



Zwei Senate des OVG sind uneins: Eigentümer in Mitte besser dran als in Pankow

VG Berlin: Sanierungsausgleichsbescheide für die „Rosenthaler Vorstadt“ sind rechtswidrig!

Nachdem der 2. und der 10. Senat des OVG Berlin-Brandenburg divergierende Grundsatzentscheidungen zur Rechtmäßigkeit der Berechnung der Sanierungsausgleichsbeträge in den ehemaligen Berliner Sanierungsgebieten „Spandauer Vorstadt“, „Kollwitzplatz“ und „Wollankstraße“ getroffen hatten, wurde mit Spannung die Rechtsprechung der 19. Kammer des VG zum ehemaligen Sanierungsgebiet „Rosenthaler Vorstadt“ erwartet. Nun liegt die Pilotentscheidung vom 30. November 2022 vor¹⁾.

I. Hintergrund

Zu den Sanierungsausgleichsbeträgen in den kurz nach der Wende festgesetzten Sanierungsgebieten im Ostteil der Stadt geht die Rechtsprechung – je nach verwaltungsgerichtlicher Zuständigkeit – nahezu diametral auseinander:

1. Die Rechtsprechung des 2. Senats des OVG

Bereits im Jahr 2017 hatte der u. a. für Berlin-Mitte zuständige 2. Senat des OVG die Berechnung der Sanierungsausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt für rechtswidrig erklärt und die Bescheide vollständig aufgehoben²⁾. Das Land Berlin sei im Rahmen der Kausalitätsprüfung zu Unrecht davon ausgegangen, dass sämtliche Bodenwertsteigerungen ausschließlich auf die Sanierungsmaßnahme zurückzuführen seien. Zwar bestehe bei einem „herkömmlichen“ Sanierungsgebiet eine tatsächliche Vermutung, dass die Sanierung ursächlich für die Bodenwerterhöhung war. Das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt stelle aber einen vom Regelfall abweichenden, vor allem historisch begründeten sowie durch die besondere Lage und Qualität geprägten Sonderfall dar, der es erfordere, die sog. „wendebedingten Effekte“ zu ermitteln und herauszurechnen. Zudem stellte der 2. Senat in seiner Rechtsprechung fest, dass der für die Wertermittlung nach der Berliner Zielbaumethode relevante und berlinweit einheitlich angewendete „veränderbare Lagewertanteil“ (LV_{\max}) von 0,25 (=25 %) nicht hinreichend plausibel sei³⁾. Auch dieser Fehler führe bereits für sich gesehen zur vollständigen Aufhebung der Bescheide.



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

Zur Erläuterung: Aus dem LV_{\max} ergibt sich, zu welchem Anteil die zunächst nach der Zielbaumethode ermittelten Qualitätsverbesserungen dann zu einer quantitativen Bodenwerterhöhung führen. Mit anderen Worten: Je höher der LV_{\max} , umso höher der Ausgleichsbetrag. Dieser Wert wurde im Auftrag des Senats durch ein Sachverständigen-gremium ermittelt, welches aber von vornherein den klaren Auftrag hatte, einen landesweit einheitlichen LV_{\max} zu entwickeln. Vor allem dieser Punkt stieß auf Kritik, weil der Bodenwert je nach Lage und Qualität eines Gebiets unterschiedlich auf Umfeldverbesserungen reagiert. Auch das Sachverständigen-gremium hatte bei der Ermittlung des LV_{\max} innerhalb verschiedener „Gebietspaare“ innerhalb der Stadt eine beachtliche Streuung zwischen 0,182 und 0,324 festgestellt. Gleichwohl wurde dann auftragsgemäß ein „Durchschnittswert“ von 0,25 ermittelt. Im Jahr 2020 wies das Bundesverwaltungsgericht die Nichtzulassungsbeschwerden des Landes zurück, so dass die Urteile des 2. Senats rechtskräftig wurden⁴⁾.

2. Die Rechtsprechung des 10. Senats

Völlig anders positionierte sich der u. a. für den Bezirk Pankow zuständige 10. Senat des OVG. Mit Urteilen vom 27. Januar 2022 wies er in zweiter Instanz die Klagen gegen Ausgleichsbetragsbescheide für die Sanierungsgebiete „Kollwitzplatz“ und „Wollankstraße“ ab⁵⁾. Eine Berücksichtigung „wendebedingter Effekte“ komme schon deshalb nicht in Betracht, weil die Rechtsprechung des 2. Senats, die sich auf die „Spandauer Vorstadt“ als historisch einmaligen Sonderfall beziehe, „schon grundsätzlich nicht auf andere Sanierungsgebiete übertragbar“ sei. Unter ausdrücklicher Abgrenzung zur Rechtsprechung des 2. Senats hielt der 10. Senat auch die „Schätzung“ des LV_{\max} von 25 % für rechtlich unbedenklich.

