



**Die Sanierungsausgleichsabgabe bei
Aufhebung von Sanierungsgebieten
- News vom 07.03.2010 -**

I. Problematik der Sanierungsausgleichsabgabe

Nach der deutschen Wiedervereinigung kam es in Berlin anlässlich eines Stadterneuerungsprogramms zumeist in Bezirken des ehemaligen Ostteils der Stadt zur Festsetzung von Sanierungsgebieten.

In den Sanierungsgebieten kam es in der Folgezeit regelmäßig zu umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten. Wegen der insofern veränderten Umstände steht nunmehr das Auslaufen der befristeten Festsetzungen als Sanierungsgebiet bevor, so etwa hinsichtlich der Sanierungsgebiete „Kollwitzplatz“, „Teutoburger Platz“ und „Helmholtzplatz“ im Prenzlauer Berg.

Die auf den ersten Blick aus Sicht positiv anmutende Befreiung von den in einem Sanierungsgebiet herrschenden Restriktionen, insbesondere den Genehmigungserfordernissen für Baumaßnahmen und des Umstands eines Mitspracherechts des Bezirksamts bei Veräußerung und Belastung von Grundstücken im Sanierungsgebiet, wird in der Folge regelmäßig durch den Umstand der sogenannten „Sanierungsausgleichsabgabe“ getrübt.

So ist gemäß § 154 BauGB bei Aufhebung des Sanierungsgebiets ein Sanierungsausgleichsbetrag zu zahlen, dessen Höhe anhand der durch die

BERLIN
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HADEL)
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
Fax 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2,3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des betroffenen Grundstücks bemessen wird.

Hierdurch sollen die im Rahmen der Subventionierung des Sanierungsgebiets entstandenen Kosten refinanziert werden.

II. Vorgehen bei der Erhebung der Sanierungsausgleichsabgabe

Die Verpflichtung zur Entrichtung der Sanierungsausgleichsabgabe entsteht hinsichtlich der in einem Sanierungsgebiet belegenen Grundstücke im Zeitpunkt der Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets als Ganzem kommt.

Schuldner der Sanierungsausgleichsabgabe ist der im Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebietes im Grundbuch eingetragene Grundstückseigentümer, wobei im Falle mehrerer Eigentümer eine gesamtschuldnerische Haftung eines jeden Eigentümers für die Sanierungsausgleichsabgabe besteht – bei in der Regel möglichem Regress im Verhältnis zu den anderen Eigentümern.

In Berlin ist die Sanierungsausgleichsabgabe an das zuständige Bezirksamt zu zahlen. Dieses setzt gegenüber dem Zahlungspflichtigen durch Verwaltungsakt den konkret geschuldeten Betrag fest. Die Sanierungsausgleichsabgabe wird dabei in jedem Fall einen Monat nach Zustellung des Bescheids fällig, unabhängig davon, ob der Bescheid mit Rechtsmitteln angegriffen wird. Eine aufschiebende Wirkung ist den Rechtsbehelfen wegen der Regelung des § 212a BauGB nicht beigelegt.

III. Berechnung der Höhe der Sanierungsausgleichsabgabe

Problematisch ist regelmäßig die Höhe der Sanierungsausgleichsabgabe sein, welche an die Bodenwerterhöhung infolge der zu konstatierenden Sanierungen anknüpft. Die insofern maßgebliche Bodenwerterhöhung errechnet sich aus der Differenz zwischen dem sogenannten Anfangswert und dem sogenannten End- oder Neuordnungswert.

Als Anfangswert wird den Berechnungen derjenige Wert des Grundstücks zu Grunde gelegt, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre. Demgegenüber wird als Endwert von demjenigen Bodenwert ausgegangen, der sich in Folge der tatsächlichen und

rechtlichen Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. Hinsichtlich der Errechnung beider Werte ist gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 WertVO der Stichtag der Aufhebung der Festsetzung als Sanierungsgebiet maßgeblich, so dass allgemeine Marktentwicklungen die Bewertung nicht zu beeinflussen vermögen.

