

Gericht: VG Berlin 13. Kammer
**Entscheidungs-
datum:** 17.05.2018
Aktenzeichen: 13 K 271.14
Dokumenttyp: Urteil

Quelle:



Normen:

§ 154 BauGB, § 155 BauGB, § 4 ImmoWertV, § 16 ImmoWertV, Art 3 Abs 1 GG

Bemessung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages; Zielbaumethode; Bodenwerterhöhung

Leitsatz

1. "Durch die Sanierung bedingt" im Sinne von § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind nicht allein solche Bodenwerterhöhungen, die sich eindeutig öffentlichen oder öffentlich geförderten Maßnahmen zuordnen lassen. Denn durch das rechtliche Instrumentarium der §§ 136 ff. BauGB und die hierdurch gesteuerte städtebauliche Sanierung in Verbindung mit den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG wird in der Regel ein Anstoß für private Investitionen gegeben, die wiederum einen erhöhten Handlungsdruck auf Eigentümer von noch nicht sanierten Grundstücken ausüben werden. Es besteht daher eine tatsächliche Vermutung, dass alle in einem Sanierungsgebiet durchgeführten, auch privaten baulichen Maßnahmen durch öffentliche Sanierungsmittel (mit-)bewirkt sind und sich bodenwerterhöhend auf andere Grundstücke auswirken können.
2. Die vom OVG Berlin-Brandenburg (drei Urteile vom 10. Juli 2017) aufgrund besonderer Umstände für das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt angenommene Sondersituation liegt in Bezug auf das Sanierungsgebiet Kollwitzplatz nicht vor. Für das Sanierungsgebiet Kollwitzplatz besteht daher kein Anlass, die Kausalität zwischen Bodenwerterhöhung und Sanierung ganz oder teilweise in Zweifel zu ziehen.
3. Bei der Zielbaumethode handelt es sich um eine zulässige, vom behördlichen Wertermittlungsspielraum gedeckte Methode.
4. Die Festlegung eines maximal veränderlichen Lagewertanteils (LV_{max}) von 25 % im Rahmen des Zielbaums "W" ist plausibel begründbar und hält sich im Rahmen des behördlichen Wertermittlungsspielraums (entgegen OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25. Januar 2018 - OVG 2 B 18.16 -). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der im Jahre 2001 festgelegte Wert von 25% im Jahre 2009 aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen überholt war.

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn der Beklagte nicht zuvor Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages

leistet.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen die Erhebung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags.
- 2 Sie ist Eigentümerin des Grundstücks Me... Straße ...in Berlin-Prenzlauer Berg. Das Grundstück liegt im ehemaligen - mit Wirkung zum 8. Oktober 1993 förmlich festgelegten und mit Wirkung zum 28. Januar 2009 aufgehobenen – Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Kollwitzplatz. Es ist 291 qm groß und mit einem gründerzeitlichen mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut.
- 3 Mit Bescheid des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 8. November 2011 zog der Beklagte die Klägerin zu einem sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag in Höhe von 28.227,00 Euro heran. Auf den fristgerechten Widerspruch der Klägerin wurde der Ausgleichsbetrag mit Widerspruchsbescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30. Juli 2014 auf 26.378,93 Euro reduziert.
- 4 Die Klägerin hat am 20. August 2014 Klage erhoben. Sie macht im Wesentlichen geltend, die angegriffenen Bescheide seien im Hinblick auf die neuere Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10. Juli 2017) insgesamt rechtswidrig und aufzuheben, weil der Sonderfall eines Sanierungsgebietes vorliege, in dem wendebedingte Effekte wirksam geworden seien, so dass eventuelle Werterhöhungen allenfalls teilweise sanierungsbedingt seien; das Gericht sei nicht befugt, den streitgegenständlichen Beitrag neu zu berechnen und zu reduzieren. Wenn man der Rechtsprechung des OVG nicht folge, müsse der Beitrag jedenfalls auf der Grundlage der Rechtsprechung der 19. Kammer (Urteile vom 8. Dezember 2015) und im Hinblick auf von der Klägerin erbrachte Aufwendungen für die Instandsetzung des Gebäudes erheblich reduziert werden.
- 5 Die Klägerin beantragt,
 - 6 den Bescheid des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 8. November 2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30. Juli 2014 aufzuheben.
- 7 Der Beklagte beantragt,
 - 8 die Klage abzuweisen.
- 9 Das hier betroffene Sanierungsgebiet sei mit dem Sanierungsgebiet Mitte-Spandauer Vorstadt, das Gegenstand der Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg vom 10. Juli 2017 war, aus verschiedenen Gründen nicht vergleichbar, so dass es bei der Anwendung der allgemeinen Grundsätze über die Erhebung von sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträgen und die Anrechnung von Eigentümerleistungen verbleibe. Insbesondere sei von der tatsächlichen Vermutung auszugehen, dass festgestellte Bodenwerterhöhungen insgesamt sanierungsbedingt seien. Die im Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 25. Januar 2018 geäußerten Bedenken hinsichtlich des einheitlichen LVmax-Wertes von 25% bei der Anwendung der Zielbaumethode würden nicht geteilt.
- 10 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte sowie den Verwaltungsvorgang des Beklagten verwiesen, der beigezogen wurde und Gegenstand der mündlichen Verhandlung war. Die Kammer hat in der mündlichen Verhandlung vom 17. Mai 2018 Dr.-Ing. Walter S... als sachverständigen Zeugen zur Frage der Zulässigkeit der Vorgabe eines LVmax von

25% im Zielbaumverfahren gehört. Wegen des Inhalts seiner Aussage wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 11 Die Klage ist unbegründet. Die angefochtenen Bescheide sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 12 1. Rechtsgrundlage des angegriffenen Ausgleichsbetragsbescheids ist § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine (Gebiets-)Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Der Ausgleichsbetrag ist gem. §§ 154 Abs. 3, 162 BauGB nach Abschluss der Sanierung, d. h. regelmäßig – so auch hier - nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu entrichten. § 154 BauGB ist nach Auffassung der Kammer verfassungs- und europarechtskonform (vgl. bereits VG Berlin, Urteil vom 10. November 2016/30. März 2017 – VG 13 K 454.14 -, sowie Kleiber/Fieseler, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 127. EL Okt. 2017, § 54 Rn. 31 ff.).
- 13 Nach § 16 Abs. 5 der im Zeitpunkt der Festsetzung des Ausgleichsbetrages geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sind sowohl der Anfangs- als auch der Endwert auf denselben Zeitpunkt, i.d.R. den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, zu ermitteln. Dadurch bleiben konjunkturelle und inflationsbedingte Wertsteigerungen von vorneherein ausgeblendet (s. a. VG Neustadt, Urteil vom 28. April 2015 – 5 K 935/13.NW -; VG Berlin, Beschluss vom 23. April 2013 – 19 L 117.12 -, Urteil vom 23. August 2016 – VG 13 K 21.15 -). Bei bebauten Grundstücken ist nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV der Wert des Bodens ohne Bebauung zu Grund zu legen und vorrangig im Wege des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, wobei der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann.
- 14 2. In Anwendung dieser Vorschriften hat der Beklagte sowohl den Anfangs- als auch den End-Bodenwert und damit den zu entrichtenden sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag zutreffend ermittelt.
- 15 a) Anhaltspunkte ... dafür, dass die Sanierungsverordnung (Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993) rechtswidrig ist, liegen nicht vor. Zur Neunten Verordnung hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 9. September 2013 - 10 S 12.12 - juris Rn. 7 ff. folgendes ausgeführt:
- 16 „Ohne Erfolg beruft sich die Antragstellerin auf eine Rechtswidrigkeit der 9. VO. Es gehört zwar zu den Voraussetzungen für die Heranziehung zu einem sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, dass das veranlagte Grundstück wirksam in den Bereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets einbezogen worden ist (vgl. etwa OVG NW, Urteil vom 5. Dezember 1996 - 22 A 2639/93 -, juris Rn. 9; OVG SH, Urteil vom 23. Mai 2006 - 1 LB 8/04 -, NVwZ-RR 2007, 811, juris Rn. 31, 33), daran bestehen auf der Grundlage des Beschwerdevorbringens aber keine ernsthaften Zweifel.
- 17 Die Antragstellerin bestreitet nicht das Vorliegen städtebaulicher Missstände, sondern macht geltend, es habe keine Notwendigkeit für den Erlass der Verordnung bestanden. Wegen des

Eingriffscharakters einer solchen Maßnahme sei erforderlich, dass Missstände bestünden und diese ohne den öffentlichen Eingriff sich verfestigten, jedenfalls aber nicht beseitigt werden würden. Hieran fehle es. Die Sanierungssatzung habe private Investitionen nicht gefördert, sondern gehindert, ohne die Satzung wären die Sanierungen schneller und effizienter durchgeführt worden. Die Satzung sei vorgeschoben worden, um in Wahrheit andere soziale Ziele zu verwirklichen und die Mieter vor sozialer Verdrängung und hohen Mieten zu schützen. Dieses Vorbringen vermag nicht zu überzeugen.

