Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Finanzen und Steuern
AZ: I/2 / 20 20 02

VORLAGE
mit 1 Anlage(n)

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
22.04.2026	**1005/2026**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	06.05.2026						

Betreff:

Prüfung der Einführung einer Grundsteuer C

Bezug:

Vorlage 1019/2024

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Lennestadt sieht bis auf Weiteres von der Einführung einer Grundsteuer C ab.

Sachdarstellung:

Mit der Reform des Grundsteuerrechts hat der Bundesgesetzgeber Kommunen die Möglichkeit eröffnet, ab 01.01.2025 eine gesonderte Besteuerung unbebauter, aber baureifer Grundstücke einzuführen – die sogenannte Grundsteuer C. Durch eine (deutlich) höhere Besteuerung dieser Grundstücke soll sie der Mobilisierung von Bauland, insbesondere in Gemeinden mit hoher Wohnungsnachfrage dienen, um zugleich einer spekulativen Bodenbevorratung entgegenzuwirken. Rechtsgrundlage hierfür ist das „Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ aus dem Jahr 2019 sowie der neue § 25 Absatz 5 Grundsteuergesetz (GrStG).

Bereits Wochen vor Inkrafttreten der Grundsteuerreform hatte die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen die Verwaltung beauftragt, Möglichkeiten zur Einführung der Grundsteuer C zu prüfen. Die Beratung über diesen Antrag erfolgte auf Basis der Bezugsvorlage im November 2024 im Haupt- und Finanzausschuss und im Rat der Stadt. Dabei ist der Auftrag, Möglichkeiten zur Einführung einer Grundsteuer C zu prüfen, im Grundsatz erhalten geblieben.

Die Stadtplanung im Hause hat daraufhin im letzten Jahr eine umfangreiche Analyse hinsichtlich infrage kommender Baulücken im Stadtgebiet vorgenommen. Basierend auf der planungsrechtlichen Bebaubarkeit zu Wohnzwecken (§§ 30, 34 und 35 Absatz 6 BauGB) wurden dabei über alle Ortsteile hinweg insgesamt 359 potentielle Baulücken identifiziert (Stand September 2025). Dieser Auswertung lagen nachstehende Bewertungskriterien zugrunde:

Kriterium „Grundstück“

. . .

Ein Grundstück im Sinne von § 2 Nr. 2 GrStG i. V. mit § 244 Absatz 1 Bewertungsgesetzt (BewG) ist eine wirtschaftliche Einheit. Die Zuordnung der wirtschaftlichen Einheiten liegt nicht in der Entscheidungsgewalt einer Kommune, sondern obliegt der Finanzverwaltung im Rahmen der Feststellung des Grundsteuerwertes (ehemaliger Einheitswert). Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der äußeren Wirkung als „zusammenhängende Einheit".

Kriterium „unbebaut"
Ein Grundstück ist unbebaut, wenn sich auf diesem keine benutzbaren Gebäude befinden. Ob ein Grundstück formal als unbebaut gilt, liegt gleichermaßen nicht in der Entscheidungsgewalt einer Kommune, sondern beim Finanzamt. Diese Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der äußeren Wirkung als unbebaute Fläche. Nebenanlagen wie Garagen oder Carports zählen i. d. R. als Bebauung, kleine Nebenanlagen wie Gartenhütten, Spielgeräte oder Holzlager hingegen nicht. Bei sehr großen Grundstücken können auch bei einer Bebauung relevante Baufelder verbleiben. Bereits erteilte Baugenehmigungen wurden soweit bekannt berücksichtigt, auch wenn diese Grundstücke bis zur Fertigstellung rechtlich als unbebaut gelten.

Kriterium „baureif"
Ein Grundstück ist baureif im Sinne von § 225 Absatz 5 Satz 2 und Satz 3 GrStG, wenn es nach Lage, Form und Größe, dem tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnte. Die Bewertung von Lage, Form, Größe und tatsächlichem Zustand erfolgt anhand der äußeren Wirkung. Als Baulücke angenommen wurden überwiegend Flächen ab einer Größe von 400 - 500 m². Kleinstflächen für Tiny-Häuser o. ä. wurden nicht mit gewertet. Nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften gilt ein Grundstück als bebaubar, wenn es sich innerhalb einer überbaubaren Fläche in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB befindet, innerhalb einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB bzw. § 35 Absatz 6 BauGB oder es nach Maßgabe des § 34 Absatz 1 und 2 BauGB bebaubar ist (Vorprüfung ohne Anspruch auf Bebaubarkeit!).

