mit bis zu über 50% einer weiteren schulischen Nutzung zugeführt werden, was seitens des Beklagten pauschal mit dem Hinweis abgelehnt worden sei, es handele sich dabei nicht um eine sonderpädagogische schulische Nutzung. Das seitens der … geforderte Nutzungskonzept habe sich stets auf eine sonderpädagogische Einrichtung bezogen. Dies sei jedoch widersinnig, da eine so ausgerichtete Schule gerade geschlossen worden sei.

16
Im Fall der Durchsetzung der Wertausgleichforderung gehe es um den Verlust von 170 Kindertagesplätzen und 45 Arbeitsplätzen. Dies sei auch für die Stadt … eine absolute Katastrophe. Im Rahmen einer etwaigen Zwangsvollstreckung werde der Beklagte mangels Interessenten lediglich einen Bruchteil des geforderten Wertausgleichs erhalten. Es bleibe deshalb die Frage offen, was wohl die Bevölkerung dazu sagen werde, wenn die … gegenüber einem kleinen und mittellosen Diakonieverein auf diese Weise vorgehe, zumal die … die Schulschließung letztlich selbst eingeleitet habe. Nach dem bisherigen Gang der Dinge bestehe darüber hinaus der wohl berechtigte Eindruck, es gehe der … nicht um eine zielorientierte und vernünftige

Lösung, sondern allein um das Einhalten von Prinzipien, losgelöst von tatsächlichen Notwendigkeiten vor Ort. Im Übrigen wiederholte der Kläger seinen Vergleichsvorschlag.

17
Mit Bescheid vom 8. Juli 2020, dem Kläger zugestellt am 14. Juli 2020, wies die … den Widerspruch zurück. Für den Bescheid wurden Kosten in Höhe von 90,00 EUR erhoben.

18
Zur Begründung wird dargelegt, der Beigeladene habe die Schließung des Förderzentrums "…" zum 31. Juli 2017 mit Schreiben vom 6. April 2017 mitgeteilt. Der Wegfall der Förderung sei in den niedrigen Schülerzahlen begründet gewesen. Der Wegfall der Förderung habe sich daraus ergeben, dass die Schule in Gliederung und Ausbau nicht mehr den Vorgaben des BayEUG entsprochen habe und nicht mehr in jeder Klasse oder Gruppe mehr als die Hälfte der Schülerhöchstzahlen erreicht gewesen seien, wie durch das Staatsministerium für Unterricht und Kultus festgesetzt. Die Entscheidung, den Schulbetrieb einzustellen, habe der Beigeladene als Schulträger getroffen. Entsprechend sei die Thematik der Schulschließung mit dem Beigeladenen besprochen worden. Darüber hinaus habe der Kläger seit dem Schuljahr 2014/2015 Teilbereiche des Schulgebäudes angemietet, sodass er Kenntnis von der Nutzung des Schulgebäudes gehabt haben müsse. Bereits im Rahmen einer Besprechung am 8. Dezember 2014 seien in Anwesenheit des Vorsitzenden des Klägers förderungsrechtliche Aspekte infolge einer etwaigen Schulschließung erörtert worden.

19
Das Verkehrswertgutachten habe der Kläger vorgelegt. Falls der er den Ausführungen des Gutachtens nicht habe folgen können, hätten hiergegen Einwände formuliert werden können. Aufgrund der Vorlage des Gutachtens durch den Kläger habe man davon ausgehen müssen, dass dieses von dem Kläger anerkannt werde. Konkrete, substantiierte Kritik hinsichtlich des Inhalts des Gutachtens sei nicht vorgetragen.

20
Die Wertausgleichsforderung könne ohne Verzinsung gestundet werden, solange und soweit die Schulanlage einer anderen, im staatlichen Interesse liegenden gemeinnützigen Zweckbestimmung diene, die mit dem Schulbetrieb in unmittelbarem Zusammenhang stehe. Hierzu hätten der Vorsitzende des Klägers und der Bürgermeister der Stadt … in einer Besprechung vom 11. November 2019 mündlich Ideen vorgebracht. Ein Konzept sei jedoch weder mündlich noch schriftlich vorgebracht worden. Zwar handele es sich bei den vorgetragenen Ideen, etwa einer inklusiven Kindertagesstätte oder der Öffnung einer Hortgruppe um gemeinnützige, im staatlichen Interesse liegende Zwecke. Es sei jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Schulbetrieb der Förderschule vorgetragen. Ein solcher könne über ein inklusives Konzept beider Einrichtungen hergestellt werden, worauf hingewiesen worden sei. Ein entsprechendes Konzept sei nicht vorgelegt worden. Sollte das Gebäude hingegen einem anderen förderfähigen Zweck ohne unmittelbaren Zusammenhang mit dem Schulbetrieb zugeführt werden, könne der Wertausgleichsanspruch gemindert werden. Auch hierauf sei der Kläger hingewiesen worden.

21
Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 5. August 2020, eingegangen bei Gericht am selben Tag, Klage erhoben.

22
Er trägt über sein Vorbringen im Verwaltungsverfahrens hinaus sinngemäß im Wesentlichen vor, soweit die … ausführe, der Schulträger habe die Entscheidung über die Einstellung des Schulbetriebs getroffen, müsse dies vor dem Hintergrund gesehen werden, dass der Beklagte diese Maßnahme erzwungen habe. Hinzu komme, was der Beklagte wohlweislich verschweige, dass ein kompletter Paradigmenwechsel in der Schulpolitik des Freistaats Bayern hin zur Inklusion von Kindern mit Behinderungen die Schließung von Förderschulen bewusst befördert habe. Gleichwohl würden die mit der Inklusion verfolgten Ziele insgesamt als richtig angesehen.

23
Entgegen den Ausführungen des Beklagten sei zu keinem Zeitpunkt in Rede gestanden, dass er - der Kläger - sich in irgendeiner Weise Forderungen des Beklagten gegenübersehen könnte. Jedenfalls vor der Besprechung am 16. Dezember 2016 sei zu keinem Zeitpunkt die Rede davon gewesen, dass er Adressat einer Wertausgleichsforderung sein könne. Wegen der Wertausgleichsthematik habe sehr wohl Anlass bestanden, konkret auf ihn zuzugehen. Mangels Informationen seitens des Beklagten sei er gehindert

gewesen, drohende, massive Rechtsnachteile durch die Inanspruchnahme von (Eil-)Rechtsschutz abzuwenden. Mit einer Verhinderung der Schulschließung wäre es zu keiner Wertausgleichsforderung gekommen. Behörden hätten so zu handeln, dass das Grundrecht auf effektiven Rechtsschutz nicht beeinträchtigt werde. Hiergegen habe der Beklagte in jeder Hinsicht verstoßen.

24
Soweit die … ausführe, das Gutachten sei nicht von ihr, sondern klägerseits beauftragt worden, könne dies den irreführenden Eindruck erwecken, er - der Kläger - sei von sich aus tätig geworden. Tatsächlich sei ihm aber von dem Beklagten mit Hinweis auf gesetzliche Vorschriften durchaus alternativlos aufgegeben worden, ein solches Gutachten zu beauftragen. Es sei der Gutachterausschuss beauftragt worden, von dem angenommen werden dürfe, er wende die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften an, was jedoch nicht der Fall gewesen sei. Die Ergebnisse des Gutachtens seien in keiner Hinsicht verwertbar, sodass das Gutachten insgesamt in allen Teilen und Bewertungen in vollem Umfang angefochten werde. Völlig neben der Sache lägen die Ausführungen, er habe dem Gutachten nicht folgen müssen und hätte hiergegen Einwände formulieren können, sowie, der Beklagte habe davon ausgehen dürfen, das Gutachten werde klägerseits anerkannt. Es entspreche auch nicht den Tatsachen, dass klägerseits keine substantiierte Kritik gegen Inhalte des Gutachtens vorgetragen sei. Mit Vorlage des Gutachtens sei erkennbar keine Zustimmung zu dessen Inhalt verbunden gewesen. Auch sei in diesem Zeitpunkt nicht bekannt gewesen, dass der Beklagte das Gutachten unter Ausblendung jeglicher Ermessensspielräume zur Berechnung des Wertausgleichs verwenden werde. Der Beklagte habe das Gutachten offensichtlich ohne jegliche Plausibilitätsprüfung verwendet. Bei nicht an der Sache interessierten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt … sei zu Recht die Meinung verortet, der Wert der früheren Schulanlage entspreche allenfalls der Formel "Restwert abzüglich Abbruchskosten". Außerdem sei es formfehlerhaft, die Bewertungsvorschriften des BaySchFG zu unterlaufen. Was nütze es, wenn das Gesetz nur den Wert des Grundstückes nicht abschreiben lasse, die Aufwendungen für den Bau und die Einrichtungen aber schon, jedoch über die Bewertung des Grundstücks die Abschreibung unterlaufen werde. Richtig sei es, nur die Wertsteigerung des Grundstücks selbst zu bewerten und den Wert der Aufbauten mit dem Abschreibungsrestwert zu addieren.