II. Die Entscheidung

Das VG hat den streitigen Sanierungsausgleichsbetragsbescheid für ein Grundstück im ehemaligen Sanierungsgebiet „Rosen-

thaler Vorstadt“ als rechtswidrig erkannt und in vollem Umfang aufgehoben.

1. Kausalität

Die 19. Kammer lässt zunächst ausdrücklich offen, ob auch in der Rosenthaler Vorstadt „wendebedingte Effekte“ im Sinne der Rechtsprechung des 2. Senats des OVG zum Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt hätten berücksichtigt werden müssen. Allerdings positioniert sie sich zu einigen interessanten grundsätzlichen Fragen:

■ So stellt die Kammer zunächst klar, dass sie an der Rechtsprechung des 2. Senats zu

1) Urteil vom 30. November 2022 - VG 19 K 482/20 -, in diesem Heft Seite ...

2) Urteile vom 10. Juli 2017 - OVG 2 B 1.16 u. a. -, juris; siehe hierzu Dyroff, Die Berücksichtigung „wendebedingter Effekte“, GE 2018, 236

3) Beschluss vom 25. Januar 2018 - OVG 2 B 18.16 -, Urteile vom 11. Oktober 2018 - OVG 2 B 2.16 u. a. -, juris.

4) Beschluss vom 24. Juli 2020 - BVerwG 4 B 12.19 -, juris; siehe Dyroff, Die für die „Spandauer Vorstadt“ erhobenen Sanierungsausgleichsbeträge sind rechtswidrig, GE 2020, 1302

5) Urteile vom 27. Januar 2022 - OVG 10 B 3.19 und 6.19 -, juris

Psst... Wir halten dicht!



Bei Störungen im unterirdischen Ver- und Entsorgungsnetz des Altbaubestandes sowie in Kellergrundleitungen

- Tiefbaunotdienst
- Rattenklappen
- Regenwasserrückhaltung
- TV-Untersuchung
- Kanal-Reinigung
- Sanierung mit Inlinern

TBS-Rinne GmbH®

Tiefbau und Sanierung

24-Std. Notdienst • Tel. 030-92409369
www.tbs-rinne.de



den Voraussetzungen und Auswirkungen der „wendebedingten Effekte“ festhält.

■ Das Gericht widerspricht der Auffassung des 10. Senats, wonach „sämtliche von den Sanierungsmaßnahmen unabhängigen Einflüsse bereits im Anfangswert enthalten“ seien. Der 10. Senat hatte dies damit begründet, dass das Land „wohl grundsätzlich auch davon ausgehen“ durfte, dass der Gutachterausschuss „weiß, was unter einem Anfangswert im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB zu verstehen ist“. Diese wenig substantiierte Vermutung wird bereits dadurch widerlegt, dass das Land Berlin in diversen Verfahren stets ausdrücklich proklamiert hatte, dass alle zu Sanierungsbeginn noch nicht vorhersehbaren Veränderungen wie Regierungsumzug und Förderprogramme bei der Wertermittlung gerade nicht zu berücksichtigen seien.

■ Anders als der 10. Senat geht die 19. Kammer auch nicht davon aus, dass die Rechtsprechung des 2. Senats zur Atypik der Spandauer Vorstadt von vornherein nicht auf andere Sanierungsgebiete übertragbar sei. Vielmehr sei die vom 2. Senat herausgestellte „historische Einmaligkeit“ nicht im Sanierungsgebiet selbst, sondern „in den gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Ereignissen im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung zu sehen“. Ein solcher „Sonderfall“ könne auch bei einem weiteren Sanierungsgebiet anzunehmen sein, wenn es „unter Berücksichtigung der vom Zweiten Senat formulierten Kriterien in vergleichbarer Weise von einem herkömmlichen Sanierungsgebiet“ abweiche.

■ Die Kammer lässt im Ergebnis offen, ob bei der Rosenthaler Vorstadt von einem solchen Sonderfall auszugehen sei. Dafür sprächen einigen Gesichtspunkte wie die stadträumliche Lage sowie der vergleichbare zeitliche und örtliche Zusammenhang mit den Auswirkungen des wende- und wiedervereinigungsbedingten Systemwechsels. Auch das Verhältnis von öffentlichem und privatem Mitteleinsatz sei eher mit demjenigen in der Spandauer Vorstadt als mit demjenigen in den Pankower Sanierungsgebieten vergleichbar. Beim baulichen Bestand und dem dadurch bedingten Investitionsdruck gebe es sowohl Unterschiede als auch Gemeinsamkeiten zwischen den Sanierungsgebieten.

