Drucks.: VL-1227 Schlangenbad, den 03.06.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	19.10.2026	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	20.10.2026	vorberatend
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Kommunalentwicklung	21.10.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	28.10.2026	beschließend
Gemeindevorstand	16.11.2026	beschließend

Betreff: Prüfergebnis zur möglichen Einführung einer Grundsteuer C (gemäß Fraktionsantrag AT-32, CDU)

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung nimmt das Prüfungsergebnis zur Kenntnis und beschließt:

1. Die Gemeinde Schlangenbad sieht von der Einführung einer Grundsteuer C ab. Nach Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen, der Bestandsaufnahme baureifer Grundstücke und einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung überwiegen die Risiken und der Verwaltungsaufwand den erzielbaren Nutzen. Das Instrument wird unter den spezifischen Verhältnissen der Gemeinde Schlangenbad derzeit als nicht geeignet bewertet.

2. Die Gemeindeverwaltung beobachtet die weitere Entwicklung – insbesondere die Rechtsprechung zur Ausgestaltung der Allgemeinverfügung sowie die Erfahrungen hessischer Pionierkommunen – und berichtet der Gemeindevertretung erneut, sobald sich wesentliche Änderungen der Rahmenbedingungen ergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Berechnungsgrundlage beruht auf einer Stichprobe von 16 repräsentativen Grundstücken (zwei bis drei je Ortsteil), die auf alle 61 erfassten baureife Grundstücke hochgerechnet wurde. Der durchschnittliche Steuermessbetrag je Grundstück beträgt 52 €.

Was bedeutet das in Euro?
Ein typischer Schlangenbader Grundstückseigentümer zahlt heute im Schnitt rund 473 € Grundsteuer B pro Jahr. Würde sein unbebautes Grundstück künftig der Grundsteuer C unterliegen, stiege diese Zahlung je nach Hebesatz merklich an – ohne dass sich am Grundstück selbst etwas geändert hat.

Was kostet die Einführung?
Bevor die Gemeinde auch nur einen einzigen Euro einnähme, entstehen zunächst Kosten von ca. 31.020 €:

- Fachplanung und Kartierung (Ingenieurbüro): 120 Stunden × 125 €/Std. = 15.000 €
- Verwaltungsaufwand Bau-, Steuer- und Hauptamt: 180 Stunden × 89 €/Std. = 16.020 €

Hinzu kommen jedes Jahr erneut Kosten für die gesetzlich vorgeschriebene Erneuerung der Grundlagenanordnung (Allgemeinverfügung) sowie für die Bearbeitung von Einsprüchen und ggf. Klagen – ohne dass diese im Voraus verlässlich beziffert werden können.

Einnahmen und Kosten im Vergleich:
Die folgende Tabelle zeigt, was die Gemeinde bei verschiedenen Steuersätzen einnehmen würde und was nach Abzug der Einführungskosten im ersten Jahr übrigbleibt:

Szenario / Hebesatz	Ø Jahressteuer je Grundstück	Jährl. Mehr-einnahmen	Netto im 1. Jahr*	Einordnung
Heute - GrSt B 910 %	ca. 473 €	-	-	Status quo
GrSt C 1.500 %	ca. 780 €	ca. 17.500 €	ca. - 13.500 €	Verlust im 1. Jahr
GrSt C 2.000 %	ca. 1.040 €	ca. 32.000 €	ca. + 1.000 €	Nahezu kostendeckend
GrSt C 2.500 %	ca. 1.300 €	ca. 47.000 €	ca. + 16.000 €	Mäßiger Gewinn
* Nach Abzug der einmaligen Einführungskosten von 31.020 €. Nicht berücksichtigt: **jährlich wiederkehrende Folgekosten** für die Erneuerung der Allgemeinverfügung, Widerspruchsbearbeitung und ggf. Gerichtskosten.				

Beteiligung des Ortsbeirates:

Nicht erforderlich.

Begründung:

I. Sachverhalt und Prüfauftrag

Die Gemeindevertretung hat am 06. November 2024 mehrheitlich (17 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung) beschlossen, die Gemeindeverwaltung mit der Prüfung der Einführung einer Grundsteuer C ab dem Haushaltsjahr 2026 zu beauftragen (Drucks. AT-32, CDU-Fraktionsantrag). Hintergrund waren der bestehende Wohnungsmangel sowie Grundstücksspekulationen durch Halten baureifer Grundstücke ohne Bebauungsabsicht. Das Prüfergebnis ist der Gemeindevertretung spätestens mit den Beratungen zum Haushalt 2026 vorzulegen.