25
In Bezug auf eine förderungsunschädliche Weiternutzung habe der Beklagte weder zu erkennen gegeben, dass diesbezüglich Ermessen bestehe, noch, dass hier überhaupt die Ausübung von Ermessen geprüft werde. Auf jeden Fall sei kein Ermessen ausgeübt worden. Dies sei auch in Bezug auf die Ermittlung des Wertausgleichs festzustellen, da ohne jegliche Überprüfung des Einzelfalls pauschal auf den angeblichen Verkehrswert abgestellt worden sei. Schließlich wiederholt der Kläger sein Vergleichsangebot.

26
Der Kläger beantragt wörtlich,

den Bescheid der … zum Vollzug des Bayerischen Schulfinanzierungsgesetzes (BaySchFG) vom 04.06.2020 (Az.: 44.2-5313-5375/51) aufzuheben und die gesamten Kosten des Verfahrens der … aufzuerlegen.

27
Der Beklagte beantragt Klageabweisung.

28
Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

29
Der Beklagte trägt über sein Vorbringen im Verwaltungsverfahren hinaus sinngemäß im Wesentlichen vor, aufgrund des Paradigmenwechsels in der Schulpolitik, wonach inklusiver Unterricht Aufgabe aller Schulen sei, könne es dazu kommen, dass die Nachfrage nach expliziten Förderschulangeboten sinke. Hier habe der Schulträger aufgrund des sich sehr lange abzeichnenden Prozesses des Schülerrückgangs reagieren und beispielsweise ein anderes Nutzungskonzept erarbeiten können.

30
Das Gutachten sei seitens der … geprüft und zur Ableitung des Wertausgleichs als geeignet befunden worden. Es handelte sich um ein Gutachten über den Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung habe durch den Gutachterausschuss eine Bewertung anhand geltender

Fachliteratur, den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Ermittlungen an dem Anwesen sowie Recherchen bei zuständigen Behörden stattgefunden. Nicht entscheidend sei, ob es einen Kaufinteressenten für das Objekt gebe. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung habe der Gutachterausschuss u.a. die künftige Verwertbarkeit berücksichtigt.

31
Die in der Besprechung vom 11. November 2019 vorgetragenen Überlegungen seien allesamt sehr unkonkret und allgemein gewesen. Die Nutzungen seien darüber hinaus nicht schriftlich und nachvollziehbar dargelegt worden. Lediglich bei der angedachten Nutzung für die offene Ganztagesschule handele es sich um eine schulische Nutzung, wenngleich diese nicht im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb als Förderschule stehe. Hinsichtlich der weiteren Nutzungsideen sei darauf hingewiesen worden, dass von der Geltendmachung des Anspruchs auf Wertausgleich in der Höhe abgesehen werden könne, in der für den neuen Zweck staatliche Zuschüsse erfolgen könnten. Um dies zu prüfen, hätte es zumindest der Vorlage eines geeigneten schriftlichen Konzepts bedurft. Bisher liege auch kein Stundungsantrag vor. Es sei nicht konkret vorgetragen worden, dass das Schulgebäude, mit Ausnahme der Räume, die durch die schulvorbereitende Einrichtung genutzt würden, derzeit einer anderen, im staatlichen Interesse liegenden, gemeinnützigen Zweckbestimmung diene, die mit dem Schulbetrieb in unmittelbarem Zusammenhang stehe.

32
Hierauf lässt der Kläger mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 19. November 2020 sinngemäß im Wesentlichen erwidern, die Ausführungen der Klageerwiderung zu einer alternativen Nutzung könnten nur als Zynismus verstanden werden. Wenn nur eine offene Ganztagesschule als schulische Nutzung verstanden werden könne, diese aber nicht im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb als Förderschule gesehen werde, ihm aber vorgeworfen werde, die fehlende Nutzungsmöglichkeit nicht mit der Vorlage eines geeigneten schriftlichen Konzepts vorgestellt zu haben, dann könne dem Beklagten jeglicher Wille zur sinnvollen Kooperation abgesprochen werden. Zudem werde zwar gerügt, es sei kein förmlicher Stundungsantrag gestellt, aber hierzu konkret erklärt, eine Stundung werde nur dann gewährt, wenn eine Zweckbestimmung geplant sei, die mit dem Schulbetrieb als Förderschule in unmittelbarem Zusammenhang stehe. Überhaupt nicht äußere sich der Beklagte zu dem Umstand, warum vor ca. 15 Jahren ein Aufnahmestopp hinsichtlich des "Topf"-Kinderheims ausgesprochen und damit das Ende der Förderschule bewusst herbeigeführt worden sei. Es scheine aus dem Vorgehen sogar gedanklich ableitbar, dass der Beklagte sehenden Auges das diakonische Wirken des Klägers insgesamt beendet sehen wolle. Zumindest nehme er dies billigend in Kauf, wenn er auf nicht erfüllbaren finanziellen Forderungen bestehe. Er - der Kläger - dürfe keine Mittel aus anderen Tätigkeitsfeldern dauerhaft für die Erfüllung der streitgegenständlichen Forderung verwenden, weil er damit seine Anerkennung als gemeinnützig verlieren würde. Falls der Prozess verloren gehe, werde mit Spannung auf die Vollstreckungshandlungen des Beklagten gewartet.

33
Mit Schriftsatz vom 8. Februar 2021 trägt die … dazu vor, zum einen bestehe die Möglichkeit, dass von der Geltendmachung des Anspruchs auf Wertausgleich in der Höhe abgesehen werde, in der für einen anderen vorläufigen Zweck staatliche Zuschüsse erfolgen könnten. Hier sei insbesondere nicht vorgetragen, dass für einen neuen Zweck staatliche Zuschüsse beantragt worden seien. Daneben könne die Wertausgleichsforderung auch ohne Verzinsung gestundet werden, solange und soweit die Schulanlage einer anderen, im staatlichen Interesse liegenden, gemeinnützigen Zweckbestimmung diene, die mit dem Schulbetrieb in unmittelbarem Zusammenhang stehe. Auch nach Festsetzung des Wertausgleichsanspruchs sei nicht substantiiert mitgeteilt worden, dass das Gebäude einer solchen anderen Zweckbestimmung diene.

34
Mit dem Aufnahmestopp für Kinder und Jugendliche im Heim "…" sei nicht bewusst das Ende der Förderschule herbeigeführt worden. Grundsätzlich unterlägen alle Einrichtungen einer Erlaubnispflicht, die Kinder oder Jugendliche ganztägig oder für einen Teil des Tages betreuten. Bei dem Betrieb des Heims habe es in der Vergangenheit temporäre organisatorische Schwierigkeiten gegeben. Beispielsweise sei im Jahr 2008 für etwa fünfeinhalb Monate die Aufnahme von Kindern und Jugendlichen aufgrund nicht erfüllter, notwendiger personeller und baulicher Rahmenbedingungen untersagt worden. Nachdem die Voraussetzungen wieder erfüllt gewesen seien, habe die Aufnahmeuntersagung im November 2008

aufgehoben werden können. Darüber hinaus habe der Träger 2009 ohne Erlaubnis den Bereich für Kinder und Jugendliche um eine weitere Wohngruppe vergrößert. Beendet worden sei der Betrieb des Kinder- und Jugendbereichs jedoch erst 2013, da die Betriebserlaubnis erloschen gewesen sei. In diesem Zeitpunkt hätten sich zwei minderjährige Kinder in der Einrichtung befunden, alle anderen Bewohner seien bereits volljährig gewesen. Der Träger der Einrichtung habe im Anschluss darauf verzichtet, einen neuen Antrag zu stellen. Seither betreue die Einrichtung ausschließlich erwachsene Menschen mit Behinderungen. Auch unter Berücksichtigung der Auslastung des Heims durch potentielle Schülerinnen und Schüler der Förderschule "…" habe man den Schulträger bereits seit vielen Jahren begleitet und beraten, um den Fortbestand des Schulbetriebs trotz teilweise geringer Schülerzahlen zu ermöglichen sowie die staatlich geförderte Schulanlage zweckentsprechend zu nutzen. Insoweit verweist der Beklagte unter Beifügung von Kopien auf Auszüge der Behördenakte zur Schulaufsicht. Man habe den Kläger und den Beigeladenen seit jeher wohlwollend unterstützt und wolle dessen diakonisches Wirken keineswegs beendet sehen. Jedoch sei die Rechtslage zu beachten.

35
Hierzu lässt der Kläger schließlich mit Schriftsatz vom 1. März 2021 sinngemäß im Wesentlichen vortragen, das Wohlwollen der … habe sich doch recht verbraucht. Der vorgelegte Schriftwechsel sei auch nicht mit dem Kläger geführt worden, sondern mit einer "nahen Verwandten". Diese sei hoffentlich damit einverstanden, dass ihre Behördenakte in den vorliegenden Prozess einfließe. Selbst wenn die Ausführungen als indirekte Empfehlung verstanden würden, eine dort angedachte Folgenutzung ins Auge zu fassen, müsse mitgeteilt werden, dass keine der Alternativen wirtschaftlich sinnvoll sei.

