

Attenhofener Gemeindeblatt



II. Ausgabe 2024

Oktober 2024

Mit den bunten Farben des Herbstes lernen wir die Freuden des Lebens zu schätzen.



Baulandverkauf „Bruckfeld“ in Attenhofen

In der Septembersitzung 2024 hat der Gemeinderat den Baulandpreis für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Attenhofen für das Baugebiet „Bruckfeld“ festgelegt.

Dieser beträgt **225,00 € je m²** Bauland.

Insgesamt stehen 18 Parzellen nach Fertigstellung der Erschließungsanlage für Bauinteressierte zur Verfügung.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan erwägt die Gemeinde folgende Auflagen:

- **Baupflicht** von 3 Jahren ab dem notariellen Kauf (Möglichkeit der zweimaligen Verlängerung um jeweils 2 Jahre, also max. 7 Jahre) mit Rückübertragung bei Nichteinhaltung an die Gemeinde zum o. g. Verkaufspreis zzgl. Wasserherstellungsbeitrag

- **Verankerung der Spekulationsschutzklausel**

Beim Weiterverkauf des Grundstückes bzw. des Wohngebäudes an Nichtgemeindegänger innerhalb einer Laufzeit von 15 Jahren wird eine Nachzahlung vereinbart (Beginn ist das Datum der Beurkundung)

- **Eigenwohnnutzung für mindestens 15 Jahre** (Beginn ist das Datum der Beurkundung)

Für die Einhaltung der Eigenwohnnutzung sind zusätzlich folgende Personen wohnberechtigt: Eltern, Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und Enkel mit deren Partner

Seit Bekanntgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben mehrere Personen eine Reservierungszusage erhalten, die wir in den nächsten Wochen abfragen werden. Beim ersten Aufruf im Dezember 2021 sind 26 Bewerbungen eingegangen, welche nicht alle vom Gemeinderat berücksichtigt werden konnten. Ändert der Gemeinderat Voraussetzungen, die zu einer Kaufberechtigung führen, wird dieser Personenkreis erneut informiert.

Derzeit ist es natürlich allen weiteren Gemeindegängern, die die obigen Auflagen erfüllen können und wollen, möglich, sich um ein Baugrundstück zu bewerben. Bitte wenden Sie sich per Mail an Frau Eva Selmaier (eva.selmaier@vg-mainburg.de). Der Gemeinderat entscheidet dann in den nächsten Sitzungen über die Annahme der Bewerbung.

Die freien Parzellen können sich noch ändern, sofern Reservierungen zurückgegeben werden. Diese werden zeitnah eingepflegt und können bei Frau Selmaier abgerufen werden.

Der festgelegte Kaufpreis ist im Wesentlichen den gestiegenen Tiefbaukosten sowie den größer gewordenen Auflagen geschuldet. Im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden und Regionen liegt die Gemeinde Attenhofen aber dennoch im unteren Bereich.

Neue Hebesätze für die Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahlerinnen und -zahler ungleich behandelt werden. Der Bund hat auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts eine Grundsteuerreform beschlossen, die seit den letzten Jahren umgesetzt wird und ab 2025 in Kraft tritt.

Die wichtigste Änderung ist, dass bei der Grundsteuer B (Privat- und Gewerbegrundstücke, bebaut oder unbebaut) nicht mehr der Einheitswert zur Steuerbemessung herangezogen wird, sondern ein Gesamtwert aus der Grundstücksfläche und der Wohnfläche. Die letzte Einheitswertfeststellung wurde ab 1964 durchgeführt und zum 01.01.1974 festgesetzt. Die Messbeträge ändern sich dementsprechend stärker, je länger die Festlegung des alten Messbetrages zurückliegt. Daraus ergibt sich eine neue Grundlage zur Ermittlung des Messbetrages, die mit Sicherheit gerechter ist als die Vergangene. Des Weiteren ändert sich, dass künftig auch die Wohngebäude von landwirtschaftlichen Betrieben aus der Grundsteuer A herausfallen und wie alle anderen Wohngebäude unter der Grundsteuer B veranlagt werden.

Eine ausführliche Aufstellung der individuellen Grundstücksbewertung sowie den exakten Messbetrag für Ihr Grundstück können Sie jeweils dem Bescheid über den Grundstückswert und dem Bescheid über den Grundsteuermessbetrag des Finanzamts entnehmen. Für Rückfragen zur Grundstücksbewertung bitten wir Sie, sich direkt an das jeweilige Finanzamt zu wenden. **Bei der Grundsteuererhebung sind die Gemeinden an die Bewertungen der Finanzämter gebunden. Sie haben keine Einsicht in die Bewertung und kein eigenes Prüfungsrecht hinsichtlich der Richtigkeit der vom Finanzamt in den Messbescheiden getroffenen Feststellungen!**

WICHTIG: Bei Änderungen am Grundstück oder dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (z.B. Grundstücksteilung, Nutzungsänderung, Baufertigstellung, Anbau Wintergarten, etc.) **ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dies bis spätestens 31. März des Folgejahres der Änderung unaufgefordert beim zuständigen Finanzamt anzuzeigen.** Nur bei einem Eigentümerwechsel ist keine Anzeige notwendig, hier wird das Finanzamt von sich aus tätig.

