Gegenüberstellung (Stand 28.09.2023)

Zweckentfremdungsverbotssatzung

Rechtsgrundlage:
Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)

Voraussetzungen:
Ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist im Geltungsbereich besonders gefährdet.

➔ In Landau nach KappungsgrenzenVO und MietpreisbegrenzungsVO gegeben

Instrumente:
- **Zweckentfremdungsverbot** (§ 1 ZwEWG)
- Zweckentfremdung nur mit **Genehmigung** möglich (§ 2 ZwEWG)
- Genehmigung in den genannten Fällen nur gegen **Ausgleichsleistung** (Ersatzwohnraum oder Zahlung) (§ 2 ZWEWG)

Leerstandssteuer

Rechtsgrundlage:
Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG i.V.m. § 5 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz (KAG), Ermächtigung zur Einführung örtlicher Aufwandssteuern.

Voraussetzungen:
1. Besteuerbarer Aufwand (Konsum) (Gegenstand der Aufwandsteuer ist die Verwendung von Einkommen für den persönlichen Lebensbedarf. Als Aufwand gilt dabei ein äußerlich erkennbarer Konsum, für den finanzielle Mittel verwendet werden und der typischerweise Ausdruck und Indikator wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit ist, ohne dass es darauf ankäme, von wem und mit welchen Mitteln dieser Konsum finanziert wird und welchen Zwecken er dient. BVerfGE 65, 325 <346>).

   ➔ Fraglich, ob das Leerstehenlassen von Wohnraum ein geeigneter Steuergegenstand in diesem Sinne ist.

2. Keine gleichartige bundesrechtlich geregelte Steuer

   ➔ Fraglich, ob nicht die Grundsteuer eine gleichartige Steuer ist

Instrumente:
- **Besteuerung** von Leerstand
- **Auskunfts- und Datenerhebungsmöglichkeiten** nach Abgabenordnung zur Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen

- **Anordnungen** (§ 3 Abs. 3 ZwEWG):
  - Zweckentfremdung zu beenden
  - Wohnraum wieder Wohnzwecken zuführen
  - Instandsetzungsanordnung
- **Bußgeld** bei nicht genehmigter Zweckentfremdung und bei Verstößen gegen die Auskunftspflicht (§ 4 ZwEWG)
- **Auskunfts- und Datenerhebungsmöglichkeiten** zu Zweckentfremdungen (§ 3 Abs. 1 und 2 ZwEWG)	

Wer wird mit den Maßnahmen erreicht? Alle. **Natürliche und juristische Personen**	**Wer wird mit den Maßnahmen erreicht?** Aus dem Wesen der Aufwandssteuer ergibt sich, dass **nur natürliche Personen** und nicht juristische Personen besteuerbar sind, d.h. GmbHs, AGs etc wären nicht steuerpflichtig (vgl.: BVerwG, Urteil vom 27. September 2000 – 11 C 4/00 –, juris).
Vor- und Nachteile: + Mit den Instrumenten der Zweckentfremdungsverbotssatzung kann Leerständen und Umnutzungen individuell begegnet werden. + Hauptzielrichtung ist nicht die Einnahmenerzielung, sondern die Verringerung der Leerstände durch Unterstützung oder Sanktionierung - Hoher Einführungsaufwand, wirksam nur mit Leerstandsmanagement - Einzelfragen noch nicht abschließend gerichtlich geklärt	**Vor- und Nachteile:** + Einnahmeerzielung für den städtischen Haushalt - Keine weiteren Instrumente zur Leerstandsbekämpfung, lediglich finanzielle Belastung. - Hoher Einführungsaufwand, überschaubarer Ertrag - Sehr fraglich, ob gerichtsfest