



„Oft im Bereich zwischen nicht vorhanden und nicht nachweisbar“

Berliner Praxis bei Ermittlung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Im Zeitraum zwischen 1993 und 1995 wurden vom Senat der wiedervereinigten Hauptstadt im ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm 22 Stadtquartiere zu Sanierungsgebieten erklärt. Die Schwerpunkte lagen dabei in den östlichen Ortsteilen Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Aber auch Lagen im Westteil der Stadt waren Teil des nunmehr auslaufenden ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms. Von den 22 Sanierungsgebieten wurden inzwischen 20 aus der Sanierung entlassen.

Von ROLAND R. VOGEL und STEPHAN REILICH*

Nach der in diesem Zeitraum geltenden Rechtslage werden gem. § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Grundstückseigentümer in Sanierungsgebieten zu einem finanziellen Ausgleich herangezogen. Dessen Höhe wird mit dem Betrag gleichgesetzt, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht, ggf. unter Berücksichtigung von anzurechnenden Beträgen nach § 115 Abs. 1 BauGB.

Die gesetzliche Regelung der Ausgleichsbeträge orientiert sich in diesem Zeitraum generell an einer Erhöhung des Bodenwerts, die auf Sanierungseinflüsse zurückzuführen ist. Laut Gesetz geht es um den „Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert)“.

Die durch die BauGB-Novelle von 2007 mit § 154 Abs. 2 a eingefügte Vorschrift, dass durch Satzung bestimmt werden kann, dass der Ausgleichsbetrag aus Kosten für Aufwendungen der öffentlichen Hand in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist, spielt für diese Sanierungsgebiete in Berlin keine Rolle, der Zeitpunkt ihrer Festlegung lag weit vor dieser Gesetzesänderung und kann auf die damals eingerichteten Sanierungsgebiete nicht angewendet werden. Die für die Berliner Sanierungsgebiete zu erhebenden Ausgleichsbeträge orientieren sich ausdrücklich nicht an den z. B. durch die Gemeinde im Sanierungsgebiet ggf. aufgewendeten Kosten.

Für die Erhebung sanierungsbedingter Ausgleichsbeträge gilt der Grundsatz: Die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet, die über die allgemeine städtebauliche Entwicklung hinausgeht, muss am Grundstücksmarkt (resp. für das jeweilige Grundstück) zu einer nachweisbaren Erhöhung des Bodenwerts führen, um eine sanierungsbedingte Ausgleichsab-

gabe von den Grundstückseigentümern zu rechtfertigen. Darauf weist auch Schwenk in „Praxishilfe Wertermittlung – im Rahmen des besonderen Städtebaurechts“ hin¹⁾:

„Für Gemeinden und Maßnahmeträger bilden die Bodenwerte und deren Entwicklung dementsprechend eine wichtige Grundlage für deren Arbeit in einem Verfahrensgebiet. Dies betrifft sowohl die Überprüfung des Grundstücksverkehrs während als auch die Ausgleichsbetragsbemessung nach Abschluss der Maßnahme ...“

An dieser Stelle sei aber schon darauf aufmerksam gemacht, dass sich der sanierungs- oder entwicklungsbedingte Erfolg nicht aus der konjunkturellen Bodenwertermittlung, sondern aus dem Qualitätsunterschied der Grundstücke vor Beginn und nach Abschluss der Maßnahme erklärt. Die zum selben Stichtag zu ermittelnden Bodenwerte spiegeln somit nur den Maßnahmenerfolg am Grundstücksmarkt.“

Sanierungsbedingte Qualitätsunterschiede sollen bei der Bemessung der Ausgleichsbeträge am Grundstücksverkehr zumindest überprüft, besser noch abgeleitet werden. In ihrer Bescheid-Praxis bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten Berlins wird von der Verwaltung die sog. „Berliner Zielbaummethode“ angewendet. Hierbei handelt es sich im Prinzip um einen Vorher-Nachher-Vergleich des jeweiligen Grundstücks anhand ausgewählter Qualitätsparameter und deren gewichteten Einflüssen auf den Grundstückswert.