- 18 Dafür, dass die Sanierungssatzung nur vorgeschoben worden wäre und in Wirklichkeit sanierungsrechtlich unzulässige Ziele verfolgt worden wären, fehlen verlässliche Anhaltspunkte. Die Frage, ob und mit welchem Ziel eine Sanierungssatzung erlassen wird, ist Teil der Entscheidung der Gemeinde über die zukünftige städtebauliche Entwicklung und unterfällt ihrer Planungshoheit. Ihr steht dabei ein weiter Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum zu (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. März 2010 - BVerwG 4 BN 60.09 -, NVwZ 2010, 1490, juris Rn. 3 m.w.N.). Die Gemeinde ist nicht darauf beschränkt, mit ihrem Sanierungskonzept Ziele zu verfolgen, die auf die Verbesserung der baulichen Struktur des Gebietes gerichtet sind, denn das Baugesetzbuch grenzt die Art der zulässigen Ziele der Sanierung nicht ein. Die Sanierung ist nach den Vorstellungen des Gesetzgebers ein Prozess, der als Gesamtmaßnahme eine Koordination sehr unterschiedlicher Einzelmaßnahmen erfordert (BVerwG, Beschluss vom 24. März 2010, a.a.O., Rn. 7). Für den Erlass einer Sanierungssatzung genügt dabei ein Sanierungskonzept mit der Feststellung, dass städtebauliche Missstände vorliegen, der Benennung der Ziele und Zwecke der Sanierung und der Feststellung, dass die Sanierung im Allgemeinen durchführbar erscheint; im Laufe des Sanierungsverfahrens hat dann die Verdichtung und zunehmende Konkretisierung der Sanierungsziele zu erfolgen (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. Mai 2006 - BVerwG 4 C 9.04 -, BVerwGE 126, 104, juris Rn. 22, 24; Beschluss vom 24. März 2010, a.a.O., Rn. 7, 10). Bei summarischer Prüfung spricht alles dafür, dass die Sanierungssatzung vorliegend diesen Anforderungen gerecht wird.
- 19 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin erschöpfen sich die mit der Sanierungssatzung verfolgten Ziele nicht in der Instandsetzung und Modernisierung aller Wohngebäude unter Beibehaltung der angestammten Bevölkerung. In der von der Antragstellerin zitierten Begründung für die 9. VO (Vorlage an das Abgeordnetenhaus zur Verordnung Nr. 12/354 vom 21. September 1993) wird im allgemeinen Teil betreffend alle Sanierungsgebiete (S. 2-4) nicht nur auf massive bauliche Missstände hingewiesen, sondern ebenso auf die mangelhafte Ausstattung der Gebiete mit technischer Infrastruktur sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bzw. deren schlechten Zustand. Als zu behebbende städtebauliche Missstände werden nicht nur der Zustand der Wohnungen genannt, der umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich mache, sondern auch erhebliche städtebaulich-funktionale Missstände wegen der qualitativ und quantitativ mangelhaften Versorgung der Gebiete mit Schulen, Kindertagesstätten, Jugend-, Freizeit- und kulturellen Einrichtungen, der unzureichenden Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen, dem Fehlen von Sportflächen und dem Neuordnungsbedarf im Bereich des Straßenverkehrs. In der Beschreibung der Ziele und Zwecke der Sanierung gerade des hier streitgegenständlichen Gebiets verweist die Begründung (S. 62 ff.) auf die Funktion des Gebiets als Cityrandgebiet und dessen zukünftige Bedeutung als zentrumsnahes Wohn- und Mischgebiet und erörtert neben den Anforderungen, die zur Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung bei der Erneuerung der Gebäude zu erfüllen seien, auch Ziele im Zusammenhang mit der Verkehrsplanung sowie der Erhaltung, Erneuerung und Ausweitung von sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen, Jugendeinrichtungen, Angebote für alte und hilfsbedürftige Menschen sowie kulturelle Angebote).
- 20 Das weite Spektrum der mit der Sanierung verfolgten Ziele zeigt sich gleichermaßen in der Begründung der Entscheidung über die Aufhebung des Sanierungsgebiets, die auch die im Sanierungsprozess beschlossenen Konkretisierungen und Änderungen von Sanierungszielen berücksichtigt (Vorlage an das Abgeordnetenhaus von Berlin zur 10. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, abrufbar

als Download-pdf-Datei auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unter der Rubrik Städtebau/Förderprogramm/Stadterneuerung/Rechtsgrundlagen). Danach war wesentliches städtebauliches Ziel der Sanierung die Stärkung des Sanierungsgebiets als zentrumnahes Wohngebiet in seiner typischen Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur, wobei im Folgenden die Ziele im Einzelnen unter den Stichworten „Bauliche Ziele“, „Wohnen“, „Soziale Infrastruktur“, „Gewerbe“, „Grün- und Freiflächen“, „Umwelt“, „Verkehr“ und „Soziale Ziele“ beschrieben werden und lediglich im Rahmen der zuletzt genannten Rubrik ausgeführt wird, dass die Erneuerungsmaßnahmen sozialverträglich durchgeführt werden und es den Bewohnerinnen und Bewohnern grundsätzlich ermöglichen sollten, im Gebiet zu verbleiben (S. 19-21).

- 21 Von einem Sanierungsziel, das auf die Begrenzung von Mieten und den Schutz der Mieter vor Verdrängung beschränkt wäre, kann danach keine Rede sein. Der Hinweis der Antragstellerin auf die „Kernbegründung der gesamten Satzung“, dass ohne die Preiskontrolle nach § 153 Abs. 3 BauGB die Durchführung der Sanierung erheblich erschwert oder undurchführbar wäre, missversteht die fragliche Passage auf Seite 5 f. der Begründung der 9. VO. Der dortige Hinweis auf eine Preiskontrolle nach § 153 Abs. 3 BauGB und die Möglichkeit der Abschöpfung sanierungsbedingter Wertverbesserung durch den Ausgleichsbetrag betrifft nicht die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet als solches, sondern die im Rahmen dieser Festlegung zu treffende Entscheidung, ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 ff. BauGB nach § 142 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen wird oder ob diese Vorschriften nach § 152 BauGB anzuwenden sind, wobei das Gesetz davon ausgeht, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist (vgl. Krautzberger in: Battis/ Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, § 142 Rn. 35). Im Übrigen darf mit einer Sanierungssatzung auch das Ziel verfolgt werden, die angestammte Wohnbevölkerung des Gebiets vor Verdrängung infolge sanierungsbedingter Mietsteigerungen zu schützen (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Mai 2006, a.a.O. Rn. 23).
- 22 Soweit die Antragstellerin die Erforderlichkeit der Sanierungssatzung zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände bezweifelt, legt sie zudem einen zu strengen Maßstab an. Zutreffend ist allerdings, dass die Rechtmäßigkeit einer Sanierungsmaßnahme neben dem Vorliegen städtebaulicher Missstände voraussetzt, dass die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erforderlich ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. März 2010, a.a.O., Rn. 3; OVG NW, Urteil vom 19. Januar 2011 - 2 D 146/08.NE -, BRS 78 Nr. 213, juris Rn. 41). Dem Sanierungsrecht liegt jedoch die Vorstellung zugrunde, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 BauGB die Anwendung des gesamten sanierungsrechtlichen Instrumentariums erforderlich und auch gerechtfertigt ist (Krautzberger in: Battis u.a., a.a.O., § 142 Rn. 6). Die Erforderlichkeit der Sanierungssatzung setzt dabei nicht den Nachweis voraus, dass die Sanierung ohne Anwendung des Sanierungsrechts nicht möglich wäre. Sie ist vielmehr bereits dann zu bejahen, wenn die Gemeinde aufgrund vertretbarer, plausibler Einschätzung die Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums für geboten ansieht. Daran fehlt es regelmäßig nur, wenn die Sanierung von keiner erkennbaren Konzeption getragen ist oder wenn sonstige Maßnahmen des Städtebaurechts, also Maßnahmen und Planungen ohne Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechts, zur Behebung der städtebaulichen Missstände ausreichen (vgl. OVG NW, Urteil vom 19. Januar 2011, a.a.O., Rn. 86 ff. m.w.N.). Dies ist nach dem Vorbringen der Antragstellerin nicht ersichtlich. Soweit sie geltend macht, die Sanierungen wären ohne Satzung schneller und effizienter durchgeführt worden, wird dies nicht nachvollziehbar begründet. Da die Antragstellerin offenbar ausschließlich die Sanierung der einzelnen Wohngebäude im Blick hat, fehlen nähere Angaben dazu, dass auch die oben dargestellten weiteren sanierungsrechtlichen Ziele etwa hinsichtlich der Versorgung des Gebiets mit sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen ohne Anwendung sanierungsrechtlicher Maßnahmen in gleicher Weise erreicht worden wären.
- 23 Im Übrigen dürfte selbst dann, wenn dem Antragsgegner im Rahmen der ihm bei der Festlegung des Sanierungskonzepts und der darauf beruhenden Entscheidung über die