36
Der Kläger hat vorsorglich die Zulassung der Berufung beantragt und dies damit begründet, für den Ausgang des Prozesses könne generell die Frage der Anwendbarkeit von Vorschriften des allgemeinen Verwaltungsrechts im Rahmen des BaySchFG entscheidend sein. Die Anregung der Kammer im Termin zu mündlichen Verhandlung vom 17. März 2021, ob mit Blick auf eine Erledigung des Verfahrens auch die Übereignung der streitgegenständlichen Immobilie an den Beklagten in Betracht komme, hat die … dem Bayerischen Staatsministerium für Bau, Wohnen und Verkehr zur Kenntnis gebracht. Mangels staatlichen Bedarfs für die Immobilie wurde die Anregung dort nicht weiterverfolgt. Im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 19. Juli 2021 hat der Beigeladene den übrigen Beteiligten - auf Grundlage vorangegangener Verhandlungen zwischen den Beteiligten untereinander - ein Vergleichsangebot über 600.000,00 EUR gegen Gesamtabgeltung aller Wertausgleichsansprüche des Beklagten hinsichtlich der streitgegenständlichen Immobilie unterbreitet. Dem Vergleich hat der Beklagte nicht zugestimmt. In dem Termin haben die Beteiligten übereinstimmend ausgeführt, im kommenden Schuljahr 2021/2022 werde der Betrieb der schulvorbereitenden Einrichtung in den Räumlichkeiten der ehemaligen Förderschule mangels Nachfrage ruhen.

37
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakte, insbesondere auf die Sitzungsniederschriften vom 17. März und 19. Juli 2021 sowie auf die Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

38
Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

39
1. Streitgegenstand ist vorliegend alleine die Anfechtung des Festsetzungsbescheids der … vom 4. Juni 2020 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 8. Juli 2020. Der Kläger hat entsprechend seiner Ankündigung in der Klageschrift im Rahmen seines Anfechtungsantrags allein die Aufhebung dieses Bescheids beantragt, sodass in der Sache allein der Wertausgleichsanspruch nach § 34 Satz 4 und 5 BaySchFG (Bayerisches Schulfinanzierungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.2000, GVBl. S. 455, 633, BayRS 2230-7-1-K) in Frage steht. Ausweislich des klägerischen Antrags ist dagegen nicht streitgegenständlich eine etwaige Verpflichtung des Beklagten, den Kläger im Rahmen der Ermessensvorschriften nach Art. 34 Satz 7 BaySchFG oder Art. 34 Satz 8 BaySchFG zu bescheiden, also eine Entscheidung hinsichtlich des (teilweisen) Absehens von der Wertausgleichsforderung oder der (teilweisen) Forderungsstundung zu erwirken. Hierzu hätte es entsprechender Verpflichtungsanträge bedurft, die nicht gestellt waren. Auch im Rahmen der Auslegung der Anträge nach § 88 VwGO ergibt sich

nichts anderes, da der anwaltlich vertretene Kläger jedenfalls gegenüber dem Gericht zu den Tatbeständen nach Art. 34 Satz 7 und 8 BaySchFG nicht substantiiert vorgetragen hat.

40
2. Die zulässige Anfechtungsklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO) ist unbegründet, da der angegriffene Bescheid der … vom 4. Juni 2020 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der … vom 8. Juli 2020 den Kläger jedenfalls nicht in eigenen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Festsetzung von Wertausgleich in Höhe von 1.229.172,78 EUR verletzt den Kläger nicht in eigenen Rechten.

41
a) Die Festsetzung der streitgegenständlichen Wertausgleichsforderung beruht auf Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG.

42
aa) Anwendbar sind Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG in der bis zum 31. Dezember 2017 gültigen Fassung (künftig: a. F.). Anerkannt ist, dass die Anfechtungsklage nur dann Erfolg haben kann, wenn im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung ein Anspruch auf Aufhebung des angegriffenen Verwaltungsaktes besteht. Ob ein solcher Anspruch besteht, ist allerdings eine Frage des materiellen Rechts, aus dem sich auch ergibt, in welchem Zeitpunkt welche Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein müssen. Regelmäßig ist auf dieser Grundlage die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung maßgeblich (vgl. so zum Ganzen Decker in Beckscher Online-Kommentar VwGO, 57. Edition Stand 1.4.2021, § 113 Rn. 21 f.). Hier ist nach dem materiellen Recht der Zeitpunkt maßgeblich, in dem die geförderte Schulanlage und ihre Ausstattung im Sinne von § 34 Satz 4 BaySchFG nicht mehr den Zwecken einer privaten Förderschule dient. Damit ist der Zeitpunkt maßgeblich, in dem der Zweckfortfall eintritt. Denn in diesem Zeitpunkt entsteht nach Art. 34 Satz 4 BaySchFG die Wertausgleichsforderung. Im Übrigen ergäbe sich hier nichts anderes, sofern auf den Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung, also auf den Erlass des Widerspruchsbescheids am 8. Juli 2020 abzustellen wäre. Denn Art. 34 Satz ist 4 und 5 BaySchFG a.F. stimmen mit der aktuellen, seit 1. August 2018 geltenden Fassung wortglich überein.

43
bb) Der angegriffene Bescheid ist formell rechtmäßig. Insbesondere ergibt sich die sachliche Zuständigkeit der … hinsichtlich des Ausgangsbescheids aus § 14 Nr. 2 lit. b AVBaySchFG (Ausführungsverordnung Schulfinanzierungsgesetz vom 23.1.1997, GVBl. S. 11, BayRS 2230-7-1-1-K). Zwar ist dort lediglich die Zuständigkeit der Regierungen für staatliche Baukostenzuschüsse insbesondere nach Art. 34 Satz 2 BaySchFG geregelt. Jedoch ergibt sich hieraus, dass die Regierungen auch für den actus contrarius des Baukostenzuschusses, also für die Festsetzung des korrespondierenden Wertausgleichsanspruchs sachlich zuständig sind. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG. Nach § 73 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 VwGO war die … auch als Widerspruchsbehörde zuständig. Zudem hat der Beklagte den Kläger mit Schreiben vom 11. Februar 2020 zu der beabsichtigten Festsetzung von Wertausgleich in Höhe von 1.229.485,23 EUR unter ausführlicher Erläuterung der Berechnung gemäß Art. 28 Abs. 1 i.V.m. Art. 13 Abs. 1 Nr. 2 BayVwVfG angehört. Offen bleiben kann, inwieweit der Beigeladene - ggf. auch konkludent - bereits zuvor seitens des Beklagten zu dem Verwaltungsverfahren hinzugezogen war. Denn einer sich hieraus ergebenden Anhörungspflicht aus Art. 28 Abs. 1 i.V.m. Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 BayVwVfG wäre der Beklagte jedenfalls nachgekommen (vgl. Schneider in Schoch/Schneider, VwVfG, Stand Juli 2020, § 28 Rn. 36). So hat der Beklagte auch den Beigeladenen mit inhaltsgleichem Schreiben vom 11. Februar 2020 angehört.

44
cc) Die Festsetzung des Wertausgleichs dem Grunde nach ist rechtmäßig.

45
(1) Hier liegt ein vollständiger Zweckfortfall vor, wie er von Art. 34 Satz 4 BaySchFG vorausgesetzt wird.

46
(a) Art. 34 Satz 4 BaySchFG a.F. sieht vor, dass der Staat Anspruch auf Wertausgleich hat, wenn die nach Art. 34 Satz 1 BaySchFG geförderte Schulanlage und ihre Ausstattung nicht mehr dem Zweck einer privaten Förderschule dienen. Danach reicht es für die Entstehung eines (anteiligen) Wertausgleichsanspruchs nicht aus, wenn der bezeichnete Zweck lediglich teilweise wegfällt. Denn es entspricht der üblichen Gesetzestechnik, zwischen den Tatbestandsmerkmalen "wenn" und "soweit" zu

unterscheiden. Lediglich die zuletzt genannte Formulierung würde sprachlich auch einen teilweisen Zweckfortfall erfassen. Dies gilt umso mehr, als der Gesetzgeber sogar innerhalb von Art. 34 BaySchFG zwischen den Formulierungen "wenn" (vgl. Sätze 2, 4, 6 und 7 Halbs. 2) und "soweit" (vgl. Satz 7 Halbs. 1) differenziert, ein Redaktionsversehen also fernliegt. Auch mit Blick auf Sinn und Zweck der Vorschrift, Investitionen des Freistaats zu schützen - genauer: vor einer Zweckentfremdung -, erscheint es abwegig, dass bereits ein Rückgang der Gebäudenutzung etwa aufgrund fluktuierender Schülerzahlen insoweit einen (anteiligen) Wertausgleichsanspruch auslösen könnte. Denn in diesen Fällen ist der Zweck der staatlichen Investition weiterhin gewahrt. Allerdings kann die Formulierung "wenn" schon vor dem Hintergrund von Missbrauchsmöglichkeiten nicht so verstanden werden, dass der Wertausgleichsanspruch einen vollständigen bzw. hundertprozentigen Zweckfortfall voraussetzt. Insoweit muss ein ganz überwiegender Zweckfortfall ausreichen.

47
(b) Danach ist hier bezogen auf die streitgegenständliche Immobilie der Zweck einer Förderschule mit Ablauf des 31. Juli 2017 vollständig entfallen.

48
Der Betrieb der ehemaligen Förderschule in dem streitgegenständlichen Gebäude wurde mit Ablauf des 31. Juli 2017 endgültig beendet. Dies ist zwischen den Beteiligten unstreitig geblieben und zudem belegt durch das Schreiben des Beigeladenen als Schulträger an die … vom 6. April 2017, wonach der Schulbetrieb zum 31. Juli 1017 dauerhaft eingestellt werde.