Dieses Verfahren ist umstritten. Kritiker – hierzu gehören verständlicherweise auch betroffene Grundstückseigentümer – bemängeln insbesondere den fehlenden Marktbezug des Zielbaumverfahrens. In dieser Zeitschrift wurde hierzu bereits umfänglich, auch in jüngerer Zeit publiziert²⁾. In mehreren bekannt gewordenen einschlägigen Bescheiden der Verwaltung wird die Anwendung dieses Verfahrens wie folgt gerechtfertigt:

„Der Berliner Zielbaum mit seinen Bewertungskriterien und seinen Gewichtungen

ist von einem Sachverständigenrat, bestehend aus Vertretern des Senatsverwaltung, der Bezirksverwaltung und externen Grundstückssachverständigen im Rahmen eines Expertenhearings unter der Prämisse einer höchstmöglichen Marktkonformität erstellt worden.“

Argumentativ wird den betroffenen Grundstückseigentümern gegenüber eine im „Berliner Zielbaumverfahren“ ermittelte, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung dargelegt. Daraus wird ein Ausgleichsbetrag festgesetzt.

Inhaltliche Kritik am Berliner Zielbaum

Ein Kriterium der Bewertung hierbei ist die sanierungsbedingte Verbesserung des Wohnumfelds. In der Nachwendezeit ist über Berlin eine gewaltige Investitionswelle gekommen. Das Fördergebietsgesetz vom 24. Juni 1991 führte zu enormen Bauleistungen, vorwiegend im privaten Grundbesitz. Ganze Straßenzüge wurden instand gesetzt und modernisiert. Dies geschah unabhängig davon, ob das betreffende Grundstück innerhalb oder außerhalb eines Sanierungsgebiets lag. Die Verbesserung der Strukturen wurde erkennbar durch die Auswirkungen dieses FöGg getragen. Vergleicht man beispielsweise die den Sanierungsgebieten benachbarten Quartiere (also Nicht-Sanierungsgebiete), haben hier Veränderungen gleichfalls zu einer Verbesserung des gesamten Wohnumfelds geführt. Nur eben, dass die Gemeinde für diese positive Entwicklung keine Abgabe erheben kann.

Auch andere Kriterien des Zielbaums lassen sich ähnlich kritisch hinterfragen. Die behördliche Berechnung ist im Einzelfall zumeist formal nachvollziehbar. Die Bewer-

*) Roland R. Vogel, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwertermittlung einschl. Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke, IfS-Zert-Nr. 021045, Personenzertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024, R E V Recognised European Valuer
Stephan Reilich, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1) Walter Schwenk: „Praxishilfe Wertermittlung – im Rahmen des besonderen Städtebaurechts“ OLZOG Verlag 2013, S. 27 ff.

2) Andreas Möller, Clemens Lammek und Maximiliane Hatz: Zur Rechtswidrigkeit der Berliner Sanierungspraxis in den östlichen Innenstadtbezirken/Angela Rapp: Sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge – ein Überblick über die Rechtsprechung, GE 2013 [9] 586



tung der Einzelkriterien nach tatsächlichen Grundstücks- oder Lagermerkmalen stellt sich hingegen oft als nur summarisch dar. Eine tatsächliche Verbesserung des Wohnumfeldes der jeweiligen Grundstücke, gemessen an konkreten Einzelmaßnahmen, ist aus dem Zielbaumschema nicht erkennbar. Die Maßnahmen verbergen sich u. a. hinter Begriffen wie „bodenordnende Maßnahmen“, ohne dass erkennbar wird, was damit eigentlich gemeint ist und wie sich dies, am Markt nachweisbar, auf den Bodenwert ausgewirkt hat.

Auch die den Bescheiden beigefügten Erläuterungen zum Stand der Umsetzung der Sanierungsziele lassen oft nur in geringem Umfang eine besondere, allein auf die durchgeführte Sanierung zurückzuführende Qualitätsverbesserung für die jeweiligen Grundstücke erkennen, die es in benachbarten Nicht-Sanierungsgebieten nicht gegeben hat.