Durchführung von Sanierungsmaßnahmen obliegenden Abwägung (vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 24. März 2010, a.a.O., Rn. 3) ein Fehler unterlaufen sein sollte, dieser Fehler mittlerweile wegen Ablaufs der (im Jahr 1993 noch geltenden siebenjährigen) Rügefrist unbeachtlich geworden sein (vgl. zu einer solchen Fallkonstellation BVerwG, Urteil vom 4. März 1999 - BVerwG 4 C 8.98 -, NVwZ 1999, 1336, juris).“

- 24 Diesen Ausführungen schließt sich die Kammer an.
- 25 Das Sanierungsgebot wurde sodann durch Art. II Nr. 1 lit. a) und Nr. 2 lit. a) der Zehnten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 6. Januar 2009 (GVBl. S. 13) mit Wirkung zum 28. Januar 2009 aus der Sanierung entlassen.
- 26 b)aa) Im Rahmen der Ermittlung des Anfangswertes hat der Beklagte den Zeitpunkt für die Qualifizierung des maßgeblichen Grundstückszustands („Qualitätsstichtag“, vgl. § 4 Abs. 1 ImmoWertV) auf den 29. November 1990 festgelegt, den Tag, welcher der Veröffentlichung des Beschlusses des Magistrats von Berlin zum Beginn vorbereitender Untersuchungen u. a. für den Bereich Kollwitzplatz vorausgegangen ist. Das ist nicht zu beanstanden (vgl. a. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14. März 2016 – OVG 10 S 9.16 -; VG Berlin, Beschluss vom 30. Mai 2016 – VG 13 L 60.16 -), ebensowenig wie die Festlegung des Wertermittlungsstichtags auf den 28. Januar 2009 (Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebietes).
- 27 Für die Wertermittlung hat der Beklagte hinsichtlich des Anfangswertes mangels vergleichsgerechten Kaufpreismaterials auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen (540 Euro/qm bei einer GFZ von 2,5). Nach Umrechnung des Bodenwerts auf die zulässige GFZ von 3,7 ergab sich ein Bodenwert von 710 Euro/qm.
- 28 Die Heranziehung von Bodenrichtwerten zur Ermittlung des Anfangswertes ist nicht zu beanstanden. Nach § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV mag das direkte Vergleichsverfahren (Vergleich von Kaufpreisen) grundsätzlich vorrangig sein (vgl. a. OVG Berlin - Brandenburg, Urteil vom 5. November 2009 – OVG 2 B 7.07 – Rn. 18 bei Juris). Der Rückgriff auf Bodenrichtwerte ist aber jedenfalls dann zulässig, wenn keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht (Kleiber, in: Ernst/Zinkahn u. a., BauGB, 107. EL, § 10 ImmoWertV Rn. 20). Das war hier der Fall, wie auf Seite 16 des Gutachtens des Vermessungsamtes – und von der Klägerseite unwidersprochen - dargelegt. Davon abgesehen enthält die ImmoWertV lediglich für die Gutachterausschüsse nach § 192 BauGB, nicht aber für den Beklagten oder gar das Gericht unmittelbar rechtlich bindende Vorgaben. Die Behörde bewegt sich mithin im Rahmen des ihr zustehenden Wertermittlungsspielraums, wenn sie geeignete Bodenrichtwerte zugrunde legt (vgl. im Einzelnen VG Berlin, Urteil vom 8. Dezember 2015 – 19 K 242.10 -).
- 29 bb) Zur Berechnung des Endwertes hat der Beklagte – nachdem er auch insoweit festgestellt hat, dass eine hinreichende Zahl von Vergleichskäufen fehlt (Seite 18 des Gutachtens) und auch keine Bodenrichtwerte nach Neuordnung bestehen - die Multifaktorenanalyse nach der Zielbaumethode durchgeführt. Das ist zulässig und auch sonst ohne Rechtsfehler erfolgt.
- 30 (1) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung steht der Gemeinde nach allgemeiner Auffassung ein Wertermittlungsspielraum zu, der nur eine eingeschränkte gerichtliche Kontrolle erlaubt. Er bezieht sich grundsätzlich (auch) auf die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens. Der Gesetzgeber hat keine ausdrückliche (gesetzliche) Regelung zur Methode der Wertermittlung getroffen. Die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung machen deutlich, dass sich zur Bewertung von Grundstücken lediglich allgemeine Grundsätze aufstellen lassen. Mit der Errichtung (und Beibehaltung) von unabhängigen Gutachterausschüssen trägt der Gesetzgeber zudem den besonderen Sachgesetzmäßigkeiten der Wertermittlung Rechnung. Die Einräumung eines Wertermittlungsspielraums folgt aus diesem Regelungssystem und beruht auf der Erkenntnis, dass die eigentliche Bewertung immer nur eine Schätzung darstellen kann und

Erfahrung und Sachkunde voraussetzt, über die ein insoweit nicht sachkundiges Gericht weniger verfügt als etwa die Mitglieder der Gutachterausschüsse. Maßgeblich ist ferner, dass der Bewertung von Grundstücken in besonderem Umfang wertende Elemente anhaften und sie deshalb nicht richtig oder falsch, sondern nur vertretbar oder nicht vertretbar vorgenommen werden kann (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25. Januar 2018 – OVG 2 B 18.16 -; BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 -). Der Wertermittlungsspielraum erstreckt sich allerdings nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Bewertung. Ob eine Bewertung auf zutreffenden Voraussetzungen beruht, dürfen die Verwaltungsgerichte in vollem Umfang prüfen und müssen es sogar, wenn die Beteiligten darüber streiten. Soweit der Wertermittlungsspielraum reicht, findet eine eingeschränkte gerichtliche Kontrolle in Form einer Plausibilitätskontrolle statt (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25. Januar 2018, m.w.N.). Beschränkt ist der den Gemeinden eingeräumte Wertermittlungsspielraum außerdem durch die allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlung, die bei jeder Wertermittlung zu beachten sind. Derartige allgemeine Grundsätze können der Immobilienwertermittlungsverordnung entnommen werden, obgleich diese in erster Linie der Immobilienbewertung durch die Gutachterausschüsse (§ 192 BauGB) in den vom Baugesetzbuch vorgesehenen Fällen dient und ihr nach höchstrichterlicher Rechtsprechung keine unmittelbare Bindungswirkung für andere Sachverständige oder für die Gerichte zukommt. Allerdings lassen die in der Immobilienwertermittlungsverordnung niedergelegten allgemeinen Grundsätze zur Heranziehung eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren Ausnahmen zu. Generell sind die dort geregelten Bewertungsverfahren nur anzuwenden, wenn ausreichende Daten vorhanden sind, die gewährleisten, dass mit dem jeweiligen Verfahren der Verkehrswert bzw. – im Fall der Sanierung – dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln ist. Kann eine in der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgesehene Methode nicht angewandt werden, so darf nach einer anderen geeigneten Methode gesucht werden (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25. Januar 2018, m.w.N.).

