MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

14. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 13. April 1961

Nummer 38

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2431	4. 4. 1961	RdErl. d. Arbeits- und Sozialministers Neubildung der Beiräte für Vertriebenen- und Flüchtlingsfragen im Lande Nordrhein-Westfalen	545
611160	23. 3. 1961	RdErl. d. Finanzministers Baulandsteuer; hier: Einzelfragen	550

I.

2431

Neubildung der Beiräte für Vertriebenen- und Flüchtlingsfragen im Lande Nordrhein-Westfalen

RdErl. d. Arbeits- und Sozialministers v. 4. 4. 1961 —
V B 5 — 9527 — 19 — 220

Die Wahl und die Aufgaben der Beiräte für Vertriebenen- und Flüchtlingsfragen im Lande Nordrhein-Westfalen sind durch die Verordnung über die Beiräte für Vertriebenen- und Flüchtlingsfragen im Lande Nordrhein-Westfalen vom 15. August 1960 (GV. NW. S. 305) neu geregelt worden. Durch diese Verordnung wurde die Verordnung über die Bildung der Beiräte für Vertriebenen- und Flüchtlingsfragen im Lande Nordrhein-Westfalen vom 27. März 1957 (GV. NW. S. 69) aufgehoben.

Für die Neubildung der Beiräte nach den Vorschriften der Verordnung vom 15. August 1960 ist folgendes zu beachten:

I. Neuwahl der Kreisbeiräte:

- Die Neuwahl der Kreisbeiräte findet gem. § 8 innerhalb von 3 Monaten nach der Wahl der Vertretungskörperschaft statt. Sie muß also am 19. Juni 1961 abgeschlossen sein.

Die Festlegung eines bestimmten Termins innerhalb dieser Zeit bleibt der Regelung in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten überlassen.

- Nach § 6 bereitet der Hauptverwaltungsbeamte die Wahl des Kreisbeirates vor. Er hat die in § 4 Buchst. a bis e genannten Organisationen aufzufordern, Wahlvorschläge zu machen.

Für die in § 4 Buchst. a und b genannten Gruppen sind die Kreisverbände von auf Landesebene tätigen Organisationen der Vertriebenen und Sowjetzonenflüchtlinge aufzufordern.

Auf Landesebene tätige Organisationen der Vertriebenen im Sinne von § 4 Buchst. a sind:

- der Bund der Vertriebenen — Vereinigte Landsmannschaften und Landesverbände — Landesverband Nordrhein-Westfalen,
- die ostdeutschen Landsmannschaften,
- der Bund der Vertriebenen (vormals BvD) Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V.,
- die Deutsche Jugend des Ostens, Landesverband Nordrhein-Westfalen.

Kreisgruppen der unter b) genannten Verbände sind nur dann zur Abgabe von Wahlvorschlägen aufzufordern, wenn in dem betreffenden Kreisgebiet ein Kreisverband der zu a) genannten Organisationen nicht besteht.

Auf Landesebene tätige Organisationen der Sowjetzonenflüchtlinge im Sinne von § 4 Buchst. b sind:

- der Gesamtverband der Sowjetzonenflüchtlinge, Landesverband Nordrhein-Westfalen,
- die mitteldeutschen Landsmannschaften,
- die Vereinigung der Opfer des Stalinismus.

Wo Kreisverbände vorstehend genannter Organisationen der Vertriebenen oder Flüchtlingsorganisationen nicht bestehen oder diese keine ausreichenden Vorschläge machen, sind nach Anhören des im Amte befindlichen Kreisbeirates sonstige im Kreise bestehende Vertriebenen- oder Flüchtlingsorganisationen aufzufordern.

Gemäß § 4 Buchst. c sind die Innere Mission, der Caritasverband, die Arbeiterwohlfahrt und das Deutsche Rote Kreuz aufzufordern. Wahlvorschläge einzureichen. Es soll jeder dieser vier Wohlfahrtsverbände im Kreisbeirat vertreten sein.

Als berufsständische Organisationen im Sinne von § 4 Buchst. d kommen in Betracht:

die Industrie- und Handelskammern,
die Handwerkskammern und
die Landwirtschaftskammern sowie
die Gewerkschaften.

Es soll darauf hingewirkt werden, daß sich die Vertreter der in § 4 Buchst. a bis d genannten Organisationen über ihre Vertretung einigen und die Stellvertreter nicht denselben Organisationen wie die Beiratsmitglieder angehören. Es ist darauf zu achten, daß in den Wahlvorschlägen zu § 4 Buchst. c bis e möglichst einheimische Vertreter namhaft gemacht werden.