Im Regelfall führt die Anwendung des Zielbaumschemas für die jeweiligen Grundstücke im Vorher-Nachher-Vergleich zu einer Verbesserung eines dort verwendeten Notendurchschnitts - nach Abschluss der Sanierung. Die Folgerung, dass mit einer durch ein Notensystem verbesserten Qualität eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung belegt werden kann, ist jedoch bei der hier angewandten „rückwärtsgewandten“ Vorgehensweise ein Trugschluss.

Einerseits ist das Bewertungssystem, ausgehend vom vorhandenen Zustand nach Sanierung, darauf gerichtet, anhand von Verbesserungen einen schlechteren Ausgangszustand zu definieren. Dabei kann der oft viele Jahre zurückliegende Ausgangszustand, bezogen auf die Situation eines konkreten Grundstücks vor der Sanierung, nach diesem Schema nicht nachvollzogen und kaum überprüft werden. Vor allem aber sind die ermittelten Notenwerte mangels Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse vor x-Jahren zu unpräzise, um die Gebietsqualität zu beschreiben.

Die verwendete Methode orientiert sich ausschließlich an der Entwicklung des Sanierungsgebiets und den darin als verbessert eingeschätzten Qualitätsparametern. Die Entwicklung der benachbarten Gebiete, in denen keine Sanierung durchgeführt wurde, in denen aber ebenfalls Maßnahmen durchgeführt wurden, die das Wohnumfeld verbesserten, ohne Sanierungsgebiet zu sein, wird dabei nicht betrachtet. Eine Vorher-Nachher-Überlegung kann allerdings nur angestellt werden, wenn auch die Entwicklung der Nichtsanierungsgebiete in gleicher Weise betrachtet und verglichen wird.

Wie sollen die Ausgleichsbeträge ermittelt werden?

Nach Einschätzung der Autoren handeln die Behörden bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge durch die Anwendung des sog. Berliner Zielbaumverfahrens auch nicht entsprechend den auch für sie geltenden Wertermittlungsvorschriften. Bereits in der bis 2010 gültigen Wertermittlungsverordnung (WertV) sind gem. § 28 Abs. 3 bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte die Werte durch **Vergleich** mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Anfangs- und Endwerte sind danach vorrangig nach dem **Vergleichswertverfahren** zu bestimmen³⁾. Dieser Grundsatz wird in in § 16 Abs. 1 der seit 2010 gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) noch besonders herausgestellt. Liegt nach Maßgabe des § 15 (1) ImmoWertV eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise in Form von Kaufpreisen und/oder Bodenrichtwerten vor, stellt das Vergleichswertverfahren die einfachste und zugleich zuverlässigste Methode dar, weshalb ihr nach der Rechtsprechung von Bundesgerichtshof, Bundesverwaltungsgericht und Bundesfinanzhof Priorität zukommt⁴⁾.

Den entsprechenden Nachweis einer differenzierten Bodenwertermittlung zwischen Grundstücken in Sanierungsgebieten und vergleichbaren Grundstücken in Nichtsanierungsgebieten erbringt die von der Berliner Verwaltung angewendete Zielbaummethode nicht. Sie stellt keine vergleichenden Bezüge her, die erkennen lassen, dass tatsächlich in dem betreffenden Gebiet die (zumeist anerkannt umfangreich) durchgeführten Maßnahmen zu einer Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet geführt haben, die auf die durchgeführte Sanierung zurückgeführt werden kann und die zudem – das ist ganz wesentlich – Bodenwertsteigerungen über die allgemeine konjunkturelle Entwicklung hinaus bewirkt hat.

Der in WertV/ImmoWertV geforderte direkte Preisvergleich wird von den zuständigen Behörden zumeist mit der Begründung abgelehnt, es lägen für einen direkten Preisvergleich nicht genügend vergleichsg geeignete Kaufpreise vor. Bei der hohen Qualität der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses, die auch der Verwaltung bekannt ist, erstaunt diese Angabe immer wieder. Problematisch hierbei ist, dass diese Aussage wegen des Fehlens einschlägiger, normierter Qualitätsparameter vom Empfänger dieser Bescheide nicht überprüft werden kann. Werden von den Eigentümern

Sachverständigengutachten vorgelegt, die genau diesen Preisvergleich entsprechend der ImmoWertV vornehmen, heißt es – hier in einem konkreten Fall –:

„Die vorgelegten Vergleichsverkäufe sind nicht geeignet und/oder liegen nicht in der nach ImmoWertV § 15 Abs. 1 geforderten ausreichenden Anzahl vor. Eine ausreichende Zahl von Verkäufen liegt dann vor, wenn ein Mindestmaß an statistischer Sicherheit erreicht werden kann. Dies ist allgemein bei mindestens sechs geeigneten Verkaufsfällen der Fall.“

Diese Aussage suggeriert mit dem Verweis auf § 15 (1) ImmoWertV das Vorhandensein von normierten Qualitätsparametern für einen statistischen Kaufpreisvergleich, die im einzelnen konkreten Fall als nicht gewährleistet kritisiert wurden. Es lohnt ein Blick auf § 15 (1) ImmoWertV:

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.“ Der behördliche Bescheid lässt vermuten, dass sich am angegebenen Ort exakt bezifferte Qualitätsparameter finden lassen, die ein „Mindestmaß“ an statistischer Sicherheit definieren. Das ist nicht der Fall.

Im Gegensatz zu den vorgenannten Darlegungen der Behörde benennt die ImmoWertV keine Mindestanzahl von Kaufpreisen als Voraussetzung für das Vergleichswertverfahren. Der genannte Mindestumfang von sechs Kaufpreisen ist wertermittlungstheoretisch nicht begründbar. Vielmehr gehen die Meinungen

3) vgl. BVerwG, Urteil v. 17.5.2002, Beschl. v. 16. November 2004 - 4 B 71.04 -, NVzW 2005, 449; BGH, Urteil v. 17. Mai 1991 - V ZR 104/90 -, NJW 1991, 2698 (2698 f.)
4) BGH, Urteil v. 6.11.1958 - III ZR 147/57 - NJW 1959, 434 (434); Urteil v. 8.6.1959 - III ZR 66/58 -, NJW 1959, 1915 (1915); Urteil v. 18. September 1986 - III ZR 83/85 -, NJW 1987, 1256 (1256); BVerwG, Urteil v. 13.11.1964 - 7 C 20/64 -, DÖV 1965, 97 (97); BFH, Urteil v. 26. September 1980 - III R 21/78 -, BeckRS 1980 22005466; Beschl. v. 21.5.1982 - III B 32/81 -, BeckRS 1980 22006151.

Sachverständigenbeilage



hier weit auseinander. Ausgehend von der „reinen Lehre der mathematischen Statistik“, mit einem Anspruch auf eine hohe Zutreffenswahrscheinlichkeit des arithmetischen Mittelwerts, kann ein in der Immobilienwertermittlung kaum vorhandener besonders großer Stichproben- (Kaufpreis-) Umfang nicht gefordert werden. Von dieser rein theoretischen Sichtweise hat sich die Grundstückswertermittlung längst gelöst. In Fachkreisen und der Fachliteratur wird ein minimaler Kaufpreismittelwert im einstelligen Bereich diskutiert, es ist jedoch eine schlüssige Mindestanzahl in Literatur und/oder Rechtsprechung weder vorgeschrieben noch festlegbar. Im Extremfall vertreten maßgebliche Autoren durchaus auch die These, in Sonderfällen reiche ein einziger Kaufpreis aus, um den Markt abzubilden. Die von der Behörde herangezogenen Argumente sind nicht geeignet, in den den Autoren bekanntgewordenen Fällen einen in § 28 Abs. 3 WertV bzw. § 15 (1) ImmoWertV favorisierten direkten Preisvergleich abzulehnen.

Beteiligte und Marktkenner können bestätigen, dass in den zentralen Bereichen der Stadt eine dynamische Bodenpreisentwicklung stattgefunden hat, unabhängig davon, ob die Grundstücke im Sanierungsgebiet liegen oder nicht.

Ursache für die Beobachtung, dass sich die Bodenwerte in den Sanierungsgebieten synchron zu den Bodenwerten in Nichtsanierungsgebieten entwickelt haben, ist die städtebauliche Entwicklung in den Berliner Innenstadtbezirken nach der Wiedervereinigung 1990. Nach 1990 hat es in den zentralen Ortsteilen im Ost- wie im Westteil der Stadt die oben schon angesprochene stürmische städtebauliche Entwicklung gegeben, und zwar jenseits städtebaulicher Maßnahmen (z. B. durch Sanierungsmaßnahmen). Die Beseitigung städtebaulicher Missstände erfolgte wegen starker Nachfragesituation in diesem Zeitraum vornehmlich auf Druck der Grundstückseigentümer, und zwar in allen Bereichen der Stadt.