- 31 (2) Bei der vom Beklagten herangezogenen Multifaktorenanalyse handelt es sich um eine in der Rechtsprechung bislang einhellig anerkannte Methode, deren Wahl von dem genannten behördlichen Einschätzungsspielraum gedeckt ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. November 2004 – 4 B 71.04 -, NVwZ 2005, 449; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24. August 2006 – OVG 10 S 7.06 -; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11. November 2009 – OVG 2 B 7.07 -; VG Berlin, Urteil vom 8. Dezember 2015 – VG 19 K 242.10 -, Urteil vom 10. November 2016/30. März 2017 – VG 13 K 454.14 -, Beschluss vom 7. März 2012 – VG 13 L 68.12 -). Ihr Prinzip besteht darin, Bewertungen zu objektivieren, indem eine Wertfeststellung in möglichst viele Einzelbewertungen aufgespalten wird. Der Gesamtwert wird zu diesem Zweck in eine hierarchische Verzweigungsstruktur zerlegt, die eine Kette in der Form eines „Zielbaumes“ bildet. Die Einzelbewertungen werden anhand eines zuvor bestimmten Maßstabes ermittelt und ihrer Bedeutung nach gewichtet. Dadurch werden Werturteile differenzierter und nachvollziehbarer (vgl. Aurnhammer, BauR 1978, 356, 359 f.). Das Zielbaumverfahren wird grundsätzlich auch nicht durch die Neuregelungen der ImmoWertV in Frage gestellt (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 17. Dezember 2012 – OVG 2 S 12.12 – Rn. 17 bei juris; VG Berlin, Beschluss vom 23. April 2013 – VG 19 L 117.12 -). Auch die Klägerin stellt die Zielbaummethode als solche ausdrücklich nicht in Frage (Seite 3 des Schriftsatzes vom 23. April 2018).
- 32 Durchgreifende Einwände gegen die Zielbaummethode können auch nicht im Hinblick die Festlegung des LV_{max} mit 25% erhoben werden.
- 33 Beim LV_{max} handelt es sich um die Festlegung des maximal veränderlichen Lagewertanteils im hier einschlägigen Zielbaumschema „W“. Die Festlegung dieses einheitlich für alle Berliner Sanierungsgebiete geltenden Wertes erfolgte im Jahre 2001 anlässlich der Novellierung der AV Ausgleichsbeträge. Er ist das Ergebnis der Beratungen eines achtköpfigen Sachverständigengremiums, dem Mitglieder des Gutachterausschusses, externe Grundstückssachverständige sowie Mitarbeiter verschiedener bezirklicher Sanierungsverwaltungsstellen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angehörten. Es handelt sich daher bei dem LV_{max} um keine fiktive Größe, sondern um einen auf empirischer Basis sachverständig ermittelten Wert (VG Berlin, Urteil vom 27. Oktober 2016 - 13 K 42.16 - UA S. 9, Urteil vom 10. November 2016/30. März 2017 – VG 13 K 454.14 -). Die Festlegung des LV_{max} betrifft die konkrete Ausgestaltung des Zielbaum-Wertermittlungsverfahrens und ist folglich kein juristisches Problem, sondern Bestandteil des dem Beklagten zukommenden Wertermittlungsspielraums (so

ausdrücklich bereits VG Berlin, Urteil vom 26. Januar 2011 – VG 13 A 192.08 -). In der Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte sind bislang Bedenken gegen die Festlegung des LV_{max} nicht geäußert worden (vgl. die genannten Urteile, s. ferner die Urteile der 19. Kammer vom 8. Dezember 2015 – VG 19 K 243.10 – und vom 12. Oktober 2016 – VG 19 K 368.14 -).

- 34 In seinem Beschluss vom 25. Januar 2018 hat das OVG Berlin-Brandenburg (OVG 2 B 18.16) den LV_{max} erstmals einer kritischen Würdigung unterzogen und namentlich beanstandet, dass dessen Herleitung nicht plausibel begründet sei. Das OVG führt aus:
- 35 „Die Begründung für die Heranziehung der Zielbaummethode zur Berechnung des Ausgleichsbetrags ist schließlich im Hinblick darauf unvollständig und nicht hinreichend plausibel, dass der Beklagte nicht nachvollziehbar dargelegt hat, auf welchen Erkenntnissen der Ansatz eines sanierungsbedingt maximal veränderlichen Lagewertanteils (LV_{max}) von 25% beruht.
- 36 Mit dem Berechnungsverfahren der Zielbaummethode legt der Beklagte, wie den Erläuterungen im Anhang zu den Ausführungsvorschriften der Senatsverwaltung (vgl. Anlage 2 zu den AV Ausgleichsbeträge 2008, ABl. 2009, S. 445) entnommen werden kann, zugrunde, dass der Bodenwert zu einem bestimmten prozentualen Anteil aus Lagewertmerkmalen, d.h. umgebungsbezogenen Wertkomponenten, gebildet wird, die durch die Sanierung (durch eine Verbesserung der Gebietsstruktur) verändert werden können. Den Wert dieses durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme maximal veränderlichen Lagewertanteils hat der Beklagte hier entsprechend seiner generellen Praxis für Gebiete mit Wohnnutzung mit 25% des durch eine Sanierung erreichbaren bestmöglichen Endwerts angesetzt. Erst die Annahme eines bestimmten Wertes für den LV_{max} , die als bekannte Ausgangsgröße in die Berechnung einfließen kann, erlaubt es, im Berechnungsverfahren der Zielbaummethode den Anfangswert aus dem Endwert abzuleiten und umgekehrt, wobei weiter vorauszusetzen ist, dass einer dieser Werte bekannt ist und außerdem festgestellt werden kann, welche Qualitätsverbesserung hinsichtlich der sanierungsbedingt veränderbaren Lagewertmerkmale vom Ausgangs- bis hin zum Endzustand bewirkt wurde. Der LV_{max} kennzeichnet damit die mögliche Bodenwertspanne zwischen dem (gedachten) schlechtestmöglichen Gebietszustand (der mit „sehr schlecht“ zu bewerten ist) und dem (gedachten) bestmöglichen (mit „sehr gut“ zu bewertenden) Gebietszustand. Der Wert bestimmt damit zugleich, welche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung höchstens eintreten kann. Sie beträgt bei einem LV_{max} von 25% für die maximal denkbare Qualitätsverbesserung (vom schlechtestmöglichen bis zum bestmöglichen Gebietszustand) 1/3 bzw. ca. 33,33% des Anfangswerts. Daraus ergibt sich zugleich, dass das mit der Zielbaummethode erzielte Berechnungsergebnis für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unmittelbar von der Höhe des zugrunde gelegten LV_{max} abhängt.
- 37 Angesichts dieser zentralen Bedeutung des LV_{max} ist es von erheblicher Bedeutung, wie der hierfür angesetzte Wert ermittelt wurde und welche Annahmen seiner Anwendung auf das im konkreten Sanierungsfall in Rede stehenden Sanierungsgebiet zugrunde liegen.
- 38 Der Beklagte hat dazu im vorliegenden Verfahren bisher lediglich – im Rahmen des erstinstanzlichen Erörterungstermins am 1. Juli 2016 – dargelegt, dass die Bestimmung des LV_{max} auf empirische Erhebungen einer Arbeitsgruppe zurückginge, die Grundstückspaare in Berlin im schlechten und in einem sehr guten Zustand untersucht habe und daraus im Durchschnitt abgeleitet habe, dass eine sanierungsbedingte Verbesserung sich allenfalls zu maximal 25% auf den Grundstückswert auswirken könne (vgl. S. 4 des Sitzungsprotokolls, Bl. 57 der Streitakte). Das Verwaltungsgericht hat dazu in dem angegriffenen Urteil (UA S. 18) auf Erkenntnisse aus einem anderen Verfahren verwiesen, nach denen die Festlegung des maximalen Lagewertanteils auf ein Sachverständigengremium zurückgehe, dem Mitglieder des Gutachterausschusses, externe Grundstückssachverständige sowie Mitarbeiter einzelner Sanierungsverwaltungsstellen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angehört hätten. Auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ausgewählter Vergleichsgebiete –

aufgehobener Sanierungsgebiete einerseits sowie noch unsanierter, aber ebenfalls durch städtebauliche Missstände geschwächter Gebiete andererseits – sei im Jahre 2001 durch Gegenüberstellung der jeweiligen Anfangs- und Endwerte der mutmaßliche Sanierungseinfluss bewertet worden.

