

Fachdienst Finanzen, Steuern und Beteiligungen

Frau Sabine Weichler, Tel. 17-1290

**TOP: Änderung der Hebesätze der Grundsteuer in der Stadt Lüdenscheid;
Beschwerden gemäß § 24 GO NRW**

Beschlussvorlage Nr. 191/2026

Produkt: 01.08.05 Steuern und Gebühren

Beratungsfolge

Ausschuss für Bürgeranliegen

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

30.06.2026

Finanzielle Auswirkungen? ☐ ja ☒ nein

☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig	lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage:

Beschlussvorschlag:

Wissentlich, dass die Entwicklungen von vielen Bürgerinnen und Bürgern als sehr belastend wahrgenommen werden, werden aufgrund der ausführlichen Erläuterungen der unterschiedlichen Ursachen, Hintergründe und rechtlichen Lage in der Stellungnahme der Verwaltung unter Ziffer 2 die Beschwerden nach § 24 GO NRW zurückgewiesen.

Begründung:

1. Beschwerden nach § 24 GO NRW:

Nach § 24 GO NRW hat jede*r Einwohner*in das Recht, die oder der seit mindestens drei Monaten in der Gemeinde wohnt, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen schriftlich mit Anregungen und Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat der Gemeinde zu wenden.

Bei der Verwaltung sind bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage zwei formelle Beschwerden nach § 24 GO NRW eingegangen. Diese Beschwerden sind der Vorlage in anonymisierter Form als Anlage beigelegt. Zu weiteren bei der Verwaltung eingegangenen allgemeinen Beschwerdeschreiben wird auf die Ausführungen zu Ziffer 2.3 verwiesen.

Beide Beschwerden richten sich insbesondere gegen die Erhöhung des Grundsteuermessbetrages durch Rückkehr zum einheitlichen Hebesatz, aufgrund dessen sich insbesondere die Grundsteuer erhöht hat. Gleichzeitig wird mit dem Beschwerdeschreiben Widerspruch gegen den Grundbesitzabgabenbescheid eingelegt.

Bei einer Beschwerde wird zudem angeführt, dass sich nicht nur die Grundsteuer, sondern die Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Abfallentsorgungsgebühren) insgesamt innerhalb von zwei Jahren um 623,85 € erhöht haben. Aus dem Grund wird um folgende Überprüfung gebeten:

- a. Weitere Einsparpotentiale im bestehenden Haushalt, um einen weiteren Kostenanstieg fürs Wohnen zu verhindern,
- b. Anwendung von ermäßigten Grundsteuer-Hebesätzen für Wohngrundstücke, wenn die Rechtmäßigkeit durch das OVG-Münster geklärt ist,
- c. Einsetzen mit der kommunalen Familie auf Landes- und Bundesebene für eine gerechtere und zeitgemäße Alternative zur Grundsteuer.

2. Stellungnahme der Verwaltung:

2.1 Erhöhung des Grundsteuermessbetrages durch Rückkehr zu einheitlichen Hebesätzen bei der Grundsteuer B

Für die Sitzung des Rates am 20.04.2026 hatte die Verwaltung eine Beschlussvorlage (Vorlage 112/2026) zur Änderung der Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in der Stadt Lüdenscheid erarbeitet. In dieser Vorlage wird der rechtliche Hintergrund zur Rückkehr zu einheitlichen Hebesätzen bei der Grundsteuer B ausführlich dargelegt.

Die wesentlichen Aussagen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Die Ursache für die Erhöhung des Grundsteuermessbetrages zum Jahreswechsel 2024/2025 liegt in der bundesweiten Grundsteuerreform, die zum 01.01.2025 umgesetzt wurde. Bereits zum Jahreswechsel von 2024 auf 2025 sind hierdurch Veränderungen eingetreten, die aus den neuen individuellen Grundstücksbewertungen des Finanzamtes, die im Zuge der Reform vorgenommen wurden, resultierten. Dabei haben sich teilweise erhebliche Verschiebungen zwischen einzelnen Grundstücksarten und Lagen ergeben. Dadurch kam es in manchen Fällen zu spürbaren Mehrbelastungen, in anderen Fällen dagegen auch zu Entlastungen. Der Rat der Stadt Lüdenscheid hatte im Dezember 2024 beschlossen, die zum 01.01.2025 wirksam werdende Grundsteuerreform im Stadtgebiet mit differenzierenden Hebesätzen für Wohngrundstücke und Nicht-Wohngrundstücke bei der Grundsteuer B umzusetzen, im Wesentlichen mit der Intention, einen Kostenanstieg beim Wohnen zu verhindern bzw. einem Kostenanstieg entgegen zu wirken.

