

Ausgleichsbeträge setzen eine präzise Darlegung voraus

Öffentliches Recht. Wollen Gemeinden nach Sanierungen Ausgleichsbeträge erheben, ist ein gestiegener Bodenwert genau nachzuweisen. Pauschale Vermutungen oder standardisierte Bewertungsfaktoren genügen nicht.

BVerwG, Urteil vom 25. März 2025,
Az. 4 C I.24

Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Eine Eigentümerin aus Berlin sollte für ihr Grundstück in einem früheren Sanierungsgebiet einen fünfstelligen Ausgleichsbetrag zahlen. Basis war eine nach dem Zielbaumverfahren ermittelte Wertsteigerung von 77 Euro/qm. Die Eigentümerin klagte. Das Oberverwaltungsgericht

Berlin-Brandenburg hielt den Betrag für rechtmäßig. Es stützte sich unter anderem auf die Vermutung, dass Bodenwertsteigerungen in Sanierungsgebieten typischerweise auf die Sanierung zurückzuführen seien. Die Klägerin rügte die Entscheidung.

DIE FOLGEN

Als Argumente führte sie die unzureichende Abwägung bei der Gebietsausweitung, das pauschale Zugrundelegen des Lagewertfaktors (LVmax 0,25) und den fehlenden Nachweis der Kausalität der Bodenwertsteigerung an. Das Bundesverwaltungsgericht folgte dem Vortrag, hob das Urteil des Oberverwaltungsgerichts auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung zurück. Die Entscheidung hat erhebliche Reichweite. Gemeinden müssen die Erforderlichkeit von Sanierungen dem Bundesverwaltungsgericht zufolge stets über eine förmliche Abwägung prüfen und Alternativen berücksichtigen. Das Sanierungskonzept im Sanie-

rungsgebiet ist zudem nicht statisch. Ob saniert wird, ist anhand des Konzepts der Gemeinde im Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungsverordnung zu beurteilen. Vor allem aber entfällt eine tatsächliche Vermutung für die Sanierungsbedingtheit von Bodenwertsteigerungen – die Beweislast liegt nun klar bei der Gemeinde. Schließlich muss die Ermittlung des zu zahlenden Ausgleichsbetrags plausibel sein. Zwar hat die Gemeinde einen Wertermittelungsspielraum. Die genutzten Methoden sind darzulegen. Pauschale Bewertungsfaktoren (LVmax) sind nur zulässig, wenn ihre Aktualität und Plausibilität nachvollziehbar ist.

WAS IST ZU TUN?

Kommunen sind nun gefordert, ihre Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu schärfen: Abwägung, Konzept und Methodik müssen gerichtsfest sein. Eigentümer wiederum können Bescheide, die Ausgleichsbeträge festsetzen, künftig besser angreifen. Dies gilt insbesondere, wenn Gemeinden auf pauschale Annahmen setzen oder die Darlegungslast verfehlten. Das Urteil dürfte den Druck auf eine präzisere Praxis erhöhen und Verfah-

ren zu Sanierungsausgleichsbeträgen neu beleben. Eigentümer können diesen Druck nutzen und versuchen, frühzeitig Abwendungsvereinbarungen zu schließen. Die Rechtsunsicherheit und die (neuen) Darlegungslasten auf Seiten der Behörden eröffnen häufig einen großen Verhandlungshebel, um die Belastung möglichst niedrig zu halten.

(redigiert von Monika Hillemacher)