- 39 Diese Angaben werfen indes nach Auffassung des Senats Fragen auf, ohne deren Beantwortung sich die Berechnung des Ausgleichsbetrags nicht ausreichend nachvollziehen und deren Plausibilität sich nicht hinreichend beurteilen lässt. Abgesehen davon, dass bereits nicht nachvollziehbar ist, ob die Werte plausibel aus vorhandenen Erkenntnissen abgeleitet wurden, stellt sich die Frage, ob sie räumlich auf das vorliegende Sanierungsgebiet übertragbar sind. Der Beklagte wendet den von ihm für Gebiete mit Wohnnutzung bestimmten LVmax stadtwweit auf alle durch diese Nutzungsart geprägten Sanierungsgebiete an, obwohl es denkbar wäre, hinsichtlich des Einflusses von Sanierungsmaßnahmen auf den Bodenwert zwischen besseren, etwa zentralen, und weniger guten, etwa dezentralen Lagen, zu unterscheiden. Es drängt sich die Frage auf, ob nicht in besseren Lagen mit höheren Bodenwerten generell von einem niedrigeren Einfluss der Sanierung auszugehen ist. Daher fragt sich, ob es nicht geboten gewesen wäre, für jedes Sanierungsgebiet individuell einzuschätzen, in welchem Umfang eine Bodenwerterhöhung durch Sanierungsmaßnahmen erreicht werden kann. So wird auch in der bewertungsrechtlichen Literatur die Auffassung vertreten, es stelle einen entscheidenden Begründungsmangel dar, wenn die maximale Spannweite der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung oder komplementär dazu ein unveränderlicher Bodenwertanteil nicht nachvollziehbar dargelegt werde, vielmehr bedürfe es eines auf das jeweilige Sanierungsgebiet bezogenen Nachweises (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., Rn. 660). Erläuterungsbedürftig erscheint auch der zeitliche Aspekt. Es ist begründungsbedürftig, die im Jahre 2001 gewonnenen Erkenntnisse auf die vorliegende, im Jahre 2010 abgeschlossene Sanierungsmaßnahme zu übertragen, da sich die für den Bodenwert maßgeblichen konjunkturellen Umstände sowie die Marktverhältnisse in der Zwischenzeit in Bezug auf den Einfluss sanierungsbedingter Qualitätsverbesserungen erheblich geändert haben könnten. Jedenfalls stellt sich die Frage, ob es nicht geboten war, den angesetzten Wert des LVmax in gewissen zeitlichen Abständen zu überprüfen und ob der Beklagte dies getan hat.
- 40 Zu diesen Fragen verhält sich der Beklagte nicht ausreichend. Der bloße Hinweis auf die Zusammensetzung des Gremiums, das den LVmax bestimmt habe, ergibt kein sachliches Argument, das geeignet wäre, die Plausibilität des Beratungsergebnisses darzutun. Auch die weiteren Ausführungen genügen nicht, um den Ansatz eines stadtwweit einheitlichen LVmax für Gebiete mit Wohnnutzung zu plausibilisieren. Der Beklagte hat ausgeführt, Funktion des LVmax sei es nicht, die konkret sich aus der Sanierung ergebende Veränderung der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks zu bestimmen. Der Wert wolle lediglich eine bestimmte Nutzungsart (Wohnen, Gewerbe usw.) mit einer gewissen Wertigkeit ausstatten. Diese Grundfunktion (z.B. Wohnen) habe man aber in allen Teilen des Stadtgebiets als gleichwertig ansehen können. Differenzierungen hinsichtlich des durch die Umgebung bestimmten Grundstückswerts hätten sich erst hinsichtlich der in der Zielbaumethode notenmäßig bewerteten Umstände ergeben. Diese Darlegungen bleiben in tatsächlicher Hinsicht unsubstanziert. Inwieweit ihnen empirisch gewonnene Erkenntnisse über den Einfluss der Sanierung auf den Bodenwert in verschiedenen Stadtteilen zugrunde liegen, wird nicht erläutert. Dass der Ansatz eines stadtwweit für alle Sanierungsgebiete mit Wohnnutzung anwendbaren einheitlichen LVmax empirisch belegt wäre, ergibt sich aus den Angaben des Beklagten somit weiterhin nicht. Zu der Frage der zeitlichen Gültigkeit der aus Sanierungsmaßnahmen vor 2001 abgeleiteten Erkenntnisse verhält sich der Beklagte überhaupt nicht.“
- 41 Die erkennende Kammer teilt die Einschätzung des OVG Berlin-Brandenburg, dass dem LVmax wegen seiner unmittelbaren Auswirkung auf die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eine wichtige Bedeutung im Rahmen der Zielbaumethode zukommt. Die vom OVG aufgeworfenen tatsächlichen Fragen und Bedenken lassen sich indes wie folgt beantworten:

- 42 Die Festlegung eines LVmax von 25% beruht auf hinreichend sicherer empirischer Grundlage. Ihr liegen die Erkenntnisse zugrunde, die aus der Betrachtung einer Reihe von Sanierungsgebieten gewonnen wurde, wobei die Vorgehensweise zweispurig war, also zwei Bewertungsmodelle angewandt wurden: Zum einen wurden sieben paarweise ausgesuchte Quartiere (überwiegend Ost-West-Paare) wertmäßig gegenübergestellt. Die Paare waren hinsichtlich Nutzungsmaßen, Siedlungscharakteristik, Lagequalität und Imageeinschätzung jeweils vergleichbar, hatten aber einen unterschiedlichen Zustand (gutentwickelte Gebiete vornehmlich im Westen und schlecht entwickelte Gebiete im Osten). Dieser Zustand wurde anhand der vorhandenen Bodenrichtwerte verglichen. Hierbei ergab sich ein Durchschnittswert des LVmax von 0,249 (Streubreite zwischen 0,155 und 0,379). Zum anderen wurden sechs im Westteil der Stadt (Wedding und Tiergarten) gelegene Sanierungsgebiete „in sich“ verglichen, d. h. reale Anfangs- und Endwerte aus jeweils demselben Sanierungsgebiet gegenübergestellt. Hier ergab sich ein Durchschnittswert von 0,253 (Streubreite 0,182 – 0,324). Insgesamt ergab sich aus beiden Verfahren ein Mittelwert von 0,251. Das alles hat der Sachverständige Zeuge Dr. S... in der mündlichen Verhandlung detailliert und nachvollziehbar erläutert. Die erkennende Kammer hat keinen Zweifel, dass die Berücksichtigung von Daten aus 13 Sanierungsgebieten eine sichere empirische Basis darstellt. Eine fehlerhafte Erhebung oder Verarbeitung der Daten schließt die Kammer aufgrund der fachlichen Kompetenz der Gremiumsmitglieder aus. Wie Dr. S... dargelegt hat, hat das Gremium ausdrücklich geprüft, ob die Daten Ausreißer enthalten, die aufgrund ungewöhnlicher Verhältnisse oder sonstiger Besonderheiten das Ergebnis verfälschen könnten, und dies verneint. Offensichtliche methodische Fehler sind nicht ersichtlich; der Kammer erscheint es im Gegenteil besonders überzeugend, zwei unterschiedliche Bewertungsmodelle zu kombinieren.
- 43 Die Festlegung eines „berlinweit“, d. h. für alle Sanierungsgebiete einheitlich geltenden LVmax als Mittelwert der der erhobenen Einzelwerte ist ebenfalls hinreichend plausibel zu begründen. In diesem Zusammenhang ist zunächst nochmals – wie bereits oben ausgeführt – zu betonen, dass jegliche Verkehrswertermittlung, und damit auch die Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, kein mathematisch exakt erfassbarer Vorgang ist, sondern letztlich stets eine Schätzung bleibt. Dabei besteht Einigkeit darin, dass die Streubreite, also der Bereich, innerhalb dessen die Wertermittlung noch akzeptabel ist, außerordentlich groß ist, d. h. bis zu +/- 30% betragen kann (zum Vorstehenden exemplarisch Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl. 2017, S. 343, 487, m.w.N.). An diesem grundsätzlichen bewertungstechnischen Problem, dass Wertermittlungen letztlich immer nur – recht grobe – Schätzungen sein können, ändert auch die Verwendung mathematischer Berechnungsformeln nichts. Die genannten Ungenauigkeiten bleiben aufgrund der Eingangsparameter, die ihrerseits auf Schätzungen und Bewertungen beruhen (müssen) und Unsicherheiten „in sich“ tragen – so ausdrücklich der sachverständige Zeuge Dr. S...- bestehen. Daraus erhellt unmittelbar, dass es auch „den“ präzisen, einzig richtigen LVmax nicht geben kann. Auch dieser beruht immer – gleich ob als Durchschnittswert für alle Sanierungsgebiete oder individuell für ein Sanierungsgebiet bestimmt - auf subjektiv abgeschätzten („Schulnoten“ bei den Lagekriterien) und gerundeten Größen (Bodenrichtwerte). Dr. S...hat insoweit etwa betont, dass bereits dem Bodenrichtwert eine „Genauigkeitsspanne“ von bis zu 5% innewohnt. Bei dem maximal veränderlichen Lagewertanteil handelt es sich nach alledem ebenso wie bei Boden- und Verkehrswerten von Grundstücken nicht um eine mathematisch exakt berechenbare Größe, sondern um einen Durchschnittswert innerhalb einer plausiblen Spanne. Die Kammer erachtet dies als hinreichende Rechtfertigung dafür, auf die – zumal erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand verursachende und letztlich kaum präzisere – Ermittlung eines „individuellen“ LVmax für jedes einzelne Sanierungsgebiet zu verzichten. Auch die vom OVG Berlin-Brandenburg in den Raum gestellte Differenzierung nach besseren und schlechteren Lagen erscheint nicht zwingend. Die vom OVG vermutete Sachgesetzlichkeit, dass in besseren Lagen mit höheren Bodenwerten generell von einem niedrigeren Einfluss der Sanierung – und damit einer geringeren LVmax –ausgegangen werden müsse als in schlechteren Lagen, hat der Sachverständige Zeuge nicht bestätigt.
- 44 Die Festlegung eines konkreten LVmax für jedes individuelle Sanierungsgebiet mag bewertungstechnisch zulässig und „marktgerechter“ sein (so nachdrücklich insbesondere Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl. 2017, S. 2773, 2775 f., 2780; dagegen indes der sachverständige Zeuge Dr. S..., der insoweit eine „Scheingenauigkeit“ kritisierte). Das ändert aber nichts daran, dass nach dem Vorstehenden auch ein „allgemein“ für alle Sanierungsgebiete geltender LVmax vom Wertermittlungsspielraum gedeckt und juristisch nicht angreifbar ist. Bei der Ermittlung und Handhabung des LVmax handelt sich um bewertungstechnische Spezialfragen eines

Wertermittlungsverfahrens, deren Beurteilung außerhalb des rechtlichen Kompetenzrahmens des Gerichts liegt. Eine evidente, nicht plausibel zu begründende Fehlbeurteilung stellt die Verwendung eines einheitlichen LVmax nach dem Vorstehenden jedenfalls nicht dar.