2. Veränderlicher Lagewertanteil

Nach Überzeugung des Gerichts ist der Festsetzungsbescheid jedenfalls deshalb rechtswidrig, weil der landesweit einheitlich anzuwendende LV_{\max} von 25 % nicht hinreichend plausibel ist. Die Kammer hält hier

weiterhin an der klaren Rechtsprechung des 2. Senats des OVG aus dem Jahr 2018 fest. Die gegenläufigen Ausführungen des 10. Senats in seinen Urteilen vom Januar 2022 überzeugen das Gericht nicht. So lägen der Entscheidung des 10. Senats keine neuen Erkenntnisse zugrunde, die der Kammer und dem Zweiten Senat bei ihren bisherigen Entscheidungen nicht auch schon bekannt gewesen seien. Insbesondere die Festlegung eines berlinweit einheitlichen LV_{\max} sei angesichts der festgestellten Streuung der Werte innerhalb der ausgewählten Vergleichsgebiete nicht plausibel. Angesichts der Abweichung von der Rechtsprechung des 10. Senats hat das Gericht die Berufung zugelassen.

III. Bedeutung und Ausblick

Die Entscheidung ist – wenn sie hält – von beachtlicher Bedeutung:

■ Der unplausible LV_{\max} führt zur (vollständigen) Rechtswidrigkeit aller Sanierungsausgleichsbetragsbescheide für das ehemalige Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt. Sämtliche noch anhängigen Widerspruchs- und Klageverfahren dürften damit erfolgreich sein.

■ Bedeutsam ist zudem die Feststellung, dass die Anforderungen an die Kausalität zwischen Sanierungsmaßnahme und Bodenwertsteigerung, die der 2. Senat mit dem Begriff der „wendebedingten Effekte“ formuliert hat, auch für andere kurz nach der Wende festgesetzte Sanierungsgebiete Anwendung finden können. Die 19. Kammer räumt überzeugend mit der Fehlinterpretation auf, es handele sich hierbei um eine „Sonderrechtsprechung“, die allein auf die Spandauer Vorstadt zugeschnitten sei.

■ Schließlich verfestigt sich die juristische Zweiteiler der Stadt: Während die nach der bisherigen Verwaltungspraxis errechneten Sanierungsausgleichsbeträge im Zuständigkeitsbereich des 10. Senats (z. B. Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg) gerichtlich bestätigt wurden, konnten sie im Zuständigkeitsbereich des 2. Senats (z. B. Mitte und Neukölln) erfolgreich angegriffen werden. Es bleibt abzuwarten, ob und wie das Land Berlin im Rahmen der aktuell anstehenden Neufassung der AV-Ausgleichsbeträge auf diese Situation reagieren wird⁶⁾.

⁶⁾ Bislang heißt es auf der Internetseite der Senatsverwaltung Stadterneuerung/Land Berlin noch wörtlich: „Die AV Ausgleichsbeträge ist mittlerweile ausgelaufen. Sie kann aber im Sinne der Kontinuität weiter sinngemäß zur Anwendung kommen. Es wird auf die divergierende Rechtsprechung der beiden zuständigen OVG-Senate zur Anwendbarkeit des Zielbaumverfahrens (insbes. der Plausibilität des LV_{\max}) verwiesen.“



Vorrang für Unfallverhütung

Müllabfuhr muss nicht rückwärts zum Grundstück fahren

Hauseigentümer müssen ihre Abfallbehältnisse für die Müllabfuhr dann an anderer geeigneter Stelle als an ihrem Grundstück selbst bereitstellen, wenn ihr Grundstück aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht vom Sammelunternehmen angefahren werden kann. Das ist insbesondere der Fall, wenn das Unternehmen das Grundstück nur rückwärts anfahren kann, was nach den Unfallverhütungsvorschriften der Unfallversicherungsträger vermieden werden muss. Das hat das VG Neustadt/Weinstraße durch Urteil vom 15. Dezember 2022 entschieden.

Der Fall: Die Kläger haben sich mit ihrer Klage gegen eine Anordnung der Kreisverwaltung gewandt, ihre Abfallbehältnisse an der 50 m von ihrem Grundstück entfernten Straße, von der zu ihrem Grundstück nur ein schmaler Zufahrtsweg führt, aufzustellen. Sie hatten bis Anfang 2019 ihre Abfallbehältnisse zur Müllabholung direkt am Zufahrtsweg vor ihrem Grundstück bereitgestellt, sodass das Abfuhrunternehmen mit seinen Fahrzeugen rückwärts dort angefahren ist, um den häuslichen Abfall der Kläger aufzunehmen, weil auf dem Zufahrtsweg keine Wendemöglichkeit bestand.

Nachdem das Unternehmen eine weitere Rückwärtsanfahrt des Grundstücks der Kläger unter Berufung auf die Unfallverhütungsvorschriften abgelehnt hatte, gab die Kreisverwaltung den Klägern im Februar 2019 auf, ihre Abfallbehältnisse an der 50 m entfernten Einmündung des Zufahrtswegs in die Straße zur Müllabholung aufzustellen. Hiergegen wehrten sich die Kläger zunächst ohne Erfolg in einem Eilrechtsschutzverfahren beim Verwaltungsgericht und Oberverwaltungsgericht. Nach ebenfalls erfolg-