

25.09.2020

**Das Bundesverwaltungsgericht hat Beschwerden des Landes Berlin (vertreten durch den Bezirk Berlin-Mitte) gegen die Nichtzulassung der Revision in mehreren Verfahren zurückgewiesen. Die vorangegangenen Urteile des OVG Berlin-Brandenburg, in denen das Gericht die Sanierungsausgleichsabgabenbescheide für rechtswidrig erachtet und vollständig aufgehoben hat, sind damit endgültig rechtskräftig geworden. Bereits vereinnahmte Beträge sind zurückzuerstatten. Ob damit die gewünschte Rechtssicherheit eintritt, bleibt allerdings abzuwarten.**

#### **Zum Hintergrund**

Die – äußerst komplizierte – Frage nach der Rechtmäßigkeit der Berliner Methode zur Erhebung der Sanierungsausgleichsabgabe ist schon seit mehreren Jahren in einer Vielzahl von gerichtlichen Entscheidungen unterschiedlich behandelt worden. Zuletzt hatte das OVG Berlin-Brandenburg Bescheide zum Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt für rechtswidrig erachtet, da sogenannte „wendebedingte Effekte“ aufgrund der besonderen Lage dieses Gebietes auch ohne förmliche Sanierungsverordnung zu einer Bodenwertsteigerung geführt hätten. Darüber hinaus hatte das Gericht festgestellt, dass der Ansatz des für ganz Berlin geltenden sogenannten maximal veränderbaren Lagewertanteils (LVmax) nicht ausreichend begründet worden ist, was ebenfalls zur Rechtswidrigkeit der Bescheide führte. Bereits mit Beschluss vom 15. März 2018 hatte das Bundesverwaltungsgericht hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerden zurückgewiesen.

Ungeachtet dessen ließ es der Bezirk auf weitere Berufungsverfahren ankommen, in denen das OVG Berlin-Brandenburg gleichlautend entschied. Hiergegen reichte das Land Berlin erneut eine Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesverwaltungsgericht ein.

#### **Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts**

Das BVerwG bestätigt zunächst, dass ausschließlich sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen abgeschöpft werden dürfen. Die Beweislast für die Kausalität der Sanierung für diese Wertsteigerung liegt bei der Gemeinde bzw. dem jeweiligen Bezirk. Externe, d. h. nicht sanierungsbedingte wertsteigernde Effekte sind von Anfang an herausrechnen, und zwar unabhängig davon, ob sie dem Bezirksamt vor der Sanierungsmaßnahme bekannt waren oder nicht. Eine fehlende Kausalität der Sanierung für die Bodenwertsteigerung muss nicht etwa durch die betroffenen Eigentümer belegt werden. Das Gericht folgt daher der Auffassung des OVG, wonach es in dem Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt aufgrund der besonderen attraktiven Innenstadtlage und der kurz vor Festlegung der Sanierung erfolgten Wiedervereinigung zu Eigenleistungen der Eigentümer und damit ohnehin zu Bodenwertsteigerungen gekommen. Diese Eigenleistungen hatte der Bezirk bei seiner Wertermittlung schlicht nicht berücksichtigt.

Nach Ansicht des BVerwG unterliegt es schließlich der vollen gerichtlichen Kontrolle, ob wertbestimmende Faktoren auf zutreffenden Voraussetzungen beruhen. Die Frage, ob der maximal veränderbare Lagewertanteil LVmax ausreichend begründet ist, ist insoweit eine tatrichterliche Entscheidung im Einzelfall und nicht revisibel. Da die Eigenleistungen bzw. wendebedingten Effekte in dem im Übrigen in Berlin generell angewandten sogenannten Zielbaumverfahren nicht berücksichtigt worden sind, hält das OVG diese Methode in dem konkreten Fall für nicht geeignet. Aus diesem Grund führte das OVG auch keine eigene Wertermittlung durch, sondern hob die Bescheide vollständig auf. Auch dieses Vorgehen wurde vom BVerwG ausdrücklich bestätigt.