In zwei Urteilen auf Verwaltungsgerichtsebene (Urteil des Verwaltungsgerichtes (VG) Gelsenkirchen vom 04.12.2025 und des VG Düsseldorf vom 10.03.2026) wurden differenzierende Hebesätze für die Grundsteuer B allerdings für rechtswidrig bzw. für teilsnichtig erklärt. Beide Urteile der VG sehen die Ursachen in der Gleichheitswidrigkeit in landesgesetzlichen Konstruktionsfehlern. Der Städtetag NRW wies in einem Schreiben an die Städte auf die Folgen und Risiken der VG-Urteile hin und erklärte, dass den Kommunen dadurch aktuell kein rechtssicherer Weg für eine Fortführung der Hebesatzdifferenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken zur Verfügung stehe. Der Finanzausschuss des Städtetages gelangte zudem vor dem Hintergrund massiver Steuerausfallrisiken für die Städte in einer Sitzung am 11.03.2026 einhellig zu dem Ergebnis, dass eine weitere Anwendung der Hebesatzdifferenzierung bei der Grundsteuer bis zu einer endgültigen Klärung durch die Rechtsprechung ausgesetzt werden sollte.

Das Ausfallrisiko in der Stadt Lüdenscheid beträgt pro Jahr rd. 4,0 Mio. €, wenn man die Maßstäbe des VG Gelsenkirchen anlegt. Bei Nichtigkeit beider Hebesätze wie im Falle des Urteils des VG Düsseldorf besteht sogar ein theoretisches Risiko für einen kompletten Steuerausfall (rd. 21 Mio. € jährlich).

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat in der Sitzung am 20.04.2026 beschlossen, dass

- bis zu einer endgültigen gerichtlichen Klärung einheitliche Hebesätze für die Grundsteuer B zugrunde gelegt werden und
- eine Rückkehr zu differenzierenden Hebesätzen nach Erlangung der rechtlichen Sicherheit durch Urteile höherer Instanzen möglich ist und auch angestrebt werden sollte.

Das OVG Münster hat bereits im März kommuniziert, noch in diesem Jahr ein Urteil in dieser Angelegenheit fällen zu wollen, so dass voraussichtlich Ende des Jahres 2026 eine entsprechende rechtliche Klarheit gegeben sein dürfte.

Die Rückkehr zu einheitlichen Hebesätzen bei der Grundsteuer B führt dazu, dass Wohngrundstücke im Vergleich zu 2025 im Jahr 2026 stärker belastet werden, während Nicht-Wohngrundstücke entsprechend entlastet werden. Die Stadt nimmt hierdurch insgesamt aber nicht mehr Geld ein als vor der Reform. So betrug das Grundsteueraufkommen der Stadt Lüdenscheid in den Jahren 2023 und 2024 etwa 21 Mio. €. Im Jahr 2025 lag es bei knapp 20 Mio. €. 2026 wird es planmäßig wieder bei rund 21 Mio. € liegen. Insofern liegt der Mehrbelastung bei der Grundsteuer B für Wohngrundstücke auch keine Kostensteigerung bei der Stadt zugrunde. Vielmehr ergibt sich infolge der Grundsteuerreform eine Umverteilung der Steuerbelastung zwischen den einzelnen Grundstücksarten und Steuerpflichtigen. Vor der Grundsteuerreform teilte sich das Grundsteueraufkommen in etwa zu 56% für Wohngrundstücke und 44% für Nichtwohngrundstücke auf. Nach der Grundsteuerreform ergibt sich mit einheitlichen Hebesätzen ein Verhältnis von 74% zu 26%, bei einem Steueraufkommen von jeweils rd. 21 Mio. €.

2.2 Überprüfung der Punkte a – c einer Beschwerde

Zu a) Prüfung von Einsparpotentialen im bestehenden Haushalt, um einen weiteren Kostenanstieg fürs Wohnen zu verhindern

Die Grundbesitzabgaben, die mit den Grundbesitzabgabenbescheiden in der Stadt Lüdenscheid erhoben werden, beinhalten die Grundsteuer sowie die Gebühren für die Abfallbeseitigung und die Straßenreinigung.

Die Erhöhung der Grundsteuer (siehe Ausführungen zu 2.1) und der Gebühren haben unterschiedliche Ursachen und sind daher getrennt zu betrachten.

