

**TOP:**

Viernheim, den 2. Dezember 2019

**Federführendes Amt**

10 Hauptamt

<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Diktatzeichen:</b>	
<b>Drucksache:</b>	TV-8-2019/XVIII
<b>Anlagen:</b>	
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, Haupt- und Rechtsamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2019	

## **Tischvorlage**

**Anfrage der WGV-Fraktion (vom 25.11.2019) zu „Heranziehungsbescheiden für Ausgleichsbeträge Sanierung Innenstadt durch das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung“**

**hier: Beantwortung durch Verwaltung**

**Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Zum Verständnis der von der WGV-Fraktion gestellten Fragen ist vorab an die Historie der Innenstadtsanierung zu erinnern:

**I.**

Für Sanierungsmaßnahmen der Innenstadt Viernheims wurden mehr als 17 Millionen Euro ausgegeben. Diese Kosten trug der Steuerzahler. Die von der Allgemeinheit finanzierten Maßnahmen kamen vielen dortigen Grundstückseigentümern ohne deren Zutun zu gute. Der Wert ihres Grund und Bodens stieg nämlich. Daher **muss** gemäß § 154 BauGB jede/r Eigentümer/-in im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zwecks Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichbetrag für die Bodenwerterhöhung zahlen. Von 333 betroffenen Viernheimer Grundstückseigentümern haben ca. 20 (= 7%) dagegen vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt geklagt, d.h. die meisten Eigentümer (93%) haben ihre Ausgleichsbeträge pünktlich an die Stadt gezahlt. Ihre Bescheide sind längst bestandskräftig. Es wurden dabei ca. 1 Mio € an Ausgleichsbeträgen eingenommen, die wiederum in die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen eingingen.

Bei einem Bodenanzugswert von ca. 300 €/qm wurden bei den mehr als 300 Flurstücken prozentuale Wertsteigerungen zwischen 4% und 13% je qm errechnet.

**II.**

Grundlage der o.g. Heranziehungsbescheide ist die Viernheimer Sanierungssatzung vom 07.07.1972, veröffentlicht am 31.07.1972 (nachzulesen unter

[https://www.viernheim.de/fileadmin/vhm/Satzungen/Satzung\\_f%C3%B6rmliche\\_Festlegung\\_des\\_Sanierungsgebietes\\_Innenstadt.pdf](https://www.viernheim.de/fileadmin/vhm/Satzungen/Satzung_f%C3%B6rmliche_Festlegung_des_Sanierungsgebietes_Innenstadt.pdf).

Der Regierungspräsident in Darmstadt korrigierte zuvor im Rahmen seiner Genehmigungsprüfung am 27.07.1972 den bisherigen Beschlusstext und ordnete gegenüber der Stadtverwaltung die entsprechende Veröffentlichung an (u.a. den geänderten Wortlaut des § 3 „mit der öffentlichen Bekanntmachung“). Dies geschah denn jeweils auch so im Viernheimer Tageblatt und in der Neuen Viernheimer Volkszeitung.

Grund für diese Eile war, dass am 31.07.1972 für alle deutschen Kommunen die Möglichkeit endete, eine schon angefangene Sanierung überzuführen in eine formelle Sanierung nach dem gerade in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetz. Mit rechtzeitigem Erlass der Sanierungssatzung konnte man sich einerseits den Zugang zu neuen Fördertöpfen auf Bundes- und Landesebene sichern und andererseits (aufgrund von Übergangsvorschriften) auch kostenaufwendige Vor- und Begleituntersuchungen des Sanierungsgebiets ersparen.

### III.

Erste Urteile liegen jetzt vor. In der 47 Jahre alten Viernheimer Beschlussfassung entdeckte das Verwaltungsgericht Darmstadt 2 Fehler der damaligen Stadtverordnetenversammlung, die seiner Ansicht nach derzeit die Sanierungssatzung insgesamt unwirksam machen:

- Im § 3 „*Inkrafttreten*“ der zuständigerweise von Bürgermeister Hans Mandel am 17.07.1972 (mit Unterschrift, Namens-, Funktions-, Orts- und Datumsangabe sowie mit Dienstsiegel) ausgefertigten Sanierungssatzung finden sich fälschlicherweise die Worte “**am Tage nach** der öffentlichen Bekanntmachung“ (so damals § 5 HGO). Richtigerweise hätte aber beschlossen werden müssen „tritt **mit** der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft“ (so § 5 Absatz 3 Satz 2 Städtebauförderungsgesetz 1971). Zwar habe das RP Darmstadt den Fehler entdeckt und die Stadt mit der Korrektur beauftragt, dies hätte aber die Stadtverordnetenversammlung zuvor durch ausdrücklichen Beschluss in einer weiteren Sitzung akzeptieren müssen (sog. Beitrittsbeschluss).
- Laut mündlichem Beschlussvorschlag des damaligen Stadtverordnetenvorstehers nach langer Diskussion in der Sitzung am 07.07.1972 (die erst am 08.07. um 0.40 Uhr endete!) sollte das Sanierungsgebiet entsprechend einem zur Sitzung vorgelegten Übersichtsplan definiert werden. Der o.g. von Bürgermeister Mandel ausgefertigte Satzungstext enthalte aber keinerlei Hinweis auf diesen Plan. Nach Ansicht des Gerichts widersprächen sich somit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und ausgefertigter Text des Bürgermeisters.

### IV.

Am Rande der Verhandlung deutete das VG Darmstadt allerdings an, dass der o.g. Beitrittsbeschluss auch heute noch durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgen könne (gemäß § 214 Absatz 4 BauGB: „... Die Satzung <kann> durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden“.).

Diese Heilungsmöglichkeit entspricht dem BVerwG-Urteil vom 03.12.1998 (Az: 4 C 14/97): „Eine verfahrensfehlerhaft zustandgekommene Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets kann auch dann noch erneut beschlossen und rückwirkend in Kraft gesetzt werden ... , wenn die Sanierung bereits abgeschlossen und die förmliche Festlegung schon aufgehoben worden ist.“

Nach Ansicht der Verwaltung sollten die kommunalen Gremien diesem gerichtlichen Hinweis folgen.

#### V.

Bezüglich der o.g. ersten Urteile des Verwaltungsgerichts Darmstadt wurde der Hessische Städte- und Gemeindebund damit beauftragt, jeweils den Antrag auf Zulassung der Berufung zu stellen, da die 1. Instanz jüngste obergerichtliche Entscheidungen übersieht.

In einem vergleichbaren Fall (= Satzungsbeschlüsse zur Sanierung und zur späteren Änderung durch den Gemeinderat und entsprechende Bekanntmachungen jeweils mit den Worten „*Inkrafttreten am Tag nach der Bekanntmachung*“) entschied der **Bayerische Verwaltungsgerichtshof am 18.12.2014** (Az: 6 B 14.447, dort Randnummer 15), dass diese Formulierung zwar

*„nicht im Einklang mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen stand, die ein Inkrafttreten mit der Bekanntmachung festlegten (§ 5 Abs. 3 Satz 3 StBauFG a.F., § 143 Abs. 2 Satz 3 BauGB a.F.).*

*Jedoch ist der Schluss des Verwaltungsgerichts, dass die Satzungen infolge der fehlerhaften Bekanntmachung nicht in Kraft getreten seien, unzutreffend.*

***Vielmehr sind beide Satzungen nicht erst am Tag nach der Bekanntmachung, sondern schon mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten, weil die zwingenden bundesrechtlichen Regelungen nicht durch anderweitige kommunalrechtliche Regelungen verdrängt werden können.***

Im Rahmen des darauf folgenden Revisionsverfahrens akzeptierte das Bundesverwaltungsgericht (**BVerwG- Beschluss vom 3. September 2015** Az: 9 B 20/15) die BayVGH-Entscheidung.

Mit dem BayVGH- und dem BVerwG-Beschluss setzt sich das Verwaltungsgericht Darmstadt nicht auseinander. Dies hätte aber schon deshalb nahegelegen, weil auch das höchste deutsche Zivilgericht, der **Bundesgerichtshof**, bereits **am 20.06.1994** (Az: III ZR 109/03) den Beschluss fasste, dass nach dem Baugesetzbuch (und nach dessen Vorgängerregelungen Städtebauförderungsgesetz und Bundesbaugesetz) sowohl Sanierungssatzungen als auch Bebauungspläne von Gesetzes wegen „mit dem Tag der Bekanntmachung“ in Kraft treten.