49
Der Annahme eines vollständigen Zweckfortfalls im Sinne von Art. 34 Satz 4 BaySchFG steht auch nicht entgegen, dass das streitgegenständliche Gebäude nach Schließung der Förderschule teilweise durch eine schulvorbereitende Einrichtung in Trägerschaft des Beigeladenen genutzt wurde und jedenfalls derzeit noch in dieser Weise genutzt wird. Zwar gehört nach Art. 19 Abs. 2 Nr. 2 BayEUG (Bayerisches Gesetz über das Erziehungs- und Unterrichtswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.2000, GVBl. S. 414, 632, BayRS 2230-1-1-K, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2021, GVBl. S. 432) auch die vorschulische Förderung durch schulvorbereitende Einrichtungen zu den Aufgaben der Förderschulen. Insoweit mag eine inhaltliche Nähe zwischen dem Betrieb einer Förderschule sowie einer schulvorbereitenden Einrichtung bestehen. Hier wurde aber das streitgegenständliche Schulgebäude im Zeitpunkt der Schulschließung durch keine schulvorbereitende Einrichtung genutzt. Vielmehr war die - schulrechtlich dem Förderzentrum … (vgl. Behördenakte Bl. 112) - zugeordnete schulvorbereitende Einrichtung in Trägerschaft des Beigeladenen im Zeitpunkt der Schulschließung ausschließlich in anderen Räumlichkeiten im Gemeindeteil … untergebracht. Der Umzug der Einrichtung in (freigewordene) Räumlichkeiten des streitgegenständlichen Schulgebäudes erfolgte erst im September 2017, also nach Schließung der Förderschule Ende Juli. Die zuvor in Trägerschaft des Beigeladenen betriebene und schulrechtlich der Förderschule "Zum Guten Hirten" zugeordnete schulvorbereitende Einrichtung war ohnehin bereits Jahre zuvor aufgegeben worden. Nach alldem diente das streitgegenständliche Gebäude im Zeitpunkt der Schulschließung auch unter Einbeziehung schulvorbereitender Einrichtungen in keiner Weise mehr einer Förderschule, so dass ein vollständiger Zweckfortfall im Sinne von Art. 34 Satz 4 BaySchFG vorliegt.

50
Dieses Ergebnis wird zudem dadurch gestützt, dass auch unter Einbeziehung schulvorbereitender Einrichtungen begrifflich der Zweck einer Förderschule ohne Förderschule nicht mehr verfolgt werden kann. So sollen schulvorbereitende Einrichtungen nach Art. 22 Abs. 1 Satz 1 BayEUG noch nicht schulpflichtige Kinder mit sonderpädagogischem Förderbedarf auch in Hinblick auf ihre Schulfähigkeit fördern, also auf den Besuch insbesondere der Förderschule vorbereiten. Ohne Förderschule kann dieser Zweck aber nicht mehr verfolgt werden. Zudem sieht Art. 27 BaySchFG in der hier anwendbaren a.F. vor, dass für schulvorbereitende Einrichtungen die Bestimmungen des BaySchFG entsprechend gelten. Dies legt nahe, dass Art. 34 Satz 4 BaySchFG zum einen in Bezug auf Förderschulen gilt und - hiervon getrennt - zum andern entsprechende Anwendung auf schulvorbereitende Einrichtungen findet. Weiter ist zu berücksichtigen, dass dem Beigeladenen mit Bescheid vom 13. Dezember 1989 die Übernahme der Trägerschaft hinsichtlich der damaligen privaten Schule für geistig Behinderte "mit angeschlossener schulvorbereitender Einrichtung" genehmigt wurde (vgl. Bl. 88 Behördenakte). Hieraus ergibt sich, dass die Trägerschaft der schulvorbereitenden Einrichtung letztlich als Annex zur Förderschule genehmigt wurde. Dies stimmt auch mit Art. 9 Abs. 5 BayEUG in der Fassung vom 1. Januar 1983 bis 30. Juli 1993 überein,

wonach für behinderte oder von Behinderung bedrohte Kinder, die zur Erfüllung ihrer Volksschulpflicht einer besonderen Vorbereitung bedürfen, in Verbindung mit den Sonderschulen schulvorbereitende Einrichtungen geschaffen werden sollten. Ähnlich regelt Art. 22 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 BayEUG in seiner seit dem 1. August 2012 geltenden Fassung, dass schulvorbereitende Einrichtungen Bestandteile von Förderzentren sind. Vorliegend wurde der Betrieb der schulrechtlich genehmigten "angeschlossen[en] schulvorbereitende[n] Einrichtung" bereits Jahre vor der Schließung der Förderschule aufgegeben. Die zuletzt noch in Trägerschaft des Beigeladenen stehende schulvorbereitende Einrichtung war hingegen nicht der (ehemaligen) Förderschule, sondern dem Förderzentrum … zugeordnet (vgl. Behördenakte Bl. 112). Entsprechend ist auch unter diesem Gesichtspunkt von einem vollständigen Zweckfortfall auszugehen.

51
(2) Der angegriffene Bescheid richtet sich zu Recht an den Kläger. Denn Schuldner des Wertausgleichsanspruchs aus Art. 34 Satz 4 BaySchFG ist hier der Kläger.

52
(a) Der Wertausgleichsanspruch aus Art. 34 Satz 4 BaySchFG richtet sich regelmäßig an denjenigen, der die auszugleichende staatliche Investition erhalten hat. Zwar regelt die genannte Vorschrift nicht ausdrücklich, wer Schuldner des Wertausgleichsanspruchs ist. Sie nimmt jedoch "auf die nach Satz 1 geförderte Schulanlage" Bezug. In Art. 34 Satz 1 BaySchFG ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höher "der Schulträger" den notwendigen Schulaufwand erhält. Diese staatliche Förderung wird sodann in Art. 34 Satz 2 BaySchFG grundsätzlich auf notwendige, schulaufsichtlich genehmigte Baumaßnahmen erstreckt. Zusammengefasst nimmt Art. 34 Satz 4 BaySchFG also auf die Förderung des Schulträgers Bezug. Dieser hat regelmäßig die nach Satz 4 im Wert auszugleichende Förderung erhalten. Dasselbe Ergebnis folgt aus Sinn und Zweck von Art. 34 Satz 4 BaySchFG. Denn die Vorschrift dient - wie bereits ausgeführt - dem Schutz staatlicher Investitionen. Dieser Zielrichtung ist es aber immanent, Wertausgleich grundsätzlich von demjenigen zu fordern, der die ursprüngliche staatliche Investition erhalten hat.

53
(b) Danach war - wie mit Bescheid vom 4. Juli 2020 geschehen - der Wertausgleichsanspruch an den Kläger zu richten. So ist unstreitig geblieben, dass der Kläger die im Wert auszugleichende staatliche Investitionen erhalten hat. Dies ist im Übrigen dadurch belegt, dass dem Kläger gegenüber mit Bescheid der … vom 28. September 1987 die zu ersetzenden notwendigen Baukosten zur Errichtung des Neubaus der Förderschule vorläufig festgesetzt wurden, wobei aus dem Bescheid auch bereits geleistete Abschlagszahlungen an den Kläger in Höhe von 10.022.700,00 DM hervorgehen.

54
(3) Ausweislich des klaren Wortlauts von Art. 34 Abs. Satz 4 BaySchFG entsteht der Wertausgleichsanspruch kraft Gesetzes, ohne dass dem Beklagten Ermessen eingeräumt gewesen wäre.

55
dd) Die Festsetzung des Wertausgleichsanspruchs in Höhe von 1.229.172,78 EUR verletzt den Kläger jedenfalls nicht in seinen Rechten.

56
(1) Art. 34 Satz 5 BaySchFG regelt den Inhalt des nach Art. 34 Satz 4 BaySchFG entstandenen Wertausgleichsanspruchs. Danach ist als Wertausgleich der Verkehrswert anzusetzen, mindestens jedoch als Restwert die Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der in gleichen Jahresbeträgen errechneten Absetzung für Abnutzung, wobei sich die Absetzung nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bemisst. Strukturell ist danach als Wertausgleich der Verkehrswert, mindestens jedoch der - genauer definierte - Restwert anzusetzen. Entsprechend stellt der Restwert den Mindestbetrag der staatlichen Forderung für den Fall dar, dass der Verkehrswert (ausnahmsweise) geringer als der Restwert ausfallen sollte. Der Verkehrswert ist wiederum in § 194 BauGB dahingehend definiert, dass der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

57
Soweit das Verwaltungsgericht Würzburg die Regelung des Inhalts des Wertausgleichsanspruchs gemäß Art. 34 Satz 5 BaySchFG als Ermessensvorschrift verstanden hat (U.v. 11.11.2002 - W 8 K 00.220 - BeckRS 2002, 30662), kann dem nicht gefolgt werden. Denn die genannte Vorschrift spricht unmissverständlich davon, dass als Wertausgleich der Verkehrswert anzusetzen "ist". Es entspricht allgemeiner Gesetzestechnik, eine solche Formulierung allein im Fall gebundener Entscheidungen zu verwenden, während Ermessensspielräume gewöhnlich mit "kann" ausgedrückt werden. Auch aus der Formulierung "mindestens aber" in Art. 34 Satz 5 BaySchFG ergibt sich nichts anderes. Insoweit wird ausweislich des Wortlauts allein der grundsätzlich anzusetzende Verkehrswert nach unten durch den Restwert begrenzt. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts Würzburg wird der Behörde hierdurch aber kein Ermessensspielraum eingeräumt, den Wertausgleich in der Höhe zwischen Restwert und Verkehrswert festzusetzen. Dies widerspricht nicht nur dem Wortlaut von Art. 34 Satz 5 BaySchFG, sondern wird auch dem Sinn und Zweck des Restwerts als Mindestgrenze nicht gerecht. Diese greift nach dem Wortlaut von Art. 34 Satz 5 BaySchFG nur in den Fällen, in denen der grundsätzlich festzusetzen Verkehrswert - aus welchen Gründen auch immer - unter den Restwert absinkt. In dieser Konstellation besteht aber überhaupt kein Spielraum der Höhe nach zwischen Restwert als Unter- und Verkehrswert als Obergrenze, wie seitens des Verwaltungsgerichts Würzburg angenommen. Im Übrigen wäre im Fall der Annahme eines Ermessensspielraums auch gänzlich unklar, welche Gesichtspunkte im Rahmen einer gesetzmäßigen Verwaltung in das Ermessen einfließen sollten.

