



**Bundesverwaltungsgericht bestätigt die Entscheidungen des OVG**

## Die für die „Spandauer Vorstadt“ erhobenen Sanierungsausgleichsbeträge sind rechtswidrig!

Mit Beschlüssen vom 24. Juli 2020 hat das Bundesverwaltungsgericht die Nichtzulassungsbeschwerden des Landes Berlin in acht gerichtlichen Verfahren zurückgewiesen. Damit wurden die Urteile des OVG Berlin-Brandenburg vom 11. Oktober 2018 bestätigt, in denen die streitigen Ausgleichsbetragsbescheide für das Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“ in Berlin-Mitte für rechtswidrig erklärt und (vollständig) aufgehoben wurden. Damit ist es jetzt amtlich: Alle Ausgleichsbetragsbescheide für dieses Sanierungsgebiet sind rechtswidrig!

### I. Hintergrund

Bereits im Dezember 2015 hatte die 19. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin erkannt, dass die Sanierungsausgleichsbetragsbescheide für das Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“ in Berlin-Mitte fehlerhaft sind, weil sie die Eigenleistungen der betroffenen Grundstückseigentümer nicht berücksichtigten<sup>1)</sup>. Während das Verwaltungsgericht die streitigen Bescheide lediglich hinsichtlich der Höhe reduziert hatte, ging das OVG Berlin-Brandenburg in der zweiten Instanz noch darüber hinaus und hob die streitigen Bescheide vollständig auf. Die Berechnung sei bereits im Grundsatz fehlerhaft, weil sie den Einfluss der „wendebedingten Effekte“ nicht berücksichtige<sup>2)</sup>. Diese Entscheidung wurde vom Bundesverwaltungsgericht bereits mit Beschluss vom 15. März 2018 bestätigt. Gleichwohl ging der Bezirk dann noch mal hinsichtlich acht weiterer Gerichtsverfahren in die Berufung. Mit Urteilen vom 11. Oktober 2018 wies das OVG Berlin-Brandenburg die Berufungen zurück. Der 2. Senat stellte klar, dass die Bescheide neben der Nichtberücksichtigung „wendebedingter Effekte“ noch an einem weiteren Fehler leiden: So sei der für die Höhe der Berechnung maßgebliche „unveränderliche Lagewertanteil“ von 25 % nicht plausibel begründet.

### II. Die Entscheidung des BVerwG

Die hiergegen vom Land Berlin eingereichten Nichtzulassungsbeschwerden sind nunmehr vollumfänglich vom Bundesverwaltungsgericht zurückgewiesen worden<sup>3)</sup>. Die Rechtssache habe nicht die grundsätzliche Bedeutung, die das Land ihr zuzesse.



Der Autor Axel Dyroff ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Seldeneck und Partner in Berlin und auf öffentliches Baurecht spezialisiert.

Sämtliche in der Beschwerde aufgeworfenen Rechtsfragen ließen sich anhand der bereits vorliegenden höchstrichterlichen Rechtsprechung klären. Damit sind die Urteile des OVG Berlin-Brandenburg nunmehr rechtskräftig, weitere Rechtsmittel bestehen nicht.

Beiden somit höchstrichterlich bestätigten Mängeln der Bescheide (Nichtberücksichtigung der „wendebedingten Effekte“ und Anlegung eines unplausiblen „veränderlichen Lagewertanteils“) handelt es sich um grundsätzliche Fehler, die jeden Bescheid für dieses Gebiet betreffen. Damit dürfte nun endgültig feststehen, dass alle Sanierungsausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“ rechtswidrig sind.