Die Gebühren für die Straßenreinigung und die Abfallentsorgung werden auf Grundlage des § 6 des Kommunalabgabengesetzes NRW (KAG NRW) kalkuliert. Städte dürfen hierbei keine

Gewinne erzielen. Die tatsächlich entstehenden Kosten – beispielsweise für Personal, Fahrzeuge, Entsorgung und Reinigung – werden im Rahmen einer kostendeckenden Gebührenkalkulation 1:1 auf die Gebührenzahler umgelegt. Steigen diese Kosten, wirkt sich dies unmittelbar auf die Gebührenhöhe aus. Die Stadt ist hierbei aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen rechtlich verpflichtet, kostendeckend zu kalkulieren.

Die deutliche Steigerung bei den Straßenreinigungsgebühren war unter anderem auf deutlich gestiegene Streusalzkosten, höhere Kosten für die durch Dritte ausgeführten Winterdienstleistungen (nach einer europaweiten Ausschreibung) sowie auf die Tarifabschlüsse im öffentlichen Dienst mit gestiegenen Kosten für das eigene Reinigungspersonal zurückzuführen. Die Preisentwicklung war dabei in allen Bereichen aufgrund des Krieges in der Ukraine überdurchschnittlich hoch. Zu detaillierteren Informationen und zur Gebührenkalkulation insgesamt wird auf die öffentlich einsehbare Sitzungsdrucksache Nr. 291/2025 aus der Ratssitzung am 15.12.2025 verwiesen.

Die Steigerung bei den Abfallentsorgungsgebühren ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Stadt Lüdenscheid deutlich höhere Entsorgungskosten an den Märkischen Kreis zu zahlen hat, weil für die Abfallverbrennung höhere CO₂-Abgaben zu zahlen sind. Auch diesbezüglich wird zu detaillierteren Informationen und zur Gebührenkalkulation insgesamt auf die öffentlich einsehbare Sitzungsdrucksache Nr. 290/2025 aus der Ratssitzung am 15.12.2025 verwiesen.

Da für diese beiden Bereiche die der Stadt Lüdenscheid entstehenden Kosten weitergegeben werden und die Kostensteigerungen weitestgehend auf nicht beeinflussbare externe Effekte zurückzuführen sind, sind aktuell keine Reduzierungen möglich.

Der Anstieg der Grundsteuer B für Wohngrundstücke liegt – wie vorstehend bereits erläutert – in der Rückkehr zu einheitlichen Hebesätzen für die Grundsteuer B begründet. Die hierdurch für Wohngrundstücke im Vergleich zum Vorjahr eintretende Mehrbelastung führt bei der Stadt Lüdenscheid nicht zu einem Mehrertrag. Die Stadt setzt mit den beschlossenen Hebesätzen die Grundsteuerreform weiterhin aufkommensneutral um. Dies bedeutet, dass hiermit auch keine Kostenanstiege abgedeckt werden.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Veränderungen für die betroffenen Steuerpflichtigen deutliche Mehrbelastungen mit sich bringen, was nachvollziehbarer Weise zu Verärgerungen führt. Genau deshalb ist es wichtig, dass die Stadt Lüdenscheid ihre Aufwendungen kontinuierlich überprüft und Prozesse optimiert. Dies geschieht sowohl im Bereich der Verwaltung als auch bei städtischen Dienstleistungen und Investitionen. Im aktuellen Haushaltssicherungskonzept ist beispielsweise eine Reduzierung um rd. 100 Planstellen in den kommenden Jahren bei der Stadtverwaltung vorgesehen. Hierbei stehen unter anderem Themen der Prozessoptimierung, Digitalisierung, Automatisierung auf der Agenda, um Kosten zu reduzieren.

Dennoch steht die Stadt Lüdenscheid wie alle Kommunen gleichzeitig vor erheblichen allgemeinen Kostensteigerungen, etwa bei Energie, Personal, Bauleistungen und gesetzlich übertragenen Pflichtaufgaben, die die Kommunen wahrnehmen müssen und nicht beeinflussen können, beispielsweise im Bereich der Sozialleistungen. Nach den aktuellen Planungen übersteigen die laufenden jährlichen Aufwendungen der Stadt Lüdenscheid die Erträge im Jahr 2026 um mehr als 40 Mio. €. Ein Großteil der Aufwendungen ist dabei nicht beeinfluss- oder verzichtbar. Dies zeigt, wie stark die Finanzen der Stadt Lüdenscheid im speziellen, aber auch der Kommunen bundesweit in Schieflage sind. Das Defizit aller Kommunen in Deutschland lag im Jahr 2025 aufsummiert bei knapp 30 Milliarden Euro.

Dies verdeutlicht, dass die Stadt Lüdenscheid weder bewusst Einnahmeausfallrisiken in Kauf nehmen kann noch auf Einnahmen verzichten kann.