Dieser allgemeinen Marktentwicklung können zwar fiktive Bodenwertsteigerungen durch das Zielbaumverfahren entgegengestellt werden. Der Beweis einer tatsächlichen differenzierten Bodenpreisentwicklung zwischen Sanierungsgebieten und vergleichbaren, nicht sanierungsbedingten Gebieten ist jedoch hiermit nicht erbracht, da vergleichende marktnahe Betrachtungen nicht vorgenommen werden. Wenn die durchgeführten Maßnahmen zu einer ausschließlich sanierungsbedingten Erhöhung der Bodenwerte geführt haben,

muss ein Unterschied in der Entwicklung der Bodenwerte im Sanierungsgebiet einerseits und Nichtsanierungsgebiet andererseits nachweisbar sein. Nur im Vergleich der entsprechenden Quartiere kann die tatsächliche, auf die Sanierung zurückzuführende Bodenwerterhöhung bemessen werden.

Höhere Bodenwertentwicklung in früheren Sanierungsgebieten konnte nicht nachgewiesen werden

In verschiedenen Gutachten wurde das gegenüber der Behörde anhand recherchierter Vergleichskaufpreise dargelegt. Unter anderem an einem konkreten Beispiel aus dem Sanierungsgebiet Tiergarten-Beusselstraße wurde durch die Autoren in einem Gutachten aufgezeigt, dass eine von der Verwaltung im Zielbaumverfahren ermittelte sanierungsbedingte Steigerung des Bodenwerts – die zu der Forderung einer Ausgleichsabgabe von rd. 15.000 € geführt hat – tatsächlich nicht nachweisbar ist. Es lohnt, die Bodenpreisentwicklung in dem betreffenden Bereich näher darzustellen. Dies soll nachfolgend und als Beispiel zunächst anhand einer Gegenüberstellung und Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet Tiergarten-Beusselstraße (Berlin-Mitte) erfolgen.

Bodenrichtwert per 31. Dezember 1992 Ausgangssituation:

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert zum Qualitätsstichtag* im Bereich des Sanierungsgebiets und der Umgebung 2.200 DM/m², das entspricht 1.225 €/m²



***) Zu dem für die Bestimmung des Anfangswerts bedeutsamen Qualitätsstichtag, dem 17. September 1992, dem Tag vor der Veröffentlichung des Senatsbeschlusses, vorbereitende Untersuchungen für dieses Sanierungsgebiet durchzuführen, war ein Sanierungsgebiet noch nicht ausgewiesen. Daher wurde zum 31. Dezember 1992 kein besonderer Bodenwert für das zukünftige Sanierungsgebiet ausgewiesen.**

Der Bodenrichtwert ist in diesem Gebiet vor der Sanierung großflächig und einheitlich mit 2.200 DM/m² ausgewiesen, entsprechend 1.225 €/m². Es gibt keine Differenzierung zwischen Bereichen des künftigen Sanierungsgebiets und den angrenzenden Bereichen (außerhalb des künftigen Sanierungsgebiets).

Während der Durchführung der Sanierung in diesem betreffenden Gebiet haben sich die Bodenrichtwerte in diesem Beispielsanierungsgebiet und in den angrenzenden, etwa gleichartig strukturierten Bereichen weitgehend gleichmäßig entwickelt.