### III. Bedeutung und Ausblick

Die Entscheidung ist von großer rechtlicher und praktischer Bedeutung: Da die bestätigten rechtlichen Mängel die Grundsätze des Wertermittlungsverfahrens betreffen, führen sie zur Rechtswidrigkeit jedes erlassenen Sanierungsausgleichsbetragsbescheides für das Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“. Für die vielen anhängigen Widerspruchs- und Klageverfahren bedeutet dies: Die Bescheide sind aufzuheben, die gezahlten Beträge sind zurückzuerstatten. Der Bezirk wäre gut beraten, wenn er die Bescheide nun zügig selbst aufhebt, um weitere kostenträchtige Gerichtsentscheidungen zu vermeiden. Allerdings lassen die Entscheidungen noch einige interessante Fragen offen:

#### 1. Nacherhebung möglich?

Spannend ist die Frage, ob der Bezirk Mitte nunmehr „im Nachgang“ neue Bescheide mit einer geänderten – reduzierten – Wertermittlung erlassen kann; hiergegen spricht, dass diesbezüglich mittlerweile Festsetzungsverjährung eingetreten sein dürfte. Zwar gilt nach Abgabenordnung der Grundsatz, dass während einer rechtlichen Auseinandersetzung über einen Abgabenbescheid die Verjährungsfrist gehemmt ist; das Berliner Gebühren- und Beiträgegesetz

verwies in der Fassung zum maßgeblichen Zeitpunkt jedoch auf die Reichsabgabenordnung, die eine derartige Regelung gerade nicht enthält<sup>4)</sup>.

#### 2. Bedeutung für andere Sanierungsgebiete?

Ebenfalls spannend bleibt die Frage, inwieweit die Entscheidungen Auswirkungen auf Ausgleichsbetragshebungen in anderen Berliner Sanierungsgebieten hat:

■ Hinsichtlich der „wendebedingten Effekte“ hat das OVG auf eine „Sondersituation“ des Sanierungsgebiets „Spandauer Vorstadt“ abgestellt. Hier ist entscheidend, ob eine derartige „Sondersituation“ auch in anderen Sanierungsgebieten vorzufinden ist. Vieles spricht dafür, dass dies zumindest auch für die anderen kurz nach der Wende aufgelegten Sanierungsgebiete in zentraler Lage im Ostteil der Stadt zutrifft (so z. B. die „Rosenthaler Vorstadt“ oder der „Kollwitzplatz“).

■ Die Kritik des OVG am „veränderlichen Lagewertanteil“ betrifft sämtliche bislang nach der Berliner Methode erlassenen Sanierungsausgleichsbetragsbescheide. Die Anlegung dieses Werts ist in der entsprechenden Ausführungsvorschrift – unabhängig vom jeweiligen Sanierungsgebiet – ausdrücklich festgeschrieben. Insofern dürften sämtliche bisher ergangenen Bescheide zumindest aus diesem Grund rechtlich erfolgreich angreifbar sein.

■ Bei diesen rechtlichen Fragen ist zu berücksichtigen, dass die Überprüfung der Ausgleichsbetragsbescheide für die Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg in den Zuständigkeitsbereich der 13. Kammer des VG Berlin und des 10. Senats des OVG Berlin-Brandenburg fällt. Während die 13. Kammer die Kritikpunkte des 2. Senats am „veränderlichen Lagewertanteil“ bislang rundweg ablehnt<sup>5)</sup>, hat sich der 10. Senat zu diesen rechtlichen Fragen noch nicht abschließend positioniert. Entsprechende Berufungsverfahren sind dort anhängig, aber noch nicht entschieden.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Thema „Berliner Sanierungsausgleichsbeträge“ die Rechtsprechung noch einige Zeit beschäftigen wird.

1) Dyroff, „Die Baumaßnahmen des Eigentümers müssen angerechnet werden!“, GE 2016, 96 ff.

2) Dyroff, „Die Berücksichtigung wendebedingter Effekte“, GE 2018, 236 ff.

3) Beschluss vom 24. Juli 2020 - BVerwG 4 B 12.19 -

4) Dyroff, „Die Berücksichtigung wendebedingter Effekte“, GE 2018, 236 ff.

5) Urteil vom 17. Mai 2018 - VG 13 K 271.14 -, juris