Die Gemeindeverwaltung hat die Prüfung abgeschlossen. Untersucht wurden:
(1) Anzahl und Lage baureifer Grundstücke in allen sieben Ortsteilen,
(2) die rechtlichen Anforderungen und der Verwaltungsaufwand für die Einführung,
(3) der erforderliche Hebesatz zur Wirtschaftlichkeit,
(4) die Positionierung vergleichbarer Kommunen in Hessen.

II. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage ist § 13 HGrStG (Hessisches Grundsteuergesetz. Danach können Gemeinden aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke i. S. d. § 246 BewG bestimmen und hierfür einen gesonderten Hebesatz festsetzen (HSGB, Herbstseminar 2024, Folien 44 ff.).

In Hessen gilt dabei: Der gesonderte Hebesatz muss höher sein als der einheitliche Hebesatz für Grundsteuer B und darf das Fünffache des Grundsteuer-B-Hebesatzes nicht überschreiten (§ 13 Abs. 6 HGrStG). Bei einem Grundsteuer-B-Hebesatz von 910 v. H. wäre der Grundsteuer-C-Hebesatz damit auf maximal 4.550 v. H. begrenzt. Die Bemessungsgrundlage ist der vom Finanzamt Rheingau-Taunus festgesetzte Steuermessbetrag (Grundlagenbescheid); an diesen ist die Gemeinde verfahrensrechtlich gebunden.

Als städtebauliche Gründe nennt § 13 Abs. 2 HGrStG insbesondere: Deckung erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen sowie Stärkung der Innenentwicklung. Der Bundesgesetzgeber hat diese Regelung mit Blick auf Ballungsräume geschaffen (BT-Drucks. 19/11086, S. 1); der HSGB weist jedoch darauf hin, dass eine Anwendung auch im ländlichen Bereich – z. B. unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung und Innenentwicklung – grundsätzlich möglich ist (HSGB, a. a. O., Folie 61).

Vor der Erhebung müssen zwingend erfüllt sein:
(1) Kartografische Erfassung und genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke in einer Allgemeinverfügung,
(2) öffentliche Bekanntgabe mit nachvollziehbarer Darlegung der städtebaulichen Erwägungen (§ 13 Abs. 5 HGrStG),
(3) Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Hebesatz.

Die Allgemeinverfügung ist jährlich zu erneuern. Die Grundsteuer C kann erst nach ihrem wirksamen Erlass erhoben werden. Der betroffene Gemeindeteil muss dabei mindestens 10 % der Siedlungsfläche nach der Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamts umfassen und es müssen mehrere baureife Grundstücke dort belegen sein (§ 13 Abs. 4 HGrStG). Der HSGB hält es für zulässig, verschiedene Bereiche in einzelnen Ortsteilen zusammenzufassen, um diese Schwelle zu erreichen.

Besonderheit Hessen: Anders als im Bundesmodell stellen die hessischen Finanzämter die Grundstücksart (bebaut/unbebaut) nicht förmlich fest. Die Gemeinde erhält lediglich über die Messbetragsmitteilung einen Hinweis auf die "Art der wirtschaftlichen Einheit". Die Prüfung, ob ein Grundstück tatsächlich baureif i. S. v. § 13 Abs. 3 HGrStG ist, liegt damit vollständig und ausschließlich bei der Gemeinde – mit entsprechendem Prüf- und Dokumentationsaufwand durch das Bauamt.

III. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Im Gemeindegebiet Schlangenbad wurden zum Stichtag 28. Juni 2024 insgesamt 61 unbebaute, baureife Grundstücke erfasst, verteilt auf alle sieben Ortsteile. Davon befinden sich 59 Grundstücke (ca. 95 %) in Privateigentum; 2 Grundstücke gehören der Gemeinde selbst (Niedergladbach: 1, Obergladbach: 1). Die höchsten Bodenrichtwerte weist Georgenborn auf (430–490 €/m²); die niedrigsten Lagen finden sich in Niedergladbach (105 €/m²).

IV. Positionierung anderer Kommunen

Im Rheingau-Taunus-Kreis ist die Grundsteuer C in keiner Kommune ein aktives Thema. Taunusstein hatte im September 2024 einstimmig die Vorbereitung beschlossen, die aufwendige Potenzialanalyse jedoch nicht rechtzeitig abschließen können; die Einführung wurde auf 2027 verschoben.