58
Allerdings besteht für die Behörde bei der Bewertung von Immobilien ein Wertermittlungsspielraum, der nur eingeschränkt gerichtlicher Kontrolle unterliegt (so zur Bewertung von Grundstücksflächen durch eine Gemeinde BVerwG, U.v. 27.11.2014 - 4 C 31.13 - NVwZ 2015, 531 Rn. 10 ff.). Begründet wird der Wertermittlungsspielraum letztlich damit, dass die Bewertung stets lediglich eine Schätzung darstellt sowie Erfahrung und Sachkunde voraussetzt, über die ein insoweit nicht sachkundiges Gericht weniger verfügt als Sachverständige der Gutachterausschüsse. Dagegen erstreckt sich der Spielraum nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Bewertung. Letztere dürfen bzw. müssen die Verwaltungsgerichte in vollem Umfang überprüfen. Im Übrigen erfolgt allerdings lediglich eine gerichtliche Plausibilitätskontrolle (vgl. so zum Ganzen BVerwG a.a.O. Rn. 13).

59
(2) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist der Kläger durch die streitgegenständliche Festsetzung von Wertausgleich in Höhe von 1.229.172,78 EUR jedenfalls nicht in eigenen Rechten verletzt. Der Wertermittlungsspielraum des Beklagten ist vorliegend nicht zum Nachteil des Klägers verletzt. Dies beruht darauf, dass der Beklagte den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten bei dem Landkreis Ansbach vom 15. August 2017 (Bl. 154 ff. der Behördenakte) im Rahmen seines Wertermittlungsspielraums gefolgt ist und die Ergebnisse des Gutachtens aufgrund des Inhalts des Gutachtens selbst sowie mit Blick auf die ergänzenden Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. … im Termin zur mündlichen Verhandlung am 19. Juli 2021 überzeugen.

60
(a) Nicht gefolgt werden kann zunächst der Rechtsauffassung des Klägers, wonach sich der Verkehrswert nach der Wertsteigerung des Grundstücks zuzüglich des Abschreibungswerts der Aufbauten bestimme. Denn dies entspricht nicht der gesetzlichen Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB im Sinne eines Marktwerts.

61
(b) An der Sachkunde der Sachverständigen bestehen zur Überzeugung der Kammer keine Zweifel. So gehören alle Sachverständige dem Gutachterausschuss an, der nach § 192 Abs. 1 BauGB gerade zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Werten gebildet ist. Es handelt sich um öffentlich bestellte Sachverständige (vgl. Voß in Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2021, § 192 Rn. 20 mit Nachweisen aus der Rechtsprechung des BGH). Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Gutachter in ihrer Selbstständigkeit oder Unabhängigkeit, ggf. zum Nachteil des Klägers eingeschränkt gewesen sein könnten (vgl. Jarass/Kment in Jarass/Kment, BauGB, 2. Aufl. 2017, § 192 Rn. 1). Vielmehr hat der Sachverständige Dipl.-Ing. … im Termin zur mündlichen Verhandlung am 19. Juli 2021 durchaus Verständnis für die Situation des Klägers aufgebracht und ausgeführt, seiner Ansicht nach hätte dem Kläger nach der Schließung der Förderschule eigentlich ein Ausgleichsanspruch wegen Wegfalls der

Geschäftsgrundlage zugestanden. Soweit der Sachverständige darüber hinaus sinngemäß erklärt hat, der Beklagte habe ihm vorgegeben, derartige Gesichtspunkte auszublenden und lediglich eine Wertermittlung nach § 194 BauGB vorzunehmen, lässt dies keine Beeinträchtigung der Unabhängigkeit des Sachverständigen besorgen. Denn der in Frage stehende Hinweis des Beklagten war rechtlich zutreffend, da Art. 34 Satz 5 BaySchFG tatsächlich - worauf noch näher einzugehen sein wird - auf den Verkehrswert abstellt. Dagegen würden etwaige zivilrechtliche oder öffentlich-rechtliche Ansprüche der Beteiligten untereinander Rechtsfragen betreffen, die entsprechend nicht in die Zuständigkeit des Sachverständigen fallen. Schließlich ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die Beteiligten mit Blick auf die Ermittlung des Verkehrswerts und insbesondere der damit verbundenen Fragen nach abgehendem bzw. bleibendem Gemeinbedarf auf die Sachverständigen Einfluss genommen hätten.

62
(c) Die Kammer ist auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten beim Landkreis Ansbach vom 15. August 2017 (Bl. 154 ff. Behördenakte) und der ergänzenden Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. … im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 19. Juli 2021 von den Ergebnissen des Gutachtens überzeugt.

63
(aa) Insbesondere ist nicht zu beanstanden, dass die Sachverständigen zur Wertermittlung das Sachwertverfahren gewählt haben. Denn die grundsätzlich alternativ zur Verfügung stehenden Methoden des Vergleichswert- oder Ertragswertverfahrens sind hier nachvollziehbar und mit tragfähiger Begründung nicht zur Anwendung gekommen. So überzeugen die Ausführungen des Sachverständigen, wonach Vergleichswerte für die hier in Frage stehende, besondere Immobilie nicht zu eruieren gewesen seien (Gutachten S. 15, Bl. 168 der Behördenakte). Tatsächlich ist in jeder Weise nachvollziehbar, dass Schulgebäude der vorliegenden Art nicht am Markt gehandelt werden. Überzeugend sind die Ausführungen der Sachverständigen auch, wonach das Ertragswertverfahren ausscheide, da bei dem fraglichen Objekt keine nachhaltige Renditeerzielung gegeben bzw. zu erkennen sei. Die laufenden Kosten seien bei weitem nicht gedeckt (Gutachten a.a.O.). Tatsächlich führt der Betrieb einer Förderschule der vorliegenden Art allgemeinbekannt nicht zu einer Rendite, sondern ist vielmehr ein "Zuschussgeschäft". Der Umstand, dass zuletzt für das Hausmeisterhaus Miete vereinnahmt wurde, stellt sich mit Blick auf die Gesamtimmobilie lediglich als untergeordneter Gesichtspunkt dar. Darüber hinaus ist bereits seit 2015 mit Einführung der Ertragswertrichtlinie (Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12.11.2015, BAnz AT 04.12.2015 B4) Ziff. 3.1.2.2. WertR 2006 (Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.3.2006, BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121, zuletzt geändert durch Nr. 1 Abs. 1 ErtragswertRL vom 12.11.2015, BAnz AT 04.12.2015 B4) aufgehoben, in der sinngemäß ausgeführt war, das Ertragswertverfahren auf Grundlage fiktiver Mieten ggf. unter unterstützender Heranziehung des Sachwertverfahrens sei auch bei Grundstücken geeignet, die öffentlichen Zwecken vorbehalten blieben, wenn für die öffentliche Hand alternativ eine Anmietung in Betracht komme. Eine solche oder vergleichbare Empfehlung ist in der maßgeblichen, seit 2015 geltenden Ertragswertrichtlinie nicht mehr enthalten. Nach alldem überzeugt die Wahl des Sachwertverfahrens.

64
(bb) Die Sachverständigen haben zudem - nachvollziehbar - in erheblichem Umfang die eingeschränkte Verkäuflichkeit der fraglichen Immobilie berücksichtigt. Insoweit wurde nach Ermittlung des Zeitwerts der Immobilie auf Grundlage des Sachwertverfahrens eine Marktanpassung vorgenommen. Hierbei ist ein Abzug in Höhe von insgesamt 42% des Zeitwerts der ehemaligen Förderschule, bestehend aus Grundstücks- und Gebäudewert sowie dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt (vgl. Gutachten S. 28, Bl. 181 Behördenakte). Entsprechend ist es - wiederum nachvollziehbar - zu einer beträchtlichen Wertkorrektur im Rahmen der Marktanpassung gekommen.

65
(cc) Auch die vollständige Abschreibung - und damit die Bewertung mit 0,00 EUR - der technischen Einrichtung des Bewegungsbads erscheint plausibel. So haben die Sachverständigen nachvollziehbar ausgeführt, im Rahmen einer Weiterverwendung des Gebäudes sei davon auszugehen, dass das Therapiebad aus Wirtschaftlichkeitsgründen stillgelegt werden müsse, sodass die technische Einrichtung abzuschreiben sei (Gutachten S. 29, Bl. 182 Behördenakte). Da die Abschreibung den Wert der Immobilie herabsetzt, handelt es sich im Übrigen um eine Bewertung zugunsten des Klägers.

