

Abrechnung der der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Viernheim“

Wenn Eigentümern Märchen erzählt werden – die Entscheidung naht

Ein Rechtsanwalt, der von der Sanierungsmaßnahme betroffen sei, habe den Ausgleichsbetrag bereits brav bezahlt. Seinen Mandanten rate er jedoch, dagegen vorzugehen. Das soll ein Mitarbeiter der GSW Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH zu einem der Betroffenen gesagt haben. Ein modernes Märchen? Wir wissen es nicht. Man hat es uns so zugetragen.

Weitere gleichartige Behauptungen der Mitarbeiter dieser Firma sollen sein:

Der Fall in Nordrhein-Westfalen sei mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Das Bundesverwaltungsgericht würde schlussendlich die Sache richten und im Sinne der Stadt Viernheim entscheiden.

Dagegen bleiben wir bei unsrer Auffassung, die auf http://www.hgv-viernheim.de/s_sanierungsmassnahme.html nachgelesen werden kann.

Darüber hinaus ist es im materiellen Bereich dieses Rechtsfalles fraglich, ob die betroffenen Grundstücke tatsächlich eine Wertsteigerung durch die Sanierungsmassnahmen erfahren haben. Im Rahmen der Erstattung von Gutachten kommen Gutachter zu wesentlich geringeren Werten, als die Stadt Viernheim in dem erstellten Gutachten wiedergibt. In Gewerbeimmobilien gibt es Leerstand. Die Eigentümer haben Einbußen an Mieteinnahmen in der Größenordnung von mehreren tausend EUR pro Jahr. Nun sollen sie noch für einen angeblichen Wertzuwachs mehrere tausend EUR zahlen. In dem am 25.10.2013 im Südhessenmorgen veröffentlichten Artikel werden als Investitionssumme bis Mitte der 90er Jahre 20 Millionen EUR genannt, die mit privaten Investitionen in Höhe von 10 Millionen EUR verrechnet würden. Im Ergebnis will die Stadt Viernheim demnach bis zu 10 Millionen EUR über den Ausgleichsbeitrag eintreiben. Ein unbestätigtes Gerücht besagt, dass die Stadt Viernheim über die Vereinbarungen 132.000,00 EUR eingenommen habe. Das sind 1,32% des gewünschten Ergebnisses.

Wir fassen zusammen: Die Ausgleichsbeträge können aus zwei Gründen nicht gefordert werden. Zum einen droht die Verjährung. Zum anderen haben die Grundstücke möglicherweise gar keine Wertsteigerung erfahren.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in dem genannten Verfahren noch nicht entschieden. Die mündliche Verhandlung findet am 20.3.2014 um 10.00 Uhr statt.

Wir zitieren die Website des Bundesverwaltungsgerichts:

Insgesamt 18 Verfahren betreffen Ausgleichszahlungen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen (§ 154 BauGB), die die Stadt Oberhausen von Grundeigentümern in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet erhoben hat. Die gegen die Zahlungsbescheide gerichteten Klagen hatten in erster und zweiter

Instanz Erfolg: Das Oberverwaltungsgericht Münster war der Ansicht, dass bei Erlass der Bescheide bereits Festsetzungsverjährung eingetreten sei. Zwar sei hierfür nach bisheriger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts maßgeblich, wann die Sanierungssatzung förmlich aufgehoben bzw. wann der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen für das jeweilige Grundstück förmlich erklärt worden sei, während der tatsächliche Abschluss der Sanierung unerheblich sei. Dieser Rechtsprechung könne jedoch aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht mehr gefolgt werden, wenn die Aufhebung der Sanierungssatzung - wie hier - pflichtwidrig verzögert worden sei. Hiergegen wendet sich die beklagte Stadt Oberhausen mit ihrer Revision.

Soweit das Zitat. Wir berichten weiter.

Claus Würtemberger
Rechtsanwalt
1. Vorsitzender des Haus- und Grundeigentümersvereins
von Viernheim und Umgebung e.V.
Wasserstraße 45
68519 Viernheim
www.hgv-viernheim.de