Rechtliche Grundlagen
Mit Ausnahme von Bayern ist die Einführung einer Grundsteuer C für unbebaute, aber baureife Grundstücke in allen Bundesländern möglich. Allerdings sind die Hürden für die Anwendung eines erhöhten Hebesatzes für diese Grundstücke hoch, denn der Bedarf für ihre Mobilisierung muss gemäß § 25 Absatz 5 GrStG städtebaulich begründet sein. Hier kommt insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten in Betracht, aber auch die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen sowie die Stärkung der Innenentwicklung. Die Gemeinde kann den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil beschränken, wenn die städtebaulichen Gründe nur für diesen vorliegen. Dabei muss der Gemeindeanteil mindestens 10 Prozent des Gemeindegebietes umfassen. In diesen Fällen muss die Gemeinde die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, ihre Lage und das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, jährlich in einer Karte nachweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekanntgeben. In dieser Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebietes, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

Unter diesen Voraussetzungen haben 2025 in Nordrhein-Westfalen lediglich fünf von den 361 Mitgliedskommunen des Städte- und Gemeindebundes NRW diese neue Form der Grundsteuer eingeführt, mehrheitlich im Rheinland. Um den mit der Einführung einer Grundsteuer C beabsichtigten Zweck zu erzielen, liegen die gewählten Hebesätze zwischen dem 2,3- und dem 10-fachen des ansonsten maßgeblichen Hebesatzes, angeführt von der Stadt Monheim mit einem Hebesatz von 10.000 %.

Über weitere Einführungen im laufenden Haushaltsjahr liegen flächendeckend noch keine Erkenntnisse vor. Bekannt ist lediglich die Stadt Kleve mit 3.000 %, dem 4,7-fachen Hebesatz der Grundsteuer B.

Angesichts der Datenfülle habe ich dieser Vorlage exemplarisch einen Lageplan des Zentralortes Altenhundem beigefügt. Die darin dargestellten 56 Baulücken wurden im Hinblick auf ihre tatsächliche Bebaubarkeit zusätzlich vor Ort in Augenschein genommen. Sie schließen auch

. . .

das Baugebiet Alter Sportplatz sowie die talseitigen Grundstücke Zur Lennhelle ein. Die Darstellungen sind so gestaltet, dass keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke gezogen werden können.

Privatrechtliche Hindernisse einer Bebauung hat die Stadtplanung nicht geprüft. Hierzu gehören beispielsweise verpachtete Flächen oder Baulücken in Wohnbaugebieten, deren Eigentümer infolge vertraglicher Vereinbarungen mit der Stadt explizit von einer Bauverpflichtung befreit wurden.

Fazit:
Nach eingehender Prüfung empfiehlt die Verwaltung bis auf Weiteres von der Einführung der Grundsteuer C abzusehen. Diese Empfehlung stützt sich insbesondere auf folgende Aspekte:

- Die ländlich geprägte Stadt Lennestadt gilt nicht als Kommune mit deutlich erhöhtem Wohnraumbedarf.
- Lennestadt verfügt über eine weitgehend aktivierte Baulandstruktur.
- Eine nicht unerhebliche Zahl der vermeintlich infrage kommenden Grundstücke entfällt auf die vielen kleinen Ortsteile.
- Wenn schon die geforderten städtebaulichen Gründe nur schwer zu belegen sind, scheiden rein fiskalische Aspekte erst recht aus.
- Ein signifikant spekulatives Verhalten ist hier nicht bekannt. In vielen Fällen bestehen nachvollziehbare Gründe für die Nichtbebauung, insbesondere familiäre, wirtschaftliche und generationsbedingte Umstände.
- In einer Stadt unserer Größenordnung ist nicht zu erwarten, dass die Einführung einer Grundsteuer C zu einer nennenswerten Mobilisierung von Grundstücken oder einer Ausweitung der Bautätigkeit führt. Die beabsichtigte Lenkungswirkung würde somit in Leere laufen.

Die Stadt Lennestadt sieht die Einführung der Grundsteuer C derzeit nicht als geeignetes Mittel zur Bodenmobilisierung oder Wohnraumschaffung. Angesichts der überschaubaren Fallzahlen, des zu erwartenden hohen Verwaltungsaufwands und ihrer ungewollten familien- und sozialpolitischen Nachwirkungen wird empfohlen, von einer Einführung abzusehen.

Gleichwohl wird die Verwaltung die Entwicklung, insbesondere hier im regionalen Umfeld, im Auge behalten und bei ggfls. veränderten Rahmenbedingungen eine erneute Bewertung vornehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Die finanziellen Auswirkungen wären abhängig von der Anzahl der veranlagten Grundstücke und einem festzulegenden Hebesatz.	
☐	Durch den Beschluss entstehen	
	☐	Auszahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Aufwendungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung. Produkt-/Auftragssachkonto: Haushaltsansatz:
	☐	Mittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden. Betrag: Deckungsvorschlag:
	☐	Einzahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Erträge im Haushaltsjahr in Höhe von
☐	Durch den Beschluss entstehen stellenplanmäßige Auswirkungen.	



Anlage(n):

(1) Baulücken Altenhundem