66
(dd) Zutreffend haben die Sachverständigen Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs - beispielsweise Grundschulden und Hypotheken - im Rahmen der Verkehrswertermittlung außer Betracht gelassen (Gutachten S. 12, Bl. 165 Behördenakte). So ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein fiktiver Käufer das (bebaute) Grundstück lediglich lastenfrei erwirbt, so dass derartige Eintragungen ohne Einfluss auf dem Verkehrswert bleiben (Tremel, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, ZEV 2007, 365, 369).

67
(ee) Das Gutachten wie auch der angegriffene Bescheid sind auch rechnerisch nicht zu beanstanden, soweit eine Verletzung des Klägers in eigenen Rechten in Frage steht. In dem Gutachten sind allein die gewöhnlichen Neuherstellungskosten hinsichtlich eines Lichtschachts in Höhe von 8.013,00 EUR (betreffend das Förderschulgebäude) - ersichtlich versehentlich - unberücksichtigt geblieben (vgl. S. 18 des Gutachtens). Dieser Umstand, den auch der angegriffene Bescheid übernommen hat, mindert indes den Verkehrswert, so dass er sich lediglich zugunsten des Klägers auswirkt. Auch im Übrigen, insbesondere hinsichtlich der rechnerischen Nichtberücksichtigung der - nicht geförderten - Garage des Hausmeisterhauses, hat der Beklagte tendenziell einen Rechenweg zugunsten des Klägers gewählt.

68
(ff) Das vorliegende Gutachten überzeugt auch hinsichtlich des ermittelten Verkehrswerts als solchem. Dabei spricht Vieles dafür, dass der von den Sachverständigen insoweit zugrunde gelegte sog. abgehenden Gemeinbedarf zutrifft, sich jedenfalls aber im Rahmen des Wertermittlungsspielraums des Beklagten bewegt. Im Übrigen wäre der Kläger hier auch dann nicht in eigenen Rechten verletzt, sofern nicht von abgehendem, sondern von bleibendem Gemeinbedarf auszugehen wäre.

69
(i) Abgehender Gemeinbedarf liegt vor, wenn die zu bewertende Immobilie zunächst einer öffentlichen Zweckbindung unterliegt, allerdings auf absehbare Zeit zu erwarten ist, dass die Immobilie während einer Übergangsphase einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden wird (vgl. Kleiber/Fischer/Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, Rn. 133, 576). Hinsichtlich der öffentlichen Zweckbestimmung ist nicht erheblich, ob insoweit ein öffentlicher oder privater Träger betroffen ist (Kleiber/Fischer/Werling a.a.O. Rn. 571). Im Fall abgehenden Gemeinbedarfs ist für den Verkehrswert grundsätzlich die ausgewiesene bzw. zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung von Wartezeiten maßgebend, wobei die Verkehrswerte umliegender Grundstücke herangezogen werden können (Ziff. 5.1.2 WertR 2006, hierauf hinweisend und dem folgend Kleiber/Fischer/Werling a.a.O. Rn. 577 f.).

70
Dagegen liegt bleibender Gemeinbedarf vor, wenn die Immobilie auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleibt (Kleiber/Fischer/Werling a.a.O. Rn. 133, 535). Da solche Immobilien dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind, besitzen sie keinen Verkehrswert. Aufgrund dessen muss der Wert solcher Immobilien unter Berücksichtigung aller Umstände im Sinne von § 287 ZPO auf Grundlage von Hilfskonstruktionen bestimmt werden, die den berechtigten Interessen in ausgewogener Weise Rechnung tragen (vgl. so zum Ganzen Kleiber/Fischer/Werling a.a.O. Rn. 636 f.). Letztlich ist eine praktische Lösung für das denklogisch wohl kaum lösbare Problem zu suchen, den Marktwert eines Gegenstands zu bestimmen, für den es keinen Markt gibt. Als denkbare Hilfskonstruktionen werden im Grundsatz vorgeschlagen der Ansatz eines Anerkennungsbetrags bzw. von Unentgeltlichkeit, sofern etwa aufgrund gesetzlicher Regelungen eine unentgeltliche Übertragung vorgesehen ist, sowie für den Fall, dass die Annahme von Unentgeltlichkeit unbillig erscheint, das Ersatzbeschaffungsprinzip oder das Beschaffungswertprinzip (vgl. Kleiber/Fischer/Werling a.a.O. Rn. 637 ff.). Dagegen ist eine pauschalierte Bruchteilsbewertung - die Bewertung mit einem Bruchteil des Werts des angrenzenden privatwirtschaftlich, baureifen Lands - als letztlich willkürlich abzulehnen (so zu Recht Kleiber/Fischer/Werling a.a.O. Rn. 639). Abzulehnen ist auch eine Bewertung schlicht am Maßstab der Umgebungsbebauung, da dies gerade nicht den Umstand bleibenden Gemeingebrauchs berücksichtigt (so zu Recht Kleiber/Fischer/Werling a.a.O. Rn. 640). Bei bebauten Grundstücken soll zudem auch das Sachwert- oder Ertragswertverfahren sachgerecht sein (vgl. Kleiber/Fischer/Werling a.a.O. Rn. 648 allerdings noch auf Grundlage der mit Wirkung zum 12.11.2015 aufgehobenen Ziff. 3.1.2.2 WertR 2006).

71

(ii) Auf dieser Grundlage sprechen die besseren Gründe dafür, dass der Beklagte im Rahmen seiner inhaltlichen Übernahme des Sachverständigengutachtens jedenfalls aufgrund seines Wertermittlungsspielraums abgehenden Gemeinbedarf annehmen durfte, so dass auch insoweit die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren nicht zu beanstanden ist. Aus heutiger Perspektive spricht rückblickend für die Annahme abgehenden Gemeinbedarfs vor allem die derzeit absehbare Entwicklung des Schulgebäudes betreffend die Nutzung durch schulvorbereitende Einrichtungen. Die derzeit noch verbliebene schulvorbereitende Einrichtung wird im kommenden Schuljahr 2021/2022 unstreitig zumindest ruhen, da die Einrichtung nicht mehr ausreichend besucht wird. Entsprechend erscheint es fraglich, ob sich die öffentlichen Zwecken dienende, teilweise Nutzung des Gebäudes durch die Kindertagesstätte in Trägerschaft des Klägers bei im Übrigen erheblichem Leerstand auf Dauer aufrechterhalten lassen wird. Entscheidend ist aber, dass es hinsichtlich der Frage abgehenden oder bleibenden Gemeinbedarfs auf den materiell-rechtlich zu bestimmenden Zeitpunkt des Entstehens des Wertersatzanspruchs ankommt. In diesem Zeitpunkt stellte sich die Art und Weise der weiteren Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks aber letztlich als ungewiss dar, so dass mit der Annahme abgehenden Gemeinbedarfs der Wertermittlungsspielraum des Beklagten nicht überschritten gewesen sein dürfte. Entsprechendes gilt, sofern auf den Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung abzustellen wäre.

72
(iii) Die festgesetzte Höhe des Wertausgleichsanspruchs wäre aber auch dann nicht zu beanstanden, sollte von bleibendem Gemeinbedarf auszugehen gewesen sein. In diesem Fall würde es den Wertermittlungsspielraum jedenfalls nicht überschreiten, den Wertausgleich mit Hilfe der Gedanken der Ersatzbeschaffung (am Markt) bzw. ersparter Aufwendungen zu bestimmen. Danach ergäben sich zumindest die mit dem angegriffenen Bescheid festgesetzten Kosten oder gar höhere Aufwendungen. Denn ein neuer Träger würde sich - je nach Betrachtungsweise - Kosten eines Neubaus oder aber Kosten für den Erwerb des hier bebauten Grundstücks ersparen.

73
Im Ausgangspunkt ist ungeachtet der bereits dargestellten Hilfskonstruktionen auch hier der Grundsatz zu beachten, dass die Wertbestimmung in Fällen bleibenden Gemeingebrauchs letztlich keine Aufgabe der Wertermittlung ist, sondern es unter Berücksichtigung aller Umstände im Sinne von § 287 ZPO darum geht, einen gerechten Preis zu ermitteln (Kleiber/Fischer/Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2020, Rn. 637). So hat auch der Sachverständige Dipl.-Ing. … im Termin zur mündlichen Verhandlung am 19. Juli 2021 überzeugend ausgeführt, im Fall bleibenden Gemeinbedarfs sei letztlich ein sog. gerechter Preis zu ermitteln, wobei insoweit eine Schätzung nach § 287 ZPO vorgeschlagen werde. Dies sei jedoch nicht mehr Aufgabe des Sachverständigen. Auch die ImmoWertV sehe hierfür keine Vorgehensweise vor.

