

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge

Hauptausschuss

Datum

08.03.2023

öffentlich

Gegenstand der Vorlage:

Petition zum Bodenrichtwert im Zusammenhang mit der
Grundsteuerreform

Gesetzliche Grundlage:

§ 11 SächsLKrO
§ 7 Abs. 2 Nr. 11 Hauptsatzung des Landkreises
Zwickau

Einreicher:

Landrat

Erarbeitet:

Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss beschließt, die Petition zum Bodenrichtwert im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform mit beigefügtem Antwortschreiben zurückzuweisen.

Michaelis
Landrat

Rechtlich und haushaltsrechtlich geprüft:

Dr. Vogel, Steffen
Hartung, Mathias

Amtsleiter Rechtsamt
Dezernent Finanzen und Service

Begründung:

Mit Schreiben vom 23.01.2023 ging im Landratsamt eine Petition zur Problematik Bodenrichtwert im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform ein. Der Petent ist der Ansicht, dass sein Grundstück 36/2 der Gemarkung Voigtlaide im Zuge der Grundsteuerreform verändert worden sei und er sei nicht bereit, für sein Grundstück Baulandpreise zu bezahlen. Dieses Grundstück, Flurstück 36/2 Gemarkung Voigtlaide, habe er als landwirtschaftliche Fläche gekauft und nach Aussage des Bauamtes Glauchau würde das nie Bauland oder Bauerwartungsland. Das Grundstück bestehe zu 50 % aus Blühwiese für Bienen und dazu stünden noch 20 Obstbäume darauf. Ebenso ein Hühnerstall und ein Schuppen. Diese Bauten seien ohne Fundamente und abrisstfähig. Sie könnten jederzeit entsorgt werden.

Sachverhalt:

Das Flurstück 36/2 Gemarkung Voigtlaide bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück 36/11 Gemarkung Voigtlaide. Über das Grundstück 36/2 verläuft unter anderem die zur Erschließung zwingend notwendige Zufahrt (vermutlich auch weitere Medien) für das Flurstück 36/11.

Beurteilung:

Der Landkreis Zwickau ist für die Regelungen und Festsetzungen in Bezug auf die Grundsteuer nicht zuständig. Im Zuge der Grundsteuerreform wurde im Freistaat Sachsen gesetzlich geregelt, die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch zur Ermittlung des Bodenwerts von nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Rahmen der Grundsteuer heranzuziehen. In § 247 Bewertungsgesetz ist geregelt, dass – wenn ein Bodenrichtwert nach dem Baugesetzbuch vorliegt – der Bodenrichtwert anzusetzen ist. Umstände des Einzelfalls, die zu einem anderen, individuellen Bodenwert führen, dürfen nicht berücksichtigt werden. Lediglich unterschiedliche Entwicklungszustände (z. B. Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland) werden vom Finanzamt durch pauschalisierte Zu- oder Abschläge beachtet.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Zwickau, angesiedelt beim Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung, ist zur Bestimmung von Bodenrichtwerten zuständig.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens in einem abgegrenzten Gebiet, der sog. Richtwertzone. Die jeweilige Bodenrichtwertzone umfasst Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen. Er gilt - soweit nicht anders angegeben - für baureifes Land, § 196 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bodenrichtwert repräsentiert daher nicht den individuellen Wert eines bestimmten, einzelnen Grundstücks innerhalb dieser Zone.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen wiederum richtet sich nach § 15 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV):

- 1) *Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.*

- 2) Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

Dementsprechend können sich auch Grundstücksteile im Außenbereich befinden.

Das Flurstück 36/2 steht zweifelsfrei im wirtschaftlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Wohngrundstück Thurmer Straße 22a und b, Flurstück 36/11, sichert dessen Bebaubarkeit und ist damit der entsprechenden Zone zugeordnet.

Von der Straße aus ist das Objekt nicht einsehbar, die Zonierung wurde daher mit Hilfe des Luftbildes überprüft. Daraus ergibt sich, dass der überwiegende Teil des Flurstückes 36/2 befestigt und teilweise mit diversen Bauten bestanden ist. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Anpflanzungen (Hecken o. ä.) vorhanden. Es handelt sich also nicht, wie vom Eigentümer dargestellt, um landwirtschaftliche Nutzfläche, vgl. § 201 BauGB.

Die Bezeichnung von Grundstücken in Kaufverträgen ändert die Einordnung von Flächen nach den einschlägigen Vorschriften nicht. Es handelt insoweit sich um private Rechtsbeziehungen.

Unabhängig von der Ermittlung des Bodenwertes hat die Einsicht in das Liegenschaftskataster der unteren Vermessungsbehörde folgendes ergeben:

Das Flurstück 36/2 der Gemarkung Voigtlaide entstand im Jahr 1991 im Fortführungsriß 3953F23. Im zugehörigen Fortführungsnachweis 3953FN1 wird für das Flurstück 36/2 die tatsächliche Nutzung „Gebäude- und Freifläche“ vergeben. Die tatsächliche Nutzung ist die zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefundene Art der Inanspruchnahme der Erdoberfläche nach § 5 Abs. 4 Satz 2 Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz

(SächsVermKatGDVO). Durch seitdem geänderte Vorschriften ergibt sich die aktuelle Eintragung der tatsächlichen Nutzung als „Wohnbaufläche“. Dies ist die baulich geprägte Fläche einschließlich der mit ihr im Zusammenhang stehenden Freiflächen (z. B. Haus-, Vor- und Ziergärten, Zufahrten, Stellplätze und Hofraumflächen), die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dient (Anlage 2 Seite 1 Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Führung des Liegenschaftskatasters (VwVLika)).

Im Liegenschaftskataster sind drei nicht eingemessene Gebäude aus der Luftbilderfassung 2022 auf dem Flurstück Voigtlaide 36/2 vermerkt.

Der Zeitpunkt der Errichtung der Bauten war der unteren Vermessungsbehörde zum Zeitpunkt der Erhebung aus Luftbildern ebenso wenig bekannt wie die Beschaffenheit, sodass keine Aussage darüber getroffen werden konnte, ob es sich bei den Bauten um Gebäude im Sinne des § 5 Abs. 5 SächsVermKatGDVO handelt. Nach § 5 Abs. 5 SächsVermKatGDVO sind Gebäude oberirdische, überdachte, mit dem Erdboden fest verbundene bauliche Anlagen,

1. die von Menschen betreten werden können,
2. die dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen dienen,
3. die von Außenwänden umfasst sind,
4. deren Grundfläche mehr als 10 Quadratmeter beträgt,
5. die nach Art und Weise der Bauausführung eine dauernde Nutzung zulassen und
6. die keine Gartenlauben im Sinne von § 3 Absatz 2 des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, sind.

Folglich wurden die Bauten erfasst. Die Änderung des Gebäudebestands ist durch Offenlegung der Änderung von Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters den betroffenen Flurstückseigentümern mitgeteilt worden. Die Offenlegung wurde im Amtsblatt 003/2022 bekannt gemacht.

Über eine Verpflichtung zur Einmessung der Gebäude kann aufgrund fehlender Informationen zum Zeitpunkt der Errichtung keine Aussage getroffen werden.

Wurde ein Gebäude nach dem 24.06.1991 abgebrochen, neu errichtet, in seinen Außenmaßen wesentlich verändert, hat der Eigentümer unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf seine

Kosten zu veranlassen, § 6 Abs. 3 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG).

Damit ist die Aussage des Petenten, dass das Grundstück im Zuge der Grundsteuerreform verändert worden sei, nicht nachvollziehbar.

Anlagen

Petition vom 23.01.2023

Antwortschreiben an den Petenten