1. Januar 2007

Neuordnungswert (N) nach Abschluss der Sanierung

BRW im Sanierungsgebiet und im Nichtsanierungsgebiet – östlich identisch
BRW: 420 €/m²



1. Januar 2008

Situation nach Abschluss der Sanierung
Einheitlicher BRW: 420 €/m²



Auch in der vergleichenden Bodenrichtwertbetrachtung zeigt sich, dass auch nach Abschluss der Sanierung für die Bodenrichtwerte im früheren Sanierungsgebiet und im angrenzenden Nichtsanierungsgebiet keine Unterschiede festgestellt wurden. Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung kann aus diesem Vergleich nicht abgeleitet werden. Ansonsten wäre eine Differenz erkennbar, entweder vor der Sanierung durch einen nachweisbar geringeren Bodenrichtwert im künftigen Sanierungsgebiet oder danach durch einen gegenüber dem benachbarten Nichtsanierungsgebiet erhöhten Bodenrichtwert. Das erlaubt eine Schlussfolgerung, wonach Änderungen der Bodenrichtwerte im Betrachtungszeitraum konjunkturell bedingt sind und innerhalb

Sachverständigenbeilage



des gesamten Areals gleich hohe Bodenrichtwerte festgestellt wurden.

In Beispielfällen wurde die von der zuständigen Behörde ermittelte Höhe der sanierungsbedingten Ausgleichsabgaben für verschiedene Grundstücke innerhalb des vorstehend dargestellten Sanierungsgebiets Tiergarten-Beusselstraße überprüft. Hierzu wurden neben den allgemein zugänglichen Informationen zu den Bodenrichtwerten (s. o.) aus dem betreffenden Bereich vornehmlich Vergleichskaufpreise in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erhoben und ausgewertet.

Entsprechend der Vorgabe aus §§ 153 ff. BauGB war es Aufgabe der Kaufpreisvergleiche, signifikante Preisunterschiede zwischen Grundstücken innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets zu ermitteln. Hierbei umfasste die Untersuchung zum einen Preise vor der Sanierung, zum anderen zum Zeitpunkt der Entlassung des Gebiets aus der Sanierung.

Die Kaufpreisrecherche im betreffenden Gebiet vor der Sanierung erbrachte im Beispielfall nur eine geringe Zahl von Verkäufen von unbebauten Grundstücken. Eine Aussage über unterschiedliche Kaufpreise in den Mikrolagen (innerhalb/außerhalb des vorgesehenen Sanierungsgebiets) konnte in diesem konkreten Fall für diesen zurückliegenden Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Im zweiten Zeitraum – bezogen auf die Neuordnung des Gebiets – wurden Verkäufe außerhalb des Sanierungsgebiets ermittelt, nach den im Gesetz vorgesehenen erforderlichen Anpassungen hinsichtlich Lage und Grundstücksausnutzung (GFZ) ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von rd. 420 €/m². Im Vergleich zum mittleren Bodenwert der Grundstücke im Nichtsanierungsgebiet von 420 €/m² ließ sich aus den insgesamt vorliegenden Kaufpreisen auch in Rela-

tion zum Bodenrichtwert ein homogenes Preisgefüge erkennen. Keinesfalls konnte jedoch für Grundstücke im früheren Sanierungsgebiet ein höherer Bodenwert als im benachbarten Nicht-Sanierungsgebiet nachgewiesen werden.

Auch in anderen Fällen wurden Gutachten zur Feststellung/Überprüfung des sanierungsbedingten Ausgleichsbetrags von Grundstücken in Sanierungsgebieten des Bezirks Mitte bearbeitet. Hier ergeben sich in der Regel auskömmliche Datengrundlagen, so z. B. von 20 verwendbaren Kaufpreisen aus benachbarten Nicht-Sanierungsgebieten.

In einem Beispiel, belegen in der Spandauer Vorstadt, wurde ein durchschnittlicher Bodenwert per Februar 2008 von rd. 500 €/m² ermittelt. Aus dem Sanierungsgebiet „Spandauer Vorstadt“ selbst wurde auf der Grundlage von 17 verwendbaren Kaufpreisen ein mittlerer Bodenwert zum selben Zeitpunkt in Höhe von 490 €/m² ermittelt. Auch hier zeigt sich ein homogenes Preisgefüge, unabhängig von der Lage der Grundstücke innerhalb bzw. außerhalb von Sanierungsgebieten. Wegen der vergleichsweise großen Datengrundlage bestätigt dieses Ergebnis deutlich das einheitliche Bodenpreisgefüge.

In allen untersuchten Fällen erließ die Behörde Bescheide über die Höhe der Ausgleichsabgabe, die von den Grundstückseigentümern erst einmal bedient werden mussten, ob sie sich im Laufe einer Überprüfung als gerechtfertigt herausstellen oder nicht.