- 45 Nach Ansicht der Kammer widerspricht eine derartige Vorgehensweise auch nicht dem aus Art. 3 Abs. 1 GG herzuleitenden Grundsatz der Abgabengerechtigkeit. Wegen der genannten Schätzungsspielräume gibt es „den“ einzigen richtigen sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag ohnehin nicht. Darüber hinaus sind – selbst in Bereichen, wo Abgaben grundsätzlich centgenau berechnet werden könnten – Durchbrechungen des Gleichheitssatzes durch Typisierungen und Pauschalisierungen durch Erwägungen der Verwaltungsvereinfachung und Verwaltungspraktikabilität in bestimmtem Umfang gerechtfertigt (BVerwG, Beschluss vom 30. April 2009 – 9 B 60/08 -, Beschluss vom 16. Juni 2011 – 9 BN 4/10 -; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Februar 2014 – 1 B 25.13 -). Die Zugrundelegung eines „Mittelwert“-LVmax entbindet von der Ermittlung des maximal veränderlichen Lagewertanteils und entsprechende Anpassungen des Zielbaums für jedes einzelne Sanierungsgebiet und erspart damit erheblichen Verwaltungsaufwand. Dass es dadurch in einer relevanten Zahl der Fälle zu einer grob überhöhten (oder umgekehrt zu niedrigen) Festsetzung des Ausgleichsbetrags kommen würde, wird weder von Klägerseite substantiiert dargelegt – auch das OVG liefert insoweit keine konkreten Beispiele – noch ist dies aufgrund des mehrfach erwähnten Schätzungsspielraums ersichtlich.
- 46 Die Kammer hat schließlich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Annahme eines LVmax von 25% zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag (28. Januar 2009) überholt war. Das OVG äußert insofern die Vermutung, dass sich die konjunkturellen Umstände sowie die Marktverhältnisse in der Zwischenzeit in Bezug auf den Einfluss sanierungsbedingter Qualitätsverbesserungen erheblich geändert haben könnten. Dass zwischen 2001 und 2009 insoweit maßgebliche Veränderungen stattgefunden hätten, ist indes nicht erkennbar. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass durch die Ermittlung von Anfangs- und Endwert zu einem einheitlichen Stichtag konjunkturelle Einflüsse ohnehin weitgehend ausgeschaltet sind. Der LVmax dürfte daher eher durch andere Umstände beeinflusst werden, etwa durch tiefgreifende, allgemeine Änderungen beim Ausgangszustand der Gebiete vor Sanierung oder hinsichtlich Art und Umfang der Sanierung. Dass sich insoweit bis 2009 wesentliche Änderungen ergeben hätten, ist nicht ersichtlich. Auch der rechtliche Rahmen der Sanierung (§§ 136 ff. BauGB) ist weitgehend unverändert geblieben. Die 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten, der, wie von Dr. S...in der mündlichen Verhandlung erläutert, geänderte Sanierungsziele (Stichwort: „Integrierte Stadtentwicklung“) zugrundeliegen, ist erst im Jahre 2011 in Kraft getreten. Dementsprechend hat Dr. S... auf ausdrückliche Frage der Kammer die Verwendung des im Jahre 2001 festgelegten LVmax von 25% auf im Jahre 2009 liegende Wertermittlungsstichtage ohne weiteres für vertretbar erklärt.
- 47 Eine regelmäßige Überprüfung des LVmax, wie das OVG Berlin-Brandenburg sie offenbar befürwortet, ist normativ nicht vorgegeben. Sinnvollerweise wäre sie wohl auch nicht auf den LVmax zu beschränken, sondern müsste alle Parameter des Zielbaumverfahrens erfassen. Schon wegen des erheblichen Aufwandes einer solchen Überprüfung und weil die Ermittlung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages auch bei größtem Bemühen immer nur eine Schätzung bleibt, erachtet die Kammer eine solche Überprüfung wenn überhaupt nur in größeren Zeitabständen für rechtlich geboten. Insoweit könnte die in § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB genannte 15-Jahres-Frist (die im Jahre 2009 bei weitem noch nicht abgelaufen war) einen Anhaltspunkt geben. Dr. S...hat eine Überprüfung nach 5 Jahren für „sinnvoll“ gehalten; dass die Einhaltung dieser vergleichsweise kurzen Frist bewertungstechnisch geboten oder gar zwingend wäre, ist seinen Bekundungen nicht zu entnehmen.
- 48 (3) Zur Bewertung der einzelnen Lagekriterien vor und nach der Neuordnung liegt eine ausführliche Gebietsdokumentation, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 28. Januar 2009, vor, die dem Gutachten des Vermessungsamtes als Anlage beigefügt ist. Das Vermessungsamt hat auf dieser Basis unter Anwendung des Zielbaumschemas W einen Bodenwert von 807 Euro/qm ermittelt; von der Widerspruchsbehörde ist dieser Wert letztlich unter z. T. von den Einschätzungen des Vermessungsamtes abweichender Bewertung der verschiedenen Lagekriterien auf 801,07 Euro/qm reduziert worden. Bei einer Grundstücksgröße von 291 qm ergibt sich so der streitgegenständliche Ausgleichsbetrag in Höhe von 26.378,93 Euro, was einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

von ca. 13% entspricht (vgl. Seite 10 des Widerspruchsbescheides).

