

**Muster**  
**der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbänden in**  
**Nordrhein-Westfalen**  
**für eine Satzung über die Festlegung eines Gebietes für eine Immobilien- und**  
**Standortgemeinschaft und über die Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz**  
**über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)**

**- erarbeitet in Zusammenarbeit mit den betroffenen Ressorts der**  
**Landesregierung –**

**Juni 2008**

**Präambel**

Aufgrund von §§ 1, 3 und 4 des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom ... (GV. NRW. S. ...), § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) und § 1 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21. Oktober 1969 (GV. NRW. S. 712), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. 2008 S. 8) hat der Rat der Gemeinde ... am ... die folgende Satzung erlassen:

## **§ 1**

### **Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich/die Straßen .... in der Gemeinde .... Die betroffenen Grundstücke sind in der Anlage 1 kartographisch abgegrenzt und in der Anlage 2 aufgelistet. Beide Anlagen sind Bestandteil der Satzung.

## **§ 2**

### **Ziele und Maßnahmen**

(1) Ziele für das Gebiet der Immobilien- und Standortgemeinschaft sind: ....

(2) Zur Erreichung der Ziele sind folgende Maßnahmen vorgesehen: .... Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ist als Anlage 3 Bestandteil der Satzung.

## **§ 3**

### **Immobilien- und Standortgemeinschaft**

Die Immobilien- und Standortgemeinschaft ... in der Rechtsform ... führt die in § 2 Abs. 2 genannten Maßnahmen durch.

## **§ 4**

### **Kosten- und Mittelverwendung**

(1) Die Kosten für die standortbezogenen Maßnahmen betragen gemäß dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft (Anlage 3) ... Euro.

(2) Die Mittel werden abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach § 5 ausschließlich für die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aufgeführten Maßnahmen verwandt.

## **5**

### **Kostenpauschale für den gemeindlichen Aufwand**

Die Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwandes beträgt ... Euro.

## **§ 6**

### **Verteilungsmaßstab**

Verteilungsmaßstab ist/Verteilungsmaßstäbe sind ....

## **§ 7**

### **Abgabesatz**

Der Abgabesatz beträgt ....

## **§ 8**

### **Abgabepflichtige**

(1) Abgabepflichtig sind diejenigen, die zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabebescheides Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke des in § 1 genannten Gebietes sind. Sind Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet, so sind

die Erbbauberechtigten anstelle der Eigentümerinnen und Eigentümer abgabepflichtig.

(2) Eine Abgabepflicht besteht nicht, wenn

- a) Grundstücke wirtschaftlich nicht genutzt werden können,
- b) die Nutzung der Grundstücke ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs ausgeübt wird, oder
- c) Abgabepflichtige erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können.

## **§ 9**

### **Entstehung der Abgabepflicht**

Die Abgabepflicht entsteht mit Inkrafttreten der Satzung.

## **§ 10**

### **Fälligkeit der Abgabe**

Die Abgabe wird einen Monat nach Bekanntgabe des Abgabebescheids fällig.

## **§ 11**

### **Rückzahlung**

Die Gemeinde zahlt die nicht verwendeten Mittel nach Erhalt von der Immobilien- und Standortgemeinschaft den Abgabepflichtigen, die zum Zeitpunkt der Rückerstattung Grundstückseigentümerinnen, Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte der Grundstücke des in § 1 genannten Gebietes sind, entsprechend dem Verteilungsmaßstab zurück.

## § 12

### **Geltungsdauer**

Diese Satzung tritt am ... außer Kraft.

## **Erläuterungen**

### **zur Mustersatzung über die Festlegung eines Gebietes für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft und über die Erhebung von Abgaben**

#### **A. Vorbemerkung**

Nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) kann die Gemeinde zwei getrennte Satzungen erlassen, d. h., zum einen eine Satzung nach § 3 ISGG NRW für die Immobilien- und Standortgemeinschaft mit der Gebietsabgrenzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und zum anderen eine Abgabensatzung nach § 4 Abs. 1 ISGG NRW. Es ist der Gemeinde aber unbenommen, die beiden vorgenannten Satzungen in einer Satzung zusammenzufassen. In der vorliegenden Mustersatzung sind die beiden Satzungen zusammengefasst.