74
Zur Bestimmung eines sog. gerechten Preises wäre hier im Fall des unterstellten, bleibenden Gemeingebrauchs entscheidend auf den Sinn und Zweck von Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG abzustellen. Bereits ausgeführt ist, dass die genannten Vorschriften auf Investitionsschutz für den Freistaat Bayern abzielen. Genauer sollen Investitionen in notwendige Baumaßnahmen gemäß Art. 34 Satz 2 BaySchFG für den Fall geschützt werden, dass diese nicht mehr im Sinne der ursprünglichen Zweckbindung verwendet werden. Ein Preis kann vor diesem Hintergrund nur gerecht sein, wenn er sich als materieller Ausgleich des (verbliebenen) Werts der Baukosten darstellt. Aufgrund dessen scheidet in Fällen des Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG die Annahme von Unentgeltlichkeit - also eine Wertfestsetzung in Höhe von 0,00 EUR - oder die Festsetzung eines lediglich symbolischen Preises genauso aus wie eine Festsetzung in Höhe pauschalierter Bruchteile oder nach dem Beschaffungswertprinzip, sofern dieses im Sinne einer (fiktiven) Enteignungsentschädigung verstanden wird. Denn all diese Ansätze würden jeweils der Zielrichtung des Investitionsschutzes nicht mehr gerecht, da sie sich systematisch von dem Gedanken des materiellen Ausgleichs für (tatsächlich) geleistete Baukosten entfernen, indem systematisch nicht mehr auf den (verbliebenen) Wert des tatsächlich Geleisteten, sondern stattdessen auf ein Minus oder aliud abgestellt wird.

75
Überzeugend ist in Fällen der vorliegenden Art dagegen der gedankliche Ansatz nach dem Aufwand für eine Ersatzbeschaffung (am Markt) bzw. hinsichtlich ersparter Aufwendungen. Denn kennzeichnend für die Situation eines etwaigen Trägerwechsels bei Weiterführung öffentlicher Zwecke ist, dass der neue Träger

ein bebautes Grundstück übernehmen und sich hierdurch entsprechende Aufwendungen ersparen würde. Vor dem Hintergrund des Schutzes der Investition eines Dritten - des Freistaats - wäre in diesen Fällen nicht verständlich, warum dem neuen Träger die so ersparten Aufwendungen auch nur in Teilen zulasten des Freistaats ohne Gegenleistung zufallen sollten bzw. der alte Träger das bebaute Grundstück zu Lasten eines Dritten für ein Weniger abgeben sollte. Alles andere käme im Verhältnis des Beklagten zu dem neuen Träger wirtschaftlich betrachtet einer Subvention in Höhe der insoweit unentgeltlich übernommenen Baumaßnahmen gleich. Eine solche Subvention ist aber mit Sinn und Zweck des Investitionsschutzes nicht vereinbar. Dies gilt umso mehr, als es sich hierbei um eine Subvention handeln würde, die gänzlich losgelöst von der Prüfung etwaiger Förderungsvoraussetzungen gewährt würde.

76
Der gedankliche Ansatz ersparter Aufwendungen bzw. der Ersatzbeschaffung stellt auch aus Perspektive des Investitionsempfängers und Schuldners des Anspruchs aus Art. 34 Satz 4 BaySchFG einen gerechten Preis dar. Denn dem Schuldner ist als Bauherr sowie aufgrund des Bewilligungsbescheids nach Art. 34 Satz 2 BaySchFG nicht nur die Höhe der Investition bekannt. Vielmehr muss er auch um die potentielle Wertausgleichsforderung nach Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG wissen, zumal er hierfür - wie auch vorliegend - regelmäßig Sicherheit etwa in Gestalt einer Grundschuld leisten wird. Damit muss dem Investitionsempfänger der potentielle Wertausgleichsanspruch für den Fall des Zweckfortfalls jederzeit bewusst sein. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich um ein Risiko, dass der Träger übernimmt, um in den Genuss der Übernahme notwendiger Baumaßnahmen durch den Staat zu kommen. Danach bietet es sich für Investitionsempfänger grundsätzlich an, ggf. frühzeitig mit Blick auf einen potentiellen Wertausgleichsanspruch Vorsorge zu treffen, etwa Rücklagen zu bilden, soweit dies im Rahmen einer etwaigen Anerkennung der Gemeinnützigkeit zulässig ist. Vorliegend hat es der Kläger wirtschaftlich betrachtet versäumt, im Rahmen des Wechsels der Trägerschaft auf den Beigeladenen für die Nutzungsüberlassung entweder Miete zu verlangen, oder aber im Rahmen der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung die vertragliche Übernahme etwaiger künftiger Wertausgleichsansprüche durch den Beigeladenen (im Innenverhältnis) zu vereinbaren. Ein solches Vorgehen wäre nicht nur wirtschaftlich sinnvoll, sondern auch sonst recht und billig gewesen. So ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten schwer verständlich, warum der Kläger dem Beklagten zum einen die Nutzung des fraglichen Schulgebäudes ohne Gegenleistung unentgeltlich überlassen hat und sich überdies zum anderen in der Folge verpflichtet hat, für die Nutzung seines Eigentums mit Blick auf die Kindertagesstätte "…" an den Beigeladenen - den unentgeltlich Nutzungsberechtigten - Miete zu zahlen. Hierbei sind ab 2014 jährliche Mietkosten in Höhe von jedenfalls 30.000,00 EUR angefallen. Auch wenn der Überlassungsvertrag aus dem Jahr 1989 einen typengemischten Vertrag darstellen mag, spricht alles dafür, dass der Kläger das darin enthaltende Element der Leihe hinsichtlich des bebauten Grundstücks (§ 598 BGB) gegenüber dem Beigeladenen (teilweise) nach § 605 Nr. 1 BGB hinsichtlich der benötigten Räume hätte kündigen können, zumindest aber den Umstand der Leihe hätte zum Anlass nehmen können, die kostenfreie Nutzung der von den Beigeladenen wohl ohnehin nicht mehr genutzten Räumlichkeiten im Verhandlungsweg zu erwirken. Hätte der Kläger von dem Beigeladenen für die Nutzungsüberlassung des bebauten Grundstücks Miete verlangt oder eigene Mietzahlungen erspart, wäre es ihm zudem möglich gewesen, Rücklagen zu bilden, soweit dies im Rahmen der Anerkennung als gemeinnützig zulässig ist. All dies gilt umso mehr, als der Beigeladene im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 19. Juli 2021 seine nicht unerhebliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit Blick auf sein Vergleichsangebot über 600.000,00 EUR unter Beweis gestellt hat.

77
Schließlich spricht für den gedanklichen Ansatz ersparter Aufwendungen bzw. der Ersatzbeschaffung auf Grundlage von Billigkeitserwägungen hinsichtlich eines gerechten Preises auch, dass der Beklagte vorliegend nicht allein die Baukosten des streitgegenständlichen, bebauten Grundstücks, sondern darüber hinaus während des Betriebs der Förderschule auch den Aufwand für Erhaltung von Grundstück und Gebäude in voller Höhe getragen hat. Anders ausgedrückt hat der Kläger insoweit zu dem finanziellen Aufwand nichts beigetragen. Dies ist als solches in keiner Weise zu kritisieren, zumal der Kläger dies gesetzlich beanspruchen konnte und zudem mit seinem Wirken gemeinnützige Zwecke verfolgt hat. Unter Billigkeitsgesichtspunkten legt der Umstand aber spiegelbildlich einen tendenziell umfassenden Investitionsschutz für den Beklagten nahe.

78

(3) Lediglich zugunsten des Klägers wirkt sich der Umstand aus, dass der Beklagte mit dem angegriffenen Bescheid bereits im Rahmen der Berechnung der Anspruchshöhe nach Art. 34 Satz 5 BaySchFG die zeitlich erst nach Schließung der Förderschule begonnene (teilweise) Nutzung des streitgegenständlichen Schulgebäudes durch die zuvor im Gemeindeteil … untergebrachte schulvorbereitende Einrichtung berücksichtigt hat. Zwar entsteht nach der Systematik aus Art. 34 Sätze 4 bis 7 BaySchFG der Wertausgleichsanspruch nach Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG mit (vollständigem) Zweckfortfall zunächst in voller Höhe. Neue Nutzungen - etwa in Gestalt einer schulvorbereitenden Einrichtung - sind sodann erst in einem zweiten Schritt im Rahmen der Ermessensvorschriften nach Art. 34 Satz 6 und 7 BaySchFG zu berücksichtigen. Dass der Beklagte vorliegend eine etwaige Entscheidung nach Art. 34 Satz 6 BaySchFG bereits im Rahmen der Prüfung nach Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG vorweggenommen und insoweit ggf. von einer gebundenen Entscheidung ausgegangen ist, stellt sich allerdings für den Kläger lediglich vorteilhaft dar. Dies gilt umso mehr, als die streitgegenständliche Entscheidung künftige Entscheidungen des Beklagten nach Art. 34 Satz 6 oder 7 BaySchFG in keiner Weise präkludiert. Nach alldem liegt insoweit jedenfalls keine Verletzung des Klägers in eigenen Rechten vor.

79
b) Entgegen der Rechtsauffassung des Klägers sind vorliegend die Art. 48 ff. BayVwVfG nicht anwendbar. Zum einen liegt kein Fall der Rücknahme oder des Widerrufs eines Verwaltungsakts vor, zum anderen stellen sich Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG als Spezialregelung gegenüber Art. 48 ff. BayVwVfG dar.

