

| Abteilung/FB   | Datum      | Status     |
|----------------|------------|------------|
| Fachbereich 11 | 24.05.2012 | öffentlich |
| Az:            |            |            |

## **Anwendung Baugesetzbuch und Prüfung Leerstandssteuer bzw. Leerstandsabgabe**

### **Antwort der Verwaltung**

#### FB 11 Finanzen und Liegenschaften:

Im Grundgesetz ist geregelt, dass die Länder die Gesetzgebungskompetenz über die örtlichen Verbrauchs- und Aufwandssteuern haben, solange bundegesetzlich keine andere Regelung getroffen wurde. Hier ist ebenfalls bestimmt, dass das Aufkommen der Grundsteuer den Gemeinden zusteht.

Eine Leerstandssteuer könnte demnach nur als Verbrauchs- oder Aufwandssteuer erhoben werden. Da dieses nicht der Fall ist, fehlt somit die notwendige Ermächtigungsgrundlage zur Erhebung einer derartigen Steuer.

Weiterhin ist die Besteuerung eines Leerstandes mit eigener kommunaler Satzung nicht zulässig, da Immobilien bereits über die Grundsteuer besteuert werden und somit eine unzulässige Doppelbesteuerung vorläge. Der Bundesgesetzgeber hat darüber hinaus sogar im § 33 Grundsteuergesetz geregelt, dass bei unverschuldetem Leerstand eines Mietobjektes ein teilweiser Grundsteuererlass geltend gemacht werden kann. Die Einführung einer derartigen Steuer würde daher ein Verstoß gegen Bundesrecht darstellen, so dass der obige Antrag aus Sicht der Verwaltung abzulehnen ist.

Zu dem obigen Antrag wurden in der Vergangenheit bereits gleichlautende Beschlussempfehlungen abgegeben:

- Petitionsausschuss des Landes Sachsen Anhalt vom 30.01.2009, Drucksache 5/1762,
- Finanz- und Wirtschaftsausschuss Stadt Krefeld vom 02.12.2010
- Haushalts- und Finanzausschuss Stadt Oldenburg vom 01.06.2011
- Rat Stadt Pirmasens vom 20.06.2011
- Rat Stadt Peine vom 18.11.2011

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                                                                                                                 |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SachbearbeiterIn |                                                                                                                                                                                                                                                      | FachbereichsleiterIn: | Bürgermeister:                                                                                                                  |
| Haushaltsstelle: | <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung<br><input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von € _____ zur Verfügung<br><input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung<br><input type="checkbox"/> Jugendbeteiligung erfolgt |                       | <b>UVP</b><br><input type="checkbox"/> keine Bedenken<br><input type="checkbox"/> Bedenken<br><input type="checkbox"/> entfällt |
| bisherige SV:    |                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                                                                                                                 |

## **Antwort der Verwaltung**

FB 21 Bauen:

Durch das Baugebot § 176 BauGB sollen die Eigentümer innerhalb von Bebauungsplangebieten oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile durch Bescheid verpflichtet werden, innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist, Bauvorhaben auf dem Grundstück umzusetzen. Voraussetzung hierfür ist ein städtebauliches Erfordernis. Dieses liegt vor, wenn für die Verwirklichung eines Bebauungsplanes entsprechende Gründe stärker sind, als die Belange der Eigentümer an seiner späteren Verwirklichung des Bebauungsplanes. Im unbeplanten Innenbereich könnte ein städtebaulicher Grund, wegen umgehender Schließung einer Baulücke, gegeben sein. Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde vom Baugebot abzusehen.

In den vergangenen Jahren sind die Baugrundstücke innerhalb der Bebauungsplangebiete sehr zeitnah verkauft worden. Nach dem Verkauf der Grundstücke wurden unmittelbar danach Bauanträge für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern gestellt. Aus Sicht der Verwaltung besteht auch für die Zukunft kein Handlungsbedarf an der Umsetzung eines Baugebots.

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB bezieht sich umfassend auf bauliche Anlagen. Zur Behebung der Missstände bzw. Mängel ist grundsätzlich der Eigentümer verpflichtet. Missstände liegen insbesondere dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Auch in diesem Fall muss eine städtebauliche Erforderlichkeit vorliegen.

Missstände können die äußere und innere Beschaffenheit der baulichen Anlage betreffen. Es kommen nicht nur Baumängel aus heutiger Sicht sondern auch Ausstattungsmängel in Betracht. Missstände bei der äußeren Beschaffenheit betreffen die Fassade, das Dach und die Wände. Missstände der inneren Beschaffenheit insbesondere bei Wohnraum betreffend u.a. Belichtung, Belüftung, Energieversorgung, Wasserversorgung, sanitäre Einrichtungen usw.

Aus Sicht der Verwaltung sind derartige Szenarien, die ein Eingreifen erfordern, in der Vergangenheit nicht aufgetreten. Insofern ist restriktiveres Handeln wegen fehlender Verwaltungspraxis nicht möglich.

**Anlagen:**

**Anlagenverzeichnis:**

Antrag RM Kindo vom 05.04.2012