



Pressesprecher: Dr. Nocon
Tel: (0355) 4991-6400
Nebenstelle: (0355) 4991-6405
Fax: (0355) 4991-6569
Datum: 7. März 2022
PM Nr. 002-23

Pressemitteilung

Klagen gegen die Festsetzung von Sanierungsausgleichsbeträgen in der Stadt Cottbus erfolglos

Mit Urteilen vom 13. Oktober 2022 hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Cottbus zwei Klagen gegen Bescheide des Oberbürgermeisters der Stadt Cottbus zur Festsetzung von Sanierungsausgleichsbeträgen abgewiesen.

Hintergrund der Verfahren ist die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus im Jahr 1992 nach der Durchführung vorbereitender Untersuchungen beschlossene förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“. Dieses umfasst mit 125 Hektar große Teile der Innenstadt und wurde mit erheblichen städtebaulichen Missständen begründet. Zum 21. Oktober 2017 wurden große Teile des ursprünglich festgesetzten Sanierungsgebiets (mehrere hundert Grundstücke) per Teilaufhebung aus der Sanierung entlassen. 2018 setzte der Oberbürgermeister der Stadt Cottbus mittels Bescheid Sanierungsausgleichsbeträge fest. Diese beruhen auf § 154 Baugesetzbuch, wonach der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Zur Ermittlung der Beträge bediente sich die Stadt verschiedener Gutachten, insbesondere des Gutachterausschusses der Stadt Cottbus und zuletzt durch einen privaten Gutachter. Die Berechnung des Endwertes beruhte dann auf dem sogenannten „Niedersachsenmodell“.

Wegen befürchteter Verfahrensmängel beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus im Oktober 2019 Heilungssatzungen zur Festlegung und Teilaufhebung des Sanierungsgebiets.

Gegen die Festsetzung der Sanierungsausgleichsbeträge gingen über 50 Klagen beim Verwaltungsgericht ein, die im Wesentlichen grundsätzliche Einwände gegen die Satzungen zur Festsetzung und Aufhebung des Sanierungsgebiets, die Berechnungsmethoden und die Nichtberücksichtigung eigener Aufwendungen geltend machten.

Die 3. Kammer des Gerichts bearbeitete zwei Verfahren (Aktenzeichen VG 3 K 3/19 und VG 3 K 58/21) vorrangig. Bis zu deren rechtskräftigen Abschluss sind die übrigen Verfahren zum Großteil im Einverständnis der Beteiligten ruhend gestellt worden. Die Klagen hat das Gericht mit Urteilen vom 13. Oktober 2022 abgewiesen. Es stellte fest, dass die Satzungen zur Festlegung und Aufhebung des Sanierungsgebiets wirksam seien. Durchgreifende Defizite seien weder von Amts wegen erkennbar, noch klägerseitig substantiell vorgetragen worden. Die Satzungen hätten rückwirkend geheilt werden können, auch wenn die Sanierungsmaßnahmen schon durchgeführt worden seien. Die Einwände der Klägerin gegen die Beschlussfassung seien nicht rechtzeitig substantiell erhoben worden und im Ergebnis spekulativ geblieben, so dass das Gericht auch keinen Anlass für weitere Ermittlungen gehabt habe. Durchgreifende Ausfertigungs- bzw. Bekanntmachungs- oder Abwägungsmängel seien ebensowenig ersichtlich.

Zudem bestätigte das Gericht nach Anhörung und Auswertung der Ausführungen der Gutachter die Anwendung des Niedersachsenmodells im konkreten Fall für die Stadt Cottbus. Für die Wertermittlung stehe der Behörde ein weiter Wertermittlungsspielraum zu. Das Gericht könne nur überprüfen, ob die Bewertung durch die Gutachter vertretbar vorgenommen worden sei. Nach diesem Maßstab seien die Bewertungen vorliegend plausibel. Hinsichtlich der hier streitgegenständlichen Bewertungszonen in der Schillerstraße und auf der Mühleninsel sei die Begründung der Klassifizierung zwar teilweise nicht vollständig zutreffend, im Ergebnis aber nicht unplausibel. Der Festsetzung könne auch nicht mit Erfolg gegengehalten werden, die Verbesserung der Gebietsqualität hätte im Wesentlichen auf externen, wendebedingten Effekten be-

ruht. Nur in außergewöhnlichen Einzelfällen (etwa in Berlin-Mitte) sei anderes angenommen worden. Eine solche besondere Situation sei für die Cottbuser Innenstadt nicht zu erkennen.

Auch sei im Grundsatz davon auszugehen, dass private Baumaßnahmen des Eigentümers in der Regel nicht zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen des Grundstücks selbst führten. Dagegen sei hier nicht nachvollziehbar darlegt worden, dass ausnahmsweise eine Vielzahl ihrer Baumaßnahmen, die zudem erheblich öffentlich gefördert wurden, den Lagewert des ganzen Gebiets verbessert hätten.

Gegen die Urteile (Aktenzeichen: VG 3 K 3/19 und VG 3 K 58/21) kann Antrag auf Zulassung der Berufung beim Obergericht Berlin-Brandenburg gestellt werden.

Dr. Nocon