

Hessischer Städte- und Gemeindebund e.v.

Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden



Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mülheim/Main

Magistrat der Stadt
Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

Dezernat 2.2

Referent(in) Frau Peters
Unser Zeichen Pe/uv

Telefon 06108/6001-0

Telefax 06108/600157

E-Mail: hsgb@hsgb.de

Durchwahl 6001-49

Ihr Zeichen Herr Ewert

Ihre Nachricht vom 14.08.14

Datum 23.09.2014

Abrechnung der städtebaulichen Sanierung Innenstadt Viernheim; Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Frage der Festsetzungsverjährung – Urteil des 14. Senats des OVG Münster vom 30.04.2013, Urteil des 4. Senates des BVerwG vom 20.03.2014, 4 C 11.13

Sehr geehrter Herr Bolze,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bezüglich der Frage der zeitlichen Begrenzung bei der Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen nehmen wir wie folgt Stellung:

Wie schon in unserer Stellungnahme vom 09.09.2013 erläutert, wich das OVG NRW mit seinem Urteil vom 30.04.2013 von der bis dahin herrschenden Meinung in Literatur und Rechtsprechung ab, als es feststellte, dass im Wege der verfassungskonformen Auslegung von § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Beginn der Festsetzungsverjährung an den Zeitpunkt anzuknüpfen sei, in welchem die Sanierungssatzung nach § 162 BauGB durch die Gemeinde hätte aufgehoben werden müssen.

Zwar hatte die Revision der beklagten Kommune vor dem Bundesverwaltungsgericht keinen Erfolg, dennoch geht aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts deutlich hervor, dass es die Rechtsauffassung des OVG NRW nicht teilt. Das Bundesverwaltungsgericht führte insoweit aus, dass die Auffassung des OVG NRW, § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB sei hinsichtlich des Beginns der vierjährigen Frist für die Festsetzung

Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mülheim
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • Konto-Nr. 80 500 31 (BLZ 506 521 24)
IBAN: DE66506521240008050031 • BIC: HELADEF1SLS1

Präsident: Bgm. Karl-Heinz Schäfer • Erster Vizepräsident: Stadtrat Harald Semler • Vizepräsident: Bgm. Dr. Thomas Stöhr
Geschäftsführer: Karl-Christian Schelzke • Stv. Geschäftsführer: Diedrich E. Backhaus



sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge verfassungskonform dahingehend auszulegen, dass für den Fall einer rechtswidrig verzögerten Aufhebung der Sanierungssatzung nicht an den förmlichen Abschluss der Sanierung durch Aufhebung der Sanierungssatzung anzuknüpfen, sondern der Zeitpunkt maßgeblich sei, in dem die Satzung nach § 162 Abs. 1 BauGB hätte aufgehoben werden müssen, nicht im Einklang mit Bundesrecht steht. In seinem Urteil stellte das Bundesverwaltungsgericht vielmehr klar, dass die Pflicht zur Zahlung des Ausgleichsbetrages mit der rechtsförmlichen Aufhebung der Sanierungssatzung entstehe und weder der Zeitablauf noch eine unzureichend zügige Förderung der Sanierung zur Folge hätten, dass eine Sanierungssatzung automatisch außer Kraft trete. Allerdings führte das Bundesverwaltungsgericht weiter aus, dass bei Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen dennoch mit Blick auf den auch im öffentlichen Recht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben die Einhaltung des rechtsstaatlichen Gebots der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit und damit die Verfassungsmäßigkeit der Regelungen über den Ausgleichsbetrag sichergestellt werden müsste. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben könne der Geltendmachung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages, welcher den betroffenen Eigentümer in dem rechtsstaatlichen Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit verletze, der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegenstehen. Von einer Treuwidrigkeit in diesem Sinne sei jedoch nicht schon dann auszugehen, wenn die Gemeinde die Sanierungssatzung entgegen ihrer Pflicht aus § 162 Abs. 1 BauGB nicht rechtzeitig aufgehoben habe. Vielmehr müsse es unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalls als nicht mehr zumutbar erscheinen, den Bürger mit der Abgabenerhebung zu konfrontieren. Bei der Klärung der Frage, ob dies der Fall sei, sei ein enger Maßstab zugrunde zu legen. Gegen die Annahme einer Treuwidrigkeit könne z. B. sprechen, dass sich der politische Willensbildungsprozess in der Gemeinde über die Fortsetzung der Sanierungsmaßnahme schwierig gestaltete oder dass die Fortführung der Sanierung an finanziellen Engpässen scheiterte. Weiterhin weist das Bundesverwaltungsgericht darauf hin, dass mit Blick auf die Frage, ob ein Treuwidrigkeitstatbestand erfüllt sei, auch auf die Wertungen der allgemeinen Verjährungsvorschriften zurückgegriffen werden könne, so dass davon auszugehen sein, dass die Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge jedenfalls dann ausgeschlossen sei, wenn seit dem Entstehen der Vorteilslage mehr als 30 Jahre vergangen sind.

Vor diesem Hintergrund teilen wir Ihre Auffassung, dass sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts auf das Verfahren der Stadt Viernheim wohl keinen Auswirkungen ergeben. Da die Vorteilslage wohl im Jahre 1991 entstand, sind seither noch keine 30 Jahre vergangen. Weitere Umstände, die vorliegend für die Annahme einer Treuwidrigkeit sprechen, sind uns nicht bekannt.



In dem der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zugrundeliegenden Fall war die durch die betroffene Kommune erlassene Aufhebungssatzung formell unwirksam, so dass das Bundesverwaltungsgericht die Berufungsentscheidung des OVG NRW schon aus diesem Grund als richtig ansah. Wie oben erläutert, wurde die Rechtsauffassung des OVG NRW jedoch im übrigen als mit Bundesrecht unvereinbar angesehen, so dass es hinsichtlich der Durchführung des Abrechnungsverfahrens – unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben – bei der schon in unserem Schreiben vom 09.09.2013 erläuterten herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur bleibt.

Diesem Schreiben fügen wir eine Entscheidungsbesprechung von Dr. Christoph Külpmann (Richter am Bundesverwaltungsgericht) bei, in welcher dieser noch einmal klarstellt, dass die Gemeinden zwar zur Aufhebung ihrer Sanierungssatzung verpflichtet sind, der Einwand von Treu und Glauben jedoch nicht vorschnell als Argument in Betracht gezogen werden sollte. Auch wird hier nochmals klargestellt, dass es nicht Aufgabe des Bundesverwaltungsgerichts sei, eine allgemein verbindliche absolute Obergrenze zu formulieren, sondern dies vielmehr Aufgabe der (Landes-)Gesetzgebung darstelle.

Damit ist abschließend festzuhalten, dass – soweit die Stadt Viernheim nicht aus anderen Gründen einen Anlass zu der Annahme treuwidrigen Verhaltens gegeben hat und so einen Vertrauenstatbestand bei den Bürgern schuf – gegen eine Weiterführung des Abrechnungsverfahrens (in Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium) keine Bedenken bestehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


(Peters)