80
aa) Art. 48 ff. BayVwVfG regeln die Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Rücknahme rechtswidriger und des Widerrufs rechtmäßiger Verwaltungsakte, ggf. auch für die Vergangenheit. Hier hat der Beklagte aber keinen Verwaltungsakt widerrufen oder zurückgenommen. Auch in der Sache liegt weder eine Rücknahme noch ein Widerruf vor. Vielmehr haben alle Beteiligten die Wirksamkeit der ursprünglichen Entscheidung über die Förderung notwendiger Baukosten - zutreffend - nicht in Frage gestellt. Dass es hier an einer Rücknahme oder einem Widerruf fehlt, zeigt sich im Übrigen auch daran, dass sich die mit dem streitgegenständlichen Bescheid festgesetzte Forderung auf 1.229.172,78 EUR beläuft. Stünde dagegen die Rücknahme oder der Widerruf des ursprünglichen Förderungsbescheids in Frage, ergäbe sich aus Art. 49a Abs. 1 BayVwVfG eine Rückzahlungspflicht in Höhe der damaligen Förderersumme über 9.957.289,50 DM bzw. 5.091.081,28 EUR. Die Geltendmachung von Zinsen würde sich überdies nach Art. 49a Abs. 3 BayVwVfG beurteilen.

81
bb) Darüber hinaus handelt es sich bei Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG gegenüber Art. 48 ff. BayVwVfG systematisch um vorrangige Spezialregelungen. Während Art. 48 ff. BayVwVfG im Rahmen des allgemeinen Verwaltungsrechts Durchbrechungen der Bestandskraft von Verwaltungsakten betreffen, regelt Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG in unmittelbaren Zusammenhang mit der zweckgebundenen Förderung notwendiger Baukosten nach Art. 34 Satz 2 BaySchFG die rechtlichen Konsequenzen im Fall des Zweckfortfalls.

82
c) Auch Art. 71 BayAGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 20.9.1982, BayRS IV S. 571, BayRS 400-1-J) steht der Wertausgleichsforderung des Beklagten nicht entgegen. Die genannte Vorschrift regelt das Erlöschen auf Geldzahlungen gerichteter öffentlich-rechtlicher Ansprüche insbesondere des Beklagten gegenüber bayerischen Gemeinden und Gemeindeverbänden. Ein solcher Anspruch steht hier aber nicht in Frage, da es sich bei dem Kläger nicht um eine bayerische Gemeinde oder Gemeindeverband, sondern um einen eingetragenen Verein nach bürgerlichem Recht handelt (§§ 21 ff. BGB). Im Übrigen wäre auch im Fall der Anwendbarkeit von Art. 71 BayAGBGB nicht von einem Erlöschen der streitgegenständlichen Forderung auszugehen. Denn nach Art. 53 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG hemmt ein Verwaltungsakt, der zur Feststellung oder Durchsetzung des Anspruchs eines öffentlich-rechtlichen Rechtsträgers erlassen wird, die Verjährung und das Erlöschen des Anspruchs, wobei Art. 71 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 BayAGBGB ausdrücklich Art. 53 BayVwVfG unberührt lässt. Entsprechend wäre hier der Ablauf der dreijährigen Frist aus Art. 71 Abs. 1 Satz 1 BayAGBGB, deren Lauf nach Art. 71 Abs. 1 Satz 2 BayAGBGB mit dem Schluss des Jahres 2017 begonnen hätte, vor Fristende mit Ablauf des 31. Dezember 2020 gehemmt worden. Denn wie die Widerspruchseinlegung des Klägers mit Schriftsatz vom 25. Juni 2020 zeigt, ist diesem der streitgegenständliche Festsetzungsbescheid jedenfalls vor dem 25. Juni 2020, also vor Fristablauf am 31. Dezember 2020 zugegangen.

83
d) Soweit der Kläger vorgebracht hat, von dem Beklagten über die seitens des Beigeladenen beabsichtigte bzw. drohende Schulschließung nicht hinreichend informiert worden zu sein und deswegen in seinen Rechten verletzt zu sein, steht dies aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen dem angegriffenen Bescheid nicht entgegen.

84
aa) In tatsächlicher Hinsicht geht aus einer in der Behördenakte enthaltenen Gesprächsnotiz hervor (Bl. 102 der Behördenakte), dass in einer Besprechung am 16. Dezember 2016 ein Vertreter der … in Anwesenheit des damaligen Vertreters des Klägers - … - sinngemäß ausgeführt hat, die Förderung für das Förderzentrum "…" werde zum 31. Juli 2017 auslaufen. Nach derzeitiger Rechtslage könne definitiv keine Förderung mehr in Aussicht gestellt werden. Es liege deswegen nahe, den Schulbetrieb einzustellen. Auch der Kläger räumt ein, jedenfalls im Rahmen der Besprechung am 16. Dezember 2016 von der möglichen Schulschließung erfahren zu haben. Darüber hinaus hat der Vertreter des Klägers der … mit E-Mail vom 21. Dezember 2016 ein Gedächtnisprotokoll betreffend die Besprechung übersandt, in dem insbesondere sinngemäß ausgeführt ist, die … habe mitgeteilt, aufgrund sinkender Schülerzahlen werde die staatliche Förderung des Förderzentrums mit 31. Juli 2017 eingestellt (Bl. 106 f. Behördenakte). Danach war der Kläger jedenfalls Ende 2016 umfassend über die drohende Schulschließung und deren Gründe informiert. Entgegen dem klägerischen Vortrag, wäre der Kläger danach durchaus in der Lage gewesen, wie von ihm geltend gemacht im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes o.Ä. gegen die drohende Schulschließung vorzugehen.

85
bb) Rechtlich ist die Frage der Schulschließung eine Entscheidung des Schulträgers, so dass ein etwaiger Gedankenaustausch im Vorfeld zwischen Schulträger und zuständigen Behörden nicht zu beanstanden ist. Eine Rechtsplicht des Beklagten, den (potentiellen) Schuldner auf das Risiko eines Wertausgleichsanspruchs nach Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG aufmerksam zu machen, ist nicht ersichtlich. Denn es liegt an dem (potentiellen) Anspruchsgegner nach Art. 34 Satz 4 BaySchFG, sich über die entsprechenden Risiken klar zu werden bzw. seine Risikoeinschätzung zu aktualisieren. Dies gilt vorliegend umso mehr, als sich der Kläger jederzeit an seinen Vertragspartner, den Beigeladenen und Schulträger, hätten wenden können und ggf. müssen, um Informationen mit Blick auf das Risiko nach Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG zu erlangen. Zudem war im Tenor des Bescheids der … vom 13. Dezember 1989 zur Genehmigung des Trägerwechsels ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich etwaige Wertausgleichsansprüche weiterhin an den Kläger richten würden. Überdies hatte der Kläger hierfür Sicherheit in Gestalt einer Grundschuld geleistet.

86
e) Auch soweit der Kläger die Schließung des sog. "Topf"-Kinderheims und/oder den - von ihm begrüßten - Paradigmenwechsel des BayEUG hin zum Prinzip der Inklusion für das Entstehen der Wertausgleichsforderung verantwortlich gemacht hat und der Sachverständige im Termin zur mündlichen Verhandlung die Frage des Wegfalls der Geschäftsgrundlage aufgeworfen hat, steht dies dem festgesetzten Anspruch nicht entgegen. Denn zum einen liegt es im Wesen der Regelung über die Förderung notwendiger Baukosten einerseits (Art. 34 Satz 2 BaySchFG) und dem Wertausgleichsanspruch nach Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG andererseits, dass sich tatsächliche Umstände und Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit ändern können. Gerade deswegen hat der Gesetzgeber mit Hilfe der genannten Vorschriften Vorsorge getroffen. Auf dieser Grundlage ist weder substantiiert vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass das Fortbestehen des sog. "Topf-Heims" - auf alle Zeit - Geschäftsgrundlage des Subventionsverhältnisses der Beteiligten geworden wäre. Hiergegen spricht auch, dass der Kläger bzw. der Beigeladene die fragliche Förderschule auch lange nach Schließung des sog. "Topf"-Kinderheims - über Jahrzehnte - betrieben haben, offenbar ohne einen Wegfall der Geschäftsgrundlage geltend zu machen. Aus denselben Gründen steht dem geltend gemachten Anspruch ebenfalls der auch im öffentlichen Recht geltende Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht entgegen.

87
f) Die Kostenentscheidung des Widerspruchsbescheids beruht dem Grunde nach auf Art. 80 Abs. 1 Satz 2 BayVwVfG und ist auch der Höhe nach gemäß Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 9 Abs. 1 KG nicht zu beanstanden.

88

2. Die Berufung war entgegen dem Antrag des Klägers nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen hierfür nach §§ 124a Abs. 1 Satz 1, 124 Abs. 2 Nr. 3 und 4 VwGO nicht vorlagen. So ist die Frage des Verhältnisses zwischen Art. 34 Satz 4 und 5 BaySchFG und Art. 48 ff. BayVwVfG - wie ausgeführt - mit Hilfe systematischer Erwägungen ohne weiteres ersichtlich, so dass es hier an einer entsprechenden Klärungsbedürftigkeit fehlt (vgl. Seibert in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 124 Rn. 143). Auch eine etwaige Divergenz im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ist weder vorgebracht noch ersichtlich.

89
3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 161 Abs. 1, 154 Abs. 1 und 3, 162 Abs. 3 VwGO. Schon weil der Beigeladene keine Anträge gestellt hatte, erschien eine Kostenerstattung unbillig. Umgekehrt schied die Auferlegung von Kosten mangels Antragstellung aus. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.