#### **Bedeutung für die Praxis**

Die Entscheidung hat weitreichende Folgen: Zum einen dürfte feststehen, dass jeder noch nicht bestandskräftig gewordene Bescheid für das Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“ rechtswidrig und aufzuheben ist. Bereits gezahlte Beträge müssen damit zurückerstattet werden.

Das Prekäre dabei: Eine sonst theoretisch mögliche Neuberechnung und Neubescheidung der Sanierungsausgleichsabgabe durch die Bezirke dürfte nicht mehr möglich sein. In der Zwischenzeit dürfte die sogenannte Festsetzungsverjährung eingetreten sein. Zwar ist in der Abgabenordnung (AO) geregelt, dass im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung über die Rechtmäßigkeit eines Abgabenbescheides die Verjährungsfrist gehemmt ist. Allerdings ist in Berlin die Besonderheit zu berücksichtigen, dass das Berliner Gebühren- und Beitragsgesetz bis zum Jahr 2018 auf die Reichsabgabenordnung verwies, die wiederum eine derartige Regelung nicht enthält.

Die Festsetzungsverjährung wiederum beträgt vier Jahre und beginnt in dem Jahr, das auf jenes folgt, in welchem die jeweilige Sanierungsverordnung aufgehoben worden ist. Wurde ein Sanierungsgebiet also beispielsweise im Jahr 2014 aufgehoben, beginnt die vierjährige Verjährung im Jahr 2015 und endet mit Ablauf des Jahres 2018.

Zum anderen stellt sich natürlich die Frage, ob wendebedingte Effekte auch in anderen Sanierungsgebieten Berlins zu berücksichtigen, d. h. herauszurechnen sind. Dies dürfte jedenfalls für Sanierungsgebiete in ähnlichen zentralen Lagen und mit einer ähnlichen Struktur wie das der „Spandauer Vorstadt“ der Fall sein. Zu denken wäre hier beispielsweise an die Sanierungsgebiete „Rosenthaler Vorstadt“ oder „Kollwitzplatz“.

Vor allem aber ist Folgendes zu berücksichtigen: Bislang beruht jeder Sanierungsausgleichsabgabenbescheid in Berlin auf dem LVmax. Denn der Ansatz dieses Wertes ist in den einschlägigen Ausführungsvorschriften und damit für die Berliner Verwaltung verbindlich vorgeben. Unter Anlegung einer einheitlichen Rechtsprechung müssten daher spätestens in der zweiten Instanz vor dem OVG Berlin-Brandenburg alle noch nicht bestandskräftigen Bescheide schon aufgrund der Verwendung des rechtswidrigen LVmax aufgehoben werden.

Hervorzuheben ist, dass die 13. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlins, die unter anderem für den Bezirk Pankow zuständig ist, bislang trotz der Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg den LV Max für rechtmäßig hielt. Ob diese Kammer an dieser Rechtsprechung angesichts der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts festgehalten wird, bleibt abzuwarten. Insoweit steht auch eine Entscheidung des 10. Senates des OVG Berlin-Brandenburg aus, der

wiederum für die Berufung gegen Entscheidungen der 13. Kammer des VG Berlin zuständig wäre. Es ist theoretisch möglich, aber letztlich auch für die Praxis nicht vorstellbar, dass der 10. Senat anders als der 2. Senat des OVG Berlin-Brandenburg entscheidet.

Sofern in Einzelfällen die Festsetzungsverjährung noch nicht eingetreten sein sollte oder Sanierungsausgleichsbescheide neu gefasst werden, weil Sanierungsgebiete erst kürzlich aufgehoben worden sind, ist angesichts der aktuellen Entwicklungen in der Rechtsprechung zu rechnen, dass die Bezirke eine neue Wertermittlungsmethode entwickeln. Diese dürfte dann allerdings wiederum gerichtlich voll überprüfbar sein.

Ein Ende der rechtlichen Auseinandersetzungen zu diesem Thema ist daher noch lange nicht in Sicht.

Jedem Adressaten eines Festsetzungsbescheides über die Sanierungsausgleichsabgabe ist dennoch zu empfehlen, in jedem Fall fristwährend Rechtsmittel, d. h. Widerspruch und Klage zum Verwaltungsgericht einzulegen.

[Thorsten Krull](#)  
Rechtsanwalt