Hessenweit gilt nach Erhebungen des Hessischen Städte- und Gemeindebundes (HSGB): Im gesamten Jahr 2025 hat keine einzige hessische Kommune die Grundsteuer C erhoben. Der HSGB selbst beurteilt "zumindest die aktuelle Ausgestaltung der Regelung [...] eher skeptisch" und nennt als wesentliche Gründe den hohen jährlichen Aufwand für die Allgemeinverfügung sowie die unvorhersehbaren Anforderungen der Verwaltungsgerichtsbarkeit an die Darlegung der städtebaulichen Gründe (HSGB, Herbstseminar 2024, Folie 61). Erst 2026 haben die ersten hessischen Kommunen den bürokratischen Vorlauf bewältigt: Griesheim (LK Darmstadt-Dieburg, ca. 300 betroffene Grundstücke, Beschluss Mai 2026 rückwirkend zum 01.01.2026) und Erzhausen (LK Darmstadt-Dieburg, Allgemeinverfügung März 2026).

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) weist darauf hin, dass die Grundsteuer C für "echte" Spekulanten voraussichtlich zu niedrig sein dürfte: Sie wirkt primär auf "Enkel-Grundstücke", deren Eigentümer durch die Zusatzbelastung zum Verkauf motiviert werden

könnten – mit dem Risiko, dass gerade kapitalkräftige Investoren erwerben, die weiterhin keine Bebauung andenken (DStGB/Redeker Sellner Dahs, Handreichung zur Grundsteuer C, 06.11.2024, S. 2).

V. Abwägung

Argumente für eine Einführung:

- Die Grundsteuer C ist das einzige kommunale Steuermittel, das auf unbebaute Baugrundstücke zielt und einen steuerlichen Anreiz zur Mobilisierung von Bauland setzt.
- Bei einem Hebesatz von 2.000 v. H. wäre ein positiver Nettoertrag von ca. 25.000–32.000 € p. a. erzielbar; die Einführung ergänzt die bereits beschlossene Anhebung der Grundsteuer B auf 910 v. H. als weitere Einnahmequelle.

Argumente gegen eine Einführung (überwiegen nach Einschätzung der Verwaltung):

- Geringes fiskalisches Gewicht: Der Nettoertrag von ca. 25.000–32.000 € p. a. entspricht rund 1,7 % des strukturellen Ergebnisdefizits von –1.407.252 € (Haushaltsplan 2026). Erst ab einem Hebesatz von 2.000 v. H. wird im ersten Jahr überhaupt ein positiver Saldo erreicht – und auch dann nur knapp (ca. + 1.000 €).
- Hoher und dauerhafter Verwaltungsaufwand: Die Einführung erfordert eine vollständige Einzelfallprüfung jedes der 61 Grundstücke durch das Bauamt, die kartografische Erfassung, den jährlichen Erlass einer rechtssicheren Allgemeinverfügung sowie laufende Widerspruchsbearbeitung. Der geschätzte Einführungsaufwand beträgt 31.020 € (120 Std. Fachplanung + 180 Std. Verwaltung). Der HSGB beschreibt dies als "aufwändiges und streitanfälliges Verfahren".
- Erhöhtes Klagerisiko: Welche Anforderungen die Verwaltungsgerichte an die Darlegung der städtebaulichen Gründe stellen werden, ist derzeit nicht absehbar. Bei Unwirksamkeit der Grundlagenanordnung (Allgemeinverfügung) können auch die Steuerbescheide hinfällig werden.
- Schmale Steuerbasis und Selbstbetroffenheit: Mit 61 baureifen Grundstücken ist die Bemessungsgrundlage sehr schmal; 2 davon gehören der Gemeinde selbst (Niedergladbach, Obergladbach), für die die Gemeinde selbst steuerpflichtig würde.

Der DStGB weist ausdrücklich darauf hin, dass die Grundsteuer C das Ziel der Baulandmobilisierung verfehlen kann: "Echte" Spekulanten können die Mehrbelastung tragen; im Gegenteil könnten Eigentümer mit geringerer Finanzkraft ("Enkel-Grundstücke") zum Verkauf gedrängt werden – mit dem Risiko, dass kapitalkräftige Investoren erwerben, die das Grundstück weiterhin nicht bebauen (DStGB, a. a. O., S. 2).

