

Beschlussvorlage

Ortsgemeinde Staudernheim

Nr. 2020Stau015
Fachbereich Fachbereich 3 -
Natürliche
Lebensgrundlagen
und Bauen

Sachbearbeiter(in) Ottenbreit, Pia
Datum 26.11.2020

Gremium

Gemeinderat Staudernheim

Termin

18.12.2020

Status

öffentlich beschließend

Satzung der OG Staudernheim über die Erhebung von Verwaltungsbühren für Amtshandlungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten - Gebühr Vorkaufsrecht; Beratung und Beschlussfassung

Hinweis:

Rats-/Ausschussmitglieder, bei denen Befangenheit gemäß § 22 GemO vorliegt, dürfen an der Beratung und Abstimmung nicht mitwirken und müssen sich bei öffentlichen Sitzungen in den Zuhörerbereich begeben bzw. bei nicht öffentlichen Sitzungen müssen sie den Sitzungsraum verlassen.

Sach- und Rechtslage:

Im Zuge der Fusion der beiden ehemaligen Verbandsgemeinden Meisenheim und Bad Sobernheim gab es unterschiedliche Vorgehensweisen in Sachen „Vorkaufsrecht“, betreffend Gebührenerhebung und Gebührenhöhe.

Die Prüfung eines Vorkaufsrechts wird durch den beurkundeten Notar bei der Verbandsgemeinde angefragt. Die Voraussetzungen hierfür findet man in den §§ 24 ff BauGB sowie des § 32 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Bei Nichtbestehen oder bei Nichtausübung eines Vorkaufsrechts hat die Verbandsgemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Hierdurch ist für den Käufer gemäß §§ 1 ff. Landesgebührengesetz (LGebG) die Gebührenschuld entstanden. Die Höhe der Verwaltungsgebühr findet Grundlage in § 2 LGebG. Gemäß Absatz 5 wurden in den VGen Meisenheim und Bad Sobernheim die kostenpflichtigen Amtshandlungen und Gebührensätze von den Gemeinden durch Satzung unter Beachtung der §§ 2 bis 7 geregelt. Wird keine Satzung erlassen, gilt das Allgemeine Gebührenverzeichnis (Absatz 3).

Bis hierhin war es ein einheitliches Vorgehen.

Ehemalige VG Bad Sobernheim:

Die Höhe der Gebührensätze wurden mit Beschluss der Satzung der Verbandsgemeinde Bad Sobernheim über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für Amtshandlungen in

Selbstverwaltungsangelegenheiten vom 15.07.2016 im § 7 Nr. 8 nach Kaufpreisstufen festgelegt.

Staffelung nach VI Kaufpreisstufen/ zum Wert des Rechtsgeschäfts:

Kaufpreisstufe I:	bis zu 5.000 €	30,- € Gebühr
Kaufpreisstufe II:	von 5.000 € bis 50.000 €	50,- € Gebühr
Kaufpreisstufe III:	von 50.000 € bis 100.000 €	70,- € Gebühr
Kaufpreisstufe VI:	über 100.000 €	100,- € Gebühr.

Bei der Ausstellung von Negativzeugnissen im Falle eines Nichtbestehens eines Vorkaufsrechts wurde das Negativzeugnis durch die VG erteilt. Die betroffene OG wurde im Anschluss über das Rechtsgeschäft in Kenntnis gesetzt. Die Verwaltungsgebühr wurde in diesen Fällen von der VG vereinnahmt, auf Grundlage der o.g. Satzung.

Im Falle eines bestehenden Vorkaufsrechts wurde die betroffene OG zur Entscheidung beteiligt. Bei Nichtausübung hat die VG das Negativzeugnis erteilt und die Gebühr bei der jeweiligen OG vereinnahmt. Allerdings ohne Rechtsgrundlage.

Ehemalige VG Meisenheim:

In der Verbandsgemeinde Meisenheim wurden mit Beschluss der Satzungen über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für Amtshandlungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten in den einzelnen OGen, in den Jahren 2017 und 2018, die Grundlagen zur Gebührenerhebung geschaffen.

Staffelung nach III Kaufpreisstufen/ zum Wert des Rechtsgeschäfts:

Kaufpreisstufe I:	bis 5.000 €	30,- € Gebühr
Kaufpreisstufe II:	über 5.000 € bis 50.000 €	70,- € Gebühr
Kaufpreisstufe III:	über 50.000 €	100,- € Gebühr

Bei der Ausstellung eines Negativzeugnisses im Falle eines Nichtbestehens oder der Nichtausübung hat die Gebühr aufgrund der Satzung immer die OG vereinnahmt. Diese wurde auch in den Fällen um Unterzeichnung gebeten und beteiligt, wenn kein Vorkaufsrecht bestanden hat, obwohl die OG hier keine Rechte hätte anmelden können.

Nach Rechtsauffassung des Gemeinde- und Städtebundes zur Frage, welche Gebietskörperschaft eine Satzung nach dem LGebG erlassen kann (VG oder OG oder beide):

Eine Richtung ergibt sich durch den Ansatz, wem die Gebühren im Einzelfall zustehen. Die Ausstellung eines Zeugnisses über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen eines Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) nach §§ 24 und 25 BauGB – Negativtest – ist eine gebührenpflichtige Amtshandlung. Entsprechend dem Hinweis in den GStB-Nachrichten Nr. 0310 vom 15.08.1998 (vgl. auch GStB-Nachricht Nr. 0217 vom 11.09.1990) vertritt der Gemeinde- und Städtebund die Auffassung, dass bei Vorkaufsrechten die Gebühr der Ortsgemeinde nur dann zusteht, wenn sie über die Ausübung oder Nichtausübung entscheiden muss. Entscheidet sie sich für die Nichtausübung, dann steht die Gebühr für diesen Negativtest der Ortsgemeinde zu. Stellt hingegen schon die Verbandsgemeinde im Vorfeld fest, dass kein Vorkaufsrecht besteht und erteilt die Verbandsgemeinde daraufhin das Negativtest, muss die Gebühr auch der Verbandsgemeinde zustehen. Ursächlich für diese Differenzierung ist, dass darauf abgestellt werden muss, wer die kostenpflichtige Amtshandlung vornimmt. Entscheidend ist, wer die Amtshandlung trifft, nicht wer sie nach außen bekannt macht.

Von daher dürfte es für alle möglichen Konstellationen am sinnvollsten sein, eine Satzung sowohl auf Ebene der VG (wie zuvor in Bad Sobernheim) als auch auf Ebene der OGen (wie zuvor in Meisenheim) zu erlassen.

Vereinheitlichung (nach der Fusion)/ Vorgehensweise:

Zielsetzung ist, eine Vereinheitlichung der Alt-Regelungen der beiden ehemaligen VGen. Daher wird an der III-er-Staffelung sowie der Gebührensätze der Meisenheimer Gemeinden festgehalten. Die Werte der Rechtsgeschäfte wurden im Vergleich erhöht, um ein gerechtes Verhältnis für den Käufer zu schaffen. Bei Nichtbestehen eines Vorkaufsrechts obliegt die Gebührenerhebung der VG.

Die Satzung der Verbandsgemeinde Nahe-Glan über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für Amtshandlungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten wurde am 04.11.2020 vom VG-Rat beschlossen, mit nachstehender Kaufpreisstaffelung für die Ausstellung eines Negativzeugnisses.

Staffelung Kaufpreisstufen (I-III)

Wert des Rechtsgeschäfts von 0,00 bis 10.000 €	30,00 € (I)
Wert des Rechtsgeschäfts zwischen 10.000,01 € und 100.000 €	70,00 € (II)
Wert des Rechtsgeschäfts ab 100.000,01 €	100,00 € (III).

Analog müssen alle OGen der ehemaligen VG Bad Sobernheim eine gleichnamige Satzung beschließen, die als Grundlage dient, die Gebühr bei der Nichtausübung eines bestehenden Vorkaufsrechts erheben zu dürfen.

Des Weiteren sind alle gleichnamigen Satzungen der OGen der ehemaligen VG Meisenheim anzupassen.

Wir möchten eindringlich darauf hinweisen, dass nur ein einheitliches Vorgehen als Verbandsgemeinde Nahe-Glan sinnvoll ist. Eine unterschiedliche Einteilung der Kaufpreisstufen, würde einen großen Verwaltungsmehraufwand bedeuten. Die Gebührenschuld des Käufers steht in einem guten Verhältnis zum Wert des Rechtsgeschäfts.

Nur durch ein einheitliches Auftreten kann eine positive Außenwirkung erzielt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren für Amtshandlungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten.

Abstimmungsergebnis:

<input type="checkbox"/>	Einstimmig
_____	Ja-Stimmen
_____	Nein-Stimmen
_____	Stimmenthaltungen

Rolf Kehl
Vorsitzender