- 49 Konkrete Einwände gegen die im Widerspruchsbescheid mit ausführlicher Begründung (Seiten 5-10 des Widerspruchsbescheids) erfolgte Bewertung der durch die Sanierung erfolgten tatsächlichen Veränderungen bei den verschiedenen Lagekriterien erhebt die Klägerin nicht, so dass sich nähere Ausführungen insoweit erübrigen. Insbesondere behauptet die Klägerin nicht – und ist dies für die Kammer auch sonst nicht ersichtlich –, dass die Widerspruchsbehörde insoweit von falschen Tatsachen ausgegangen wäre oder relevantes Tatsachenmaterial unberücksichtigt gelassen hätte. Auch Rechenfehler oder sonstige verfehlte rechtliche Erwägungen sind weder behauptet noch erkennbar. Der eigentliche Bewertungsvorgang durch Vergabe von „Schulnoten“ ist ohnehin nur eingeschränkt überprüfbar.
- 50 c) Entgegen der Auffassung der Klägerin ist auch nicht davon auszugehen, dass die ermittelte Bodenwerterhöhung ganz oder teilweise nicht sanierungsbedingt ist, es also an der erforderlichen Kausalität zwischen Sanierung und Bodenwerterhöhung (vgl. zuletzt BVerwG, drei Beschlüsse vom 15. März 2018 - 4 B 66/17, 67/17, 68/17 -) fehlt.
- 51 „Durch die Sanierung bedingt“ im Sinne von § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind nicht allein solche Bodenwerterhöhungen, die sich eindeutig öffentlichen oder öffentlich geförderten Maßnahmen zuordnen lassen. Denn durch das rechtliche Instrumentarium der §§ 136 ff. BauGB und die hierdurch gesteuerte städtebauliche Sanierung in Verbindung mit den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG wird in der Regel ein Anstoß für private Investitionen gegeben, die wiederum einen erhöhten Handlungsdruck auf Eigentümer von noch nicht sanierten Grundstücken ausüben werden. Es besteht daher eine tatsächliche Vermutung, dass alle in einem Sanierungsgebiet durchgeführten, auch privaten baulichen Maßnahmen durch öffentliche Sanierungsmittel (mit-)bewirkt sind und sich bodenwerterhöhend auf andere Grundstücke auswirken können (ständige Rspr. der Kammer, vgl. VG Berlin, Urteil vom 26. Januar 2011 - 13 A 192.08, Urteil vom 8. Dezember 2009/5. April 2011 – VG 13 A 261.07 -, Beschluss vom 7. März 2012 – VG 13 L 68.12 -, Urteil vom 10. November 2016/30. März 2017 – VG 13 K 454.14 -; ausdrücklich bestätigt vom OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 9. April 2015 – OVG 10 N 57.11 -; im selben Sinne auch die 19. Kammer des Verwaltungsgerichts, Urteil vom 8. Dezember 2015 – VG 19 K 243.10 -). Auch vor dem Hintergrund der Beschlüsse des BVerwG vom 15. März 2018 sieht die Kammer keine Veranlassung, von diesem Ansatz grundsätzlich abzuweichen. Das BVerwG bestätigt lediglich allgemein das sich bereits aus dem Gesetzeswortlaut des § 154 BauGB ergebende rechtliche Erfordernis eines Kausalzusammenhangs zwischen Sanierung und Bodenwerterhöhung. Dazu, wie dieser festzustellen ist, verhält es sich nicht; insbesondere lassen sich den Beschlüssen keine Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass das BVerwG die von der Kammer für den Regelfall vertretene Kausalitätsvermutung nicht billigt. Das BVerwG befasst sich lediglich mit dem vom OVG Berlin-Brandenburg angenommenen Sonderfall der Spandauer Vorstadt (dazu sogleich).
- 52 Die demnach zu vermutende Kausalität der Sanierungsgebietsfestsetzung für die in Folge eingetretenen Verbesserungen kann nach Ansicht der Kammer allenfalls in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Frage gestellt werden. Einen solchen hat das OVG Berlin-Brandenburg für das ehemalige Sanierungsgebiet Mitte-Spandauer Vorstadt angenommen. Hier liege ein Sonderfall vor, in dem auch ohne die Sanierung mit Gewissheit mit einer qualitativen Fortentwicklung des Gebiets und einer entsprechenden Bodenwertsteigerung zu rechnen gewesen wäre. Das OVG hat den Sonderfall-Charakter des Sanierungsgebietes Mitte-Spandauer Vorstadt aufgrund mehrerer Besonderheiten hinsichtlich Lage und Qualität angenommen. Im Urteil vom 10. Juli 2017 – OVG 2 B 7.16 – Rn. 54 ff. bei juris (bestätigt vom BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 -) wird insoweit ausgeführt:
- 53 Er (*der Sonderfall*) ergibt sich zunächst daraus, dass das Gebiet zeitgleich mit der Sanierung in den Einfluss des wende- und wiedervereinigungsbedingten Systemwechsels gekommen ist. Der mit der Wiedervereinigung verbundene grundlegende Wandel der rechtlichen, wirtschaftlichen und städtebaupolitischen Rahmenbedingungen führte nicht allein zum Wegfall der maßgeblichen Ursachen für die in der DDR-Zeit eingetretenen städtebaulichen Missstände, sondern setzte eine Investitionsbereitschaft und -fähigkeit frei, die vor dem

Hintergrund der besonderen Qualitäten des in Rede stehenden Stadtquartiers als zentrales, durch eine historische Bausubstanz geprägtes Gebiet, erwarten ließ, dass es auch ohne die förmliche Sanierung in demselben Zeitrahmen zu einer Eigenentwicklung und einer hierdurch bedingten Bodenwerterhöhung gekommen wäre.

- 54 Das Sanierungsgebiet zeichnet sich daneben durch seine zentrale Lage in der Mitte von Berlin und seine besonderen städtebaulichen Qualitäten aufgrund der historischen Bebauung aus; zudem war es ... durch einen hohen Anteil restitutionsbefangener Grundstücke gekennzeichnet. Das Gebiet liegt unmittelbar am Innenstadtrand, unweit der nach den Entscheidungen zum Umzug von Parlament und Regierung nach Berlin für die Aufnahme der entsprechenden Einrichtungen vorgesehenen Gebiete ... Neben der zentralen Lage legt der hohe Anteil an historischen Gebäuden eine hohe Attraktivität für eine Entwicklung zu einem nachgefragten Wohn- und Arbeitsgebiet nahe, wobei der Denkmalschutz mit den daran anknüpfenden Steuerbegünstigungen sowie die Fördermöglichkeiten des Städtebaulichen Denkmalschutzes bereits unabhängig von einer Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet günstige Rahmenbedingungen für Investitionen ergaben. Schließlich war angesichts des baulichen Zustands der Grundstücke aufgrund des hohen Anteils restitutionsbefangener Grundstücke von über 96,3% ... mit einer großen Zahl von Grundstücksveräußerungen und nachfolgenden baulichen Investitionen zu rechnen.
- 55 Die Besonderheiten des Sanierungsgebiets kommen bereits in den Begründungen der Erhaltungsverordnung und der Sanierungsverordnung zum Ausdruck: Nach der Begründung zu der im Mai 1993 erlassenen Erhaltungsverordnung (vgl. AbgH-Drs. 12/3143, S. 4) war diese Verordnung dadurch veranlasst, dass in der Spandauer Vorstadt wegen der Innenstadtlage sowie der Einbeziehung angrenzender Bereiche in die Hauptstadtfunktion ein hoher Veränderungs- und Verdrängungsdruck herrschte und die große Zahl von Baulücken sowie der schlechte Zustand der Bausubstanz einen entsprechenden Investitionsdruck erzeugte. Auch die Begründung der Sanierungsverordnung (AbgH-Drs. 12/3357, Anlage 6, S. 5) geht, wie bereits erwähnt, ausdrücklich darauf ein, dass die Spandauer Vorstadt in hohem Maße von Rückübertragungen und Veränderungsdruck betroffen war. Daneben bringen die in der Begründung genannten Sanierungsziele, wonach den sozialen Zielen einer Gebietserneuerung sowie dem Erhalt der Gebietsbevölkerung entgegenstehende negative Auswirkungen vermieden (a.a.O., S. 12) und einer sich entwickelnden Tendenz zur Zweckentfremdung entgegengewirkt werden solle, den in dem Gebiet zu verzeichnenden hohen Entwicklungsdruck zum Ausdruck (a.a.O., S. 33 und 37 f.).
- 56 Der Unterschied zwischen diesem Sanierungsgebiet und herkömmlichen Sanierungsgebieten wird auch in der von dem Sanierungsbeauftragten des Beklagten herausgegebenen Dokumentation festgestellt (vgl. Koordinationsbüro, a.a.O., S. 136). Dort wird ausgeführt, dass die herausragende stadträumliche Lage im Zentrum Berlins und die für Berlin einmalige städtebauliche Struktur der Spandauer Vorstadt das Investoreninteresse bereits unmittelbar nach der Wende auf diesen Ort fokussiert hätten. Daher hätten Investitionen nicht angereizt und gefördert, sondern sie hätten, wie der gesamte Entwicklungsprozess in der Spandauer Vorstadt, mit einem Bündel von planungs- und sanierungsrechtlichen Instrumenten gezielt gesteuert werden müssen. Ebenso hat das Verwaltungsgericht die Besonderheit des Sanierungsgebiets darin erkannt, dass im Unterschied zu anderen „klassischen“ Sanierungsgebieten kein Investitionsanschub durch öffentliche Mittel erforderlich war, sondern dass aufgrund der stadträumlichen Lage des Gebiets und der Entwicklung Berlins als gesamtdeutscher Hauptstadt ein hoher Investitionsdruck bestanden habe, den es (lediglich) zu steuern gelolten habe (vgl. UA S. 28).
- 57 Angesichts dieser Besonderheiten steht zur Überzeugung des Senats fest, dass auch ohne die förmliche Sanierung eine qualitative Fortentwicklung des Sanierungsgebiets aufgrund privater Investitionen zu erwarten gewesen wäre. Dass diese Entwicklung bis zum hier maßgeblichen Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung ebenfalls zu einer, wenngleich möglicherweise niedrigeren als der aufgrund der Sanierung tatsächlich eingetretenen Bodenwertsteigerung geführt hätte, erscheint angesichts des durch Brachflächen, Baulücken

und einen flächenhaften Sanierungsrückstand der Gebäude geprägten Gebietszustandes vor der Sanierung als gewiss. Im Hinblick auf die Lage und Qualität des Gebiets sowie die dadurch bestimmte Nachfrage war damit zu rechnen, dass die Baumaßnahmen privater Eigentümer und Erwerber auch ohne die Sanierung in erheblichem Umfang zur Errichtung von Neubauten, zur Schließung von Baulücken, zur Erneuerung von Fassaden sowie zur Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude auf ein zeitgemäßes Niveau geführt hätten. In der Summe hätten diese Maßnahmen nach den von dem Beklagten zur Bemessung der Bodenwertsteigerung zugrunde gelegten Zielbaumkriterien auch ohne die von ihm veranlassten Ordnungsmaßnahmen sowie die von ihm durchgeführten Maßnahmen zur verbesserten Ausstattung des Gebiets mit Gemeinbedarfseinrichtungen voraussichtlich selbst dann zu einer Bodenwerterhöhung geführt, wenn einzelne private Baumaßnahmen, wie beispielsweise die Gestaltung von Fassaden oder die Einfügung von Neubauten verglichen mit dem durch die Sanierung tatsächlich erreichten Zustand weniger niveauvoll und hochwertig ausgeführt worden wäre, zumal sich die Sanierung möglicherweise dämpfend auf den Ertragswert einzelner Grundstücke ausgewirkt haben kann.

