Verwaltungsrecht

4 C 1.24 - Heranziehung zu einem sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg muss sich erneut mit der Festsetzung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags für das Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Winsstraße befassen. Das hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig entschieden.

Die Klägerin wendet sich gegen einen sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag für ihr 341 qm großes, mit einem fünfgeschossigen Wohngebäude bebautes Grundstück in Berlin-Pankow. Das Grundstück liegt im ehemaligen Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg - Winsstraße, das im Dezember 1994 förmlich festgelegt und Ende April 2011 aufgehoben wurde. Für das Grundstück wurde eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 77 €/qm ermittelt und ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 26 257 € festgesetzt. Widerspruch und Klage gegen den Heranziehungsbescheid blieben erfolglos.

Das Oberverwaltungsgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Das Sanierungsgebiet sei rechtmäßig festgelegt und aufgehoben worden. Für die Annahme der Sanierungsbedingtheit der Bodenwerterhöhung spreche eine tatsächliche Vermutung. Die Wertermittlungsmethode sei nicht zu beanstanden. Eine Anrechnung von Bodenwerterhöhungen durch eigene Aufwendungen der Klägerin scheide aus.

Das Bundesverwaltungsgericht hat das Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Oberverwaltungsgericht zurückverwiesen. Das Oberverwaltungsgericht hat zutreffend angenommen, dass die landesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Sanierungsverordnungen durch den Berliner Senat mit § 246 Abs. 2 BauGB und Art. 28 GG vereinbar ist. Es hat aber nicht erkannt, dass die Erforderlichkeit der Sanierung Gegenstand einer Abwägung ist und die Frage, ob die Sanierung durchgeführt ist, nach dem bei Aufhebung der Sanierungsverordnung maßgeblichen Sanierungskonzept zu beurteilen war. Fehlerhaft ist zudem die Annahme des Oberverwaltungsgerichts, dass eine tatsächliche Vermutung für die Sanierungsbedingtheit der Bodenwerterhöhung streitet. Bodenwerterhöhungen, die in keinem Zusammenhang mit der Sanierung stehen, dürfen nicht abgeschöpft werden. Zur Sanierung gehören nach § 146 Abs. 1 BauGB nicht nur die Ordnungs-, sondern auch die - vorrangig den Grundstückseigentümern obliegenden - Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind. Es muss daher grundsätzlich keine Vergleichsbetrachtung angestellt werden, ob diese auch ohne förmliche Sanierung durchgeführt worden wären und sich das Gebiet dadurch qualitativ fortentwickelt hätte. Die gerichtliche Überprüfung der gewählten Wertermittlungsmethode genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Plausibilitätskontrolle hinsichtlich der Aktualität des veränderlichen Lagewertanteils nicht. Die Voraussetzungen für eine Anrechnung eigener Aufwendungen nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hat das Oberverwaltungsgericht zutreffend verneint.

BVerwG 4 C 1.24 - Urteil vom 25. März 2025 - BVerwG PM 22/2025

Vorinstanzen:

VG Berlin, VG 13 K 267.19 - Urteil vom 24. November 2022 -

OVG Berlin-Brandenburg, OVG 10 B 26/23 - Urteil vom 28. November 2023 -