*„Diese **bundesrechtliche** Regelung bewirkt, dass selbst ausdrückliche **landesrechtliche Regelungen im Gemeinderecht**, wonach Satzungen zu einem anderen Zeitpunkt, z.B. am Tage nach der Verkündung, in Kraft treten, **verdrängt werden...**“.*

Fazit:

Demnach wäre die Viernheimer Sanierungssatzung (vom 07.07.1972) höchstens in ihrem § 3 unwirksam, die restliche Satzung aber automatisch am 31.07.1972 wirksam in Kraft getreten.

#### VI.

Dies vorausgeschickt sind die Fragen der WGV-Fraktion vom 25.11.2019 wie folgt zu beantworten:

1. *Wie hoch sind die Kosten, die für die Stadt Viernheim bis zum Antrag der WGV-Fraktion zur Stadtverordnetenversammlung am 08.12.2016 für die Erhebung angefallen sind?*

Antwort: 151.413,71 €, davon 127.805,30 € für die Erstellung der Datenblätter als Berechnungsgrundlage für die Ausgleichsbetragserhebung im Sanierungsgebiet und Freiwillige Ablösung sowie die Klärungsgespräche dazu mit den Betroffenen (incl. Vor- und Nacharbeiten). 23.608,41 € wurden für das Rahmengutachten des Gutachterausschusses im Amt für Bodenmanagement/Heppenheim betr. das gesamte Sanierungsgebiet sowie für diverse Einzelgutachten betr. spezieller Grundstückssituationen gezahlt.

*2. Wie hoch sind die Kosten, die für die Stadt Viernheim nach dem 08.12.2016 für die Erhebung angefallen sind?*

Antwort: Nach diesem Datum wurden für weitere Einzelgutachten 6.945,76 € gezahlt.

*3. Welche Kosten sind für die verlorenen Prozesse angefallen bzw. werden anfallen und wie hoch ist der Gesamtstreitwert?*

Antwort: Die Kostenfestsetzungsbeschlüsse des Verwaltungsgerichts zu den aktuellen Verfahren liegen noch nicht vor, da die Verfahren noch nicht alle abgeschlossen sind (s.o.). Für abgeschlossene Verfahren sind bisher (Gerichts- und Anwalts)Kosten in Höhe von 6.772,08 € angefallen.

Ein „Gesamtstreitwert“ existiert nicht, da das Gericht für jedes einzelne Verfahren den Streitwert gesondert festlegt, der in der Regel der Höhe des festgesetzten Ausgleichsbetrags entspricht.

*4. Welche Kosten entstehen der Stadt durch eine weitere verlorene Instanz?*

Antwort: Wie oben geschildert liegen erst wenige Urteile des VG Darmstadt vollständig vor. Der Verfahrenskomplex 1. Instanz ist daher noch nicht abgeschlossen. Beispielsweise stehen auch Kostenfestsetzungsbeschlüsse des VG aus. Kostenangaben für die 2. Instanz sind daher nicht machbar.

*5. Wie viele Bescheide wurden wieder aufgehoben, wie hoch ist das Gesamtvolumen in Euro und weshalb wurden diese aufgehoben?*

Antwort: Bisher wurden per Gerichtsentscheidung 5 Bescheide an Eigner von Eigentumswohnungen eines Hauses sowie an einen Gewerbetreibenden aufgehoben, da die beiden Grundstücke (jeweils mit größeren Wohn- und Geschäftshäusern) nach Gerichtsauffassung nicht in der Sanierungssatzung aufgeführt und deshalb auch nicht Teil des Sanierungsgebiet waren.

Die Gesamtsumme beläuft sich auf 35.387,62 €.

*6. Welchen Gesamtbetrag (in Euro) machen die noch existenten Bescheide –abgesehen von denen, die durch das Verwaltungsgericht aufgehoben wurden, aus?*

Antwort:.

Die Gesamtsumme der bestandskräftigen Heranziehungsbescheide beläuft sich auf rd. 953.000,-- €. Hierin sind die Beträge aus den derzeit gerichtsanhängigen Verfahren enthalten.