Marktpreise vs. vermeintliche Wertsteigerungen im Zielbaumverfahren

In Bescheiden, die durchaus als typisch angesehen werden können, werden sanierungsbedingte Ausgleichsabgaben gefordert, in denen beispielsweise Ausgleichsbeträge von 17 €/m² Grundstücksfläche

zugrunde gelegt wurden. In diesem Fall ging es um eine Ausgleichsabgabe, deren Höhe rd. 4 % des sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts darstellte. Im Klartext: Die Behörde nahm eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von etwa 4 % an und forderte die sich daraus ergebende Abgabe ein.

Es stellt sich die Frage, ob eine vermeintliche sanierungsbedingte Steigerung des Bodenwerts – von im konkreten Fall rd. 4 % – am Markt überhaupt nachweisbar ist. Kann das Zielbaumverfahren überhaupt als tauglich angesehen werden, wenn die so „ermittelten“ Bodenwertsteigerungen den üblichen Rundungsdifferenzen der Wertermittlung so nahe kommen?

In der Technik gibt es einen vergleichbaren Effekt, bei dem ein sog. Hintergrundrauschen den signifikanten Nachweis eines empfangenen Signals derart überlagert, dass es nicht zweifelsfrei interpretiert werden kann. Dort ist allgemein bekannt, dass es dann nicht verwertbar ist.

Übertragen auf die Verhältnisse der Grundstückswertermittlung kann behauptet werden, dass mit dem sog. Berliner Zielbaum Phantomwerte produziert werden können, die am Markt nicht nachweisfähig sind.

Bei vergleichsweise geringen – vermeintlich sanierungsbedingten – Bodenwertsteigerungen ist eine Gegenüberstellung von Ergebnissen aus dem sog. Berliner Zielbaumverfahren mit Marktdaten kaum möglich, da

- zu einem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zumeist gar nicht nachgewiesen werden können,
- zum anderen die im Zielbaumverfahren „ermittelten“ Bodenwertsteigerungen so gering ausfallen, dass sie bei Marktuntersuchungen unterhalb einer gesicherten Nachweisgrenze liegen.

Wiesoll eine behauptete Differenz zwischen dem Neuordnungswert nach Sanierung und dem Bodenwert in einem benachbarten Nichtsanierungsgebiet von rd. 4 % durch einen direkten Preisvergleich auch nachgewiesen werden? Es ist nicht auszuschließen, dass genau aus diesem Grund die Berliner Verwaltung wohl auch die Anwendung des vom Ordnungsgeber geforderten direkten Preisvergleichs scheut.

Fazit

Eine durch die Behörde beschiedene Ausgleichsabgabe wegen einer vermeintlich sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung bewegt sich des Öfteren im Bereich zwischen nicht vorhanden und nicht nachweisbar. Sie sollte im Einzelfall unabhängig überprüft werden.

Karsten Sperling

Dipl. Betriebswirt, Maler- und Lackierermeister, staatl. geprüfter Lack- und Farbtechniker, Energieberater

- Wärmedämmverbundsysteme
- Fassadensanierung
- Ausführung sämtlicher Malerarbeiten
- Asbestabbruch
- Kleinstaufträge
- Schimmelbekämpfung
- Bodenbelagsarbeiten
- Baustellenreinigung

Barnbeker Weg 10 D, 13591 Berlin · Tel.: 030/37 58 66 69 · Fax 030/ 36 70 38 74 · Mobil 0172-435 19 09
KSMEISTER@aol.com · www.malermeister-sperling.de

Versteigerung aufgrund Vermieterpfandrecht

Schnell, Kosten sparend, möglichst unkompliziert, rechtssicher

Versteigerung nach Räumung nach dem Berliner Modell

Komplette Betriebs- und Wohnungsaufösungen bundesweit

Heinz Amann vom Wirtschaftsminister öffentlich bestellt und vereidigt

Marburger Str. 5, 10789 Berlin, Fax: 213 54 94 info@auktionshaus-amann.de

Informieren Sie sich bitte frühzeitig und unverbindlich Tel. 030-211 36 66