- Um den Verbänden und Organisationen Gelegenheit zu geben, ihre Vorschläge sorgfältig zu beraten und insbesondere Vereinbarungen über Einheitsvorschläge innerhalb der im § 4 Buchst. a bis d genannten Gruppen zu treffen, soll zwischen der Aufforderung zur Einreichung von Wahlvorschlägen und dem letzten Termin zur Einreichung dieser Vorschläge eine Zeit von mindestens 4 Wochen liegen.

T. Zur Einreichung von Wahlvorschlägen soll bis zum 15. April 1961 aufgefordert werden.

- Der Hauptverwaltungsbeamte kann vorschlagsberechtigte Organisationen zur Ergänzung ihrer Wahlvorschläge auffordern, wenn für jede Gruppe insgesamt nicht mindestens dreimal so viel Personen vorgeschlagen werden, wie Beiratsmitglieder der betreffenden Gruppe zu wählen sind.
- Da nach § 27 mindestens die Hälfte der Mitglieder jedes Beirates im Besitz eines nach § 15 BVFG ausgestellten Ausweises sein muß, ist darauf zu achten, daß die der Vertretungskörperschaft vorzulegenden Vorschläge dieser Vorschrift Rechnung tragen.
- Bei der Prüfung der Wählbarkeitsvoraussetzung ist auf § 5 Abs. 2 Nr. 1 zu achten. Hiernach sind die Bediensteten der zentralen Dienststellen im Sinne des § 21 BVFG — das sind die Bediensteten des Arbeits- und Sozialministeriums (VO. v. 16. Juni 1953 — GS. NW. S. 487 —) und die Bediensteten der Flüchtlingsbehörden — das sind die Bediensteten der Regierungspräsidenten, kreisfreien Städte, Landkreise, Ämter und amtsfreien Gemeinden, die mit Aufgaben der Flüchtlingsverwaltung betraut sind — von der Wählbarkeit ausgeschlossen.

Auch die im § 5 Abs. 3 vorgesehene Zustimmung des Dienstvorgesetzten ist eine Voraussetzung für die Wählbarkeit. Sie ist daher vor der Wahl einzuholen. Die Zustimmung soll nur versagt werden, wenn eine Interessenkollision zu befürchten ist. Dieses wird z. B. bei Bediensteten, die im Lastenausgleichsam, im Wohlfahrtsamt oder im Wohnungsamt beschäftigt sind, regelmäßig anzunehmen sein.

- Für das Wahlverfahren gelten nach § 7 Abs. 2 die Vorschriften der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung über die Wahl zu den Ausschüssen der Vertretungskörperschaften, obwohl die Beiräte keine derartigen Ausschüsse sind. Gemäß § 35 Abs. 2 Satz 5 der Gemeindeordnung und § 27 Abs. 3 der Landkreisordnung ist nach den Grundsätzen der Verhältniswahl (System d'Hondt) — und zwar getrennt für Mitglieder und Stellvertreter — zu wählen. Die Fraktionen oder politischen Gruppen innerhalb der Vertretungskörperschaft können Wahllisten aufstellen, die getrennt nach den in § 4 bezeichneten Gruppen Vorschläge für die Wahl enthalten. Die Vorschläge für die unter § 4 Buchst. a bis e bezeichneten Gruppen sind hierbei aus dem

gem. § 6 Abs. 4 vom Hauptverwaltungsbeamten erstellten Verzeichnis zu entnehmen. Liegt der Vertretungskörperschaft für jede Gruppe nur ein Wahlvorschlag vor, auf den sich die Fraktionen und die politischen Gruppen geeinigt haben, so kann über diesen auch durch Zurück abgestimmt werden, falls die Vertretungskörperschaft den Wahlvorschlag einstimmig annimmt.

II. Neuwahl der Amts- und Gemeindebeiräte:

- Die Amts- und Gemeindebeiräte werden in den ersten drei Monaten nach der Wahl der Kreisbeiräte gewählt.
- Der Hauptverwaltungsbeamte des Amtes oder der Gemeinde fordert den Kreisbeirat spätestens 6 Wochen vor der Wahl des Amts- oder Gemeindebeirats unter Fristsetzung auf, einen Wahlvorschlag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 vorzulegen. Die Wahl der Amts- und Gemeinderäte wird gemäß § 10 Abs. 2 durch die Vertretungskörperschaft des Amtes oder der Gemeinde vorgenommen. Für das Wahlverfahren gelten die unter Abschn. I Nr. 5, 6 und 7 dieses RdErl. aufgeführten Bestimmungen (s. § 11 Abs. 2).

