09.09.19**Empfehlungen
der Ausschüsse**

Fz - AV - In - Wi - Wo

zu **Punkt ...** der 980. Sitzung des Bundesrates am 20. September 2019

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes
zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung**

A

Der Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung

empfiehlt dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 1 (§ 25 Absatz 5 Satz 1 und Satz 5 GrStG)

In Artikel 1 Nummer 1 sind in § 25 Absatz 5 Satz 1 und Satz 5 die Wörter „mit besonderem Wohnraumbedarf“ jeweils durch die Wörter „in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ in der jeweils korrekten grammatikalischen Form zu ersetzen.

Begründung:

Der Begriff „mit besonderem Wohnraumbedarf“ ist in der deutschen Rechtsordnung nicht etabliert. Die Anwendung wäre daher mit erheblichen Rechtsunsicherheiten und Auslegungsschwierigkeiten behaftet. Dies könnte dazu führen, dass im Streitfall die Finanzgerichte umfangreiche Wohnungsmarktanalysen in den betreffenden Gemeinden durchführen müssen, um einen „besonderen Wohnraumbedarf“ feststellen oder ausschließen zu können. Um den Gemeinden dennoch eine sachgerechte und treffsichere Bestimmung des gesonderten Hebesatzes zu ermöglichen, soll mit der Definition „Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung

mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ auf die nahezu wortgleiche Formulierung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zur Regelung bestimmter Instrumente zum Schutze der Mieterinnen und Mieter zurückgegriffen werden. Namentlich sind dies die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der Kappungsgrenze (§ 558 Absatz 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577a Absatz 2 BGB). Die Gebiete, welche sich nicht auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken müssen, sondern auch nur Teile der Gemeinde umfassen können, werden von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt. Für Gebiete in zumindest einer dieser Gebietskulissen spricht ein starkes Indiz dafür, dass die Gemeinden dort den gesonderten Hebesatz bestimmen können.

B

2. Der federführende **Finanzausschuss**,
der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz**,
der **Ausschuss für Innere Angelegenheiten** und
der **Wirtschaftsausschuss**

empfehlen dem Bundesrat, gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.