

## Den Ausgleichsbetrag berechnen Sachverständige

**Öffentliches Recht.** Der Wertausgleich für Grundstücke setzt bei Sanierungen ein Gutachten voraus. Damit können Kommunen externe Sachverständige beauftragen.

*OVG Hamburg, Beschluss vom 10. März 2023, Az. 2 Bs 32/23*

*Rechtsanwältin  
Sabine Sievers von  
Oberthür & Partner*



Quelle: O&P

### DER FALL

Die Antragstellerin wendete sich gegen die sofortige Vollziehbarkeit der Festsetzung eines Ausgleichsbetrags durch die Gemeinde. Das Grundstück liegt in einem Sanierungsgebiet. Die Sanierungsträgerin führte dort städtebauliche Maßnahmen durch. Zuvor wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einem Wertermittlungs-

verfahren über sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen beauftragt, weil der Gemeinde eigenes, geeignetes Personal für diese Aufgabe fehlte. Auf der Grundlage des Wertermittlungsverfahrens setzte die Kommune die Ausgleichsbeträge fest.

### DIE FOLGEN

Das Hamburgische OVG entschied, dass die Gemeinde zur rechtmäßigen Wahrnehmung des ihr zustehenden Wertermittlungsspielraums ein Gutachten zur Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung einholen muss. Im Rahmen des ihr zustehenden Verfahrensermessens kann sie auf den Gutachterausschuss oder auf externe Sachverständige zurückgreifen. Es obliegt der Kommune, den Ausgleichsbetrag zu ermitteln und festzusetzen. Zur Höhe bestimmt § 154 Abs. 1 BauGB, dass diese sich aus der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ergibt. Diese berechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der entstände, wenn eine Sanierung

nicht durchgeführt worden wäre, und dem Wert, der aus der Neuordnung des Sanierungsgebiets resultiert. Die Gemeinde hat einen Ermittlungsspielraum. Werden Anfangs- und Endwert nicht auf Grundlage einer tauglichen sachverständigen Grundlage ermittelt, ist die Ausübung des Spielraums rechtswidrig. Im vorliegenden Fall wandte sich die Gemeinde an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Dabei handelt es sich lediglich um ein unselbstständiges Organ, welches nach Auffassung des OVG nicht über die erforderliche Sachkunde, Erfahrung und Unvoreingenommenheit verfügt.

### WAS IST ZU TUN?

Bei Bescheiden, in denen Ausgleichsbeiträge für Grundstücke in Sanierungsgebieten festgesetzt werden, ist zu prüfen, ob die Wertermittlung korrekt stattgefunden hat. Der Anfangs- und der Endwert müssen vom Gutachterausschuss (nicht der Geschäftsstelle) oder einem externen Sachverständigen ermit-

telt worden sein. Sollte der Bescheid sofort vollziehbar sein, ist ein Eilverfahren durchzuführen, da Widersprüche regelmäßig keine aufschiebende Wirkung entfalten.

(redigiert von Monika Hillemacher)