III. Bildung der Bezirksbeiräte:

- Die Kreisbeiräte wählen die Mitglieder der Bezirksbeiräte gemäß § 12 innerhalb von 6 Wochen nach der letzten Wahl eines Kreisbeirates in dem Regierungsbezirk.
- Der Wahlleiter hat gemäß § 14 den Regierungsbezirk in Wahlgebiete einzuteilen. Die Wahlgebiete sollen so festgelegt werden, daß die Anzahl von Vertriebenen und Flüchtlingen in ihnen möglichst übereinstimmt.
- Wahlberechtigt und wählbar sind gemäß § 15, im Gegensatz zu der bisherigen Regelung, alle Mitglieder der Kreisbeiräte des Wahlgebietes.

Höchstens 12 Mitglieder der Bezirksbeiräte für jeden Regierungsbezirk werden aus den in § 21 genannten Organisationen und Personenkreisen berufen. Die Aufforderung gemäß § 12 Abs. 4 soll so rechtzeitig ergehen, daß die Berufung unmittelbar der Wahl der Beiratsmitglieder folgen kann. Dabei ist darauf hinzuwirken, daß sich unter den berufenen Mitgliedern ausreichend einheimische Vertreter befinden, um die Zusammenarbeit zwischen Vertriebenen, Flüchtlingen und Einheimischen zu gewährleisten. Es ist darauf zu achten, daß die Verbände der freien Wohlfahrtspflege und die berufsständischen Organisationen ausreichend vertreten sind. Falls Vertreter dieser Organisationen nicht aus den Kreisbeiräten in die Bezirksbeiräte gewählt werden und unter den berufenen Mitgliedern nicht alle unter Abschnitt I Nr. 2 dieses RdErl. aufgeführten Organisationen berücksichtigt werden können, ist möglichst eine Vereinbarung unter den Verbänden der freien Wohlfahrtspflege sowie unter den berufsständischen Organisationen herbeizuführen.

- Es ist gemäß § 27 darauf zu achten, daß mindestens die Hälfte aller Mitglieder des Bezirksbeirates im Besitz eines nach § 15 BVFG ausgestellten Ausweises ist.
- Falls ein Kreisbeirat im Bezirksbeirat nicht vertreten ist, soll der Vorsitzende dieses Kreisbeirates zu den Vollsitzungen des Bezirksbeirates mit beratender Stimme zugezogen werden. Der Vorsitzende kann sich im Veränderungsfall durch ein anderes Mitglied des Kreisbeirates vertreten lassen. Die Entschädigung dieser Personen darf nicht nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Entschädigung ehrenamtlicher Ausschußmitglieder v. 13. Mai 1958 (GV. NW. S. 193) erfolgen, sondern

ist nach den Bestimmungen meines Erl. v. 7. 8. 1958 (n. v. — AZ. V B 1 — 9527.1—19—42 —

betr.: Entschädigung der Mitglieder der Landes- und der Bezirksbeiräte für Vertriebenen- und Flüchtlingsfragen) vorzunehmen.

IV. Neuwahl des Landesbeirates:

Die Wahlen der von den Bezirksbeiräten zu wählenden Mitglieder des Landesbeirates sind sechs Wochen nach der letzten Wahl eines Bezirksbeirates durchzuführen.

Dabei ist auf die Einhaltung von § 23 Abs. 2 besonders zu achten.

V. Verpflichtung zur Verschwiegenheit:

Die Mitglieder der Beiräte sind zu verpflichten, über die ihnen bei der Ausübung ihres Amtes bekannt gewordenen und als vertraulich oder geheim zu behandelnden Angelegenheiten und Unterlagen Verschwiegenheit zu bewahren.

Auf die Ausführungen unter Nr. 3 meines RdErl. v. 12. 1. 1957 (n. v. — AZ. V B 1—9758 — II 1a—181 —

betr.: Schweigepflicht der Mitglieder der Beiräte für Vertriebenen- und Flüchtlingsfragen) weise ich hin.

VI. Ich bitte die Regierungspräsidenten um Bericht bis zum 15. Oktober 1961

T.

über

- a) die Zusammensetzung der Kreisbeiräte,
- b) die Zusammensetzung der Gemeinde- und Amtsbeiräte,
- c) die Zusammensetzung der Bezirksbeiräte,
- d) die in den Landesbeirat gewählten Mitglieder der Bezirksbeiräte und die Stellvertreter.