#### **B. Erläuterungen zu den Vorschriften im Einzelnen**

##### **Zu § 1 (Geltungsbereich)**

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 ISGG NRW handelt es sich bei der Angabe des Geltungsbereichs um eine Pflichtangabe. Die Angabe des Geltungsbereichs muss so erfolgen, dass insbesondere für alle von der Abgabe betroffenen Grundstückseigentümerinnen, Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten die Hinweiskfunktion erfüllt wird.

Zweckmäßigerweise wird der Geltungsbereich kartographisch eindeutig abgegrenzt; diese Karte wird als Anlage 1 Bestandteil der Satzung. Eine abschließende Auflistung der betroffenen Grundstücke ist für die Erhebung der Abgabe erforderlich; diese Auflistung wird als Anlage 2 Bestandteil der Satzung.

##### **Zu § 2 (Ziele und Maßnahmen)**

## **Zu § 2 Abs. 1**

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 ISGG NRW handelt es sich bei der Angabe der Ziele und der Maßnahmen um eine Pflichtangabe.

Nach der Gesetzesbegründung zum ISGG NRW können Ziele von Immobilien- und Standortgemeinschaften Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit, durch ein gemeinsames Werbekonzept und abgestimmte Werbegestaltung und durch baulich-gestalterische Verbesserungen, bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, Behebung von Leerständen durch ein gemeinsames Leerstandsmanagement, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzgelegenheiten und Ruhezeiten etc. sowie die Stärkung der lokalen Identität und eines „Wir-Gefühls“ durch gemeinsames Marketing und lokale Events sein. In der Satzung sind die konkret für das Gebiet der Immobilien- und Standortgemeinschaft verfolgten Ziele anzugeben; weitere Einzelheiten können der von der Immobilien- und Standortgemeinschaft bei der Beantragung des Erlasses einer Satzung vorzulegenden Begründung entnommen werden.

## **Zu § 2 Abs. 2**

Die konkret vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich aus dem von der Immobilien- und Standortgemeinschaft bei der Beantragung vorzulegenden Maßnahmen- und Finanzierungskonzept (Anlage 3 der Satzung). Nach § 3 Abs. 6 ISGG NRW muss sich die Immobilien- und Standortgemeinschaft in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde verpflichten, die sich aus diesem Gesetz, der Satzung und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Neben diesen vorgeschriebenen Mindestanforderungen, die vertraglich abgesichert werden müssen, sind weitere vertragliche Vereinbarungen möglich und in der Regel auch geboten (z. B. Folgekostenvereinbarung nach Beendigung der Immobilien- und Standortgemeinschaft, eventuell erforderliche Eigentumsübergänge, Beteiligungs- und Koordinierungsmodalitäten zwischen der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Gemeinde, Rechtsfolgen bei Vertragsverletzungen und Kostenunterdeckung, Haftung).

### **Zu § 3 (Immobilien- und Standortgemeinschaft)**

Die Angabe der Immobilien- und Standortgemeinschaft ist Pflichtbestandteil der Satzung (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 ISGG NRW). Hier sind der Name und die Rechtsform der Immobilien- und Standortgemeinschaft einzutragen.

### **Zu § 4 (Kosten- und Mittelverwendung)**

#### **Zu § 4 Abs. 1**

Insbesondere zur Information der Abgabepflichtigen ist die Angabe der Gesamtkosten der vorgesehenen Maßnahmen erforderlich. Die Kosten für die standortbezogenen Maßnahmen ergeben sich aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft (Anlage 3 der Satzung).

#### **Zu § 4 Abs. 2**

Es handelt sich bei der Angabe der Mittelverwendung um eine Pflichtangabe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 5 ISGG NRW. Nach § 4 Abs. 8 ISGG NRW steht das Aufkommen aus der Abgabe der Immobilien- und Standortgemeinschaft abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands nach § 5 zu. Die ausschließliche Verwendung der Mittel für die laut Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich aus § 4 Abs. 8 Satz 2 ISGG NRW.