Erfahrungen aus Kommunen, die die Grundsteuer C bereits eingeführt haben:
Die Verwaltung hat direkten Kontakt zu zwei hessischen Kommunen aufgenommen, die die Grundsteuer C als erste eingeführt haben. Deren Erfahrungen sind aufschlussreich und unterstreichen die Zurückhaltung der Gemeindeverwaltung.

Gemeinde Buseck (Lahn-Dill-Kreis; Grundsteuer B: 420 %, Grundsteuer C: 1.785 %; 79 betroffene Grundstücke):
Schon nach der Ankündigung des neuen Hebesatzes im November 2024 meldeten sich betroffene Grundstückseigentümer mit Unmut. Die anschließende Vorbereitungsphase dauerte rund eineinhalb Jahre: Das Bauamt prüfte jedes Grundstück einzeln, das Steueramt klärte, ob für jedes Flurstück ein eigenständiges Steuerobjekt besteht, und der Softwaredienstleister EKOM 21 musste die neue Steuerart im Finanzsystem einrichten.

Am 17. April 2026 wurde die Grundlagenanordnung (Allgemeinverfügung) öffentlich bekannt gemacht – noch am selben Tag ging der erste Widerspruch ein. Als die Steuerbescheide an alle 79 Grundstückseigentümer verschickt wurden, folgten sechs weitere Einsprüche. Die Prüfung ergab: Diese sechs Grundstücke hätten gar nicht erfasst werden dürfen, weil darauf

Doppelgaragen stehen, die das Grundstück als "bebaut" gelten lassen. Die Steuerbescheide für diese Fälle mussten korrigiert werden.

Was das für Schlangenbad bedeutet: Selbst nach eineinhalb Jahren sorgfältiger Vorbereitung und professioneller Unterstützung enthielt die erste Grundlagenanordnung Fehler. Jeder Fehler bedeutet für die Gemeinde: Widerspruchsverfahren, Korrekturbescheide, Verwaltungsaufwand – und für die betroffenen Eigentümer: Unsicherheit und Ärger. Bei Schlangenbads schlanker Verwaltung wäre dieser Aufwand kaum zu leisten, ohne andere Aufgaben zurückzustellen.

Gemeinde Langgöns (Lahn-Dill-Kreis; Grundsteuer B: 475 %, Grundsteuer C: 2.375 %):
Die Stellungnahme aus Langgöns fällt kurz, aber eindeutig aus: "Wir haben seit 2026 die Grundsteuer C eingeführt und ärgern uns nun mit etlichen Widersprüchen, einer Klage und nochmal geänderter Allgemeinverfügung herum."

Was das für Schlangenbad bedeutet: Die Einführung hat in Langgöns unmittelbar eine Welle von Widersprüchen sowie ein Klageverfahren ausgelöst. Die Grundlagenanordnung musste bereits überarbeitet werden – ein Aufwand, der sich Jahr für Jahr wiederholen kann. Für eine Gemeinde mit wenigen betroffenen Grundstücken und begrenztem Personal stünde der Bearbeitungsaufwand in keinem vertretbaren Verhältnis zum Ertrag.

Gesamteinschätzung: Die Erfahrungen beider Kommunen – größer als Schlangenbad, besser personell ausgestattet und mit mehr betroffenen Grundstücken – zeigen deutlich: Die Grundsteuer C ist in der Praxis erheblich aufwändiger als auf dem Papier. Sie verursacht sofort Unmut bei betroffenen Eigentümern, bindet dauerhaft Verwaltungskapazitäten und birgt rechtliche Risiken, deren Ausmaß erst die Gerichte klären werden.

Der Bundesgesetzgeber hat die Grundsteuer C ausdrücklich mit dem Wohnungsmangel "insbesondere in Ballungsgebieten" begründet (BT-Drucks. 19/11086, S. 1). Schlangenbad ist als anerkannter Kurort mit 6.000 Einwohnern in sieben Ortsteilen strukturell nicht mit Ballungsräumen vergleichbar.

gez. Marco Eyring
Bürgermeister

gez. Monika Kaufmann

Anlage(n):
1. Schätzung Grundlagenberechnung mögliche Grundsteuer C
2. Vorlage AT-32
3. Beschluss zur Vorlage AT-32
4. 1 mal 2024-handreichung-grundsteuer-c-dstgb-redeker
5. HSGB Herbstseminar zur Grundsteuer C
6. Schätzung Grundlagenberechnung mögliche Grundsteuer C
7. Erläuterung der Verwaltung zu Anlage 1