Für die Berichterstattung zu a) und c) ist das nachstehend abgedruckte Formular zu verwenden.

Dieser RdErl. ergeht im Einvernehmen mit dem Innenminister.

Durch diesen RdErl. wird der RdErl. v. 6. 4. 1957 (MBl. NW. S. 944) aufgehoben.

Bezug: Verordnung über die Bildung der Beiräte für Vertriebenen- und Flüchtlingsfragen im Lande Nordrhein-Westfalen vom 15. August 1960 (GV. NW. S. 305).

An die Regierungspräsidenten,

Oberkreisdirektoren als untere staatliche Verwaltungsbehörden,
Gemeinden und Gemeindeverbände.

Zusammensetzung des Bezirksbeirates

Reg.-Bez.

A. Gewählte Mitglieder

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Ausweis A, B oder C	Beruf	Gewählt in dem aus folgenden Kreisen gebildeten Wahlgebiet	War Mitglied des Bez.-Beirates von bis

B. Berufene Mitglieder

Lfd. Nr.	Name	Vorname	Ausweis A, B oder C	Beruf	Berufen auf Vorschlag von:	War Mitglied des Bez.-Beirates von bis

Vorsitzender des Bezirksbeirates

Stellv. Vorsitzender des Bezirksbeirates

Schritfführer des Bezirksbeirates

Bildung des Kreisbeirates

Landkreis
 Kreisfreie Stadt

Reg.-Bez.

Tag der Wahl

Wahlvorschläge wurden eingereicht:
 für die Gruppe nach § 4 Buchst. a
 (VO v. 15. 8. 1960 C.V. NW, S. 305)
 von:

für die Gruppe nach § 4 Buchst. b
 (VO v. 15. 8. 1960 C.V. NW, S. 305)
 von:

Zusammensetzung des Kreisbeirates:

Itd. Nr.	Name	Vorname	Beruf		Ausweis A oder B oder C	Wohnsitz vor der Vertreibung oder Flucht	Zur Wahl vor- geschlagen von:	War schon Mitglied des Beirats von bis
			vor der Vertr. oder Flucht	jetzt				

Vorsitzender des Kreisbeirates

Stellv. Vorsitzender des Kreisbeirates

Schriftführer des Kreisbeirates

611160

**Baulandsteuer;
hier: Einzelfragen**

RdErl. d. Finanzministers v. 23. 3. 1961 —
L 1136 — 3 — V C 1

- 1 Durch § 172 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sind die §§ 12 a bis 12 c in das Grundsteuergesetz (GrStG) eingefügt worden. Danach werden für unbebaute baureife Grundstücke und für baureife Grundstücke mit kriegszerstörten Gebäuden die Steuermaßzahlen erhöht (Baulandsteuer). Von der Baulandsteuer sind die Gebiete mit geringer Wohnsiedlungstätigkeit ausgenommen (§ 12 a Abs. 7 GrStG). Diese Gebiete sind für das Land Nordrhein-Westfalen in der Anlage zur Zweiten Verordnung zur Durchführung des BBauG v. 29. November 1960 (GV. NW. S. 436, BStBl 1961 II S. 7) aufgeführt.

Für die Festsetzung der Baulandsteuer gilt folgendes:

A. Das baureife Grundstück muß eine wirtschaftliche Einheit sein

- 2 Die Feststellung „baureif“ ist für die wirtschaftliche Einheit des unbebauten Grundstücks einheitlich zu treffen. Sie kann nicht auf das Vordergelände des Grundstücks beschränkt werden. Sind von einer Fläche Rohbauland, die bisher als eine wirtschaftliche Einheit bewertet worden ist, nur Teile baureif, so sind für diese — wenn möglich — selbständige wirtschaftliche Einheiten im Sinn des Bewertungsgesetzes (§ 2 BewG) zu bilden, und zwar wie die Bebauung geplant ist. Ob eine zu einem bebauten Grundstück gehörende größere unbebaute Fläche (z. B. ein großer Garten) eine selbständige wirtschaftliche Einheit darstellt, muß der Entscheidung des Einzelfalls überlassen bleiben.