### **Zu § 5 (Kostenpauschale für den gemeindlichen Aufwand)**

Es handelt sich bei der Angabe der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands um eine Pflichtangabe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 ISGG NRW. Nach § 4 Abs. 7 ISGG NRW wird die Gemeinde ermächtigt, zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands eine Kostenpauschale in Höhe von maximal 3 vom Hundert der beantrag-

ten Maßnahmensumme durch Satzung festzulegen. Entsprechend der Begründung zu dem Gesetz sollen Personal- und Sachkosten mit der Pauschale gedeckt werden können.

Eine Verpflichtung der Gemeinde, die Kostenpauschale zu erheben, sieht das Gesetz zwar nicht vor. Es wird aber auf § 77 Abs. 2 GO NRW verwiesen, wonach die Gemeinde die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Finanzmittel, soweit vertretbar und geboten, aus speziellen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen, im Übrigen aus Steuern zu beschaffen hat, soweit die sonstigen Finanzmittel nicht ausreichen. Dies gilt umso mehr für Gemeinden, die den Regelungen des § 76 GO NRW (Haushaltssicherungskonzept) bzw. des § 82 GO NRW (vorläufige Haushaltsführung) unterliegen.

### **Zu § 6 (Verteilungsmaßstab)**

Bei der Angabe des Verteilungsmaßstabes handelt sich um eine Pflichtangabe gemäß § 4 Abs. 1 ISGG NRW i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG. § 4 Abs. 6 Satz 2 ISGG NRW nennt die zulässigen vier Verteilungsmaßstäbe: der Einheitswert des Grundstücks, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks, die Grundstücksflächen sowie die Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage. Nach § 4 Abs. 6 Satz 3 ISGG NRW können diese Verteilungsmaßstäbe miteinander verbunden werden.

Die Mustersatzung verzichtet bewusst auf die Angabe eines Verteilungsmaßstabes. Der Verteilungsmaßstab soll eine vorteilsgerechte Lastenverteilung herbeiführen. Er muss deshalb im Hinblick auf die jeweilige örtliche Situation von der Gemeinde nach Beteiligung der Immobilien- und Standortgemeinschaft festgelegt werden.

Der Einheitswert kann geeigneter Verteilungsmaßstab sein, wenn sich die vorgesehenen Maßnahmen in entsprechenden Wertsteigerungen der Grundstücke (bessere Vermietungs- und Verpachtungsmöglichkeiten) widerspiegeln. Unterschiedliche Grundstückstiefen können z. B. dazu führen, dass der Verteilungsmaßstab „Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage“ gewählt wird. Bei insbesondere auf die

Einzelhandelsnutzung zielenden Maßnahmen kann z. B. die Größe der Verkaufsfläche als „das Maß der Nutzung des Grundstücks“ ein geeigneter Verteilungsmaßstab sein.

### **Zu § 7 (Abgabesatz)**

Es handelt sich hierbei um eine Pflichtangabe gem. § 4 Abs. 1 ISGG NRW i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG. Bei der Angabe des Abgabesatzes ist der Bezug zum Verteilungsmaßstab i. S. v. § 6 der Satzung herzustellen:

- Beim Verteilungsmaßstab „Einheitswert“ ist der Abgabesatz der Anteils-Quotient (aus dem nach § 4 Abs. 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte aller beteiligten Grundstücke) mit dem der festgestellte Einheitswert des einzelnen Grundstücks multipliziert wird.
- Beim Verteilungsmaßstab „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ist der Abgabesatz z. B. der auf den Quadratmeter Verkaufsfläche entfallende Anteil (... €/m<sup>2</sup>). Zur Definition der Verkaufsfläche wird auf den Einzelhandelserlass NRW vom ... verwiesen.
- Beim Verteilungsmaßstab „Grundstücksflächen“ ist der Abgabesatz der auf die beteiligte Fläche entfallende Anteil (... €/m<sup>2</sup>) am berücksichtigungsfähigen Aufwand.
- Beim Verteilungsmaßstab „Grundstücksseite entlang der Erschließungsanlage“ ist der Abgabesatz der auf die Frontlänge des beteiligten Grundstücks entfallende Anteil (... €/m) an der Gesamtlänge der Straßenseiten.