Konkret ist nach § 28 Abs. 3 Satz 1 WertVO, unter Zugrundelegung der tatsächlichen Marktverhältnisse gemäß den Vorgaben aus § 194 BauGB, der Bodenwert im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Es ist der direkte Vergleich der tatsächlich gezahlten Kaufpreise vorzunehmen, wobei die Kaufpreise anhand der wertbeeinflussenden Merkmale zu gewichten und eventuell anzupassen sind. Als Vergleichsgrundstücke kommen dabei gemäß § 13 Abs. 1 WertVO auch Grundstücke aus ähnlichen Gebieten in anderen Stadtteilen und sogar Städten in Betracht.

Praktisch wird in Berlin indes nicht anhand tatsächlicher Kaufpreise vorgegangen, sondern die Sanierungsausgleichsabgabe vielmehr anhand eines theoretischen Berechnungsmodells ermittelt. Begründet wird dies, unter Billigung durch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin, mit fehlendem Datenmaterial. Rein tatsächlich dürfte die Ursache jedoch darin liegen, dass bei Zugrundelegung der tatsächlichen Kaufpreise eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gerade nicht feststellbar ist.

Angesichts der geschilderten richterlich gebilligten Praxis ergeben sich Angriffsmöglichkeiten betreffend die konkrete Berechnung der Bodenwerterhöhung allein im Rahmen einer Auseinandersetzung mit den, im Rahmen der theoretischen Berechnungsmodelle maßgeblichen, Vergleichskriterien.

IV. Absprachemöglichkeiten mit dem Bezirksamt hinsichtlich der Sanierungsausgleichsabgabe vor einem förmlichen Verwaltungsverfahren

Es bietet sich bei bestehender Liquidität vorrangig an, angesichts regelmäßig zu erwartender Divergenzen im Rahmen einer einseitigen Festsetzung des Sanierungsausgleichsbeitrags im Verwaltungsverfahren, durch Vereinbarung mit dem Bezirksamt über eine vorzeitige Zahlung des Sanierungsausgleichsabgabe eine einvernehmliche Regelung zu treffen. Dies kann bereits vor der Entlassung des Gebiets aus der Sanierungsverordnung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag geschehen.

Hier wird die Ausgleichsabgabe auf Grundlage einer Schätzung der Bodenwerterhöhung außerhalb eines aufwändigen Verwaltungsverfahrens ermittelt. Eine entsprechende einvernehmliche Regelung ist

zudem auch deshalb attraktiv, weil in aller Regel als Prämie für die zeitnahe Zahlung ein angemessener Nachlass auf den Betrag der grundsätzlich zu entrichtenden Sanierungsausgleichsabgabe gewährt wird.

Nicht zu vernachlässigen ist im Rahmen der Betrachtung der Vorteile eines einvernehmlichen Vorgehens die, insbesondere für potentielle Bauträger relevante, Klarheit über den als Sanierungsausgleichsabgabe zu entrichtenden Betrag.

V. Rechtsschutz gegenüber Bescheiden über die Festsetzung der Sanierungsausgleichsabgabe

Bleiben gütliche Einigungsversuche im Rahmen der Festsetzung fruchtlos, so kann und sollte der Betroffene gegen den Bescheid über die Sanierungsausgleichsabgabe innerhalb eines Monats Widerspruch erheben und, sofern diesem nicht abgeholfen wird, binnen Monatsfrist Klage beim Verwaltungsgericht einreichen. Das Verwaltungsgericht überprüft dann die Rechtmäßigkeit der Festsetzungen des Bescheids über die Sanierungsausgleichsabgabe. Jedoch wird allein in Ausnahmefällen wegen der strengen Voraussetzungen im Rahmen eines einstweiligen Rechtsschutzverfahrens die Vollziehbarkeit der Festsetzung der Sanierungsausgleichsabgabe aussetzen.

Inhaltlich ergibt sich wegen der Schwierigkeiten bei der Berechnung der Höhe der Sanierungsausgleichsabgabe regelmäßig die Möglichkeit der Herbeiführung einer vergleichweisen Regelung.

VI. Fazit

Im Zusammenhang zu der Aufhebung der Festsetzung eines Sanierungsgebiets ergeben sich vielschichtige Fragestellungen, zu deren Beantwortung im Vorlauf und während des konkreten Verfahrens die Konsultation eines Anwalts geboten scheint. Die Kanzlei RKKM Rechtsanwälte ist in der immobilienrechtlichen Beratung spezialisiert und steht insofern als Ansprechpartner zur Verfügung.

Tilo Krause

Rechtsanwalt