B. Das baureife Grundstück muß unbebaut sein

— Wegen der Grundstücke mit Gebäuden, die durch Kriegseinwirkung völlig zerstört sind, s. Tz 9 und 10 —

- 3 Grundstücke im Zustand der Bebauung, die nach § 33 a Absatz 1 BewDV nur mit dem Grund und Boden bewertet werden, sind bewertungsrechtlich unbebaute Grundstücke. Aus der Erstattungsvorschrift des § 12 a Absatz 5 GrStG ergibt sich, daß die Baulandsteuerpflicht während der Bauzeit fortbesteht, weil die Berechnung des Erstattungszeitraums auf den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit abgestellt ist.
- 4 Wird gegen die Heranziehung eines Grundstücks, das sich im Zustand der Bebauung befindet, Einspruch erhoben, so sind das Einspruchsverfahren und die Vollziehung des Steuermaßbescheids auszusetzen, bis der Einheitswert wegen Vollendung des Gebäudes fortgeschrieben wird. Soweit eine Erstattung nach § 12 a Absatz 5 GrStG möglich ist, ist dann von vornherein von der Baulandsteuer abzusehen und der Einspruch in der Hauptsache für erledigt zu erklären. Die Kosten des Verfahrens können gemäß § 319 AO erlassen werden.
- 5 Auch Grundstücke, auf denen nur große Betriebsvorrichtungen (z. B. Ziegelei-Zickzackofen, vgl. dazu im übrigen den Erl. d. Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen v. 28. 3. 1960 — S 3230 — 1 — VC 1 — veröffentlicht im BStBl 1960 II S. 93) errichtet worden sind, sind bewertungsrechtlich unbebaut. In der Regel wird es aber an der für die Baureife erforderlichen Möglichkeit zur sofortigen Bebauung fehlen.
- 6 Grundstücke mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung gelten nach § 45 BewDV als unbebaute Grundstücke und können der Baulandsteuer unterliegen. Daß vor der Bebauung die vorhandenen Aufbauten abgebrochen werden müssen, steht dem nicht entgegen.
- 7 Der Grund und Boden, auf dem ein anderer als der Eigentümer ein Gebäude errichtet hat, gilt als unbebautes Grundstück. Das Grundstück ist jedoch nicht baureif, weil eine sofortige Bebauung nicht möglich ist. Ein einem Dritten gehörendes Gebäude hindert

aber eine sofortige Bebauung nicht, wenn es, gehörte es dem Eigentümer des Grundstücks, als Gebäude von untergeordneter Bedeutung nach § 45 BewDV zu behandeln wäre.

Von den Grundstücken mit Gebäuden von untergeordneter Bedeutung sind die bebauten Grundstücke zu unterscheiden, die nach § 52 Absatz 2 BewG mit dem Wert des Grund und Bodens als Mindestwert zu bewerten sind. Als bebauter Grundstücke scheiden sie von vornherein für die Baulandsteuer aus.

Nach § 12 b GrStG sind für die Baulandsteuer den unbebauten Grundstücken gleichgestellt die Grundstücke mit Gebäuden, die durch Kriegseinwirkung völlig zerstört oder nicht mehr benutzbar sind. Es handelt sich um Grundstücke, bei denen nach § 2 des Fortschreibungsgesetzes nur der Wert des Grund und Bodens angesetzt worden ist. Dazu gehören auch die bebauten Grundstücke, deren Gebäude infolge Maßnahmen der Besatzungsmächte, insbesondere durch Demontagen und Restitutionsen völlig zerstört sind. Ist das durch Kriegseinwirkung beschädigte Grundstück nach § 3 des Fortschreibungsgesetzes außer mit dem Wert des Grund und Bodens auch mit dem Wert der erhalten gebliebenen Gebäudeteile bewertet worden, so gehört es nicht zu den Grundstücken mit völlig zerstörten Gebäuden.

Die Höhe des Einheitswerts wird durch § 12 b GrStG nicht berührt. Es ist lediglich die bisher festgestellte Art des Grundstücks (z. B. Mietwohngrundstück mit völlig zerstörten Gebäuden) durch die Feststellung „baureif“ im Wege der Artfortschreibung zu ergänzen.

C. Es wird unterschieden zwischen Grundstücken, für die ein Bebauungsplan aufgestellt ist, und solchen, bei denen das nicht der Fall ist (s. Tz 19)

Wesen und Inhalt des Bebauungsplans, der als verbindlicher Bauleitplan von dem Flächennutzungsplan (§§ 1 bis 7 BBauG) als nur vorbereitendem Bauleitplan zu unterscheiden ist, sind in den §§ 8 bis 13 und 30 BBauG festgelegt. Nach § 10 BBauG beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung, er bedarf nach § 11 BBauG der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der genehmigte Plan muß bekanntgemacht werden. Erst damit wird er rechtsverbindlich.

Das Planungsrecht des BBauG tritt erst am 29. Juni 1961 in Kraft (vgl. § 189 Absatz 1 BBauG). Die bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bestehenden baurechtlichen Vorschriften und die unter den in § 173 Absatz 3 BBauG aufgeführten Voraussetzungen grundsätzlich als Bebauungspläne weiter.