In Immobilien- und Standortgemeinschaften, in denen es gemischte gewerbliche und Wohnnutzungen gibt, kann den unterschiedlichen Vorteilen durch einen von der Rechtsprechung im Erschließungsbeitragsrecht nach § 131 Baugesetzbuch (BauGB) für Grundstücks- und Geschossflächen anerkannten „Artzuschlag“ Rechnung getragen werden – z. B. 20 % auf den Einheitswertanteil eines überwiegend gewerblich

genutzten Grundstücks, auf Verkaufs-(nicht Wohn-)flächen oder auf überwiegend gewerblich genutzte Grundstücksflächen oder auf Frontmeter von Ladenlokalen. Ggf. kann auch von einer Belastung der Wohnnutzung ganz abgesehen werden (s. § 8 Abs. 2).

## **Zu § 8 (Abgabepflichtige)**

### **Zu § 8 Abs. 1**

Bei der Angabe des Kreises der Abgabeschuldner handelt es sich um eine Pflichtangabe gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ISGG NRW i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG i. V. m. § 4 Abs. 3 ISGG NRW. Abgabepflichtig sind diejenigen, die jeweils zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Eigentümerinnen, Eigentümer und Erbbauberechtigte der Grundstücke des in § 1 genannten Gebietes sind.

### **Zu § 8 Abs. 2**

Die Gemeinde hat von der Abgabepflicht in der Satzung Ausnahmen vorzusehen, wenn in dem Geltungsbereich der Satzung die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind (§ 4 Abs. 4 ISGG NRW).

Grundstücke können wirtschaftlich nicht genutzt werden, wenn sie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung nicht zweckmäßig gestaltet sind (z. B. ein Restgrundstück geringer Größe, auf dem keine bauliche oder sonstige Nutzung möglich ist).

Die Grundstücke, die ausschließlich zu Zwecken des Gemeinbedarfs genutzt werden, sind von der Abgabepflicht auszunehmen, da hier von der Natur der Sache her kein wirtschaftlicher Vorteil für die Gemeinbedarfsnutzung durch die vorgesehenen Maßnahmen eintreten wird.

Eine Fallgestaltung, bei der Abgabepflichtige erkennbar keinen Vorteil von den Maßnahmen haben können, kann z. B. in gemischt genutzten Bereichen (einzelne

Wohngebäude in einer Geschäftsstraße) vorliegen. Sehen die beabsichtigten Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft ausschließlich Marketingmaßnahmen vor, die die Einzelhandelsnutzung in dem betroffenen Bereich stärken, wird die Wohnnutzung keinen Vorteil von diesen Maßnahmen haben.

### **Zu § 9 (Entstehung der Abgabepflicht)**

§ 9 regelt den Zeitpunkt, in dem die Abgabepflicht entsteht. Der Zeitpunkt des Entstehens der Abgabepflicht ist von dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe (§ 10) zu unterscheiden.

### **Zu § 10 (Fälligkeit der Abgabe)**

Gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 ISGG NRW i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 KAG ist der Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe in der Satzung anzugeben. Die Fälligkeit der Abgabe wird durch die Bekanntgabe des Abgabenbescheides begründet.

### **Zu § 11 (Rückzahlung)**

Die Rückzahlung erfolgt an diejenigen, die zum Zeitpunkt der Rückerstattung Grundstückseigentümerinnen, Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte sind.

### **Zu § 12 (Geltungsdauer)**

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 ISGG NRW ist in der Satzung ihre Geltungsdauer zu regeln. Die Satzung über die Festlegung eines Gebiets für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft tritt mit dem Ende ihrer festgesetzten Geltungsdauer, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 ISGG NRW außer Kraft.