- 58 Rechtlich ergibt sich aus der vorstehend beschriebenen Sondersituation, dass nicht die gesamte Qualitätsveränderung, die das Sanierungsgebiet seit Beginn des Sanierungseinflusses hinsichtlich der den Bodenwert (mit)bestimmenden Lagewertkriterien erfahren hatte, als sanierungsbedingt gewertet werden durfte, sondern dass der Beklagte näher hätte bestimmen müssen, in welchem Umfang es auch ohne die Sanierung – aufgrund der ohnehin zu erwartenden Fortentwicklung des Gebiets – zu einer Bodenwerterhöhung gekommen wäre. In diesem Umfang fehlt es an der – wie dargelegt – nach § 154 Abs. 1 und 2 BauGB für die Erhebung des Ausgleichsbetrags erforderlichen Kausalität der Sanierung.“
- 59 Das OVG Berlin-Brandenburg leitet die Sondersituation des Sanierungsgebietes Mitte-Spandauer Vorstadt also aus einer Kumulation von spezifischen Besonderheiten her – vor allem der zentralen Innenstadtlage in der Nähe des Regierungsviertels, sowie einem außergewöhnlich hohen Anteil von restitutionsbefangenen Grundstücken und denkmalgeschützten Gebäuden. Die mehrfache Erwähnung des Sonderfallcharakters (Rn. 47, 53, 59, 62; s. a. BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 -, Rn. 12 bei juris), die Betonung der „einmaligen“ städtebaulichen Struktur (Rn. 57) und der Hinweis, dass die bisherige Dogmatik und Systematik des Sanierungsrechts und die bisherige Rechtsprechung des OVG nicht in Frage gestellt werden (Rn. 60), belegen, dass es sich um eine ganz außergewöhnlich gelagerte und keinesfalls verallgemeinerungsfähige Einzelfallentscheidung handelt. Auf andere Sanierungsgebiete kann diese Rechtsprechung nach Auffassung der Kammer nur übertragen werden, wenn eine (mindestens) ebenso ausgeprägte Sondersituation vorliegt.
- 60 Für die Kammer liegt auf der Hand, dass dies für das Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Kollwitzplatz nicht zutrifft. Hierbei handelt es sich vielmehr um ein „herkömmliches“ bzw. „klassisches“ Sanierungsgebiet (Begriffsbildung des OVG Berlin-Brandenburg, Rn. 57, 58), womit die Sanierungsbedingtheit der festgestellten Bodenwerterhöhung nach den oben dargelegten Grundsätzen nicht in Frage gestellt werden kann. Das Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg/Kollwitzplatz weist zwar ebenfalls eine Innenstadtlage auf; diese ist aber weniger ausgeprägt als bei dem Sanierungsgebiet Mitte-Spandauer Vorstadt. Das Zentrum des Sanierungsgebiets (Kollwitzplatz) liegt etwa 2 km vom Alexanderplatz entfernt; das Zentrum der Spandauer Vorstadt lediglich 1 km. Vom Reichstag ist der Kollwitzplatz etwa 4 km entfernt; das Zentrum der Spandauer Vorstadt etwa 2 km. Vor allem zeichnete sich das Gebiet um den Kollwitzplatz nicht durch einen besonders hohen Anteil restitutionsbehafteter und/oder denkmalgeschützter Grundstücke aus. Der Beklagte weist zu Recht darauf hin, dass im Bereich Kollwitzplatz im Gegensatz zum „Flächendenkmal“ Spandauer Vorstadt nur einzelne Bereiche als Denkmalensemble geschützt waren/sind und auch die Anzahl der Einzeldenkmäler deutlich geringer war/ist, ebenso im Übrigen die Anzahl der Baulücken. Von der das Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt prägenden „einmaligen städtebaulichen Situation“ kann daher keine Rede sein. Auch andere Anhaltspunkte für einen außergewöhnlich hohen privaten Investitionsdruck im Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Kollwitzplatz werden von der Klägerin nicht vorgetragen und sind auch sonst nicht ersichtlich. Der gewaltige Umfang der investierten öffentlichen Gelder, der viel höher lag als im Sanierungsgebiet Mitte-Spandauer Vorstadt und 60% der 254 im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke betraf (Einzelheiten sind in den Schriftsätzen des Beklagten vom 15. April 2016, S. 2f., 6 f., und vom 9. März 2018, S. 8-11, dargelegt), spricht klar gegen eine

relevante „Eigendynamik“ des Gebiets, ebenso der Umstand, dass die Sanierung am Kollwitzplatz in den ersten Jahren – trotz öffentlicher Förderung – nur schleppend in Gang kam (S. 2 des Schriftsatzes des Beklagten vom 15. April 2016, S. 8 des Schriftsatzes vom 9. März 2018) und die Bodenwerte im Sanierungsgebiet bis zum Jahre 2005 sogar gefallen sind (vgl. die als Anlage zum Beklagten-Schriftsatz vom 26. Juli 2017 eingereichte Graphik, sowie Seite 7 f. des Schriftsatzes vom 9. März 2018).

- 61 d) Die Klägerin kann keine Anrechnung eigener Aufwendungen nach § 155 BauGB beanspruchen. Die insoweit tendenziell großzügige Rechtsprechung der 19. Kammer des VG Berlin (grundlegend Urteile vom 8. Dezember 2015 – VG 19 K 273/09, 242.10, 243.10 -), auf die sich die Klägerin beruft, betrifft die Sondersituation des Sanierungsgebiets Mitte-Spandauer Vorstadt; eine vergleichbare Situation liegt hier, wie dargelegt, nicht vor. Zudem hat das OVG Berlin-Brandenburg in seinen Berufungsurteilen vom 10. Juli 2017 diese Rechtsprechung gerade nicht bestätigt.
- 62 Auch nach den für „herkömmliche“ Sanierungsgebiete geltenden Grundsätzen scheidet eine Anrechnung gem. § 155 BauGB aus. Gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB sind die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat, auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Von einer Erhöhung des Bodenwertes durch privat durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen eines einzelnen Eigentümers kann jedoch in der Regel schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil die Baumaßnahmen für sich genommen nur zu einer Erhöhung des Gebäudewertes, nicht aber zu einer Verbesserung der Lagequalität im gesamten Sanierungsgebiet und damit des Bodenwerts geführt haben. Allenfalls ist insoweit ein mittelbarer Einfluss auf den Bodenwert des Grundstücks denkbar, als eine Vielzahl ein in einem Sanierungsgebiet bewirkter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu einer Lagewertverbesserung beitragen kann (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 3. Februar 2012 – OVG 10 S 50.10 -, Beschluss vom 8. Juni 2010 - OVG 2 S 13.10 -, Urteil vom 5. November 2009 - OVG 2 B 7.07 -) Hier fehlt es bereits an konkreten, nachprüfbareren Angaben der Klägerin, welche Aufwendungen sie erbracht haben will und erst recht an den zusätzlich erforderlichen konkreten und nachvollziehbaren Darlegungen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14. März 2016 – OVG 10 S 9.16 -), inwieweit sich eventuelle Investitionen in das Gebäude zugleich auf den Bodenwert des Grundstücks ausgewirkt haben. Zudem könnte sie nur Baumaßnahmen anrechnen, die auf der Grundlage einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erbracht wurden (VG Berlin, Urteil vom 8. Dezember 2015 – VG 19 K 243.10 -). Derartige Genehmigungen liegen nur für den Einbau von Gasetagenheizungen in zwei Wohnungen vor (S. 4 der Klageerwiderung vom 15. April 2016); für diese umfangmäßig sehr begrenzten und das äußere Erscheinungsbild des Grundstücks nicht betreffenden Baumaßnahmen ist indes weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass sie den Bodenwert des Grundstücks erhöht hätten.
- 63 Die Nebenentscheidungen folgen aus § 154 Abs. 1 VwGO und § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Berufung war nicht zuzulassen, weil keine Zulassungsgründe gem. §§ 124 Abs. 2, 124a Abs. 1 Satz 1 VwGO vorliegen. Die vom OVG aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit der Ermittlung des LVmax von 25% sieht die Kammer als durch die von Ihr durchgeführte Beweiserhebung als beantwortet an.