Es ist nicht zulässig, die Baureife eines Grundstücks nach einem noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu beurteilen. Bei der stets zu treffenden Entscheidung, ob das Grundstück baureif ist, kann aber, sofern ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, der Flächennutzungsplan (§ 5 BBauG) oder ein in der Aufstellung begriffener Bebauungsplan einen Anhalt dafür bieten, ob das Grundstück nach der Verkehrsauffassung Bauland ist oder ob es für den Gemeinbedarf vorgesehen ist.

D. Das baureife Grundstück muß durch Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen ausreichend erschlossen sein

Wird ein größeres Gelände bebaut, so wird es häufig erst im Zuge der Bebauung erschlossen. Die Voraussetzungen des § 12 a Abs. 1 GrStG liegen jedoch grundsätzlich erst vor, wenn die Straße bis unmittelbar an das Baugrundstück herangeführt ist. In das Baugebiet führende Sammelstraßen reichen nicht aus. Die Versorgungsleitungen müssen bis in die unmittelbare Nähe des Grundstücks geführt sein. Dabei kann aber unter Umständen ein vorläufiger Anschluß, z. B. eine oberirdische Stromleitung, genügen.

Ob für die Baureife ein Kanalanschluß erforderlich ist, ob weiterhin die Straße genügend ausgebaut ist, richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen. Auf die

8

9

10

11

12

13

14

15

Verhältnisse in der übrigen Gemeinde kommt es nicht an. Die Erteilung der Baugenehmigung rechtfertigt noch nicht ohne weiteres die Annahme, daß eine ausreichende ortsübliche Erschließung vorhanden ist.

E. Die Bebauung muß sofort möglich sein

- 16 Die sofortige Bebauung kann aus tatsächlichen Umständen unmöglich sein. Das Grundstück kann z. B. für jede (nicht etwa die geplante) Bebauung zu klein oder zu ungünstig geschnitten sein; die Bodenverhältnisse können eine Bebauung nicht zulassen (Sumpf, Hängigkeit).
- 17 In rechtlicher Hinsicht ist allein entscheidend, ob öffentlichrechtliche Vorschriften einer sofortigen Bebauung entgegenstehen. Hinderungsgründe öffentlichrechtlicher Art sind zum Beispiel Veränderungssperren (bisher Bausperren), nicht sofort erfüllbare Vorschriften über die Bebauung (das Grundstück ist zum Beispiel für die vorgeschriebene fünfgeschossige Bebauung zu klein), die Bestimmungen über den Kündigungsschutz bei Kleingartenland.
- 18 Hinderungsgründe privatrechtlicher Art, sei es mit dinglicher, sei es mit obligatorischer Wirkung (z. B. ein durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit gesichertes Bauverbot oder eine Verpachtung des Grundstücks), stehen einer sofortigen Bebauung nicht entgegen. Die privatrechtlichen Bindungen des Grundstückseigentümers müssen unbeachtet bleiben.
- 19 Für Grundstücke, für die noch kein Bebauungsplan aufgestellt ist, ist im Gesetz die Einschränkung, daß die Bebauung sofort möglich sein müsse, nicht enthalten. Diese Grundstücke müssen aber nach der Verkehrsauffassung Bauland sein und zur Bebauung anstehen. Ist die sofortige Bebauung nicht möglich, wird das Grundstück im allgemeinen auch nicht zur Bebauung anstehen. Darüber hinaus muß die geordnete bauliche Entwicklung der allernächsten Zeit in der Gemeinde, vor allem am Ortsrand, beachtet werden. Grundstücke, die sofort bebaut werden können, brauchen nicht zur Bebauung anzustehen, wenn es an einer Ausdehnungstendenz der Gemeinde und einer dadurch hervorgerufenen Nachfrage nach Bauland für die betreffende Gegend fehlt. Ein Vergleich mit den § 51 BewG gemäßen Zeitabschnitten ist nicht möglich.

F. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind von der Baulandsteuer ausgenommen

- 20 Der Begriff des Gemeinbedarfs ergibt sich aus § 5 Abs. 2 Nr. 2 BBauG. Zu den dort angeführten baulichen Anlagen und Einrichtungen gehören auch Krankenhäuser.
- 21 Wenn ein Bebauungsplan (oder die entsprechenden Pläne nach bisherigem Recht, vgl. § 173 Abs. 3 BBauG) vorliegt, ergeben sich die für den Gemeinbedarf vorgesehenen Baugrundstücke meist aus dem Bebauungsplan (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. f BBauG). Flächen, die in einem Bebauungsplan nicht als Bauland ausgewiesen sind, scheiden schon deshalb als baureife Grundstücke aus.
- 22 Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so ist anhand des Flächennutzungsplans (oder der entsprechenden Pläne nach bisherigem Recht — vgl. § 173 Abs. 2 BBauG i. Verb. mit § 2 der Ersten Durchführungsverordnung vom 29. November 1960 — GV. NW. S. 433) zu prüfen, ob ein Grundstück für den Gemeinbedarf vorgesehen ist. Fehlen solche Pläne, so ist es erforderlich, daß das Grundstück in irgendeiner Form für den künftigen Zweck bestimmt worden ist, zum Beispiel durch Beschluß des Kirchenvorstandes. Das bloße Eigentum zum Beispiel einer Gebietskörperschaft reicht nicht aus.

G. Reines Industriegebiet oder reines Gewerbegebiet ist von der Baulandsteuer ausgenommen,

- 23 jedoch nur, wenn es in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als solches ausgewiesen ist. Innerhalb von gemischten Gebieten steht die gewerbliche Zweckbestimmung der Heranziehung zur Baulandsteuer nicht entgegen.

H. Die Baulandsteuer erhöht sich nach Ablauf von 2 Jahren

Die Baulandsteuer ist Grundsteuer. Diese knüpft nach § 3 GrStG an die wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens (§ 50 BewG) an. Entsteht eine wirtschaftliche Einheit dadurch neu, daß ein bereits der Baulandsteuer unterliegendes Grundstück geteilt wird, so beginnt für sie deshalb die Baulandsteuer neu mit der ersten Stufe von 20 v. T.

24

25 Wird eine bisher schon der Baulandsteuer unterliegende wirtschaftliche Einheit in Flächen vergrößert, die bisher nicht baureif waren, läuft die Frist des § 12 a Abs. 2 GrStG weiter.

J. Von der Baulandsteuer ausgenommen sind gewisse im Rahmen eines Betriebs der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der Gärtnerei oder des Weinbaus genutzte Grundstücke

Die Befreiung hat nur für Grundstücke Bedeutung, die § 51 BewG gemäß als unbebaute Grundstücke bewertet worden sind.

26

27 Ob die Voraussetzungen für die Befreiung vorliegen, hängt von Umständen ab, die das Finanzamt kaum richtig beurteilen kann. Es ist daher in allen Fällen, in denen ein baureifes Grundstück landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, gärtnerisch usw. genutzt wird, die Kreisstelle der Landwirtschaftskammer gutachtlich zu hören,

ob das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen, gärtnerischen usw. Betriebes im Sinne des GewG genutzt wird und ob die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit dieses Betriebs beeinträchtigt (nicht; wesentlich beeinträchtigt) würde, wenn das Grundstück veräußert oder anderweitig genutzt wird.

Der Betrieb kann als Nebenerwerb — auch geringen Umfangs — geführt werden.

28

29 Bei Grundstücken innerhalb des Bebauungsplans kann die Baulandsteuer festgesetzt werden, wenn dem Inhaber des Betriebs geeignetes Ersatzland nachgewiesen werden kann. Dabei muß es sich um in Art und Lage gleichwertiges Land handeln, das zum Verkauf ansteht. Es wird dem Finanzamt nicht zugemutet werden können, nachzuforschen, ob dem Grundstückseigentümer Ersatzland nachgewiesen werden kann. Es muß Sache der Gemeinden oder anderer Personen sein, dem Finanzamt die erforderlichen Unterlagen zu beschaffen.

Für bisher als Teile eines landwirtschaftlichen Betriebs bewertete baureife Grundstücke sind § 12 a Abs. 8 GrStG gemäß in Erweiterung von § 51 BewG als unbebaute Grundstücke Einheitswerte nachfestzustellen, wenn sie auch unter Beachtung des § 12 a Abs. 6 GrStG zur Baulandsteuer heranzuziehen sind. Die Fälle dürfen selten sein.

K. Die Gemeinde hat die baureifen Grundstücke in einer Karte auszuweisen und die Karte öffentlich bekanntzumachen

Für die Karte empfiehlt sich ein Maßstab zwischen 1 : 1000 bis 1 : 5000; sie muß die Grundstücksgrenzen enthalten.

