

## Vorsicht in Sanierungsgebieten: Wenn der Staat plötzlich 250.000 Euro einfordert

Tagesspiegel, 7.2.2022, Auszug: <https://plus.tagesspiegel.de/wirtschaft/vorsicht-in-sanierungsgebieten-wenn-der-staat-plotzlich-250000-euro-einfordert-383356.html>



[...] „Da bin ich gespannt auf die aktuelle Urteilsbegründung“, sagt Rechtsanwalt Mathias Münch (BRL Rechtsanwälte). „Schon der zweite Senat hatte damals darauf hingewiesen, dass es einen Normalfall gibt, dass die Bodenwertsteigerungen auf die Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sind.“ Das müsse das Land Berlin beweisen können. Doch bei der Spandauer Vorstadt – direkt am Regierungsviertel gelegen – liege kein normaler Sanierungsfall vor. Hier ist es auch ohne die Sanierung zu einer qualitativen Fortentwicklung des Gebiets gekommen.

Das OVG verwies auf „wendebedingte Effekte“ (AZ.: OVG 2B 2.16) und hielt die Berechnung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Bezirk Berlin Mitte für fehlerhaft. Dies hat es mit Urteil vom 11. Oktober 2018 noch einmal bekräftigt. „Die vorherrschende Vermutung des OVG, dass sich die Bodenwertsteigerung ausschließlich auf die Sanierung zurückführen lässt, finde ich nicht gerecht“, sagt Münch.

Man müsse nach jenem Anteil schauen, der wirklich auf die Sanierungsmaßnahme der öffentlichen Hand zurückzuführen sei, und welcher auf die Marktentwicklung. „Wenn man länger darüber nachdenkt, findet man noch mehr Gründe, die für Bodenwertsteigerungen infrage kommen.“ Die Kausalität spielt die den Preis bestimmende Rolle. Die Sanierungen hätten sicherlich etwas angestoßen, aber eben nicht nur, sagt Münch.

Aber warum lässt das OVG in seinen Urteilen (OVG 10 B 2 2.19, OVG 10 B 2 3.19 und OVG 10 B 6.19) keine Revision zum Bundesverwaltungsgericht zu? „Das OVG ist wohl der Meinung, dass sein Urteil in diesem Falle keine grundsätzliche Bedeutung hat“, vermutet Münch. „Hier waren offenbar der 2. und der 10. Senat der Meinung, man weiche nicht von der bisherigen Rechtsprechung ab.“ Die Nichtzulassungsbeschwerde bleibt den Eigentümern indes. [...]“

Der komplette Artikel ist kostenpflichtig über Tagesspiegel Plus aufrufbar.