Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
26.02.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 5
Tagesordnung (ö) 5
Vorlagendokumente 7
TOP Ö 2 Finanzierung des Infrastrukturvermögens der Gemeinde Pfinztal 7
Vorlage BV/289/2019 7
Diagramm Vermögen - Schulden 2019 BV/289/2019 9
GR 2019 Schulden Infrastruktur BV/289/2019 11
TOP Ö 3 Beseitigung BÜ Söllingen 15
Vorlage BV/281/2019 15
TOP Ö 4 Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen 17
Vorlage BV/277/2019/1 17
Anlage 1_Geltungsbereich BV/277/2019/1 21
Anlage 2_Geltungsbereich mit Luftbild BV/277/2019/1 23
TOP Ö 5 Bebauungspläne "Westliche Karlsruher Straße" und "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen 25
Vorlage BV/278/2019/1 25
Anlage 2_Geltungsbereich BP Georgstraße BV/278/2019/1 27
Anlage 1_Geltungsbereich BP Westliche Karlsruher Straße BV/278/2019/1 29
TOP Ö 6 Betrauungsakt der Gemeinde Pfinztal an die Kommunale Wohnbau Bauträgergesellschaft mbH Pfinztal 31
Vorlage BV/288/2019 31
Betrauungsakt Wohnungbau GmbH BV/288/2019 33
TOP Ö 7 Wasserlieferungsvertrag Stadtwerke Karlsruhe GmbH 41
Vorlage BV/280/2019/1 41
TOP Ö 8 Grundsteuerreform 43
Vorlage BV/283/2019 43
Anlage 1 - Heft 15-16,2018 (Juli & August 2018) - Grundsteuerreform BV/283/2019 49

Sitzung des Gemeinderates

Termin: **Dienstag, 26.02.2019, 18:00 Uhr**

Ort, Raum: **Selmnitzsaal (Europaplatz),**
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	
2.	Finanzierung des Infrastrukturvermögens der Gemeinde Pfinztal Antrag der GRÜNEN	BV/289/2019
3.	Beseitigung BÜ Söllingen - Vollzug der abgeschlossenen Kreuzungsvereinbarungen - Verlegung erdgebundener Leitungen nach außerhalb des Baufeldes am Bahnübergang Söllingen - Information des Gemeinderates und Kenntnisnahme	BV/281/2019
4.	Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre	BV/277/2019/1
5.	Bebauungspläne "Westliche Karlsruher Straße" und "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen - Beschluss über die Umstellung der Verfahrensart (Vollverfahren)	BV/278/2019/1
6.	Betrauungsakt der Gemeinde Pfinztal an die Kommunale Wohnbau Bauträgergesellschaft mbH Pfinztal	BV/288/2019
7.	Wasserlieferungsvertrag Stadtwerke Karlsruhe GmbH - Beratung und Beschlussfassung	BV/280/2019/1
8.	Grundsteuerreform - Stellungnahme der Gemeinde - Beratung und Beschlussfassung	BV/283/2019
9.	Mitteilungen der Bürgermeisterin	
10.	Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium	
11.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/289/2019

Tagesordnungspunkt			
Finanzierung des Infrastrukturvermögens der Gemeinde Pfinztal Antrag der GRÜNEN			
Fachbereich:	Fachbereich 3 - Finanzen und Personal	Datum:	14.02.2019
Bearbeiter:	Sturm	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Der Gemeinderat nimmt die Information über die Finanzierung des Infrastrukturvermögens der Gemeinde Pfinztal zur Kenntnis.**

Sachverhalt:

Das Infrastrukturvermögen im Kernhaushalt in Höhe von 81.726.016,14 € wird voraussichtlich bis zum 31.12.2019 mit 4.875.997,50 € Darlehen fremdfinanziert, was einer Fremdkapitalquote von 6 % und einer Eigenkapitalquote von 94 % entspricht.

Insgesamt verfügt die Gemeinde Pfinztal verfügt über ein Gesamtinfrastrukturvermögen von 136.711.804,34 €. Dieses ist mit Darlehen in Höhe von 38.721.203,03 € finanziert.

Die Fremdkapitalquote beträgt damit 28 % und die Eigenkapitalquote 72 %.

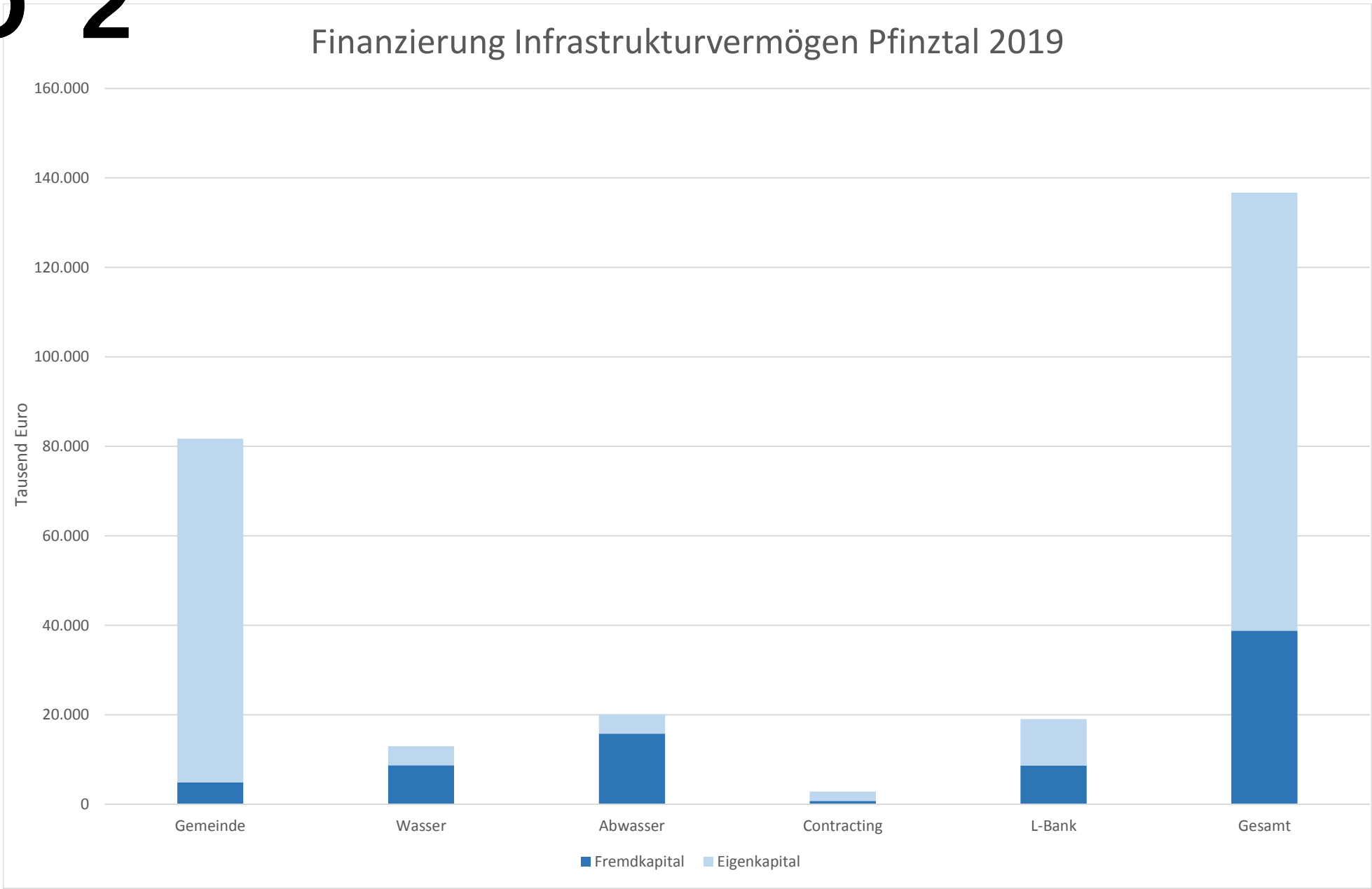
In der Anlage zur Sitzungsvorlage ist das Infrastrukturvermögen der Gemeinde Pfinztal und dessen Fremdfinanzierung durch Darlehen, Contracting und Finanzierungen außerhalb des Haushalts dargestellt.

Finanzielle Auswirkung:

Anlagen:

- Zusammenstellung Infrastrukturvermögen und Finanzierung durch Fremdkapital
- Diagramm Infrastrukturvermögen und Finanzierung durch Fremdkapital

Ö 2


Finanzierung Infrastrukturvermögen Pfinztal 2019
Tausend Euro
160.000
140.000
120.000
100.000
80.000
60.000
40.000
20.000
0
Gemeinde
Wasser
Abwasser
Contracting
L-Bank
Gesamt
Fremdkapital
Eigenkapital

Ö 2

Anlage zur Sitzungsvorlage

Gemeinde Pfinztal
Landkreis Karlsruhe

Infrastrukturvermögen und Finanzierung durch Fremdkapital

Haushaltsjahr 2019

1. Gemeinde (Kernhaushalt)

1.1. Infrastrukturvermögen Gemeinde

am 31.12.2017	76.894.322,99 €	4.271,91 €	pro Einwohner
am 31.12.2018	88.200.322,99 €	4.900,02 €	pro Einwohner
am 31.12.2019	81.726.016,14 €	4.540,33 €	pro Einwohner*

1.2. Fremdkapital Gemeinde

Der Haushalt 2019 sieht eine Neukreditaufnahme für 2019 in Höhe von 4.900.500 € (hoheitlicher Teil) vor. Der Schuldenstand beträgt voraussichtlich:

am 31.12.2017	13.639.178,89 €	755,88 €	pro Einwohner
am 31.12.2018	13.164.912,39 €	731,38 €	pro Einwohner
am 31.12.2019	4.875.997,50 €	207,88 €	pro Einwohner*

* Gründung Eigenbetrieb Abwasser zum 01.01.2019

2. Eigenbetrieb Wasserversorgung

2.1. Infrastrukturvermögen Eigenbetrieb Wasserversorgung

am 31.12.2017	8.820.389,93 €	490,02 €	pro Einwohner
am 31.12.2018	11.311.389,93 €	628,41 €	pro Einwohner
am 31.12.2019	12.981.389,93 €	721,19 €	pro Einwohner

2.2. Fremdkapital Eigenbetrieb Wasserversorgung

Neben dem Gemeindehaushalt ist auch das Vermögen des Eigenbetriebes Wasserversorgung teilweise durch Kredite finanziert. Der voraussichtliche Schuldenstand beträgt:

am 31.12.2017	5.048.065,28 €	279,76 €	pro Einwohner
am 31.12.2018	7.120.350,10 €	394,61 €	pro Einwohner
am 31.12.2019	8.690.670,60 €	481,64 €	pro Einwohner

3. Eigenbetrieb Abwasser

3.1. Infrastrukturvermögen Eigenbetrieb Abwasser

am 01.01.2019	16.846.306,85 €	935,91 €	pro Einwohner
am 31.12.2019	20.096.306,85 €	1.116,46 €	pro Einwohner

3.2. Fremdkapital Eigenbetrieb Abwasser

Mit der Gründung des Eigenbetrieb Abwasser zum 01.01.2019 ist auch das Vermögen des Eigenbetriebes Abwasser teilweise durch Kredite finanziert. Der voraussichtliche Schuldenstand beträgt:

am 01.01.2019	13.892.040,80 €	771,78 €	pro Einwohner
am 31.12.2019	15.753.452,91 €	875,19 €	pro Einwohner

4. Infrastrukturvermögen und Fremdkapital Gemeinde und Eigenbetriebe

4.1. Infrastrukturvermögen Gemeinde und Eigenbetriebe

Der Gesamtinfrastrukturvermögen beträgt am 31.12.2019 voraussichtlich **114.803.712,92 € oder 6.377,98 € pro Einwohner**.

4.2 Fremdkapital Gemeinde und Eigenbetriebe

Der Gesamtschuldenstand beträgt am 31.12.2019 voraussichtlich **29.320.121,01 € oder 1.564,71 € pro Einwohner**.

5. Contracting

5.1. Wärmeliefercontracting Bildungszentrum Berghausen

Das Wärmeliefercontracting Bildungszentrum Berghausen wurde am 06.03.2006 von der Rechtsaufsicht als Kreditähnliches Rechtsgeschäft genehmigt und endet am 31.08.2026.

5.1.1. Infrastrukturvermögen Wärmeliefercontracting Bildungszentrum Berghausen

Anfangsbestand	Abgang	Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
1.114.054,20 €	346.780,18 €	767.274,02 €	42,63 €
Anfangsbestand	**Abgang**	**Stand zum 31.12.2019**	**pro Einwohner**
1.114.054,20 €	372.355,98 €	741.698,22 €	41,21 €

5.1.2. Fremdkapital Wärmeliefercontracting Bildungszentrum Berghausen

Anfangsbestand	Abgang	Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
1.114.054,20 €	631.264.18 €	427.087,31 €	23,68 €
Anfangsbestand	**Abgang**	**Stand zum 31.12.2019**	**pro Einwohner**
1.114.054,20 €	631.264.18 €	371.384,60 €	20,59 €

5.2. Energieeinsparcontracting Rathäuser, Grundschule, Hallenbad und Räuchlehalle Söllingen einschließlich Sanierung Hallenbad

Das Energieeinsparcontracting Rathäuser, Grundschule und Räuchlehalle Söllingen wurde am 10.05.2010 von der Rechtsaufsicht als Kreditähnliches Rechtsgeschäft genehmigt und endete am 30.09.2018.

5.2.1. Infrastrukturvermögen Energieeinsparcontracting Rathäuser, Grundschule, Hallenbad und Räuchlehalle Söllingen einschließlich Sanierung Hallenbad

Anfangsbestand	Abgang	Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
1.500.117,57 €	501.391,89 €	998.725,68 €	55,48 €
919.421,40 €	307.302,87 €	612.118,53 €	34,01 €

5.2.2. Fremdkapital Energieeinsparcontracting Rathäuser, Grundschule, Hallenbad und Räuchlehalle Söllingen einschließlich Sanierung Hallenbad

Anfangsbestand	Abgang	Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
1.500.117,57 €	1.500.117,57 €	0,00 €	0,00 €
919.421,40 €	919.421,40 €	0,00 €	0,00 €

5.3. Energieeinsparcontracting Bauhof

Das Energieeinsparcontracting Bauhof wurde am 05.10.2016 von der Rechtsaufsicht als Kreditähnliches Rechtsgeschäft genehmigt und endet am 31.10.2026.