Aufgrund dieser geänderten Voraussetzungen hat der Gemeinderat in der Augustsitzung die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B in einer Hebesatzsatzung festgelegt, damit die Gemeindeverwaltung die Grundstückseigentümer noch in diesem Jahr frühzeitig über die neuen Grundsteuerbeträge ab 2025 informieren kann.

Bei der Grundsteuer A hat der Gemeinderat keine Änderung des Hebesatzes vorgenommen, für landwirtschaftliche Flächen bleibt dieser unverändert bei 350 %.

Bei der Grundsteuer B wurde der Hebesatz von 350 % auf 200 % reduziert. Dies entspricht auf den ersten Blick einer Senkung. Durch die neuen Messbeträge wird die Gemeinde über die Grundsteuer A + B eine Mehreinnahme von insgesamt ca. 50.000 € pro Jahr verbuchen können. Diese moderate Erhöhung ist zu vertreten, da das Grundsteueraufkommen in den letzten 40 Jahren nicht angepasst wurde, obwohl sich die Kosten für die gemeindlichen Dienstleistungen in diesem Zeitraum erheblich erhöht haben. Wir bitten die Bürgerinnen und Bürger hier um Verständnis.

Feldgeschworene gesucht

Die Gemeinde Attenhofen sucht für ihre Gemarkung Walkertshofen zwei Feldgeschworene. Feldgeschworene üben das älteste noch erhaltene Ehrenamt der kommunalen Selbstverwaltung aus. Sie führen zusammen mit dem Vermessungsamt Abensberg selbstständig Vermessungsarbeiten durch. Die Tätigkeit der Feldgeschworenen wird entsprechend der vom Kreistag beschlossenen Gebührenordnung entschädigt. Bei Interesse und für nähere Auskünfte wenden Sie sich bitte an Herrn Bürgermeister Franz Stiglmair (0171/1092617).

Das Landratsamt Kelheim sucht Wohnraum für Geflüchtete

Um den stetig ansteigenden Unterbringungsbedarf der nächsten Monate zu decken, mietet das Landratsamt Kelheim weiterhin Wohnungen sowie Ein- oder Mehrfamilienhäuser in einer Größe ab ca. 80 qm an.

Angebote können entsprechend per E-Mail an asylunterbringung@landkreis-kelheim.de gerichtet werden. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Dietl im Landratsamt telefonisch unter 09441/207-5410 gerne zur Verfügung.

Holznutzungsrechte

Im Jahr 2014 hat das Verwaltungsgericht Regensburg festgestellt und 2015 der bayerische Verfassungsgerichtshof bestätigt, dass keine Nutzungsrechte am Gemeindewald der ehemaligen Gemeinde Pötzmes mehr bestehen.

Trotz dieser eindeutigen Beurteilung wurde 2017 von einem Rechtler erneut eine Feststellungsklage beim Verwaltungsgericht in Regensburg eingereicht. Im Jahr 2022 erfolgte die Klageabweisung.

Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 27. April 2022, Az. RN 3 K 17.151

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger stellten dann einen Antrag auf Zulassung der Berufung beim bayerischen Verwaltungsgerichtshof. Im Juli dieses Jahres hat der bayerische Verwaltungsgerichtshof das Urteil bestätigt, damit steht nun fest:

Beschluss des bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 23. Juli 2024, Az. 4 ZB22.1293

- I. Der Antrag der Klägerin auf Zulassung zur Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 27. April 2022 – RN K 3 17.151 – wird abgelehnt.
- II. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5000 € festgesetzt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit ihm wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124 a Abs. 5 Satz 4 VwGO).

Jedermann hat die Möglichkeit, sich anhand der Aktenzeichen die detaillierten Begründungen in den juristischen Internetforen anzusehen. Aus der Begründung ist ersichtlich, dass alle Aspekte vorgetragen wurden und in die Urteilsfindung Eingang gefunden haben.

Für die Gemeinde Attenhofen ist der Rechtsstreit somit entschieden. Ob die im Bürgerblatt „Überblick“ angekündigte „Anhörungsrüge beim Verwaltungsgerichtshof“ Erfolg hat oder ein Gang zum Bundesverfassungsgericht möglich ist, kann unsererseits nicht beurteilt werden und betrifft die Gemeinde zunächst nicht mehr. Weitere Gerichtsverfahren von der Klägerseite anzustreben bleibt zu hinterfragen. In der Streitsache handelt es sich um einen möglichen Reinertrag aus ca. 2.500 m² Wald, der durch den Borkenkäfer in den nächsten Jahren durchaus in einen Verlust münden kann. Jedenfalls übersteigen die aufgelaufenen Verfahrenskosten schon heute den möglichen Reinertrag von Jahrzehnten.

Impressum

Herausgeber:
Gemeinde Attenhofen
Poststraße 2a
84048 Mainburg
Tel.: 08751/8634-0
www.attenhofen.de

Presserechtlich Verantwortlich
Franz Stiglmaier
1. Bürgermeister
Verantwortlicher Redakteur
Franz Stiglmaier
1. Bürgermeister

Auflage:
620 Stück