30

31

32 Die Karte ist erstmalig zum 1. Januar 1961 und dann jeweils im Abstand von zwei Jahren bekanntzumachen. Von der Verpflichtung dazu kann das Finanzamt die Gemeinde nicht befreien. Die Karte ist aber nicht Voraussetzung für die Festsetzung der Baulandsteuer. Kann eine Gemeinde die Karte zum 1. Januar 1961 ausnahmsweise nicht sofort anfertigen, so genügt es zunächst, daß die Gemeinde dem Finanzamt die Angaben, die auch für die Fertigung der Karte nötig sind, in Listenform oder in anderer Weise mitteilt. Erst dann soll das Finanzamt mit der Veranlagung beginnen.

Erwünscht ist, daß die Gemeinde schon die Listen durch Offenlegung oder in sonst geeigneter Weise öffentlich bekanntgibt. Anfragen der betroffenen Eigentümer kann die Gemeindeverwaltung eher beantworten als das Finanzamt.

- 33 Die Bekanntmachung der Karte (der Listen) der baureifen Grundstücke ist kein Verwaltungsakt der Gemeinde und hat deshalb keine unmittelbaren Rechtswirkungen für die Eigentümer der baureifen Grundstücke. Ein Rechtsmittel gegen die Aufnahme eines Grundstücks in die Karte gibt es daher nicht. Ob ein Grundstück zur Baulandsteuer herangezogen wird, wird ausschließlich im Einheitswertverfahren und Steuermeßbetragsverfahren entschieden. Dabei ist auch die Frage der Baureife zu entscheiden.
- 34 Gleichwohl ist es zweckmäßig, über Einwendungen gegen die Kennzeichnung von unbebauten Grundstücken als baureif unter Mitwirkung der Gemeinden zu entscheiden. Werden solche Einwendungen bereits vor der Erteilung des Steuermeßbescheids erhoben, so sind sie an die Gemeinde weiterzuleiten, die die Aufnahme in die Karte zu überprüfen und das Ergebnis dieser Prüfung dem Eigentümer sowie dem Finanzamt mitzuteilen hat.
- Werden Einwendungen nach Erteilung des Bescheids über die Fortschreibung (Nachfeststellung) des Einheitswerts erhoben, so ist die Eingabe als Einspruch zu behandeln, wobei die Gemeinde um gutachtliche Äußerung zur Baureife zu bitten ist.
- 35 In der Karte sind sämtliche baureifen Grundstücke — sowohl unbebaute Grundstücke als auch Grundstücke mit Gebäuden, die durch Kriegseinwirkung völlig zerstört sind —, zu kennzeichnen. Grundstücke, die nach § 12 a Abs. 1 GrStG nicht als baureif gelten, sind jedoch nicht als baureife Grundstücke in der Karte auszuweisen. Dagegen ist die Befreiung von der Baulandsteuer nach § 12 a Abs. 6 GrStG bei der Aufstellung der Karte noch nicht zu berücksichtigen.

Über diese Befreiung hat das Finanzamt allein zu entscheiden. Im übrigen weise ich auf Abschr. D d. RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 5. 11. 1960 ZB 1 — 0.310 (MBl. NW. S. 2799 SMBl. NW. 2310) hin.

L. Nach der Bebauung wird die Baulandsteuer nachträglich herabgesetzt

Von der Herabsetzung bleiben nur die Grundstücke ausgeschlossen, die der Grundstücksgruppe der sonstigen bebauten Grundstücke (§ 32 Abs. 1 Ziff. 5 BewDV) zugerechnet werden. Deshalb ist künftig die richtige Abgrenzung dieser Grundstücksgruppe von besonderer Bedeutung. So gehören z. B. Garagengrundstücke, sofern sie nicht — weil gewerblich genutzt — Geschäftsgrundstücke sind, zu den sonstigen bebauten Grundstücken. Für Garagengrundstücke in Wohnsiedlungen kommt deshalb eine Erstattung nach § 12 a Abs. 5 GrStG nicht in Betracht.

Über die Herabsetzung ist frühestens bei einer Fortschreibung auf den 1. Januar 1962 zu entscheiden. Zu den dabei auftretenden Zweifelsfragen wird rechtzeitig ein besonderer Erlass ergehen.

Dieser RdErl. ergeht im Einvernehmen mit dem Innenminister und dem Minister für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen.

An die Oberfinanzdirektionen,
Regierungspräsidenten,
den Minister für Wiederaufbau
— Außenstelle Essen —,
die Gemeinden (Gemeindeverbände).

— MBl. NW. 1961 S. 550.

Einzelpreis dieser Nummer 0,50 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 8,— DM, Ausgabe B 9,20 DM.