5.3.1. Infrastrukturvermögen Energieeinsparcontracting Bauhof

Anfangsbestand	Abgang	Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
544.210,80 €	18.140,36 €	526.070,44 €	29,23 €
Anfangsbestand	**Abgang**	**Stand zum 31.12.2019**	**pro Einwohner**
544.210,80 €	17.535,68 €	508.534,76 €	28,25 €

5.3.2. Fremdkapital Energieeinsparcontracting Bauhof

Anfangsbestand	Abgang	Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
544.210,80 €	63.491,26 €	426.298,46 €	23,64 €
Anfangsbestand	**Abgang**	**Stand zum 31.12.2019**	**pro Einwohner**
544.210,80 €	63.491,26 €	371.877,385 €	20,62 €

6. Finanzierung über die L-Bank

6.1. Finanzierung Nordumgehung Söllingen

Die Nordumgehung Söllingen wird außerhalb des Haushalts bei der L-Bank finanziert.
Die Finanzierung wurde am 03.11.2009 von der Rechtsaufsicht genehmigt.

6.1.1. Infrastrukturvermögen

Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
11.999.890,40 €	666,66 €

6.1.2. Fremdkapital

Kontostand zum 31.12.2018	pro Einwohner
5.742.040,58 €.	319,00 €

6.2. Finanzierung Baugebiet Heilbrunn-Engelfeld

Das Baugebiet Heilbrunn-Engelfeld wird als zweite Maßnahme außerhalb des Haushalts bei der L-Bank finanziert. Die Finanzierung wurde am 08.05.2012 von der Rechtsaufsicht genehmigt.

6.2.1. Infrastrukturvermögen

Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
6.979.697,87 €	387,76 €

6.2.2. Fremdkapital

Kontostand zum 31.12.2018	pro Einwohner
2.848.353,49 €.	158,24 €

6.3. Finanzierung PKW-Fuß und Radunterführung Söllingen

Die PKW-Fuß und Radunterführung Söllingen wird ab 2017 ebenfalls außerhalb des Haushalts bei der L-Bank finanziert. Die Finanzierung wurde am 19.01.2017 von der Rechtsaufsicht genehmigt.

6.3.1. Infrastrukturvermögen

Stand zum 31.12.2018	pro Einwohner
67.425,96 €	3,75 €

6.3.2. Fremdkapital

Kontostand zum 31.12.2018	pro Einwohner
67.425,96 €	3,75 €

7. Infrastrukturvermögen und Fremdkapital Gemeinde, Eigenbetriebe, Contracting und L-Bank

7.1. Infrastrukturvermögen Gemeinde, Eigenbetriebe, Contracting und L-Bank

Der Gesamtinfrastrukturvermögen beträgt am 31.12.2019 voraussichtlich **136.711.804,34 € oder 7.595,10 € pro Einwohner**.

7.2 Fremdkapital Gemeinde, Eigenbetriebe, Contracting und L-Bank

Der Gesamtschuldenstand beträgt am 31.12.2019 voraussichtlich **38.721.203,03 € oder 2.151,18 € pro Einwohner**.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/281/2019

Tagesordnungspunkt			
Beseitigung BÜ Söllingen - Vollzug der abgeschlossenen Kreuzungsvereinbarungen - Verlegung erdgebundener Leitungen nach außerhalb des Baufeldes am Bahnübergang Söllingen - Information des Gemeinderates und Kenntnisnahme			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	30.01.2019
Bearbeiter:	Knobloch	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Ohne, da Kenntnisgabe.**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 den Weg für den Beginn von Arbeiten zur Umlegung der im Baufeld von PKW- und Fußgängerunterführung liegenden erdgebundenen Leitungen freigemacht. – Auf die damalige Sitzungsvorlage und auf das Protokoll hierzu darf verwiesen werden.

Die Verwaltung hält es für angebracht, Gemeinderat und Öffentlichkeit über den Fortgang dieser Angelegenheit zu unterrichten. Dies soll nachfolgend und aus Gründen der Zweckmäßig- und Übersichtlichkeit in knapp gefassten Aussagen erfolgen:

1. Die vorbereitenden Untersuchungen für die Umlegungsarbeiten sind abgeschlossen. Auch das Konzept für eine Umleitung des öffentlichen Verkehrs bei Schließung des Bahnübergangs „steht“. Somit kann (durch die AVG) die Verlegung der erdgebundenen Leitungen aus dem Baufeld heraus EU-weit ausgeschrieben werden, was Mitte Februar geschehen soll.

2. Voraussichtlicher Baubeginn soll Mitte September 2019 sein, bei einer von der AVG prognostizierten Bauzeit von rd. einem Jahr. – Die Gemeindeverwaltung geht hier von anderthalb Jahren aus.

3. **Ab Beginn der Baumaßnahme im September 2019 wird der Bahnübergang auf Dauer und für immer geschlossen bleiben**. – „Aufgemacht“ muss er nicht mehr werden, da am Ende des Verfahrens die neue PKW- und die neue Fußgängerunterführung „stehen“ sollen.

4. Über den Bereich des jetzigen Bahnübergangs können dann ab Mitte September 2019 nur noch Fußgänger geführt werden. Entgegen der bisherigen Annahmen steht seit Januar 2019 fest, dass eine ebenerdige Führung der Fußgänger durch das Baufeld nicht möglich ist. Es wird deshalb eine Interims-Treppenanlage aus Gerüstbauteilen kommen. Die Schaffung von Einrichtungen für mobilitätseingeschränkte Menschen ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Platzangebotes (leider) nicht möglich.

5. Je nach Fortschritt der Bauarbeiten bei der Verlegung der Leitungen und dem Verlauf des Planfeststellungsverfahrens kann es sein, dass im Bereich des Bahnübergangs für etliche Monate keine Bauaktivitäten vor Ort wahrnehmbar sind. Auch in dieser Zeit muss der Bahnübergang geschlossen bleiben, was sich wie folgt erklärt:

   a) Da die Bahn keine Ersatzteile mehr für die vorhandenen Anlagen hat, ist jederzeit mit einem Ausfall auch nur einer Sicherungskomponente am Bahnübergang zu rechnen. Solch ein Umstand nennt die Bahn „Havarie-Fall“.

   b) Die Bahn konnte aufgrund der Kreuzungsvereinbarung erwarten, dass die Bahnübergangsbeseitigung und die Schaffung adäquater Ersatzmaßnahmen schon längst abgeschlossen hätten sein können. Da aber noch immer der alte Zustand wie vor Jahrzehnten gegeben ist und die Bahn aufgrund der Kreuzungsvereinbarung in den vergangenen Jahren keine Sanierungsmaßnahmen vorgenommen hat, ist der Zustand der Sicherungstechnik vor Ort als kritisch einzustufen. Die Bahn rechnet deshalb täglich mit dem Eintritt des Havarie-Falls.

   c) Aus Gründen nach Lit. b) verlangt die Bahn die umgehende, dauerhafte Schließung des BÜ. Dies tat sie zuletzt in einem Gespräch Mitte 2018 und auch schon Jahre davor. Zuletzt wurde von einer Schließung für April 2019 geredet. Bei einem Gespräch Anfang Januar 2019 konnte erreicht werden, dass die Bahn ihre Bedenken etwas zurückstellt und einer Schließung des Bahnübergangs mit Beginn vor geschilderter Baumaßnahmen zustimmt.

6. Beim eigentlichen Baugeschehen, also im Rahmen der Herstellung von Fußgänger- und PKW-Unterführung lässt es sich nicht vermeiden, dass der Haltepunkt Bahnhof Söllingen für die Dauer von (max.) 15 Monaten nicht benutzt werden kann. Hier müssen dann für diese Zeit die Stadtbahnbenutzer auf andere Haltestellen ausweichen.

Die Gemeindeverwaltung informiert den Gemeinderat frühzeitig, womit auch die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die „Vorbereitung“ der Einwohnerschaft auf die doch recht einschneidende Baumaßnahme aufgenommen werden soll. Gemeinderat und Bürgerschaft sollen dann in der Fortfolge auf dem Laufenden gehalten werden.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/277/2019/1

Tagesordnungspunkt			
Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	06.02.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.02.2019	öffentlich	
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**1. Für das unbeplante Gebiet südlich der Brückstraße und östlich der B10 in Berghausen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Östliche Karlsruher Straße", OT Berghausen.** **2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen.** **3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne und nach den Vorschriften des § 209 BauGB (insbesondere Bestandserfassungen und Dokumentationen vor Ort) durchzuführen bzw. zu vergeben.**

<u>Sachverhalt:</u>

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.02.2019 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten und einstimmig die Beschlüsse nach Ziffer 1 – 3 als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst.

Der Gemeinderat hat am 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen beschlossen. Verschiedene Ansätze und Konzeptionen diesbezüglich wurden bereits in den entsprechenden gemeindlichen Gremien (Ortschaftsrat, Bau- und Wirtschaftsausschuss) beraten. Herzstück der Planung sind der Abstand zur Pfinz, die Überarbeitung und Anpassung der bisherigen Baufenster, die Prüfung zusätzlicher Baufenster sowie die Erarbeitung eines Stellplatzkonzepts / Parkraumkonzepts für das Gebiet, in dem aufgrund der dichten Bebauung entlang der Karlsruher Straße ein hoher Parkdruck besteht (ein Nachweis erforderlicher Stellplätze im Rahmen künftiger Bauanträge wird nur noch schwer möglich sein).

In einem weiteren Schritt wurde für den Bereich des Martinshauses bzw. des angrenzenden Gebiets nach § 34 BauGB ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan „Georgstraße /

Obere Au“), so dass der bereits bebaute Bereich nördlich der Karlsruher Straße zwischen dem Ortseingang Berghausen von Grötzingen herkommend sowie der Brückstraße künftig vollständig überplant sein wird. Es wird somit dem Ziel / dem Wunsch der Politik Rechnung getragen, die bislang unbeplanten Innenbereiche nach und nach bauplanungsrechtlich zu fassen, um die künftige Entwicklung in diesen Gebieten aktiv steuern zu können.

Im Rahmen der konsequenten Weiterführung dieser Vorgehensweise ist im nächsten Schritt die Aufstellung des Bebauungsplans **„Östliche Karlsruher Straße“** vorgesehen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen Brückstraße und Ortsausgang Berghausen in Richtung Söllingen, so dass zukünftig der komplette nördliche Abschnitt der Karlsruher Straße bauleitplanerisch erfasst und geregelt sein wird.

Mit der Überplanung dieses Gebiets wird auch dem Antrag von Gemeinderat Dr. Vogel aus der Sitzung am 20.03.2018 entsprochen, den Bereich zwischen Keplerstraße und Mühlstraße entlang der Karlsruher Straße planerisch zu fassen (Stichwort: Einmündungsbereich Karlsruher Straße / Gestaltung öffentlicher Raum / Verkehrsraum).[1]

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche (TB 1 und TB 2).

Teilbereich 1 wird im Norden begrenzt durch die Brückstraße bzw. die Pfinz, im Osten durch die Pfinz bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ (im Aufstellungsverfahren), im Süden durch die Mühlstraße sowie im Westen durch die Karlsruher Straße.

Teilbereich 2 wird im Norden und Nordosten begrenzt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ (im Aufstellungsverfahren), im Osten und Süden durch Flst.Nr. 5567 sowie im Westen durch die Karlsruher Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre.

Inhalt und Ziele des Aufstellungsverfahrens
Zentrale Aspekte des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Erarbeitung eines Parkraumkonzepts / Stellplatzkonzepts
- Überplanung des Einmündungsbereichs Karlsruher Straße / Gestaltung des öffentlichen Raums und des Verkehrsraums
- Erarbeitung eines Zonenplans (Verdichtungszone, 2. Baureihe, Erhaltungszone, Freihaltungszone)
- Prüfung möglicher Nachverdichtungsflächen in der Verdichtungszone
- Freihaltung und Sicherung der grünen „Inseln“ im Gebiet
- Berücksichtigung und Erfassung des Rad- und Fußgängerwegs im Plangebiets sowie die Stärkung des Uferwegs (Gesamtkonzeption)
- Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet
- Stärkung des Gesamtgebiets und Verhinderung der Ausdehnung des bereits zu erkennenden Trading-Down-Effekts im Quartier (insbesondere Bereich Einmündung Brückstraße / Karlsruher Straße)

Verfahrensart
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. Eine Anwendung des § 13a BauGB scheitert an der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m², da „die Grundflächen von mehreren Be-

bauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“ (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – in diesem Fall die Grundflächen der Bebauungspläne „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“. Es ist somit das Vollverfahren samt Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anzuwenden.

Die zitierte Regelung des § 13a BauGB betrifft – wie bereits dargestellt – auch die Verfahren „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“, so dass in diesem Zusammenhang eine Umstellung vom beschleunigten auf das förmliche Verfahren erfolgen muss.

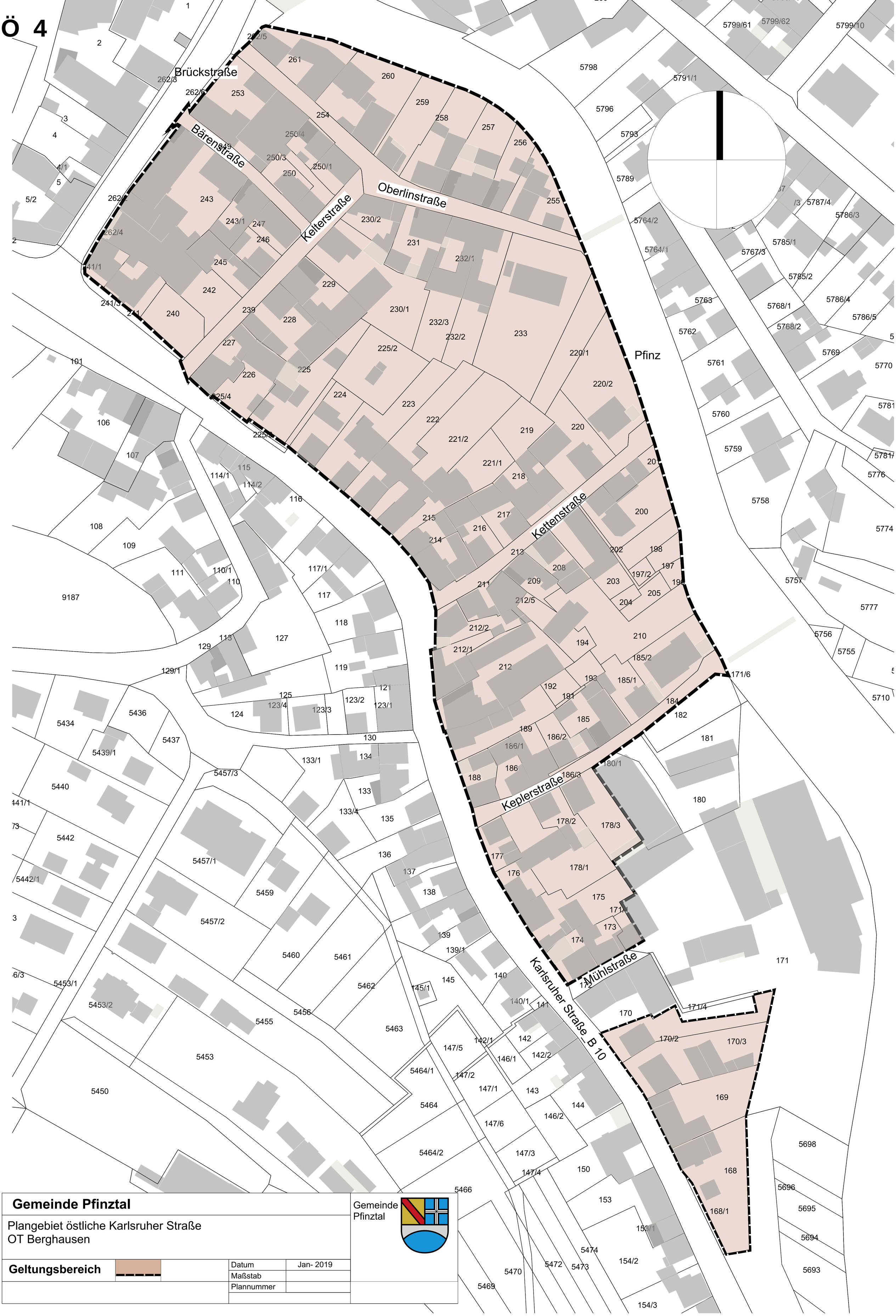
Entsprechende Angebote (Umweltbericht) werden bereits eingeholt.

Finanzielle Auswirkung:
Planungskosten

Anlagen:
- Anlage 1: Geltungsbereich „Östliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen, Stand: Januar 2019
- Anlage 2: Geltungsbereich „Östliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen mit Luftbild, Stand: Januar 2019

[1] *Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der „Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens betreffend die Flurstücke-Nr. 212, 189, 191 und 193“ verschiedener Anwohner des Gebiets vom 22.01.2019 nicht Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplans gibt. Schon rein rechtlich ist die Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplans auf Antrag nur im Rahmen des Verfahrens nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) möglich. Grundsätzlich haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).*

Ö 4



Gemeinde Pfinztal

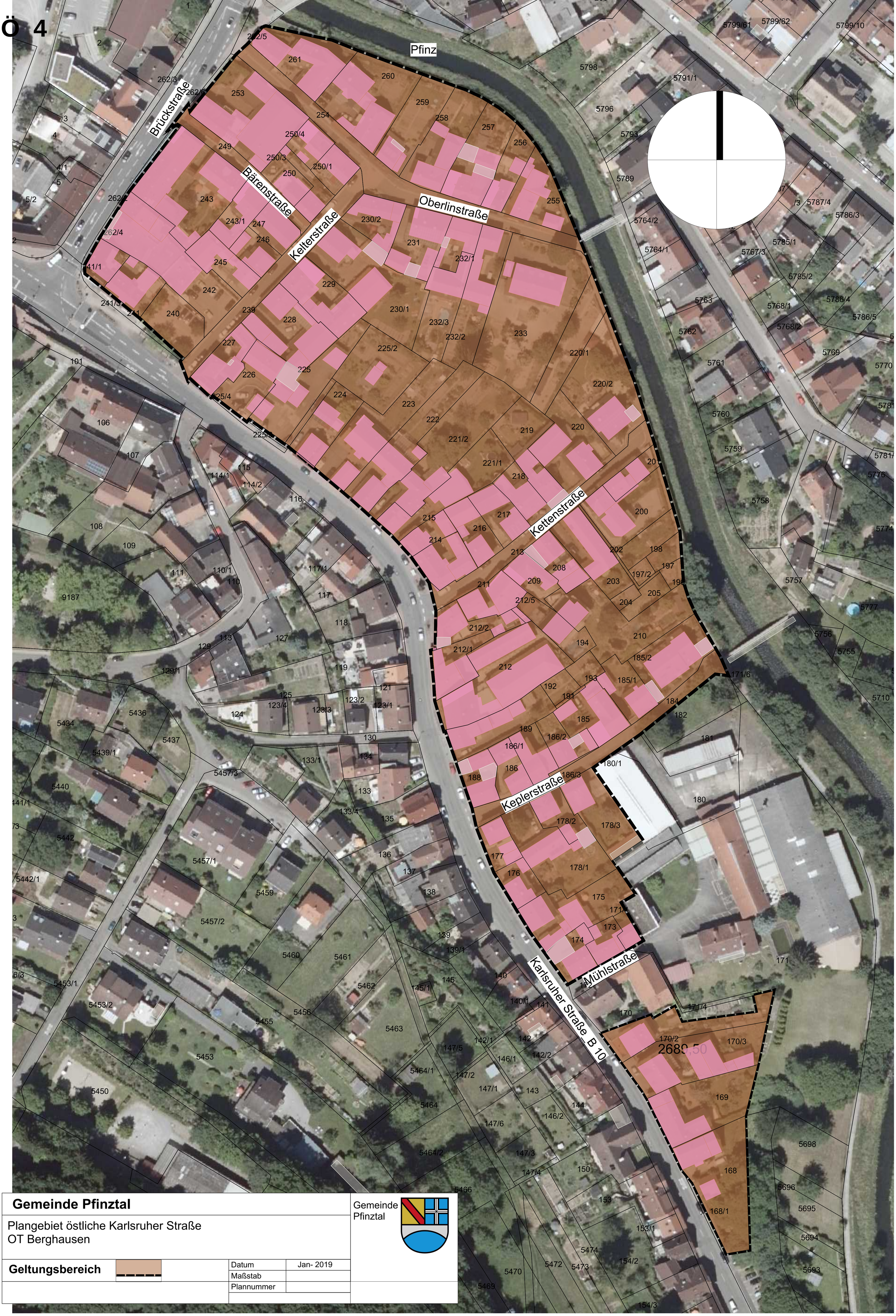
Plangebiet östliche Karlsruher Straße
OT Berghausen

Geltungsbereich

Datum	Jan- 2019
Maßstab	
Plannummer	

Gemeinde Pfinztal

Ö 4



Gemeinde Pfinztal

Plangebiet östliche Karlsruher Straße
OT Berghausen

Geltungsbereich

Datum	Jan- 2019
Maßstab	
Plannummer	

Gemeinde Pfinztal

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/278/2019/1

Tagesordnungspunkt			
Bebauungspläne "Westliche Karlsruher Straße" und "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen - Beschluss über die Umstellung der Verfahrensart (Vollverfahren)			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	06.02.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.02.2019	öffentlich	
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“ im Ortsteil Berghausen werden auf das förmliche Verfahren (Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) umgestellt. Die Aufstellungsbeschlüsse vom 24.07.2018 bzw. 16.10.2018 haben weiterhin Gültigkeit.**

Sachverhalt:

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.02.2019 über den nachfolgenden Sachverhalt beraten und einstimmig den obenstehenden Beschluss als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst.

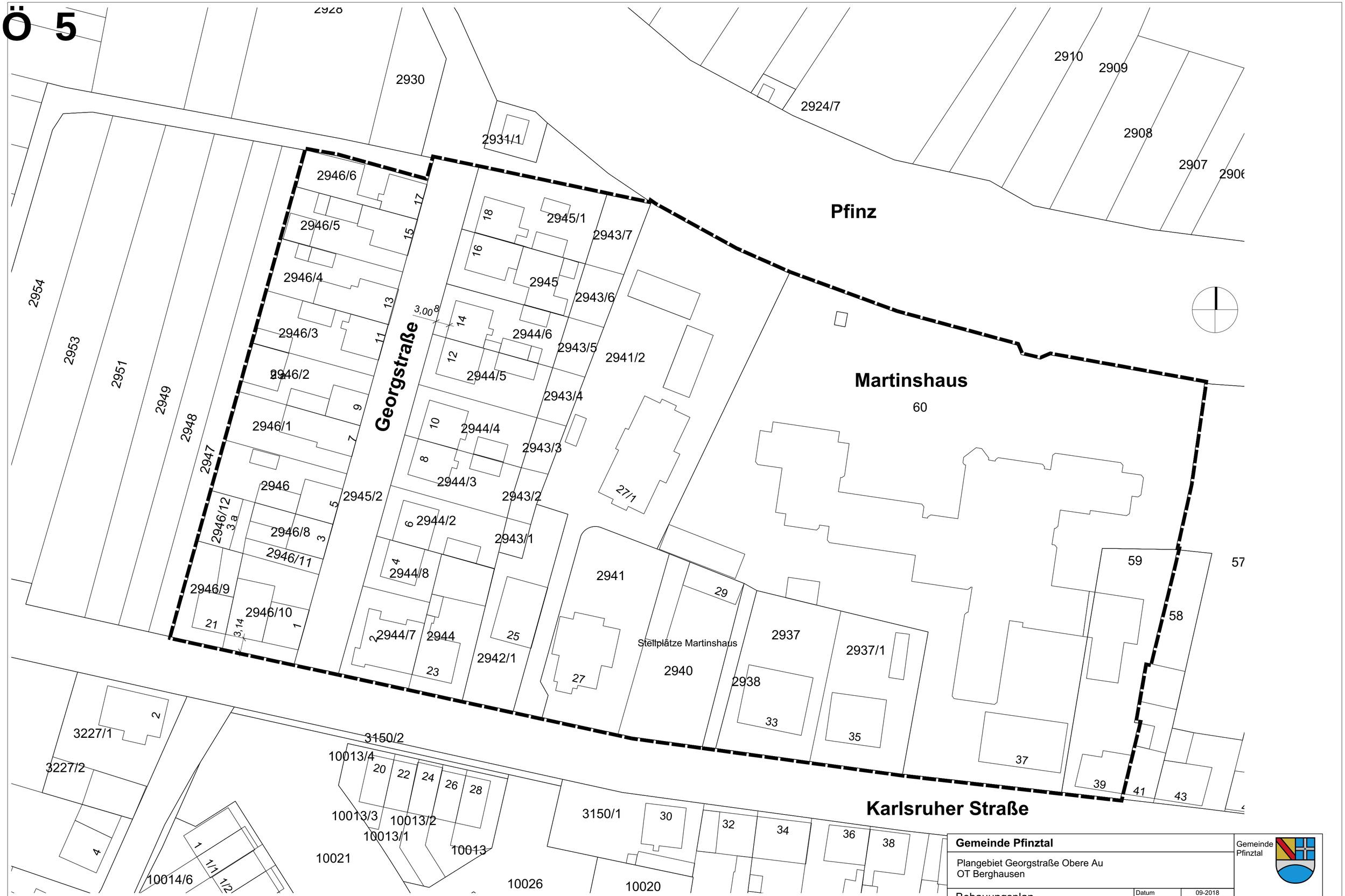
Im Zuge der Überplanung der bislang nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilenden Gebiete „Westliche Karlsruher Straße“ bzw. „Georgstraße / Obere Au“ hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 bzw. 16.10.2018 die Aufstellungsbeschlüsse für die entsprechenden Bebauungspläne gefasst. In diesem Zusammenhang wurde die Verfahrensart für das Aufstellungsverfahren jeweils auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) festgelegt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 26.02.2019 wird das Gremium über die Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Karlsruher Straße“ entscheiden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans hat aufgrund der Vorschrift des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) zu erfolgen, da die gesetzlich vorgegebene maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² überschritten wird und eine Anwendung des § 13a BauGB somit ausgeschlossen ist.

Hintergrund ist, dass „[…] die Grundflächen von mehreren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“. In diesem Fall sind, um den gesetzlichen Vorgaben zu genügen, die Grundflächen aller Bebauungspläne in diesem Bereich („Westliche Karlsruher Straße“ / „Georgstraße / Obere Au“ / „Östliche Karlsruher Straße“) zusammenzuzählen, wodurch sich eine Überschreitung der Obergrenze von 20.000 m² ergibt. Daraus ist abzuleiten, dass auch die Bebauungspläne „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“ auf das Vollverfahren umzustellen sind.

Finanzielle Auswirkung:
Planungs- und Folgekosten

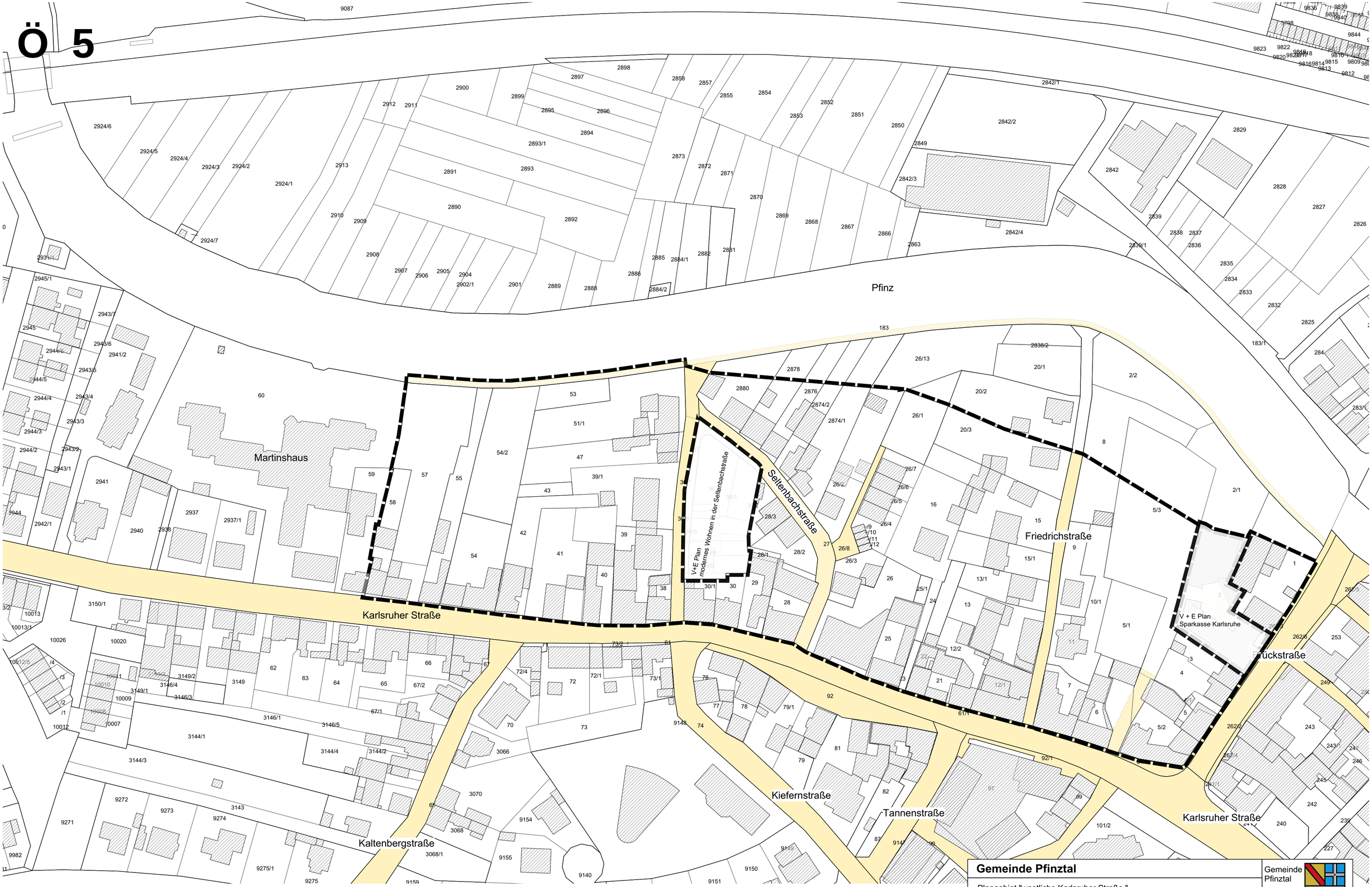
Anlagen:
- Anlage 1: Geltungsbereich „Westliche Karlsruher Straße“, Stand: 04-2018
- Anlage 2: Geltungsbereich „Georgstraße / Obere Au“, Stand: 09-2018



1 Georgstraße/Obere Au
Maßstab: 1:500

Gemeinde Pfinztal			Gemeinde Pfinztal
Plangebiet Georgstraße Obere Au OT Berghausen			
Bebauungsplan	Datum	09-2018	
	Maßstab	1:500	
Geltungsbereich	Plannummer		621.410.042

Ö 5



1 westl. Karlsruher Straße
Maßstab: 1:1000

Gemeinde Pfinztal

Plangebiet "westliche Karlsruher Straße "
OT Berghausen

Bebauungsplan

Grenze Geltungsbereich

Datum	04-2018
Maßstab	1:1000
Plannummer	

Gemeinde Pfinztal

621.410.039

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/288/2019

Tagesordnungspunkt			
Betrauungsakt der Gemeinde Pfinztal an die Kommunale Wohnbau Bauträgergesellschaft mbH Pfinztal			
Fachbereich:	Geschäftsstelle Gemeinderat	Datum:	06.02.2019
Bearbeiter:	Dipiazza	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Betrauung der Kommunalen Wohnbau Bauträgergesellschaft mbH Pfinztal gemäß der Sitzungsvorlage.

Sachverhalt:

Definition Betrauungsakt:
Von Betrauung spricht man, wenn einem Unternehmen eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse kraft eines öffentlichen Hoheitsaktes übertragen wird. Diesen Hoheitsakt bezeichnet man als Betrauungsakt.
Die Vorgaben des europäischen Beihilferechts wurden in den letzten Jahren deutlich verschärft. Betroffen hiervon sind auch kommunale Unternehmen, die Beihilfen in Form von z.B. Bürgschaften oder Kapitalanlagen erhalten.
Aus diesem Grund hat die Kommunalaufsicht die Gemeinde auf die Einhaltung der europarechtlichen Richtlinien hingewiesen.
Voraussetzung für die Zulässigkeit von Beihilfen ist nach den Regelungen des europäischen Beihilferechts die Übertragung der zu finanzierenden Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWi) auf das beauftragte Unternehmen. Die Aufgabenübertragung ist mit einem formellen Akt zu beschließen.

Finanzielle Auswirkung:

Anlagen:
Betrauungsakt

Ö 6

Betrauungsakt[1]

der Gemeinde

Pfinztal

für

Kommunale Wohnbau Bauträgergesellschaft mbH Pfinztal

auf der Grundlage

des

Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011
über die Anwendung von Art. 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) betraut sind

2012/21/EU, ABl. L7 vom 11.01.2012, S. 3
- DAWI-Freistellungsbeschluss –

und der

Mitteilung der Kommission
über die Anwendung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse

2012/C8/02, ABl. C8 vom 11.01.2012, S. 4
- DAWI-Mitteilung –

und der

Richtlinie 2006/111/EG der Kommission vom 16.November 2006 über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den Unternehmen sowie über die finanzielle Transparenz innerhalb bestimmter Unternehmen

(ABI.EU Nr L 318/17 vom 17. November 2006)

unter

Berücksichtigung der Art. 107 bis 109 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union

- AEUV -

---

[1] *Eine bestimmte Form schreibt das Unionsrecht für den Betrauungsakt nicht vor. Allerdings muss der Betrauungsakt in eine geeignete Rechtsform des deutschen Rechts umgesetzt werden. Abhängig von der gewählten Rechtsform sind die jeweils erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen (z.B. Rechtsbehelfsbelehrung bei einem Verwaltungsakt, Unterschriftsleisten bei vertraglichen Regelungen u.ä.)*

Präambel

Gemäß Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung für Baden-Württemberg verwalten die Gemeinden ihre Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze unter eigener Verantwortung. Nach § 10 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) schafft die Gemeinde in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl Ihrer Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen. Zu diesen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge gehört es auch, im Gemeinwohlinteresse die Versorgung der örtlichen Bevölkerung z.B. mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen.

Unter den Voraussetzungen des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. der EU L 7 vom 11.01.2012, S. 7), vorliegend als DAWI-Freistellungsbeschluss bezeichnet, sind staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, zulässig. Nachfolgender Betrauungsakt ergeht zur Umsetzung dieser Vorgaben mit dem Ergebnis, dass die Ausgleichsleistungen, die dem betrauten Unternehmen für die Erledigung der ihm übertragenen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zur Erreichung der vorstehend beschriebenen sozial- und integrationspolitischen Ziele bei der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum zu sozialverträglichen Preisen als mit dem Binnenmarkt vereinbar angesehen werden und von der Anmeldepflicht bei der Kommission nach Art. 108 Abs. 3 AEUV befreit sind.

§ 1 Betrauung (Art. 4 a-c, f des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Die Gemeinde Pfinztal betraut die die Kommunale Wohnbau Bauträgergesellschaft mbH Pfinztal, die nachfolgend bezeichneten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu erbringen.

(1) Gemeindliche Aufgaben

Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum

Gemäß Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung für Baden-Württemberg verwalten die Gemeinden ihre Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze unter eigener Verantwortung. Nach § 10 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) schafft die Gemeinde in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl Ihrer Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen. Zu diesen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge gehört es auch, im Gemeinwohlinteresse die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen.

Schaffung von öffentlichen Einrichtungen

Gemäß Art. 71 Abs. 1 der Landesverfassung für Baden-Württemberg verwalten die Gemeinden ihre Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze unter eigener Verantwortung. Nach § 10 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) schafft die Gemeinde in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl Ihrer Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen, z.B. Kindertagesstätten, Jugendhaus.

Wirtschaftsförderung

Verbesserung der Standortbedingungen der Wirtschaft, kommunale Wirtschaftsförderung, z.B. Ankauf und Verkauf von Gewerbegrundstücken oder von Grundstücken, welche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen; Bebauung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Gewerbegrundstücken.

a. **Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gem. Art. 106 Abs. 2 AEUV**

a. Bei den Leistungen, die zur Erfüllung der unter Nr. (1) bezeichneten Aufgaben erforderlich sind, handelt es sich um Dienstleistungen, die im Sinne von Art. 106 Abs. 2 AEUV im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse erbracht werden (DAWI). Dies sind besondere Dienstleistungsaufgaben, die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden und dazu mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden sind, denen ein Unternehmen - wenn es im eigenen gewerblichen Interesse handeln würde - nicht oder nicht im gleichen Umfang oder nicht zu den gleichen Bedingungen nachkommen würde (vgl. Ziffer 47 der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfevorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse - 2012/C8/02, ABl. C 8 vom 11.01.2012, S. 4, im Folgenden: DAWI-Mitteilung).

b. Die für die Erbringung der DAWI gewährten Ausgleichsleistungen sind von der Anmeldepflicht nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV befreit

b. **Gegenstand der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung im Einzelnen**

a. Aufgaben

Die Gemeinde betraut das Unternehmen rechtsverbindlich, im Einzelnen folgende Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse zu erbringen:

- Schaffung von Mietwohnraum durch Neubau / Änderung / Erweiterung von Gebäuden
- Modernisierung bestehenden Mietwohnraums
- Durchführung vorbereitender planerischer Maßnahmen
- Verwaltung und Vermietung von Mietwohnraum
- Schaffung von öffentlichen Gebäuden Neubau / Änderung / Erweiterung von Gebäuden wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen
- Modernisierung bestehender öffentlicher Einrichtungen
- Verwaltung und Vermietung öffentlicher Einrichtungen
- Kauf und Verkauf von Gewerbegrundstücken und von Grundstücken welche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen
- Bebauung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Gewerbegrundstücken

b. Räumlicher Geltungsbereich

Das Unternehmen erbringt die vorstehend bezeichneten Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Gebiet der Gemeinde Pfinztal.

c. Betrauungszeitraum

Die Betrauung beginnt am 26.02.2019 und erfolgt auf Dauer von 30 Jahren[2].

d. Hinweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss

Auf den Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11. Januar 2012, S. 3 ff.) wird hingewiesen.

§ 2 Ausgleichsleistungen (Art. 4 d, 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)[3]

(1) Beschreibung des Ausgleichsmechanismus

Soweit dies zur Erbringung der übertragenen Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse durch das betraute Unternehmen erforderlich ist, gewährt die Gemeinde dem Unternehmen Ausgleichsleistungen in Form
- einer Verlustabdeckung (Ausgleich eines Jahresfehlbetrages).[4]
- einer Übernahme von Bürgschaften oder sonstigen Sicherheiten

Ausgleichsleistungen im Sinne dieser Betrauung sind gemäß Art. 5 Abs. 1 des Freistellungsbeschlusses, die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung verursachten Nettokosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns des betrauten Unternehmens.

Bei der Ermittlung der Nettokosten ist ein angemessener Gewinn des betrauten Unternehmens zu berücksichtigen.[5] Angemessen ist die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um zu entscheiden, ob es unter Berücksichtigung des Risikos die DAWI während des gesamten Betrauungszeitraums erbringt (vgl. im Übrigen Art. 5 Abs. 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses). Dabei darf der relevante Swap-Satz zuzüglich eines Aufschlages von 100 Basispunkten nicht

---

[2] *Gemäß Art. 2 Abs. 2 des Freistellungsbeschlusses findet dieser grundsätzlich nur Anwendung, wenn der Betrauungszeitraum nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Übersteigt der Betrauungszeitraum die Dauer von zehn Jahren, so ist der Freistellungsbeschluss nur insoweit anwendbar, als eine erhebliche Investition seitens des Dienstleistungserbringers erforderlich ist, die nach allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden muss. Für diesen Fall sollte eine Dokumentation der Prüfung, dass diese Voraussetzungen vorliegen, erfolgen.*

[3] *Kosten im Sinne des DAWI-Freistellungsbeschlusses werden im vorliegenden Betrauungsakt mit „Aufwendungen", Einnahmen im Sinne des DAWI-Freistellungsbeschlusses mit „Erträge" bezeichnet.*

[4] *Die Anwendbarkeit des Freistellungsbeschlusses ist nicht auf transparente Beihilfen beschränkt. Allerdings muss die Art und Weise der Berechnung der Ausgleichsleistung transparent und nachvollziehbar im Betrauungsakt geregelt werden.*

[5] *Wird dem Unternehmen ein angemessener Gewinn als Teil der Ausgleichsleistung gewährt, müssen im Betrauungsakt die Kriterien für die Berechnung dieses Gewinns festgelegt sei (Nr. 57 der DAWI-Mitteilung). Soll das Unternehmen keinen Gewinnerzielen, ist dies im Betrauungsakt klarzustellen und abweichend zu regeln.*

überschritten werde (vgl. Erwägungsgründe 18 bis 22 des Freistellungsbeschlusses).

(2) Berechnung der Ausgleichsleistungen (Ziffer 3.4. der DAWI-Mitteilung)

a. Berechnungsgrundlage (Art. 5 Abs. 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Die Gemeinde gleicht höchstens die Nettokosten aus, die durch die Erbringung der in diesem Betrauungsakt bezeichneten und dem Unternehmen übertragenen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entstehen. Der Gesamtbetrag der staatlichen/kommunalen Ausgleichsleistungen darf nicht darüber hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Kosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und einer angemessenen Rendite aus dem für die Erfüllung dieser Verpflichtungen eingesetzten Eigenkapitals abzudecken.

Die Höhe der ggf. auszugleichenden Nettokosten ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan (Erfolgsplan) des Unternehmens. Im Wirtschaftsplan des jeweiligen Jahres wird die grundsätzliche Erforderlichkeit und voraussichtliche Höhe der erforderlichen Ausgleichsleistungen im Vorhinein dargelegt.

b. Ermittlung der Nettokosten (Art. 5 Abs. 2 bis 8 des DAWI- Freistellungsbeschlusses)

Die Nettokosten sind gemäß den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen auszuweisen. Von den Kosten sind zunächst Erträge aus der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse abzusetzen. Periodenfremde, betriebsfremde und außerordentliche Effekte sind bei der Ermittlung zu bereinigen.

Die ausgleichsfähigen Nettokosten errechnen sich aus der Differenz zwischen den Nettokosten des Unternehmens aus der Erfüllung der DAWI und den Nettokosten des *Unternehmens* ohne eine solche Verpflichtung (Net-avoided-cost-Methode)[6].

Die Nettokosten aus der Erfüllung der DAWI werden insbesondere aus der Summe der entgangenen Mieteinnahmen und den durch die DAWI entstehenden Mehrkosten (z. B. für die Prüfung, ob Mietinteressenten die Voraussetzungen erfüllen) errechnet. Mieteinnahmen, die bei Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt nicht erzielt worden wären, sind in Abzug zu bringen, vgl. Arbeitsunterlage der Kommissionsdienststellen vom 29.04.2013, SWD(2013) 53 final/2, Nr. 123[7].

---

[6] *In Artikel 5 Absatz 2 des Freistellungsbeschlusses sind zwei Verfahren vorgesehen, die beide verwendet werden können, um die Nettokosten einer gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung zu berechnen. Soll von der Net-avoided-cost-Methode abgewichen werden, sind die Regelungen an dieser Stelle in geänderter Form zu beschreiben.*

[7] *Leitfaden zur Anwendung der Vorschriften der Europäischen Union über staatliche Beihilfen, öffentliche Aufträge und den Binnenmarkt auf Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse und insbesondere auf Sozialdienstleistungen von allgemeinem Interesse.*

c. Getrennte Buchführung bei Erbringung sonstiger Dienstleistungen (Art. 5 Abs. 9 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Erbringt das Unternehmen neben den in diesem Betrauungsakt bezeichneten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse Tätigkeiten, die nicht von diesem Betrauungsakt erfasst sind insbesondere, weil sie keine oder andere DAWI darstellen, weist es in seiner Buchführung die Aufwendungen und Erträge, die mit der Erbringung der ihm aufgrund diese Betrauungsakts übertragenen Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse entstehen, getrennt von den anderen Tätigkeiten aus. Anzugeben ist auch, nach welchen Parametern die Zuordnung der Aufwendungen und Erträge erfolgt.

d. Führen nicht vorhersehbare Ereignisse aufgrund der Erbringung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse zu höheren, nicht gedeckten Kosten, können auch diese ausgeglichen werden.

§ 3 Vorkehrungen gegen Überkompensation und für Rückzahlung übersteigender Beträge (Art. 4 e, 6 des DAWI-Freistellungsbeschlusses; Ziffer 3.5. der DAWI-Mitteilung)

(1) Jahresabschluss (Art. 6 Abs. 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsleistungen keine Überkompensation entsteht, führt das Unternehmen nach Ablauf des Geschäftsjahres den Nachweis über die Verwendung der gewährten Leistungen. Dies geschieht durch den jährlichen geprüften Jahresabschluss.

(2) Berichtspflicht und Kontrolle der Überkompensation (Art. 6 Abs. 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Das Unternehmen hat der Gemeinde alle zwei Jahre Bericht im Hinblick auf eine etwaige Überkompensation zu erstatten.

(3) Rückzahlungsverpflichtung (Art. 6 Abs. 2 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Bei einer etwaigen Überkompensation verpflichtet sich das Unternehmen, auf Aufforderung der Gemeinde die zu viel geleisteten Ausgleichsleistungen zurückzuzahlen. Die Parameter für die Berechnung des Ausgleichs werden im Fall einer Überkompensation für die künftige Anwendung neu festgelegt (Art. 6 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss).

(4) Übertragung (Art. 6 Abs. 2 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Übersteigt die geleistete Ausgleichszahlung den durchschnittlichen jährlichen Ausgleich um nicht mehr als 10 %, so kann sie auf die nächstfolgende Ausgleichsperiode übertragen und mit dem für diesen Zeitraum zu leistenden Ausgleich verrechnet werden.

§ 4 Aufbewahrungsfrist (Art. 8 des DAWI-Freistellungsbeschlusses)

Während des Betrauungszeitraums und für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums hat das Unternehmen alle Informationen verfügbar zu halten, die notwendig sind, um zu bestimmen, ob die gewährten Ausgleichsleistungen mit diesem Beschluss vereinbar sind.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat als zuständiges Gremium in seiner Sitzung vom 26.02.2019 den vorliegenden Betrauungsakt beschlossen.

Pfinztal, den 26.02.2019

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Rechtsbehelfsbelehrung[8]

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Gemeinde Pfinztal, Hauptstraße 70, 76327 Pfinztal Widerspruch erhoben werden. Durch die Einlegung eines Rechtsbehelfs wird die Wirksamkeit dieses Bescheides nicht gehemmt, insbesondere wird die Erhebung der angeforderten Abgaben nicht aufgehalten.

---

[8] *Je nach der gewählten Rechtsform sind formale Ergänzungen (z. B. Unterschriften bei vertraglicher Betrauung; Rechtsbehelfsbelehrung bei Verwaltungsakt) zu beachten.*

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/280/2019/1

Tagesordnungspunkt			
Wasserlieferungsvertrag Stadtwerke Karlsruhe GmbH - Beratung und Beschlussfassung			
Fachbereich:	Fachbereich 3 - Finanzen und Personal	Datum:	13.02.2019
Bearbeiter:	Dickemann	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Verwaltungs- und Finanzausschuss	12.02.2019	öffentlich	
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**1. Der Gemeinderat stimmt der 2. Ergänzungsvereinbarung zum Wasserlieferungsvertrag vom 16.08./08.09.2000 zu.** **2. Der Gemeinderat stimmt der Anforderung des Rücklagenanteils aus § 5a der Ergänzungsvereinbarung vom 17.08.2004 zu.**

Sachverhalt:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 12.02.2019 über nachfolgenden Sachverhalt beraten und empfiehlt dem Gemeinderat mehrheitlich, dem Beschlussvorschlag nicht zuzustimmen.

Im Jahr 2000 schloss die Gemeinde Pfinztal einen Wasserlieferungsvertrag mit der Stadtwerke Karlsruhe GmbH.

Der Gemeinderat hat am 27.07.2004 die Ergänzungsvereinbarung zum Wasserlieferungsvertrag der Stadtwerke Karlsruhe GmbH einstimmig beschlossen. In § 5a der Ergänzungsvereinbarung ist geregelt, dass zuzüglich zum regulären Wasserpreis ein Investitionsrücklagenanteil von 0,08 €/m³ entrichtet wird. Dieser sollte u.a. für die Verbindungsleitung Söllingen-Wöschbach verwendet werden.

Im Vermögensplan 2017 war vorgesehen, diese Investitionsrücklage aufzulösen. Mittlerweile würden auch die Stadtwerke Karlsruhe einer Auflösung dieser Investitionsrücklage zustimmen. Die Investitionsrücklage beträgt zum 31.12.2018 **472.250,38 €** und würde die geplante Neukreditaufnahme im Eigenbetrieb Wasser entsprechend reduzieren.

In diesem Zusammenhang haben die Stadtwerke Karlsruhe angeregt, den Vertrag bezüglich der Investitionsrücklage dahingehend zu ändern, so dass diese künftig entfällt.

Anlagen:

- Wasserlieferungsvertrag v. 16.08./08.09.2000
- Ergänzungsvereinbarung v. 17.08.2004
- 2. Ergänzungsvereinbarung im Entwurf
- Jahresabschluss 2018 z. Wasserlieferungsvertrag

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/283/2019

Tagesordnungspunkt			
Grundsteuerreform - Stellungnahme der Gemeinde - Beratung und Beschlussfassung			
Fachbereich: Bearbeiter:	Fachbereich 1 - Gremien und Verwaltung Bauer	Datum: AZ:	05.02.2019
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Wird in der Sitzung formuliert.**

Sachverhalt:
Die Gemeinderatsfraktionen der Grünen und ULiP haben bei der Bürgermeisterin am 17. Januar 2019 folgenden Antrag gestellt:

„Die Gemeinde Pfinztal / Frau Bürgermeisterin Bodner unterstützt den bundesweiten Aufruf zur Grundsteuerreform, unterzeichnet den Aufruf unter http://www.grundsteuerreform.net/aufruf-im-wortlaut/ und folgt damit vielen Städten und Gemeinden und Verbänden, die den Aufruf bereits unterzeichnet haben. Darunter u.a.

» Bund Deutscher Architekten BDA e.V.
» Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
» Deutscher Mieterbund e.V.
» Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
» Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V.
» vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

Hintergrund/Begründung:
Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber aufgegeben, bis Ende 2019 die Grundsteuer umfassend neu zu regeln.
Die Grundsteuer B in ihrer heutigen Form besteuert sowohl Grund und Boden als auch das darauf stehende Gebäude. Das
• ist ungerecht und verwaltungsaufwendig,
• entmutigt bauliche Investitionen,
• erschwert die Verwirklichung der kommunalen Planung und
• befördert den verschwenderischen Umgang mit Boden und Landschaft.

Die Grundsteuer muss ohnehin reformiert werden, da sonst die Einnahmen komplett auf dem Spiel stehen wenn die bisherige Regelung einkassiert wird.
Ähnliches gab es ja bei den Abwassergebühren.

Die bisher mehrheitlich diskutierten Reformvorschläge wollen auch künftig die Grundsteuer am Wert von Grund und Boden einschließlich der Gebäude bemessen. Doch dafür müssen die zuständigen Behörden den aktuellen Wert der Gebäude aufwendig neu ermitteln. Dabei ließe sich die Grundsteuer viel einfacher reformieren – und würde nebenbei dringend benötigte Investitionen in neue und bestehende Gebäude fördern.
Weitere Infos hierzu s. hier:

https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/ralph-henger-thilo-schaefer-grundsteuerreform-eine-bodensteuer-waere-besser-301694.html

Daher fordern die Unterzeichner des Aufrufs, die Gleichbehandlung von unbebauten und bebauten Grundstücken und damit die Ausgestaltung der Grundsteuer als Bodensteuer ernsthaft zu prüfen.

Eine Bodensteuer hat folgende Vorteile:
Die Bodensteuer ist gerecht!
Ob ein erschlossenes Grundstück tatsächlich bebaut ist oder nicht, bedeutet aus kommunaler Sicht keinen Unterschied im Aufwand, etwa für die Erschließung oder den Unterhalt der Infrastruktur. Die Städte und Gemeinden sollen von den Grundstückseigentümern jeweils die Grundsteuern erhalten, die ihnen zustehen – ein bescheidener „Grundtarif" für das dauerhafte Recht zur Bebauung und für die dauerhafte Möglichkeit zur Inanspruchnahme öffentlicher Güter und Leistungen und ggf. Erzielung von Einnahmen.

Die Bodensteuer ist investitionsfreundlich!
Boden ist ein knappes Gut, mit dem wirtschaftlich umgegangen werden muss. Und in Gebäude muss regelmäßig investiert werden, um sie zu erhalten und den jeweiligen Anforderungen der Zeit anzupassen. Daher gilt es, mit Baurechten versehene Flächen tatsächlich zu bebauen und auf diese Weise die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten, die kommunalen Haushalte zu schonen und den Landschaftsverbrauch zu reduzieren.
Investitionen der Grundstückseigentümer dürfen nicht zu einer höheren Grundsteuer führen. Das garantiert einzig eine Grundsteuer in Form einer Bodensteuer.

Die Bodensteuer ist einfach!
Eine gerechte und investitionsfreundliche Grundsteuer muss nicht kompliziert sein: Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude bei der Wertermittlung unberücksichtigt zu lassen, bedeutet eine wesentliche Vereinfachung. Eine Vielzahl von Finanzbeamten könnte ihre Zeit wichtigeren Dingen widmen."

Behandlung im Gemeinderat
Da es sich bei der Grundsteuer um eine Gesetzgebungsangelegenheit des Bundes handelt, ist eine grundsätzliche Zuständigkeit des Gemeinderates nicht ohne weiteres gegeben. Damit sich der Gemeinderat mit der Angelegenheit befassen kann, ist ein örtlicher Bezug notwendig. Die Verwaltung sieht den örtlichen Bezug gegeben, da die Grundsteuer eine wesentliche Einnahme darstellt und durch Änderungen im Steuergegenstand, Verfahren usw. auch Auswirkungen auf die Arbeit der Verwaltung und die Bürger vor Ort zukommen. Weiter entfaltet die Grundsteuer auch Lenkungswirkungen die insbesondere in der eigenen Kommune (z.B. für die Aktivierung Bauland) von Bedeutung sein können.

Standpunkt des Gemeindetags:
Der Gemeindetag Baden-Württemberg wurde zur Grundsteuerreform und dem vorgebrachten Vorschlag der Bodensteuer von der Verwaltung angefragt. Er äußerte sich mit Verweis auf die Ausführungen in der BWGZ 14-15, 2018 (Auszug siehe Anlage) wie folgt zur Anfrage der Gemeinde:
„Gegen die reine Bodenwertsteuer hat der Gemeindetag deshalb Vorbehalte, weil sie mit dem Charakter der Grundsteuer als der wichtigsten Infrastrukturabgabe nicht richtig zusammenpasst und die Umverteilungswirkungen sehr erheblich sind. Dies wird auch nach Beratung in unseren Ausschüssen so gesehen. Das reine Flächenmodell würde dem Grundsteuercharakter am ehesten entsprechen, ist aber stark in der öffentlichen Kritik wegen zu viel Gleichmacherei, was mit Blick auf die örtliche Hebesatzgestaltung so nicht stimmt, die Auswirkungen auf Finanzausgleich und Umlagen indes aber beträchtlich sein würden. Aus unse-

rer Sicht wäre das Bundesratsmodell als Kompromiss in der verbleibenden kurzen Zeit am einfachsten legislatorisch umzusetzen, weil der Gesetzentwurf bereits die Grundsteuer A mit aufgegriffen hat, wo bei den anderen Modellen bisher Fehlanzeige steht. Die ausreichende Zeit für die praktische Umsetzung ist der Nachteil aller drei wertabhängigen Modelle, hier sind die größten Unbekannten beim Mietwertmodell, bei der Bodenbewertung müssten sich die Gemeinden selbst fragen, wie flächendeckend sie über belastbare Bodenrichtwerte verfügen bzw. dies hinbekommen werden."

Entwicklungen nach Eingang des Antrages:
Nach Eingang der Stellungnahme des Gemeindetages und des Antrags der Grünen und ULiP haben die Finanzminister der Länder und des Bundes am 1. Februar 2019 zur Grundsteuerreform beraten. Dabei haben sie folgende Eckpunkte festgelegt (Quelle BMF):

1. Bei Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistisches Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten (Mieten aus dem Mikrozensus, nach Mietstufen gestaffelt) angeknüpft. Anstelle der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** wird die **tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete** angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlasst, die bis zu 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über **30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete** liegt, ist die um **30 Prozent geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete** anzusetzen.

2. Das **Baujahr** ist für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter. Für Gebäude, die vor 1948 erbaut wurden, genügt aus Vereinfachungsgründen in der Erklärung die Angabe „Gebäude erbaut vor 1948".

3. Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund- und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen, § 196 Abs. 1 BauGB. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau **unter dem Landesdurchschnitt** Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau" als „Ortsdurchschnittswert" angesetzt werden (De-minimis-Regelung).

4. Soweit für **gemischt genutzte Grundstücke** sowie **Geschäftsgrundstücke** weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht **vereinfachtes Sachwertverfahren** anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur 8 erforderlich).

5. Die Reform wird aufkommensneutral gestaltet. Die **Steuermesszahl** für die Neuregelung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts unter Berücksichtigung der Punkte 1 bis 4 beträgt bei konstanten Hebesätzen nach erster grober Schätzung 0,325 ‰. Die Steuermesszahl wird nach Grundstücksarten differenziert. Für die jeweiligen Grundstücksarten wird die Steuermesszahl regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst.

6. Für die **Grundsteuer A** für die Land- und Forstwirtschaft wird ein Ertragswertverfahren, gemäß dem Gesetzentwurf des Bundesrats (BR-Drs. 515/16) eingeführt.

7. Die Kommunen erhalten die Option, eine **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.

8. Es wird eine Lösung hinsichtlich der Auswirkungen für den **Länderfinanzausgleich** erarbeitet.

Zusammengefasst stellt sich das nun vorliegende Kompromissmodell wie folgt dar:

- **Das dreistufige Verfahren wird beibehalten**: Ermittlung und Feststellung des Grundsteuerwerts, Ermittlung und Festsetzung des Steuermessbetrags (Grundsteuerwert X Steuermesszahl), Berechnung und Festsetzung der jährlichen Grundsteuer (Steuermessbetrag X Hebesatz).
- Es bleibt bei den Vermögensarten **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen** und **Grundvermögen**.
- **Ermittlung und Feststellung der Grundsteuerwerte:**
  - **Beibehaltung der Feststellungsarten** einer Hauptfeststellung (geplant: alle 7 Jahre) und dazwischen wie bisher von Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibungen; reduzierte und IT-gestützte Erklärungspflichten (elektronische Abgabe der Grundstückswerterklärung); Digitalisierung / Datenaustausch zwischen den Behörden auf elektronischem Wege
  - **Bewertung des Grundvermögens**
    - **Unbebaute Grundstücke**: Grundstücksfläche X (ggf. zonierter oder ortsdurchschnittlicher) Bodenrichtwert
    - **Bebaute Grundstücke**:
      - **Wohngrundstücke** werden in einem **Ertragswertverfahren** bewertet: Der Grundstückswert setzt sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert zusammen.
        Der **Gebäudewert** ergibt sich aus der Kapitalisierung des jährlichen **Reinertrags** mit einem gesetzlich festzulegenden Vervielfältiger (anhand der Restnutzungsdauer). Der jährliche Reinertrag wird ermittelt, indem von der **durchschnittlichen Nettokaltmiete** (s. o.) pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht werden. Der **Bodenwert** (Ermittlung wie bei unbebauten Grundstücken) soll mit einem Abzinsungsfaktor (orientiert an der Restnutzungsdauer des Gebäudes) **abgezinst** werden.
      - Für **gemischt genutzte Grundstücke** sowie für **Geschäftsgrundstücke** soll ebenfalls ein **Ertragswertverfahren** mit **tatsächlich vereinbarten bzw. ortsüblichen Mieten** angewandt werden.
        Soweit diese Werte nicht vorliegen, soll ein **vereinfachtes Sachwertver fahren** zur Anwendung kommen, bei dem ein **vorläufiger Sachwert** mit einer **Wertzahl** (u. a. Erfassung unterschiedlicher regionaler Baupreisverhältnisse) multipliziert wird und so den Grundstückswert ergibt. Der vorläufige Sachwert setzt sich aus dem Gebäudesachwert und dem Bodenwert zusammen. Der **Bodenwert** soll wie bei unbebauten Grundstücken ermittelt werden. Der **Gebäudesachwert** ergibt sich, indem von einem Gebäudenormalherstellungswert (Brutto-Grundfläche des Gebäudes X auf den Bewertungsstichtag baupreisindizierte Normalherstellungskosten [gesetzlich normiert nach dem Vorbild der Anlage 24 zum BewG]) die Alterswertminderung (max. 70 Prozent) abgezogen wird.
      - Erwogen wird, den Wert eines bebauten Grundstücks mindestens mit 80 Prozent des Bodenwerts (Grundstücksfläche X ggf. zonierter oder durchschnittlicher Bodenrichtwert) anzusetzen (**Mindestwert**).
    - **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen**: Übernahme des speziellen Ertragswertverfahrens aus dem Bundesratsmodell 2016 (BR-Drs. 515/16). **Wohngebäude sollen zum Grundvermögen zugeordnet werden!** D. h. für eine landwirtschaftliche Hofstelle würden ggf. zwei wirtschaftliche Einheiten vorliegen.
- **Steuermessbetragsverfahren:** Die Steuermesszahl soll nach Grundstücksarten differenziert werden. Die (bundesweit festzulegenden) Messzahlen sollen die Gesamt-Aufkommensneutralität der Reform sicherstellen.
- **Grundsteuerfestsetzung und -erhebung:**

- Das kommunale Hebesatzrecht bleibt in seiner bisherigen Form erhalten. Die Kommunen sollen die Option erhalten, (mittels eines Zuschlags auf den Hebesatz) eine **Grundsteuer C** auf unbebaute baureife Grundstücke zu erheben.

- **Zusammenarbeit Finanzämter/Kommunen**
  - Die bisherige Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzämtern und kommunalen Steuerämtern bleibt bestehen.
  - Die Kommunen werden jedoch als Datenlieferanten insbesondere der Bodenrichtwerte enger mit der Finanzverwaltung kooperieren müssen. Einzelheiten der Verfahren und der Datenbereitstellung sind noch zu klären.
  - Die Grundsteuermessbescheide werden aller Voraussicht nach künftig nur noch elektronisch an die Kommunen übermittelt. Kommunen, die bisher noch nicht am Datenträgeraustausch teilgenommen haben, sollten die verbleibende Vorlaufzeit bis 2025 nutzen, in den Datenträgeraustausch mit der Finanzverwaltung einzusteigen und auch den jährlichen Bestandsabgleich zwischen kommunalen und Finanzamtsdaten durchzuführen. Hilfreich für die Steuerpflichtigen wird es sein, wenn die Kommunen künftig auf ihren Grundsteuerbescheiden auch das Einheitswert-Aktenzeichen des Finanzamts informatorisch mit angeben.

Es besteht nach dem gefundenen Kompromiss am 1.2.2019 nun die zeitliche Vorstellung, dass das Bundesfinanzministerium bis Ostern auf der Grundlage der Eckpunkte einen ersten Gesetzentwurf vorlegen wird.
Allerdings ist mit den nun vorliegenden Eckpunkten die politische Auseinandersetzung um das „richtige“ Grundsteuermodell und erst recht das „Feintuning“ des Modells noch nicht beendet. Nach den jüngsten Verlautbarungen des bayerischen Ministerpräsidenten und des bayerischen Finanzministers sieht Bayern (bislang Befürworter des wertunabhängigen Flächenmodells) das neue Modell noch nicht als zustimmungsfähig an. Aber auch sonst gibt es von Interessenverbänden und -vertretern (z. T. durchaus nachvollziehbare) Kritik am neuen Eckpunkte-Modell, das unverändert als sehr verwaltungsaufwändig eingeschätzt wird. Selbst das reine Bodenwertsteuer-Modell wird von dessen Unterstützern nach wie vor in der Diskussion gehalten.

Nachdem sich die Finanzminister auf die Eckpunkte geeinigt haben, stellt sich die Frage nach der Nachhaltigkeit einer weiteren Diskussion im Gemeinderat. Weiter ist fraglich inwiefern es sinnvoll ist, sich als gemeindliches Gremium gegen die Position der eigenen Interessensvertretung, dem Gemeindetag Baden-Württemberg, zu stellen. Der Gemeinderat möge entscheiden, wie er sich positionieren möchte.

Finanzielle Auswirkung:
Die finanziellen Auswirkungen einer Grundsteuerreform auf die Gemeinde Pfinztal sind im Moment noch nicht absehbar. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Grundsteueraufkommen der Gemeinde, nach dem vorgelegten Eckpunktepapier, annähernd gleichbleiben wird.

Anlagen:
Information Gemeindetag zur Grundsteuerreform, Auszug BWGZ 14-15,2018

Ö 8

Auszug aus der BWGZ Heft 15-16/2018 (Juli/August 2018):

3.6 Die Reform der Grundsteuer – auf der Zielgeraden(?)

Über die Reform der Grundsteuer ist in den Gemeindefinanzberichten der Vorjahre ausführlich berichtet worden, und das wird auch noch einige Jahre so fortzusetzen sein. Im Gemeindefinanzbericht 2016 war sehr hoffnungsvoll das Reformmodell vorgestellt worden, auf das sich die Bundesländer (mehrheitlich) geeinigt hatten. zur Fussnote 212 Es kam sogar auf Vorlage der Bundesländer Hessen und Niedersachsen zur Fussnote 213 zu einem Beschluss des Bundesrats, der am 4. November 2016 die Gesetzentwürfe in den Bundestag eingebracht hat. zur Fussnote 214 Allerdings wurden die Gesetzentwürfe bis zum Ablauf der vergangenen Legislaturperiode weder im Plenum noch in den Ausschüssen des Bundestags behandelt und fielen mit Ablauf der 18. Legislaturperiode der Diskontinuität zum Opfer.

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Somit richteten sich alle Augen auf das Bundesverfassungsgericht, das sich zu zwei Verfassungsbeschwerdeverfahren und drei Verfahren nach Vorlagen des Bundesfinanzhofs zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer äußern sollte.

Nach mündlicher Verhandlung am 16. Januar 2018 hat das Bundesverfassungsgericht am 10. April 2018 in den Verfahren BVERFG Aktenzeichen 1 BvL 11/14, BVERFG Aktenzeichen 1 BvR 889/12, BVERFG Aktenzeichen 1 BvR 639/11, BVERFG Aktenzeichen 1 BvL 1/15, BVERFG Aktenzeichen 1 BvL 12/14 (drei Richtervorlagen des Bundesfinanzhofs und zwei Verfassungsbeschwerden) das lange erwartete Urteil zu den Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen für Zwecke der Grundsteuer verkündet. zur Fussnote 215

Nach der Entscheidung des Gerichts ist die der Grundsteuer zugrundeliegende Einheitsbewertung jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 zur Fussnote 216 nicht mehr mit dem allgemeinen Gleichheitssatz vereinbar und somit verfassungswidrig. Das Festhalten des Gesetzgebers an der Einheitsbewertung zum Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führe zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gebe, so das Gericht. zur Fussnote 217

Das Gericht hat allerdings mit Blick auf die finanziellen Folgen die Grundbesteuerung (korrekt: die für die Grundsteuer anzuwendenden Bewertungsregelungen) nicht sofort für nichtig erklärt. Die Grundbesteuerung muss also nicht ausgesetzt werden, sondern kann in einem Übergangszeitraum von den Gemeinden in der bisherigen Form weitergeführt werden.

Zur Schaffung verfassungsgemäßer Zustände hat das Bundesverfassungsgericht einen zweiphasigen Übergangszeitraum vorgegeben:

Zunächst hat der Gesetzgeber spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung für die grundsteuerliche Bewertung zu schaffen. Sollte der Gesetzgeber bis Ende 2019 keine Neuregelung beschließen, könnte die Grundsteuer bereits ab dem Jahr 2020 nicht mehr erhoben werden!

Für die Umsetzung einer neuen gesetzlichen Regelung hat das Bundesverfassungsgericht einen weiteren Übergangszeitraum von fünf Jahren bis längstens zum 31. Dezember 2024 eingeräumt. Das heißt, der Gesetzgeber muss die neuen grundsteuerlichen Bewertungsregeln spätestens zum 1. Januar 2025 in Kraft setzen. Bis dahin muss also ein neues Bewertungs- und Grundsteuersystem eingeführt sein, ansonsten würde die Grundsteuer zum 1. Januar 2025 wegfallen.

Zeitrahmen erfordert zügige Umsetzung

Der vom Bundesverfassungsgericht vorgegebene Zeitrahmen für die Grundsteuerreform ist deutlich kürzer als der zehnjährige Umsetzungszeitraum, wie er dem Gesetzentwurf des Bundesrats vom November 2016

zugrunde lag. zur Fussnote 218 Die kurzen Fristen bis Ende 2019 beziehungsweise bis Ende 2024 lassen kein weiteres Zögern zu, weder für die Legislative für die Schaffung neuer gesetzlicher Grundlagen für die Grundstücksbewertung, noch für die Exekutive hinsichtlich der Umsetzung der neuen Regelungen (Planung der automatisierten Programmabläufe mit Datenschnittstellen und Anpassung der Programme beziehungsweise Neuprogrammierung; Bereitstellung der personellen Ressourcen). Weder ist ein Spielraum für die Erarbeitung völlig neuer Modelle vorhanden, noch müssen solche erarbeitet werden; dazu wurde in den zurückliegenden beiden Jahrzehnten(!) ausreichend Vorarbeit geleistet. Angezeigt sind vielmehr ein Konsens über die Zielstellung der Grundsteuer und sodann die Auswahl des Modells, das innerhalb der kurz bemessenen Umsetzungsfrist auch eingeführt werden kann. zur Fussnote 219 Ein neues Grundsteuer-Bewertungsmodell muss sich nicht zwingend an den Verkehrswerten der Grundstücke orientieren. Der Gleichheitsgrundsatz gemäß Art. GG Artikel 3 Abs. GG Artikel 3 Absatz 1 GG lässt dem Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Bewertungsvorschriften für die steuerliche Bemessungsgrundlage einen weiten Spielraum, verlangt aber ein in der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerechtes Bewertungssystem. zur Fussnote 220

Gradmesser für die Kosten der Bereitstellung und Instandhaltung öffentlicher Infrastruktur

Die Kommunen verstehen und handhaben die Grundsteuer als ergänzendes Finanzierungsinstrument für die Bereitstellung und den Erhalt örtlicher Infrastruktur. Weite Teile der gemeindlichen Infrastruktur können nicht komplett über Entgelte wie Gebühren finanziert werden. Beispiele hierfür sind die Straßenunterhaltung, Kindergärten und die Feuerwehr. Die Grundsteuer ist ein wichtiges Instrument, um den nach Gebühren und ähnlichen Einnahmen verbleibenden Finanzbedarf abzudecken. „Die Grundsteuer soll die kommunalen Kosten für die Bereitstellung und die Instandhaltung öffentlicher Infrastruktur ersetzen, die durch den Besitz bzw. die Nutzung eines Grundstücks entstehen. Je mehr Menschen ein Grundstück nutzen, umso höher ist in der Regel der kommunale Aufwand. Insofern spielt zum einen die Grundstückgröße, aber vor allem die Grundstücknutzung eine bedeutende Rolle bei der Berechnung des Steuermessbetrages. Ein Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, ‚verursacht' geringeren kommunalen Aufwand als ein gleich großes Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Die Ausgestaltung des Gebäudes selbst hat für den kommunalen Aufwand keinerlei Bedeutung." zur Fussnote 221 Diesen Grundüberlegungen können die Kommunen beipflichten.

Das Kostenwert-Modell

Beim Kostenwert-Modell, das 2016 vom Bundesrat mit 14:2 Stimmen (gegen Hamburg und Bayern) beschlossen und in den Bundestag eingebracht worden war, soll die Grundsteuer aus einem Kostenwert, der sich aus dem Wert des Grundstücks (Bodenwert) und dem Wert des darauf stehenden Gebäudes ergibt, errechnet werden, wobei sich der Gebäudewert aus der Gebäudeart, aus pauschalierten Kosten für die Errichtung des Gebäudes und aus seinem Alter (Alterswertminderung) ergibt. Der Gesetzentwurf enthält dazu eine Auflistung der unterschiedlichen Gebäudearten (Bau- und Nutzungsformen) und der nach Baujahresgruppen gegliedert anzusetzenden Pauschalherstellungskosten je Quadratmeter Bruttogrundfläche. zur Fussnote 222 Der Bodenwert ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Nachteil des Kostenwert-Modells ist zum einen die lange Zeitdauer, die voraussichtlich benötigt wird, bis alle 35 Millionen Grundstücke erfasst und (aufgrund von Feststellungserklärungen der Grundstückseigentümer) vergleichsweise aufwändig neu bewertet worden sind. Der Bundesratsentwurf hat hier eine Zeitdauer von zehn Jahren veranschlagt, mehr, als das Bundesverfassungsgericht zulässt. Ein weiterer Nachteil ist, dass flächendeckende Bodenrichtwerte benötigt werden, die es bisher nicht in allen Bundesländern gibt. zur Fussnote 223 Offen ist auch, welche Detailgenauigkeit Gebäudeartenunterschiede bei der Kostenwertermittlung mit Blick auf die genannte Zielstellung der Grundsteuer, die Grundstücksnutzung als groben Gradmesser für die Inanspruchnahme kommunaler Infrastruktur zu berücksichtigen, aufweisen müssen.

Das Bodenwert-Modell

Beim Bodenwert-Modell soll Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer nur der aktuelle Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sein. Es wäre, da eine Bewertung der Gebäudesubstanz nicht erforderlich ist, vergleichsweise einfach zu administrieren, bedarf allerdings ebenfalls flächendeckender Bodenrichtwerte. Daneben werden dem Bodenwert-Modell städtebauliche Lenkungseffekte beigemessen (die stärkere Besteuerung der unbebauten Grundstücke erhöht den Druck, diese einer baulichen Nutzung zuzuführen). Das Bodenwert-Modell wird unter anderem von Umweltverbänden, vom Deutschen Mieterbund zur Fussnote 224 und anderen Unterstützern favorisiert. zur Fussnote 225 Nachteil des Bodenwert-Modells ist, dass –

gemessen am Ziel der Grundsteuer als Refinanzierungsinstrument für die Inanspruchnahme örtlicher Infrastruktur – ein Bezug zur Grundstücksbebauung fehlt und unterschiedlich hohe Bodenrichtwerte für die Grundstücke in einer Gemeinde nicht unbedingt Gradmesser für den (unterschiedlichen) Umfang der Inanspruchnahme kommunaler Infrastruktur sind.

Das Flächenmodell

Einzelne Bundesländer präferieren ein reines Flächenmodell für Boden und Gebäude. Es wird vor allem von Bayern vertreten, anfangs (2010) unterstützten es auch Baden-Württemberg und Hessen (Grundsteuer nach dem Äquivalenz-Prinzip), zuletzt hat sich Hamburg dafür ausgesprochen. Bei diesem vergleichsweise einfach zu handhabenden Modell – die Hauptschwierigkeiten liegen in der Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen der Gebäude zur Fussnote 226 – werden die Grundstücksflächen und die Gebäudeflächen unabhängig von den tatsächlichen (Verkehrs-)Werten mit gesetzlich festzulegenden Euro- beziehungsweise Cent-Beträgen multipliziert. Auf den sich daraus ergebenden Wert wird dann die Steuermesszahl angewandt, auf den Messbetrag wenden die Kommunen wie bisher ihr Hebesatzrecht an. Auch in der Regierungskoalition gibt es Befürworter dieses Modells. So spricht sich die Arbeitsgemeinschaft Kommunalpolitik der CDU/CSU-Bundestagsfraktion dafür aus, nach Möglichkeit das sogenannte Flächenmodell bei der Reform der Grundsteuer zu realisieren. zur Fussnote 227 Für das Flächenmodell spricht sich zum Beispiel auch die IHK-Organisation aus. zur Fussnote 228 Das Flächenmodell greift den eigentlichen Besteuerungsgrund für die Grundsteuer auf. Beispielsweise bestünde ein klarer Bezug zur Nutzung (Ein- oder Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke) als Ausdruck der Inanspruchnahme kommunaler Infrastruktur. Lenkungseffekte bezüglich der Baulandmobilisierung ließen sich dadurch erreichen, dass die Grundsteuer C wiederbelebt wird zur Fussnote 229, wie dies im Koalitionsvertrag der jetzigen Bundesregierung vom 12. März 2018 vorgeschlagen wird zur Fussnote 230, oder ganz einfach den Kommunen die Möglichkeit gegeben wird, durch Ortssatzung einen höheren Hebesatz für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke vorzuschreiben. zur Fussnote 231 Das Flächenmodell wäre – im Vergleich mit den anderen beiden Modellen – innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Frist umzusetzen, da sehr weitgehend auf bereits vorliegende Daten zurückgegriffen werden kann und es einer kontinuierlichen Fortschreibung in der Folge kaum bedarf, solange sich an der Grundstücksbebauung nichts ändert. zur Fussnote 232 Allerdings wäre dann die „Gerechtigkeitsdiskussion“ mit den Grundstückseigentümern zu führen und auch argumentativ auszuhalten (letztlich gegenüber dem Bundesverfassungsgericht, vor dem genau diese Frage sehr schnell wieder landen dürfte), wenn Grundstücke in bevorzugten Wohnlagen oder Geschäftsgrundstücke an der Haupteinkaufsstraße im Stadtzentrum mit genau denselben Äquivalenzwerten je Quadratmeter bewertet würden wie weniger wertvolle Grundstücke in weniger „guten“ Lagen in derselben Kommune – von entsprechend „gleichen“ Grundsteuerwerten für ein Grundstück in der Landeshauptstadt und ein Grundstück in einer Alb-Gemeinde mit Blick auf völlig unterschiedliche Verkehrswerte ganz zu schweigen. Zwar kann jede Gemeinde mit der Anpassung ihrer Hebesätze dafür sorgen, dass die Grundsteuerreform bezogen auf ihr Gemeindegebiet aufkommensneutral erfolgt. Es sind jedoch größere Folge- und Umverteilungswirkungen für den beziehungsweise im Kommunalen Finanzausgleich und auch für die kommunale Steuerkraft im Länderfinanzausgleich zu erwarten, die beim Kostenwert-Modell nicht in dieser Dimension auftreten würden. zur Fussnote 233

Die Politik ist am Zug

Es bleibt nun abzuwarten, für welches Modell sich die Politik entscheidet. Aus dem Parlament und den Ausschüssen des Deutschen Bundestags sind bis zur Sommerpause 2018 konkrete inhaltliche Festlegungen nicht erkennbar geworden zur Fussnote 234, auch die Finanzministerkonferenz hält sich gegenüber der Öffentlichkeit bedeckt.

Auch die Grundsteuer A bedarf einer Lösung

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch auf einen weiteren Aspekt: Auch wenn nur die Einheitsbewertung der (bebauten und unbebauten) Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) auf dem Prüfstand des Bundesverfassungsgerichts stand, wird eine gesetzliche Neuregelung der grundsteuerlichen Bewertung wegen der engen Verzahnung zwangsläufig auch die Grundsteuer für die Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) mit umfassen müssen! Dies wird leider in der gegenwärtig geführten Reformdiskussion weitgehend ausgeblendet, aber auch dafür bedarf es einer Lösung. Einzig das Bundesratsmodell vom November 2016 (Kostenwert-Modell) enthält hierfür bereits einen fertigen Regelungsentwurf. Deshalb hat sich

der Gemeindetag Baden-Württemberg in der Erwartung, die Umsetzung könne fristgerecht gelingen, für das „Komplettpaket“ des Bundesrats ausgesprochen, um die Grundsteuer neu aufzustellen.

Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse

Da die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte sowohl beim Kostenwert-Modell, erst recht aber bei einer reinen Bodenwertsteuer zur Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer gehören werden, müssen die Bodenrichtwerte, die spätestens zum 1. Januar 2025 Eingang in die Grundsteuerbewertung und die neuen Grundsteuermessbeträge finden werden, von allen Kommunen flächendeckend entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ermittelt und der Finanzverwaltung elektronisch zur Verfügung gestellt werden können.

Entscheidet sich die Politik für ein Modell mit Bodenwerten, so bedeutet das wohl rein faktisch – damit ab 1. Januar 2025 die Grundsteuer auf neuen Wertgrundlagen reibungslos und ohne Zeitverzug erhoben werden kann –, dass es für die Grundsteuer im Jahr 2025 nicht auf die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2025 ankommen kann, sondern der Stichtag für die für das Jahr 2025 relevanten Bodenrichtwerte einige Jahre zuvor liegen muss. zur Fussnote 235 Denn der Gesetzgeber muss rechtzeitig vor dem 1. Januar 2025 die dann anzuwendenden neuen Grundsteuermesszahlen festlegen (können). Dazu ist er auf die Auswertung einer ausreichend repräsentativen Zahl neuer Bodenrichtwerte aus allen Bundesländern angewiesen, um die Steuermesszahlen, die mit über die Höhe der künftigen Grundsteuer entscheiden, sachgerecht festlegen zu können. zur Fussnote 236

Das weitere Verfahren

Dies soll verdeutlichen, dass es in der Grundsteuerreform zu einem Gesetzgebungsverfahren in zwei Stufen kommen wird: In einer ersten Stufe bis Ende 2019 hinsichtlich der Bewertungsregeln entsprechend dem Auftrag des Bundesverfassungsgerichts, in einer zweiten Stufe dann in der Zeit bis zum 1. Januar 2025 hinsichtlich der Festlegung der Steuermesszahlen und weiterer Folgeanpassungen im Grundsteuergesetz. Dies bedeutet auch, dass die Bodenrichtwerte flächendeckend weit früher vorliegen müssen, als allgemein angenommen wird, und die Gemeinden in Baden-Württemberg hier schon aus eigenen fiskalischen Interessen heraus schneller als vielerorts angenommen einiges aufzuholen haben. zur Fussnote 237 Dies bedeutet aber auch, dass das Land sein Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-BW), in das die Kommunen die Bodenrichtwerte elektronisch einspeisen und aus dem die Finanzämter die Bodenrichtwerte für die Bewertung elektronisch übernehmen können, in Turbogeschwindigkeit entwickeln und bereitstellen muss! zur Fussnote 238

Im Gemeindefinanzbericht des kommenden Jahres wird hoffentlich konkreter über das dann laufende Gesetzgebungsverfahren im Bundestag berichtet werden können.

Fussnote [213]

BR-Drs. 514/16 vom 12.09.2016 – Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 105); BR-Drs. 515/16 vom 12.09.2016 – Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes.

Fussnote [214]

BR-Drs. 514/16 vom 12.09.2016 – Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Art. 105); BR-Drs. 515/16 vom 12.09.2016 – Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes.BT-Drs. 18/10751 vom 21.12.2016 – Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes und BT-Drs. 18/10753 vom 21.12.2016 – Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes – jeweils mit Stellungnahme der Bundesregierung.

Fussnote [215]

https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-021.html.

Fussnote [216]

Dies war der Zeitpunkt in den Verfahren, der am weitesten zurücklag.

Die wesentlichen Argumente des BVerfG, warum die Aussetzung einer erneuten Hauptfeststellung der Einheitswerte über einen langen Zeitraum zu Ungleichbehandlungen durch ungleiche Bewertungsergebnisse führt, die verfassungsrechtlich mit Blick auf Art. GG Artikel 3 Abs. GG Artikel 3 Absatz 1 GG nicht hinnehmbar sind:

Grundaussagen:
- Der Verkehrswert ist die zentrale Bezugsgröße für die Einheitsbewertung im geltenden Recht. Art und Umfang etwaiger Abweichungen zur Beurteilung einer gleichheitsgerechten Besteuerung müssen sich daran messen lassen.
- Die Auseinanderentwicklung von Verkehrswerten und Einheitswerten ist unbedenklich, wenn die Einheitswerte für bebaute und unbebaute Grundstücke in allen Fällen gleichmäßig hinter den Verkehrswerten zurückbleiben würden. Wertdifferenzen zu anderen Vermögensarten sind unerheblich.
- Die Periodische Wiederholung ist zentral für eine realitätsnahe Abbildung der verkehrswertrelevanten Veränderungen.
- Durch die Bezugnahme auf die Wertverhältnisse zum 01.01.1964 bleiben spätere Änderungen in den Wertverhältnissen unberücksichtigt (Baukosten für das Sachwertverfahren v. 1958, Weiterentwicklung Mietspiegel, Altersunterschiede von Gebäuden, Grundstückslage (Veränderung Umgebung, Heranrücken von Infrastrukturprojekten, Eingemeindung usw.)).
Zum Ertragswertverfahren im Einzelnen:
- Mehr als die Hälfte des Gesamtbestands der Wohnungen in Deutschland ist nach dem 01.01.1964 errichtet worden.
- Die Mietspiegel zum 01.01.1964 bilden für neue Gebäude mit anderer und besserer Ausstattung keine geeignete Schätzgrundlage für die übliche Miete bzw. Jahresrohmiete. Das Fehlen der Erfassung heutiger Ertragsfaktoren führt zu Wertverzerrungen.
o Heutige durchschnittliche Standards liegen über den Standards zum 01.01.1964.
o Höchst ungleich ausgestattete Grundstücke werden gleich bewertet. Neubauten mit gehobener Ausstattung gehen in die gleiche Ausstattungsklasse ein wie ein Neubau 1964 mit gehobener Ausstattung, obwohl der Mietzins für den Neubau weit höher als der Mietzins für den Altbau liegen wird. Entsprechendes gilt für Renovierungen.
- Veränderungen der Lage oder der strukturellen Anbindung der Grundstücke nach dem 01.01.1964 können ebenfalls zu beachtlichen Verkehrswertveränderungen führen, die in der Einheitsbewertung zum 01.01.1964 keine Berücksichtigung finden:
o Veränderte Bedingungen am Wohnungsmarkt (Nachfrage nach kleineren WE).
o Hineinwachsen in eine attraktive Baulage, Herauswachsen aus einer früher attraktiven Baulage (früher Ortsrand, jetzt Innerort, Ballungszentrum, Umgebungsbebauung, Gewerbeflächen).
- Vervielfältiger bilden weder die fortschreitenden städtebaulichen Entwicklungen noch das Alter von Gebäuden unterschiedlicher Baujahre hinreichend ab:
o Um- und Eingemeindungen bleiben unberücksichtigt
o Ein im Jahr 2017 errichtetes Gebäude wird mit dem gleichen Vervielfältiger angesetzt wie ein im Jahr 1950 errichtetes Gebäude, weil alle Gebäude, die nach dem 20.06.1948 errichtet wurden, der gleichen Baujahresgruppe zugeordnet werden.
Zum Sachwertverfahren:
- Gebäudeklasseneinteilungen und Raummeterpreise richten sich nach den Verhältnissen des Jahres 1958.
- Ausstattungsstandards von damals, die für die Bewertung herangezogen werden, werden den heutigen Verhältnissen nicht mehr gerecht.
- Die Berücksichtigung später eintretender Alterswertminderungen ist sowohl bei am 01.01.1964 bestehenden Gebäuden, erst recht aber bei danach errichteten Gebäuden ausgeschlossen.
Zusammenfassende Einschätzung:
- Wertverzerrungen treten flächendeckend und mit zunehmendem Gewicht und nicht nur in einzelnen atypischen Ausnahmefällen auf, sie betreffen die Wertfeststellung im Kern.
- Der Verwaltungsaufwand einer Neubewertung deckt nicht die Inkaufnahme eines dysfunktionalen Bewertungssystems. Gründe der Typisierung und Pauschalierung rechtfertigen ebenfalls nicht die Aussetzung der Hauptfeststellung und ihrer Folgen.
- Wertverzerrungen können auch nicht länger mit der Begründung, die Grundsteuer sei von ihrer Höhe her vernachlässigbar, in Kauf genommen werden.
- Die Wertverzerrungen können auch nicht durch Nachfeststellungen, Wertfortschreibungen oder Hebesatzanpassungen kompensiert werden.
- Jedenfalls seit dem 01.01.2002 (= der Zeitpunkt in den Verfahren, der am weitesten zurückliegt) führen die Wertverzerrungen zu einem Verstoß gegen Art. GG Artikel 3 Abs. GG Artikel 3 Absatz 1 GG.

Fussnote [217]
Fussnote [218]

Siehe Gemeindefinanzbericht 2016, BWGZ 15-BWGZ Jahr 2015 Seite 16/2016 S. BWGZ Jahr 2016 Seite 810 ff.
Fussnote [219]

Dass die Umsetzungsfrist, die das Bundesverfassungsgericht eröffnet, vergleichsweise kurz ist, kann man dem Bundesverfassungsgericht kaum vorhalten, betrachtet man die Länge der bislang ohne Ergebnis gebliebenen Anläufe zu einer Grundsteuerreform.
Fussnote [220]

Im Urteil des BVerfG vom 10.04.2018, BVERFG Aktenzeichen 1BVL1114 1 BvL 11/14 u. a., heißt es für die künftige Ausgestaltung wörtlich: „Der Gesetzgeber ist verpflichtet, die verfassungswidrige Rechtslage spätestens bis zum 31. Dezember 2019 durch eine Neuregelung zu beseitigen. Damit bleibt dem Gesetzgeber ein angemessener Zeitraum. In jahrzehntelangen Reformbemühungen um die Grundsteuer wurden verschiedene Modelle erörtert und durchgerechnet. In der vergangenen Legislaturperiode wurde mit Unterstützung einer großen Mehrheit der Länder mit dem Kostenwertmodell ein konkreter Gesetzentwurf zur Neuregelung der Bewertung des Grundbesitzes in den Bundesrat eingebracht (BRDrucks 515/16 sowie oben A II), der allerdings der Diskontinuität des Bundestages zum Opfer gefallen ist. Jedenfalls trifft den Gesetzgeber die Notwendigkeit einer alsbaldigen Neuregelung nicht unvorbereitet. Bei der Neuregelung verfügt der Gesetzgeber über einen weiten, vom Bundesverfassungsgericht nur begrenzt überprüfbaren Spielraum zur Bestimmung des Steuergegenstandes und des Steuersatzes (vgl. BVerfGE 138, BVERFGE Jahr 138 Seite 136, BVERFGE Jahr 138 Seite 181 Rn. BVERFGE Jahr 138 Seite 136 Randnummer 123, BVERFGE Jahr 138 Seite 136 Randnummer 131; 139, BVERFGE Jahr 139 Seite 285, BVERFGE Jahr 139 Seite 309 f. Rn. BVERFGE Jahr 139 Seite 285 Randnummer 72 jew. m. w. N.; oben B IV 1 b). Damit liegt auch die Gesamthöhe des mit der Steuer zu erzielenden Aufkommens völlig in der Hand des Gesetzgebers. Belässt er es im Grundsatz bei der bisherigen Struktur von Einheitsbewertung und Grundsteuer, kann das Steueraufkommen über den

Grundsteuermessbetrag durch den Gesetzgeber und über die Hebesätze durch die Gemeinden bestimmt werden. Aber auch in einem anderen Modell bleibt es dem Gesetzgeber und den nach dem Grundgesetz hebesatzberechtigten Gemeinden (Art. GG Artikel 106 Abs. GG Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG) vorbehalten, die Steuerhöhe und damit den Umfang des Steueraufkommens zu regeln. In keinem Fall wird das Gesamtaufkommen durch die verfassungsrechtlichen Vorgaben für eine in der Relation realitätsgerechte Bemessung der Besteuerungsgrundlagen vorbestimmt. Im Übrigen steht dem Gesetzgeber auch bei den Regeln zur Erfassung der Bemessungsgrundlage ein weiter Gestaltungsspielraum zu, der dadurch begrenzt ist, dass die Bemessungsregeln den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abbilden müssen (vgl. BVerfGE 93, BVERFGE Jahr 93 Seite 121, BVERFGE Jahr 93 Seite 136; 93, BVERFGE Jahr 93 Seite 165, BVERFGE Jahr 93 Seite 172 f.; 117, BVERFGE Jahr 117 Seite 1, BVERFGE Jahr 117 Seite 33; 139, BVERFGE Jahr 139 Seite 285, BVERFGE Jahr 139 Seite 310 Rn. BVERFGE Jahr 139 Seite 285 Randnummer 73 jew. m. w. N.; oben B IV 1 c). Indes ist der Gesetzgeber bei der Grundsteuer ebenso wenig wie bei anderen Steuern gehindert, mithilfe des Steuerrechts außerfiskalische Förder- und Lenkungsziele zu verfolgen (vgl. BVerfGE 138, BVERFGE Jahr 138 Seite 136, BVERFGE Jahr 138 Seite 181 Rn. BVERFGE Jahr 138 Seite 136 Randnummer 124 m. w. N.). Zudem verfügt der Gesetzgeber gerade in Massenverfahren der vorliegenden Art über einen großen Typisierungs- und Pauschalierungsspielraum (vgl. BVerfGE 139, BVERFGE Jahr 139 Seite 285, BVERFGE Jahr 139 Seite 313 Rn. BVERFGE Jahr 139 Seite 285 Randnummer 77 m. w. N.)."

Fussnote [221]

So die Argumentation der Arbeitsgemeinschaft Kommunalpolitik der CDU/CSU-Bundestagsfraktion in „Kommunal relevant in Juni/Juli 2018 (https://www.cducsu.de/sites/default/files/2018-07/Kommunal%20relevant%20-%20Juni%202018.pdf).

Fussnote [222]

Vgl. dazu Gemeindefinanzbericht 2016, BWGZ 15-BWGZ Jahr 2015 Seite 16/2016 S. BWGZ Jahr 2016 Seite 810 ff., BWGZ Jahr 2016 Seite 812.

Fussnote [223]

Wie streitanfällig die Bodenwertermittlung sein wird, wird auch davon abhängen, welche konkretisierenden Vorgaben der Gesetzgeber für die Bodenrichtwertermittlung treffen wird.

Fussnote [224]

Gebäude mit mehreren Wohnungen werden dabei tendenziell besser gestellt wären als Einfamilienhäuser, was den Mietern nutzen würde, wenn die Grundsteuer vom Eigentümer auf die Mieter umgelegt wird.

Fussnote [225]

Etwa der NABU (https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/aktionen-und-projekte/grundsteuerreform/index.html). Vgl. zum früheren „Aufrufmodell" bzw. „Grundsteuer: Zeitgemäß! Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform" www.grundsteuerreform.net. Ferner https://bodenwertsteuer.org/. Auch das Kölner Institut für Wirtschaftsforschung zählt zu den Unterstützern des Bodenwertsteuermodells (https://www.iwd.de/artikel/bodenwertsteuer-einfach-transparent-und-nachvollziehbar-386880/). Vgl. zur Diskussion auch Reutlinger Generalanzeiger (GEA) vom 31.07.2018: „Häuser-Kampf um die Grundsteuer" – „Vier Abgeordnete, vier Meinungen." Hinzuweisen ist zum Bodenwertsteuermodell darauf, dass sich aus früher (2013) im Rahmen einer Arbeitsgruppe der Länderfinanzministerien durchgeführten Modellberechnungen ergibt, dass beim Bodenwertsteuermodell zwar die Gruppe der unbebauten Grundstücke deutlich höher belastet werden würde, ebenso auch Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, aber u. a. Gewerbe- und Industriegrundstücke eine deutliche Entlastung erfahren würden (dem dann allenfalls mit entsprechenden Korrekturen bei den Grundsteuermesszahlen zu begegnen wäre).

Fussnote [226]

Bei der Gebäudeflächenermittlung gibt es eine Parallele zur Ermittlung der Bruttogrundfläche beim Kostenwert-Modell.

Fussnote [227]

Informationsdienst „Kommunal relevant" Juni/Juli 2018 der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag (https://www.cducsu.de/sites/default/files/2018-07/Kommunal%20relevant%20-%20Juni%202018.pdf). Vgl. auch Reutlinger GEA vom 31.07.2018.

Fussnote [228]

https://www.dihk.de/themenfelder/recht-steuern/news?m=2018-07-30-position-grundsteuer.

Fussnote [229]

Die Grundsteuer C gab es bereits in den Jahren 1961 und 1962. Der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestags hat die Grundsteuer C in verschiedenen Fachgutachten eingehend dargestellt. Vgl. Gutachten des Wiss. Dienst des Bundestags 4-3000-022/17 3.3.2017, Aktenzeichen 4300004117 4-3000-041/17 8.5.2017, PE 6-3000-24/17 19.5.2017 (Vereinbarkeit Grundsteuer C mit Unionsrecht), Download von der Internetseite des Bundestags www.bundestag.de möglich.

Fussnote [230]

„… Die kommunalen Steuerquellen werden wir sichern. Die Grundsteuer ist eine unverzichtbare Einnahmequelle der Kommunen. Diese wird unter Beachtung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts, der Sicherung des derzeitigen Aufkommens sowie unter Beibehaltung des kommunalen Hebesatzrechtes neu geregelt. Durch Schaffung einer Grundsteuer C schaffen wir für die Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von bebaubaren Grundstücken für Wohnbauzwecke zu verbessern. …..Wir werden nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung den Kommunen durch Schaffung der rechtlichen Grundlagen die Möglichkeit einräumen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Durch die Einführung einer Grundsteuer C

ermöglichen wir den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Verfügbarmachung von Grundstücken für Wohnzwecke zu verbessern.“

Fussnote [231]

Die Einführung der Möglichkeit, durch örtliche Satzung für Baulückengrundstücke einen höheren Hebesatz festlegen zu können, ist eine uralte kommunale Forderung. Ob sie tatsächlich zu den gewünschten Lenkungseffekten führen wird, bleibt indes abzuwarten. Damit ein höherer Hebesatz einigermaßen baulandmobilisierend wirken würde, müsste er sehr deutlich über dem Normal-Hebesatz liegen (mindestens um das 5-Fache, wenn nicht sogar das 10-Fache). Dies erfordert Mut für die kommunalen Gremien! Auch die frühere Grundsteuer C gab es nur in den Jahren 1961 und 1962 und wurde dann wieder abgeschafft.

Fussnote [232]

Mit einem Steueranmeldeverfahren entsprechend § GRSTG § 44 GrStG in die reformierte Grundsteuer ab 01.01.2025 zu starten, wäre allenfalls ein worst-case-Szenario.

Fussnote [233]

Gegen eine wertunabhängige Flächenbesteuerung und eine konsequente Besteuerung anhand der Grundstückswerte spricht sich deshalb der Deutsche Landkreistag (DLT) in seiner Pressemitteilung vom 27.06.2018 aus: Gerade aus Sicht des ländlichen Raumes sei eine solche Bemessungsgrundlage auch aus Gerechtigkeitsaspekten kein gangbarer Weg. Es wäre den Bewohnern in den vielen ländlichen Landkreisen kaum vermittelbar, wenn ihre Grundstücke künftig genauso behandelt würden wie Grundstücke in „Filetlagen“. „Warum etwa sollte ein Grundstück in Hamburg-Rotherbaum mit dem gleichen Ansatz in die Besteuerung eingehen wie das Grundstück in Sangerhausen? Das sei den Bürgern nicht zu erklären, vor allem nicht denen in Sangerhausen“, so der Präsident des Deutschen Landkreistags. Der Deutsche Landkreistag weist auch auf die erheblichen Umverteilungswirkungen beim Länderfinanzausgleich bei einem reinen Flächenmodell hin: „Die Folge wäre – um im Beispiel von Hamburg und Sangerhausen zu bleiben – beim Länderfinanzausgleich etwa eine erhebliche Umverteilung zugunsten des wirtschafts- und steuerstarken Hamburg und zulasten Sachsen-Anhalts.“ Aber auch innerhalb eines Landes wären die Umverteilungswirkungen im Kommunalen Finanzausgleich beachtlich: „München würde damit künftig zulasten der übrigen Räume in Bayern im Vergleich zu heute als weniger steuerstark behandelt werden, obwohl sich real nichts verändert hat,“ so der DLT-Präsident Landrat Reinhard Sager.

Fussnote [234]

So wird z. B. im Mitteilungsdienst „heute im Bundestag“ am 21.06.2018 über die Antwort der Bundesregierung auf eine Parlamentsanfrage berichtet (BT-Drs. 19/2589): Die Bundesregierung wolle die neue Grundsteuer unter Beachtung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts, der Sicherung des derzeitigen Aufkommens sowie unter Beibehaltung des kommunalen Hebesatzrechts neu regeln. Die Bundesregierung sei sich der Bedeutung der Grundsteuer als unverzichtbare Einnahmequelle der Kommunen bewusst. Auf Inhalte und Positionen eines Treffens zwischen Vertreterinnen und Vertretern der Bundesregierung und der Bundesländer geht die Antwort der Bundesregierung nicht näher ein. Aus einer früheren Äußerung in einem Parlamentsprotokoll des Bundestags vom 15.05.2018 heißt es, der Bundestag wolle bis zum Ende des Jahres (2018!) ein Eckpunktepapier diskutieren. Auch von der Finanzministerkonferenz, die am 25.05.2018 in Goslar stattgefunden hatte, ist zur Grundsteuerreform nichts bekannt worden. Vgl. zuletzt die Kleine Anfrage von Abgeordneten der FDP vom 30.07.2018, BT-Drs. 19/3623 zu einem gemeinsamen Schreiben von sechs Finanzministern vom 26.06.2018 an den Bundesfinanzminister mit der Bitte, die Umsetzung der Grundsteuerreform zügig voranzutreiben.

Fussnote [235]

Möglicherweise bereits zum 01.01.2021 (so die Einschätzung von Frau Finanzministerin Edith Sitzmann in einem Schreiben vom 21.07.2018 an Minister Peter Hauk). Dann hätte der Gesetzgeber noch ausreichend Zeit, die neuen Grundsteuermesszahlen auf einer fundierten Datenbasis festlegen zu können.

Fussnote [236]

Wird eine Gebäudebewertung inkludiert, bedarf es auch diesbezüglich eines gesicherten Übergangs auf ein neues Bewertungssystem, und auch hier ist der Bundesgesetzgeber zumindest auf eine repräsentative Auswertung abgegebener Bewertungserklärungen der Grundstückseigentümer angewiesen, um die Steuermesszahlen rechtzeitig festlegen zu können.

Fussnote [237]

Vgl. zu den Hintergründen der Änderung der Gutachterausschussverordnung auch Schneider, BWGZ 2018 S. BWGZ Jahr 2018 Seite 330 ff.

Fussnote [238]

„Dass in Baden-Württemberg im Unterschied zu allen anderen Bundesländern kein Bodenrichtwertinformationssystem existiert, in dem die erforderlichen Werte und Faktoren zentral verfügbar sind, führt in den zuständigen Finanzämtern zu nicht unerheblicher Mehrarbeit und stellt ein erhebliches Risiko für die erfolgreiche Umsetzung der Grundsteuerreform dar. ….. Ohne ein solches System ist in Baden-Württemberg eine rechtzeitige Neubewertung der rd. 5,5 Mio. wirtschaftlichen Einheiten mit ca. 8 Mio. Flurstücken für Zwecke der Grundsteuer gefährdet“, heißt es in dem genannten Schreiben der Finanzministerin vom 21.07.2018.