

## Ewert, Frank - Antw: AW: Sanierungsabrechnung; Erhebung von Ausgleichsbeträge -hier neueste Rechtsprechung

---

**Von:** Ewert, Frank  
**An:** Ulrich.Staiger@wirtschaft.hessen.de  
**Betreff:** Antw: AW: Sanierungsabrechnung; Erhebung von Ausgleichsbeträge -hier neueste Rechtsprechung

---

sehr geehrter Herr Staiger,

herzlichen Dank für Ihre ausführliche und hilfreiche Stellungnahme. Ihre Ausführungen decken sich mit denen des Hessischen Städte und Gemeindebundes. Nach hiesiger Kenntnis und Sachlage sehen wir - bestätigt durch die jetzt vorliegenden Stellungnahmen von Ihnen und dem HSGB - keine Veranlassung, von der Erhebung der Ausgleichsbeträge abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen  
 Frank Ewert  
 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung  
 06204988293  
 >> <Ulrich.Staiger@wirtschaft.hessen.de> 29.09.14 13:48 >>>

Sehr geehrter Herr Ewert,

nach § 154 Abs. 3 BauGB ist bei städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der Ausgleichsbetrag des Eigentümers nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Nach dem Abschluss der Sanierung beginnt der Lauf der 4-jährigen Festsetzungsverjährungsfrist (§ 155 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 4 Buchst b Hess-KAG i.V.m. § 169 Abs. 1 Satz 1 der Abgabenordnung - AO -). Wenn die Festsetzungsfrist abgelaufen ist, ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht mehr zulässig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 20. März 2014 – 4 C 11/13 –, juris, entschieden, dass für den Abschluss der Sanierung allein maßgeblich ist, wann die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben bzw. wann die Abgeschlossenheit für das jeweilige Grundstück förmlich erklärt worden ist. Unerheblich ist hingegen, wann die Sanierung tatsächlich abgeschlossen ist und ob die Gemeinde den förmlichen Abschluss der Sanierung durch das Unterlassen des Erlasses der Aufhebungssatzung verzögert hat. Allerdings ist die Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge generell ausgeschlossen, wenn seit dem Entstehen der Vorteilslage für den Eigentümer mehr als 30 Jahre vergangen sind. Aber auch vor Erreichen dieser zeitlichen Höchstgrenze kann die Erhebung nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls treuwidrig und deshalb als Rechtsausübung unzulässig sein (BVerwG a.a.O, Rn. 34).

Übertragen auf Viernheim muss ich zunächst voranschicken, dass mir der Einzelheiten der Förderung in Viernheim, insbesondere der konkrete Abschluss der Sanierung, nicht bekannt sind. Die Stadt erhielt Fördermittel von 1965 bis 1992, so dass die Sanierung frühestens ab Mitte der 90er-Jahre abgeschlossen war. Die Stadt Viernheim ist vom HMUKLV aufgefordert worden, spätestens bis zum 31.12.2015 die Maßnahme abzurechnen. Also sollte die Sanierungssatzung bis Herbst 2015 aufgehoben worden sein. Bis dahin ist - jedenfalls für die Gesamtmaßnahme - die Frist von 30 Jahren für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen noch nicht abgeschlossen. Ob für Teilbereiche die Voraussetzungen einer Teilaufhebung nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorliegen, müsste von Ihnen selbst geklärt werden.

Gleiches gilt für konkrete Umstände, die als „unzulässige Rechtsausübung“ zu bewerten sind. Danach kann die Ausübung eines Rechts unzulässig sein, wenn dem Berechtigten eine Verletzung eigener Pflichten zur Last fällt und die Ausübung des Rechts aufgrund dieser eigenen Pflichtverletzung treuwidrig erscheint. Eine solche Pflichtverletzung liegt nicht darin, dass die Gemeinde ihrer Pflicht aus § 162 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung der Sanierungssatzung (noch) nicht genügt hat (BVerwG a.a.O, Rn. 31 und 32). Gefordert ist ein engerer Maßstab: Treuwidrig ist die Abgabenerhebung erst dann, wenn es aufgrund der Pflichtverletzung der Gemeinde unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalls nicht mehr zumutbar erscheint, die Abgabe zu erheben. Wann solche Umstände vorliegen, lässt sich nicht abstrakt beschreiben. Zu berücksichtigen ist aber, dass das BVerwG einen „engen Maßstab“ fordert, so dass der Einwand von Treu und Glauben nicht vorschnell als Argument in Betracht gezogen werden sollte, um von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abzusehen (vgl. Külpmann, jurisPR-BVerwG 17/2014 Anm. 1).

Bitte beachten Sie, dass bei der Abrechnung die im Sanierungsgebiet erzielbaren Ausgleichsbeträge zu den Einnahmen gehören (vgl. Nr. 8.6. der Verwaltungsvorschriften über den Einsatz von Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmitteln -VV-StBauF- vom 29. Mai 1990, StAnz. S. 1306). Es kommt also nicht darauf an, ob diese Ausgleichsbeträge tatsächlich erhoben werden. Demgemäß regelt Ziffer H 2.1 des „Leitfadens für die Abrechnung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Hessen“, dass Ausgleichsbeträge, die zum Abrechnungszeitpunkt nicht oder nicht vollständig durch die Gemeinde kassenwirksam vereinnahmt worden sind, zulasten der Gemeinde als Einnahme eingestellt werden. Sofern Sie nach den obigen Ausführungen der Auffassung sind, dass Ausgleichsbeträge aus rechtlichen Gründen nicht erhoben werden können, obliegt es Ihnen, dies bei der Abrechnung plausibel zu erläutern. Ansonsten droht Ihnen eine Kürzung der Fördermittel.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**Ulrich Staiger**  
Referat VI 3 (Baurecht)



Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Landesentwicklung  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden