

Mehr Sicherheit. Mehr Erfolg. Mehr vom Leben.

Kommunalberatung



Regensburg

Kelheim

Straubing

Ingolstadt

Nürnberg



Mandanteninformation Kommunalberatung K1/2022

Informationen zu aktuellen Entwicklungen zur Besteuerung der öffentlichen Hand sowie zu weiteren interessanten Entwicklungen für Landkreise, Städte, Gemeinden und ihre Unternehmen

Inhalt

1. Aktuelles

- 1.1. § 2b UStG Dauerfristverlängerung bei dezentraler Besteuerung kein Wahlrecht i.S.d. § 18 Abs. 4f S. 7 UStG
- 1.2. Land- und forstwirtschaftliche Umsätze der öffentlichen Hand Änderung bereits zum 1. Januar 2022
- 1.3. Neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
- 1.4. Neue Schwellenwerte im Vergaberecht ab 1. Januar 2022
- 2. Grundsteuerreform 2022/2025 Die Kommunen sind auch als Steuerschuldner betroffen
- 3. Neue Rechtsprechung zur Ausübung von Vorkaufsrechten für Kommunen
 - 3.1. Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (Az.: 4 C 1.20)
 - 3.2. Vorkaufsrecht zum Wohl der Allgemeinheit nur bei zeitnaher Verwirklichung
 - 3.3. Vorkaufsrecht und Grunderwerbsmodell, BVerwG, Beschl. vom 30. September 2020, Az.: 4 B 45.19

Wirtschaftsprüfer

Steuerberater





1. Aktuelles

1.1. § 2b UStG: Dauerfristverlängerung bei dezentraler Besteuerung kein Wahlrecht i.S.d. § 18 Abs. 4f S. 7

Wie bereits in unserem Newsletter 2/2020 dargestellt, wurde mit dem Jahressteuergesetz 2020 die dezentrale Besteuerung der Gebietskörperschaften Bund und Länder in der Umsatzsteuer gesetzlich verankert durch die neuen Regelungen in § 18 Abs. 4f und 4g UStG, um die bisherige Praxis im Zuge der Ausweitung der unternehmerischen Tätigkeiten durch den § 2b UStG auf eine rechtliche Grundlage zu stellen.

Durch die Neuregelung werden umsatzsteuerrechtliche Pflichten von Bund und Ländern auf die einzelnen Organisationseinheiten übertragen. Die einzelne Organisationseinheit ist also zukünftig insbesondere verantwortlich für die Abgabe einer eigenen Umsatzsteuererklärung und tritt an die Stelle der Gebietskörperschaft, dessen Teil sie ist. Weil durch die Regelung die Gesamtkörperschaft nicht anders gestellt werden darf, als hätte sie ihre Tätigkeiten kumuliert in einer Erklärung gebündelt, gelten bei Anwendung dieser Regelung bestimmte Betragsgrenzen stets als überschritten. So kann weder die einzelne Organisationseinheit noch die Gesamtkörperschaft die Kleinunternehmerregelung anwenden oder sich auf eine mangelnde Wettbewerbsrelevanz wegen Unterschreitens der Grenze von 17.500 €(§ 2b Abs. 2 Nr. 1 UStG) für gleichartige Umsätze berufen. Nachdem davon auszugehen ist, dass Bund und Länder erst zum 1. Januar 2023 in die Anwendung des § 2b UStG einsteigen werden, wird die Regelung entsprechend ab 1. Januar 2023 zur Anwendung kommen.

Auswirkungen hat die Regelung in Bayern unter anderem auf die Landratsämter, die zwar grundsätzlich Kreisbehörden sind, also für die juristische Person des öffentlichen Rechts "Landkreis" handeln. Sofern sie allerdings rein staatliche Aufgaben wahrnehmen (in der Regel beim Handeln als sog. "Kreisverwaltungsbehörde"), treten sie als Staatsbehörde und folglich für die juristische Person des öffentlichen Rechts "Freistaat Bayern" auf. Die umsatzsteuerlich relevanten Umsätze der Staatsbehörde fallen daher in das Unternehmen des Freistaats Bayern.

Eine ähnliche "Zwitterstellung" kommt den Universitäten in Bayern zu. Auch diese werden von der Neuregelung betroffen sein.

Mit Kurzhinweis vom 5. August 2021 hat das Finanzministerium Schleswig-Holstein klargestellt, dass die Beantragung einer Dauerfristverlängerung zur Abgabe der Umsatzsteuervoranmeldungen kein Wahlrecht im Sinne des § 18 Abs. 4f S. 7 UStG darstellt. Dies bedeutet, dass keine einheitliche Beantragung der Dauerfristverlängerung durch den Freistaat Bayern oder den Bund erforderlich ist. Vielmehr kann bzw. muss jede Organisationseinheit für sich die Dauerfristverlängerung gesondert beantragen, sofern dies gewünscht sein sollte.

1.2. Land- und forstwirtschaftliche Umsätze der öffentlichen Hand – Änderung bereits zum 1. Januar 2022

Bereits aktuell sind juristische Personen öffentlichen Rechts nicht nur mit ihren Betrieben gewerblicher Art, sondern auch mit den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (§ 2 Abs. 3 UStG a.F., § 24 Abs. 2 UStG) umsatzsteuerliche Unternehmer.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 hat der Gesetzgeber unionsrechtsbedingt den Anwendungsbereich des § 24 UStG stark eingeschränkt. Künftig dürfen nur noch solche Unternehmen § 24 UStG anwenden, deren Gesamtumsatz in dem jeweiligen vorangegangenen Kalenderjahr weniger als 600.000 € betragen hat. Die neue Fassung des § 24 UStG findet für sämtliche Umsätze im Bereich der Land- und Forstwirtschaft Anwendung, die nach dem 31. Dezember 2021 bewirkt werden.

Auch juristische Personen des öffentlichen Rechts, die z.B. Umsätze mit dem Verkauf von Holz aus in Ihrem Eigentum stehenden Wäldern erzielen, haben bislang von der Regelung des § 24 UStG Gebrauch gemacht. Dies hatte zur Folge, dass Umsatzsteuer und Vorsteuer in diesem Bereich einander entsprachen und der Unternehmer insoweit keine Umsatzsteuer abführen musste, gleichzeitig den Vorsteuerabzug aber auch nicht in Anspruch nehmen konnte.

Sofern der Gesamtumsatz der juristischen Person öffentlichen Rechts im Sinne des § 19 Abs. 3 UStG, in den die Umsätze aller Betriebe gewerblicher Art und der bisherigen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gerechnet werden, im Jahr 2021 die Grenze von 600.000 € überschritten hat, dürfen demnach die Durchschnittssätze des § 24 UStG ab 1. Januar 2022 bereits nicht mehr angewendet werden. Mit den land- und forstwirtschaftlichen Umsätzen unterliegen diese juristischen Personen öffentlichen Rechts trotz regelmäßig nicht vorliegendem Betrieb gewerblicher Art daher dann der Regelbesteuerung.



Sofern juristische Personen öffentlichen Rechts aufgrund des Überschreitens der Umsatzgrenze im Jahr 2021 ab dem 1. Januar 2022 auch für ihre Umsätze aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft die Regelbesteuerung anwenden müssen, ergeben sich hierdurch insbesondere Auswirkungen auf die Rechnungsstellung (z.B. im Hinblick auf die Anwendung des zutreffenden Steuersatzes), den Vorsteuerabzug sowie die Abgabe von Umsatzsteuervoranmeldungen und Umsatzsteuerjahreserklärungen. Neben zusätzlichen Pflichten können sich aus der Anwendung der Regelbesteuerung aber auch Chancen ergeben. Dies betrifft einerseits den Vorsteuerabzug aus künftigen Eingangsleistungen für den Bereich der Land- und Forstwirtschaft, vor allem aber auch einen möglichen nachträglichen Vorsteuerabzug aus entsprechenden Investitionen der vergangenen 5 bzw. 10 Jahre. So führt der Wechsel von der Besteuerung nach Durchschnittssätzen zur Regelbesteuerung zu einer Änderung der Verhältnisse i.S. des § 15a UStG, sodass bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen ein anteiliger nachträglicher Vorsteuerabzug möglich

Ab Anwendung des § 2b UStG ist mit einer Ausweitung der steuerbaren Umsätze zu rechnen. Dies dürfte den Anwendungsbereich des § 24 UStG für die öffentliche Hand daher weiter einschränken.

1.3. Neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Aufgrund der Vielzahl der von Kommunen abgeschlossenen Architekten- und Planerverträgen haben Entscheidungen hierzu auch für die kommunale Praxis immer erhebliche Bedeutung. So auch die weitere Grundsatzentscheidung des EuGH zur Anwendbarkeit der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Mindestsätze der HOAI dürfen zwischen Privaten auch weiter angewandt werden.

(EuGH-Urteil vom 18. Januar 2022, Rs.C-261/20).

Bekanntlich enthielt die HOAI bis zu ihrer Fassung 2013 einen verbindlichen Preisrahmen aus Mindest- und Höchstsätzen. Diese durften weder über- noch unterschritten werden. Mit dem bekannten Urteil aus dem Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland vom 17. Juli 2019 hat der EUGH diese Praxis der HOAI mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie als unvereinbar festgestellt.

Mit der HOAI 2021 hat der Verordnungsgeber diese für ab dem 1. Januar 2021 geschlossene Verträge abgeschafft. Ungeklärt blieb, ob das geltende Preisrecht für Altfälle weiter angewandt werden muss. Der BGH hat in einem sogenannten Aufstockungsfall (Klage des Architekten auf über der vereinbarten Vergütung liegenden Mindestsatz) die Sache dem EuGH zur Entscheidung vorgelegt.

Vor nationalen Gerichten war umstritten, ob Adressat der Richtlinie nur der Mitgliedstaat ist und dieser das nationale Recht entsprechend anzupassen habe oder aber ob dem Einzelnen aus der Richtlinie keine Verpflichtungen auferlegt werden können und die Regelung der HOAI weiter anzuwenden sind. Der EUGH hat entschieden, dass die Entscheidung zur Unwirksamkeit der Mindestsätze nur die Bundesrepublik Deutschland treffe, nicht jedoch die einzelnen Parteien eines Zivilrechtstreits. Allerdings kann das nationale Gericht die Anwendung des mit der Richtline kollidierenden nationalen Rechts ausschließen.

Es ist daher damit zu rechnen, dass der BGH die Revision des Auftraggebers zurückweisen wird und der Architekt den entsprechenden Mindestsatz erhält. Eine Vielzahl von derzeit ruhend gestellten Verfahren wird daher wohl demnächst zur Entscheidung anstehen. Dies dürfte auch gegenüber öffentlichen Auftraggebern bzw. Kommunen gelten, da sie im Architektenvertrag fiskalisch handeln. Insofern werden die Aufstockungsklagen überwiegend Erfolg haben. Spannend wird in diesem Zusammenhang sein, ob der Auftraggeber, in diesem Fall die Kommune, dann die Differenz zwischen dem Vertragshonorar und dem Mindestsatz als Schadensersatz gegenüber der Bundesrepublik Deutschland geltend machen kann.

Wirtschaftsprüfer

Steuerberater





1.4. Neue Schwellenwerte im Vergaberecht ab 1. Januar 2022

Die EU-Kommission hat die Anpassung der EU-Schwellenwerte zum Vergaberecht am 11. November 2021 im Amtsblatt der EU veröffentlicht. Die Anpassung der EU-Schwellenwerte erfolgt alle 2 Jahre.

Ab dem 1. Januar 2022 gelten folgende Schwellenwerte:

Klassische Richtlinie (2014/24/EU):

Bauleistungen: 5.382.000,00 € (bis 31.12.2021) 5.350.000,00 €

Liefer-/Dienstleitungen:

- zentrale Regierungsbehörden 140.000,00 € (bisher 139.000,00 €)
- übrige öffentliche Auftraggeber: 215.000,00 € (bisher 214.000,00 €).

Bei der Vergabe von sozialen und anderen besonderen Dienstleistungen im Sinne des Anhangs XIV der Richtlinie 2014/24/EU ist keine Anpassung erfolgt. Der Schwellenwert beträgt weiterhin 750.000,00 €.

Konzessionen (2014/23/EU):

Konzessionen: 5.382.000,00 € (bisher 5.350.000,00 €).

Sektorenrichtlinie und Richtlinie Verteidigung und Sicherheit (2014/25/EU und 2019/81/EG)

Bauleistungen: 5.382.000,00 € (bisher 5.350.000,00 €)

Liefer-/Dienstleistungen: 431.000,00 € (bisher 428.000,00 €).

Grundsteuerreform 2022/2025 – Die Kommunen sind auch als Steuerschuldner betroffen

Mit als letztes Bundesland hat Bayern am 10. Dezember 2021 sein neues Grundsteuergesetz verabschiedet.

Bayern machte - wie viele andere Bundesländer auch - von einer neu im Grundgesetz verankerten Öffnungsklausel Gebrauch, um von dem erarbeiteten "Bundesmodell" eine abweichende eigene Wertermittlung für alle Grundstücke (egal ob privat, betrieblich oder öffentlich genutzt) im Freistaat Bayern zu regeln. Für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz kommt überwiegend - in Bayern mit leichten Änderungen - das Bundesmodell zur Anwendung.

Der sich durch die Bewertung ergebende Wert für den Grundbesitz ist eine Grundlage für die ab dem Jahr 2025 auf Basis der Reform an die Kommune zu zahlende Grundsteuer.

Jedes Grundstück und jeder land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz in Deutschland, damit insgesamt rund 36 Mio. Grundstücke, sind von der Reform betroffen. Eine gewaltige administrative Herausforderung für die Eigentümer und die Behörden ist zu bewältigen. Besonders groß ist die Herausforderung für die Kommunen, weil diese sich nicht nur als Steuergläubiger auf die Neuerungen in Bezug auf die Erhebung der Grundsteuer einstellen müssen, sondern auch selbst als Grundstückseigentümer Steuerschuldner und damit erklärungspflichtig sein können.

Warum erfolgt überhaupt eine neue Bewertung der Grundstücke für Grundsteuerzwecke?

Die bisherige bis 2024 noch andauernde Berechnung der Grundsteuer basiert auf den bekannten Einheitswerten, denen die Wertverhältnisse von 1964 (in den alten Bundesländern) bzw. von 1935 (in den neuen Bundesländern) zugrunde liegen. Im Jahr 2018 wurde dies vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig beurteilt. Eine Neuregelung war durch den Gesetzgeber anzugehen, was durch entsprechende Gesetzgebung nunmehr abgeschlossen

Wie und durch wen erfolgt die Festlegung der neuen Werte?

Für die Bewertung auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 sind von den Grundstückseigentümern im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022 alle für die Bewertung maßgeblichen Daten und Erklärungen auf elektronischem Wege, für jedes einzelne Grundstück und für den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz, beim dafür zuständigen Finanzamt einzureichen. Dort werden die Erklärungen und Angaben bearbeitet und der neue Grundsteuerwert festgestellt.

Wirtschaftsprüfer

Steuerberater





Zahlreiche Befreiungstatbestände für Juristische Personen öffentlichen Rechts

Bestimmter Grundbesitz von juristischen Personen öffentlichen Rechts ist von der Grundsteuer befreit. So sind beispielsweise Grundstücke, die dem öffentlichen Dienst oder Gebrauch dienen, von der Besteuerung ausgenommen. Dabei ist zu beachten, dass die Verwendung für einen Betrieb gewerblicher Art (§ 4 KStG) oder der Vermögensverwaltung keine Verwendung für einen öffentlichen Dienst darstellt und daher regelmäßig der Besteuerung unterliegt.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind bei juristischen Personen öffentlichen Rechts zwar regelmäßig von der Ertragsbesteuerung ausgenommen, unterliegen jedoch der Grundsteuer und im Wesentlichen dem umfangreicheren Bundesmodell hinsichtlich der Bewertung.

Rückausnahme von der Erklärungspflicht für bisher steuerbefreiten Grundbesitz der öffentlichen Hand

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30. März 2022 hat das Bayerische Landesamt für Steuern per Allgemeinverfügung alle Grundstückseigentümer zur Abgabe von Grundsteuererklärungen bis zum 31. Oktober 2022 aufgefordert. In einer ergänzenden Verfügung des Bayerischen Landesamts für Steuern vom 31. März 2022 (Az. G 2163.1.1-1/17 St35) wurde Grundbesitz, der sich in unmittelbarem Eigentum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts befindet und bereits vor dem 1. Januar 2022 einer vollständigen Grundsteuerbefreiung nach den §§ 3 oder 4 GrStG unterlegen hat, von der Aufforderung zur Abgabe einer Grundsteuererklärung wieder ausgenommen, wenn keine Änderung, die zu einem vollständigen oder teilweisen Wegfall der Befreiung führt, eingetreten ist. In Zweifelsfällen kann die juristische Person des öffentlichen Rechts vom Finanzamt zur Abgabe einer Erklärung aufgefordert werden.

Somit wird es für die juristischen Personen öffentlichen Rechts erforderlich werden, alle Grundstücke hinsichtlich bisheriger Grundsteuerbefreiungen zu analysieren, um auf dieser Basis feststellen zu können, für welche Grundstücke bis zum 31. Oktober 2022 Erklärungen abzugeben sind.

Wie unterstützt Sie die MTG dabei ...?

- Unser Service Team "Grundsteuer" steht Ihnen zusammen mit dem Spezial Team "Kommunalberatung" für alle Fragen zur Grundsteuerreform zur Verfügung. Hierfür ist eine direkte Kontaktaufnahme über folgende mail-Adresse grundsteuerreform@mtg-group.de oder über die Hotline 09441-2970 999 möglich.
- Gemeinsam mit unseren Softwareanbietern erarbeiten wir derzeit die IT Lösungen, um eine fristgerechte elektronische Einreichung der notwendigen Erklärungen zum Grundbesitz unserer Mandanten zu gewährleisten und auf die aktuell sich immer wieder ändernden Anforderungen der Finanzverwaltung zu reagieren.
- Mit Einreichung richtiger und vollständiger Erklärungen bei den Finanzämtern können spätere zeitaufwendige Rückfragen, notwendig werdende Änderungs- und Einspruchsverfahren und zu hohe Grundsteuerfestsetzungen ab 2025 vermieden werden.
- Wir können prüfen und festhalten, ob die Voraussetzungen für einen Befreiungstatbestand für juristische Personen öffentlichen Rechts vorliegen oder ob sich Anhaltspunkte für einen Erlass der Grundsteuer (z.B. bei wesentlicher Ertragsminderung oder bei sonstigen Umständen) ergeben.
- Ergehende Bescheide können mit unseren Daten abgeglichen und damit zuverlässig geprüft werden.
- Wir können feststellen, inwieweit Grundstücke zu einer sog, wirtschaftlichen Einheit für Bewertungszwecke zusammengefasst werden müssen.
- Alle Sonderbewertungsfälle wie z.B. Erbbaurechtsverhältnisse, Gebäude auf fremden Grund und Boden, usw. - können durch uns abgedeckt werden.
- Für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke gilt abhängig von den einzelnen Nutzungen ein aufwendiges Ertragswertverfahren mit vielen Besonderheiten, die wir kennen und berücksichtigen.
- Eine vollständige Datenbasis ist damit bei uns vorhanden, was bei allen künftigen Veränderungen in den Grundstücken - mit Auswirkungen auf die Grundsteuer - erhebliche Vorteile bietet.

Sofern Sie in dieser Thematik unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten, würden wir Sie bitten, möglichst frühzeitig auf uns zuzukommen, um die hierfür erforderlichen Ressourcen einplanen zu können und Sie bestmöglich unterstützen zu können.



3. Neue Rechtsprechung zur Ausübung von Vorkaufsrechten für Kommunen

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist ein weitreichendes und probates Mittel für Kommunen, um Wohnungsbaupolitik zu betreiben. Insofern empfiehlt sich hier immer ein Blick auf die aktuelle Rechtsprechung.

3.1. Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (Az.: 4 C 1.20)

Mit seiner Entscheidung vom 9. November 2021 zum gemeindlichen Vorkaufsrecht hat das Bundesverwaltungsgericht die Praxis vieler Städte und Gemeinden bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung als rechtswidrig eingestuft.

Gegenstand der Klage war die Ausübung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts durch eine Berliner Bezirksverwaltung. Das Grundstück war mit einem Mehrfamilienhaus mit 20 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten bebaut. Es lag im Geltungsbereich einer sogenannten Milieuschutzsatzung. Insofern besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist in solchen Fällen gem. § 26 Ziffer 4 BauGB ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und so genutzt wird. Bislang war es so, dass allein die prognostizierte Gefahr durch die Gemeinde, dass dies nicht der Fall sein soll und der Käufer durch Aufwertung der Wohnungen Mieterhöhungen oder Umwandlung in Eigentumswohnungen Teile der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängen würde, ausreichte, um das Vorkaufsrecht auszuüben.

Dem hat das Bundesverwaltungsgericht nunmehr widersprochen. Die Voraussetzungen des Ausschlussgrundes des § 26 Nr. 4 BauGB lägen vor, da dieser dem Wortlaut nach eindeutig auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung abstellt und keine Prognose zulässt.

Welche Auswirkungen hat das Urteil?

Grundsätzlich hatten die Gemeinden auf diese Weise versucht selbst oder über ihre Wohnungsbaugesellschaften das Eigentum an den Grundstücken zu erwerben. Dies ist in Zukunft ausgeschlossen, da Prognosen über das zukünftige Nutzungsverhalten des Erwerbers nicht mehr ausreichen. Auch für in der Vergangenheit mit dieser Begründung ausgeübten Vorkaufsrechte ergeben sich weitreichende Folgen.

Die bisherige Ausübung gemeindlicher Vorkaufsrechte bleibt zunächst wirksam, auch wenn sie rechtswidrig erfolgt sein sollte.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde auch eine Pflicht zur Aufhebung des Verwaltungsakts, betreffend der Ausübung des Vorkaufsrechts hat. Damit entfällt der Rechtsgrund für den Grundstückskaufvertrag und er ist rückabzuwickeln. Etwaige mit der Rückabwicklung verbundene Kosten hätte die Gemeinde als Schadensersatz zu tragen.

Auswirkungen auf Abwendungs- und Unterwerfungsvereinbarungen:

Um Druck auf die Erwerber auszuüben, haben die Gemeinden häufig alternativ zur Ausübung des Vorkaufsrechts mit diesen Abwendungs- und Unterwerfungsvereinbarungen geschlossen. Darin verpflichten sich die Erwerber unter anderem ohne schriftliche Zustimmung der Stadt kein Wohnungseigentum am Kaufgrundstück zu begründen oder Wohnungen nicht ohne rechtfertigenden Grund über einen bestimmten Zeitraum leer stehen zu lassen oder Modernisierungen nur bis zu einem bestimmten Prozentsatz in Form von Mieterhöhungen umzulegen. Häufig sind diese Vereinbarungen auch mit Vertragsstrafen im Falle einer Zuwiderhandlung belegt. Die Kommune verzichtet in solchen Fällen auf die Ausübung des Vorkaufsrechts. Künftig ergibt sich jedoch für die Käufer möglicherweise ein Anspruch auf Anpassung und Kündigung solcher Vereinbarungen.



3.2. Vorkaufsrecht zum Wohl der Allgemeinheit nur bei zeitnaher Verwirklichung

Der VGH Hessen hatte mit Urteil vom 24. November 2020 (Az.: 3 A 828/20) folgenden Fall zu entscheiden:

Die Gemeinde übte ihr Vorkaufsrecht aus und führte zur Begründung an, dass das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans liege, der eine Wohnbaufläche vorsehe. Die Gemeinde beabsichtigte zu gegebener Zeit einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Verkäufer wendete ein, dass der Flächennutzungsplan seit Mitte der 90er-Jahre gilt und konkrete Planungen der Gemeinde für die Aufstellung eines Bebauungsplans bislang nicht vorliegen.

Der Verkäufer erhält recht. Aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan lässt sich nicht automatisch auf weitergehende, sozusagen unbefristete Planungsabsichten der Gemeinde schließen, sodass eine Ausübung des Vorkaufsrechts noch gerechtfertigt wäre. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt eine Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts nur dann, wenn die Gemeinde alsbald weitere Schritte unternimmt, die nötig sind um das städtebauliche Ziel, nämlich Wohnbauland bereitzustellen, zu verwirklichen. Dass die Gemeinde im vorliegenden Fall einen Bebauungsplan erst dann aufstellen wollte, wenn sie alle erforderlichen Grundstücke erworben hat, rechtfertigt einen Eingriff in die Privatautonomie nicht, da eine solche Rechtfertigung dann nicht mehr besteht, wenn die Rechtfertigungsgründe auf unabsehbare Zeit nicht erfüllt werden können.

3.3. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 30. September 2020, Az.: 4 B 45.19

Ein Erbe erwarb von den übrigen Erben die restlichen Miteigentumsanteile an einem Grundstück. An diesem bestand ein Vorkaufsrecht der Gemeinde gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Diese übte ihr Vorkaufsrecht aus und begründete dies mit der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Das öffentliche Interesse bestehe darin, dass der Flächennutzungsplan überwiegend eine Nutzung für Wohnzwecke vorsehe. Aus einer Wohnbedarfsprognose ergebe sich ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Das Grunderwerbsmodell der Gemeinde sah vor, dass eine abschließende Bearbeitung des Bebauungsplanes den Erwerb von mindestens 60 % der Fläche des künftigen Plangebiets voraussetzt. Da dieser Anteil noch nicht erreicht ist, wurde das Vorkaufsrecht ausgeübt.

Das Bundesverwaltungsgericht hält die Vorkaufssatzung der Gemeinde für rechtmäßig. Der Zweck einer städtebaulichen Bodenvorratspolitik zur Sicherung einer langfristigen Planung und Entwicklung eines Gebiets ist sachgerecht und objektiv geeignet, um zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Haftungsausschluss: Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung!





Ihre Ansprechpartner



Dipl.-Betriebswirtin (FH) **Carolin Kwasny** Steuerberaterin Partnerin

+49 941 208645-0

www.mtg-group.de

Carolin.Kwasny@mtg-group.de



Dipl.-Kfm. **Matthias Baier** Wirtschaftsprüfer/Steuerberater Partner

+49 941 208645-0

Matthias.Baier@mtg-group.de



Klaus Bloch angestellter Rechtsanwalt Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

+49 941 208645-0

Klaus.Bloch@mtg-group.de

Weltweit vertreten durch: agn



Mehr Sicherheit. Mehr Erfolg. Mehr vom Leben.

Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechtsberatung aus einer Hand!

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gerne! kommunalberatung@mtg-group.de www.mtg-group.de

MTG Wirtschaftskanzlei

Weltweit vertreten durch: agn