Zu b) Rückkehr zu differenzierenden Grundsteuer-Hebesätzen nach Feststellung der Rechtmäßigkeit durch Urteil des OVG Münster

Unter Ziffer 2.1 ist bereits ausgeführt, dass der Rat der Stadt Lüdenscheid am 20.04.2026 bereits den Beschluss gefasst hat, dass eine Rückkehr zu differenzierenden Hebesätzen nach Erlangung der rechtlichen Sicherheit durch Urteile höherer Instanzen möglich ist und auch angestrebt werden sollte. Insoweit wird dem vorgetragenen Anliegen bereits mit dem Ratsbeschluss vom 20.04.2026 Rechnung getragen.

Zu c) Einsetzen mit der kommunalen Familie auf Landes- und Bundesebene für eine gerechtere und zeitgemäße Alternative zur Grundsteuer

Das Land NRW hat sich entschieden, für die Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 das Bundesmodell anzuwenden. Als sich abzeichnete, dass die Umsetzung zu deutlichen Lastenverschiebungen von Nicht-Wohngrundstücken hin zu den Wohngrundstücken führt, hat das Land NRW nicht – wie vom Städtetag NRW gefordert – auf eine weitere Differenzierung der Steuermesszahlen gesetzt, sondern wollte der Lastenverschiebung mit der Ermöglichung von differenzierenden Hebesätzen bei der Grundsteuer B entgegen wirken. Das Modell ist nach den aktuell vorliegenden Gerichtsurteilen vorerst gescheitert. Der Städtetag NRW hat verstärkt seit 2024 im Rahmen der Grundsteuerreform auf die Auswirkungen der Reform und die Umsetzung durch das Land hingewiesen und ist weiter mit dem Landesgesetzgeber in Kontakt. In seinem Schreiben vom 13.03.2026 wurde auf einen Austausch am 12.03.2026 mit dem Ministerium der Finanzen NRW zum weiteren Umgang mit der aktuellen Rechtsprechung hingewiesen. Das Finanzministerium hat allerdings erkennen lassen, dass aktuell weder auf Bundes- noch auf Landesebene an gesetzlichen Korrekturen gearbeitet wird.

Auch wenn die Grundsteuer nicht die größte kommunale Ertragsquelle ist, ist sie gleichwohl aufgrund der Stabilität, der guten Planbarkeit und der Tatsache, dass sie vollständig der Stadt zufließt und bei ihr verbleibt, eine wichtige Ertragsgröße, auf die nicht verzichtet werden kann. Es sind derzeit keine Bestrebungen bekannt, die Grundsteuer abzuschaffen oder anderweitig zu ersetzen. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Grundsteuer als kommunale Einnahmequelle im Grundgesetz in den Artikeln 105 und 106 in besonderer Weise abgesichert ist.

2.3 Weitere Informationen

Nach Versand der Grundbesitzabgaben sind viele Widersprüche (bis zur Vorlagenerstellung insgesamt ca. 180) und auch allgemeine Beschwerdeschreiben gegen die Erhöhung der Grundbesitzabgaben eingegangen, die nicht speziell als Beschwerde nach § 24 GO NRW betitelt wurden.

Diese Widersprüche und Beschwerden werden verwaltungsseitig unmittelbar gegenüber den Betroffenen beantwortet bzw. im Falle von Widersprüchen im Rahmen des normalen Widerspruchsverfahrens entsprechend abgearbeitet. Der Tenor der Beantwortung entspricht dabei dem Tenor dieser Vorlagenbegründung. Nach Anhörung des jeweiligen Widerspruchsführers wird ein Widerspruchsbescheid erlassen, gegen den das Rechtsmittel der Klage gegeben ist.

3. Empfehlung der Verwaltung zum weiteren Vorgehen:

Bei den eingelegten Beschwerden handelt es sich jeweils um Beschwerden, die gleichzeitig auch Widerspruch gegen den jeweiligen Grundbesitzabgabenbescheid erheben.

Nach § 10 Abs. 7 Buchstabe a) der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid soll von einer sachlichen

Prüfung einer Beschwerde abgesehen werden, wenn diese gegen Verwaltungshandlungen gerichtet ist, gegen welche Rechtsmittel eingelegt werden können.

Auch wenn der Inhalt der Schreiben und die Vielzahl an Beschwerden deutlich zeigt, dass die Entwicklungen von vielen Bürgerinnen und Bürgern als sehr belastend wahrgenommen werden, sind die Beschwerden daher zurück zu weisen.

Lüdenscheid, den 11.06.2026

In Vertretung:

gez. Haarhaus

Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Anlage/n: Zwei Beschwerden nach § 24 GO NRW