

# BürgermeisterInformationen

---

BM-Info 01/2026

Leipzig, Januar 2026

## Rechtsprechung

Grundsteuer „Bundesmodell“ laut BFH verfassungskonform	Seite 1
Fehlende Kohlenmonoxid-Melder in Shisha-Bar	Seite 2
Flüchtlingsunterkunft ohne Rückbauverpflichtung unzulässig	Seite 2

## Seminarangebote

Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten	Seite 3
Rechtsaufsicht, Fachaufsicht, Dienstaufsicht	Seite 3

## Rechtsprechung

---

Steuerrecht:

**Grundsteuer „Bundesmodell“ laut BFH verfassungskonform**  
**BFH, Urteil vom 12.11.2025, Az.: II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25**

Wohnungseigentümer aus Sachsen, Berlin und Nordrhein-Westfalen erhielten ihre Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025. Nach erfolglosem Einspruchsverfahren reichten sie jeweils Klage vor dem zuständigen Finanzgericht ein. Die Eigentümer waren unter anderem der Auffassung, dass die Steuerberechnung des Bundesmodells zu ungenau wäre und gegen Art. 3 Abs. 1 GG verstößen würde. Die Klagen wurden als unbegründet zurückgewiesen. Die Gerichte waren der Auffassung, dass die einschlägigen Bewertungsregeln verfassungskonform und die Berechnungen der Grundsteuerwerte durch die Finanzverwaltung zutreffend waren. Dagegen gingen die Eigentümer in Revision.

Ohne Erfolg! Der BFH bestätigte die Urteile der Vorinstanz. Das Gericht ist nicht von der Verfassungswidrigkeit der in den Streitfällen anzuwendenden Regelungen überzeugt. Somit ist eine Vorlage vor dem BVerfG nach Art. 100 Abs. 1 GG ausgeschlossen. Das Grundsteuerreformgesetz ist formell verfassungsgemäß. Das Ertragswertverfahren verstößt nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. Der Gesetzgeber habe ein Bewertungssystem eingeführt, das sich am Marktwert orientiert und im Durchschnitt den tatsächlichen Wert von Grundstücken möglichst realistisch abbildet. Somit bleibt den Klägern nur die Möglichkeit, eine Verfassungsbeschwerde einzureichen.

Verwaltungsrecht:

**Fehlende Kohlenmonoxid-Melder in Shisha-Bar**

**VG Mainz, Beschluss vom 29.12.2025, Az.: 1 L 693/25.MZ (nicht rechtskräftig)**

Zwischen Juli 2021 und Oktober 2025 wurde eine Shisha-Bar mehrfach durch die Gaststättenbehörde des Ordnungsamtes (A) kontrolliert. Dabei wurden wiederholt Verstöße gegen sicherheits- und gaststättenrechtliche Vorschriften festgestellt. Insbesondere wurden fehlende, falsche oder nicht funktionstüchtige Kohlenmonoxid-Melder festgestellt. Trotz mehrfacher Belehrungen, Beanstandungen und sogar Bußgeldverfahren durch A beseitigte der Betreiber (B) die Mängel nicht. A untersagte B im Oktober 2025 mit sofortiger Wirkung die Zubereitung und Abgabe von Shisha-Pfeifen. B wehrte sich mit einem Eilantrag vor dem Verwaltungsgericht. B behauptete, er führe seinen Betrieb ordnungsgemäß und erfülle alle Anforderungen.

Ohne Erfolg! Das Gericht bejahte die Rechtmäßigkeit der Untersagung. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Gaststättengesetzes dürfen Auflagen erlassen werden, um Gäste und Beschäftigte vor Gefahren für Leben und Gesundheit zu schützen. Das Gericht stellte fest, dass B über mehrere Jahre hinweg seiner Pflicht zur Gewährleistung eines hinreichenden Schutzes vor Kohlenmonoxid nicht nachgekommen sei. Zusätzlich wurden Verstöße gegen das Nichtraucherschutzgesetz und unsichere Verhältnisse bei der Shisha-Zubereitung festgestellt (z. B. provisorisch abgedeckte Ofenrohre, glühende Kohle auf dem Boden). Da sich B nicht einsichtig zeigte, war die Untersagung verhältnismäßig. Von einem Widerruf der Gaststättenerlaubnis sah die A ab.

---

Baurecht:

**Flüchtlingsunterkunft ohne Rückbauverpflichtung unzulässig**

**VG Würzburg, Urteil vom 09.10.2025, Az.: W 5 K 25.421**

Im März 2025 erteilte ein Landratsamt eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft in einem Gewerbegebiet. Diese sollte bis zu 100 Flüchtlingen Unterkunft bieten. Die Genehmigung war auf acht Jahre befristet und basierte auf einer Sonderregelung des Baugesetzbuchs. Demnach kann nach § 246 Abs. 14 BauGB unter bestimmten Bedingungen von den sonst geltenden Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung abgewichen werden. Die Gemeinde, auf deren Gebiet die Unterkunft errichtet werden sollte, beanstandete eine fehlende Sicherstellung der Rückbauverpflichtung. Sie versagte daraufhin ihr gemeindliches Einvernehmen und erhob Klage auf Aufhebung der Baugenehmigung.

Mit Erfolg! Das Gericht stellte fest, dass die Voraussetzungen der Sonderregelung nicht vollständig erfüllt sind. Zwar besteht Bedarf an Unterkunftsmöglichkeiten, jedoch entsprach die Rückbauverpflichtung der Bauherrin nicht den gesetzlichen Anforderungen. Insbesondere fehlte es an einer Sicherung der Rückbauverpflichtung für den Fall der dauerhaften Nutzungsaufgabe oder nach Ablauf der Befristung. Zudem lagen keine Gründe vor, die ein Absehen von dieser Sicherstellung erlaubt hätten. Durch diesen Verstoß gegen zwingende Zulässigkeitsvoraussetzungen wurde nach Auffassung des Gerichts die kommunale Planungshoheit der A verletzt, weshalb die Genehmigung aufgehoben wurde.

---

## Seminarangebote

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*-Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de).

### **Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten**

Angebot einer Online-Schulung

Die Gemeinden der neuen Bundesländer sind vielerorts Vertragspartner in Nutzungsverhältnissen über kommunale Garagengrundstücke. Die Garagen wurden überwiegend zu DDR-Zeiten auf Grundlage des seinerzeit geltenden Zivilgesetzbuches errichtet. Obgleich das Schuldrechtsanpassungsgesetz aus dem Jahr 1995 die Besonderheiten der Nutzungsverträge an das Bundesdeutsche Recht sozialverträglich angeleichen sollte, bestehen bei der Verwaltung der Garagengrundstücke nach wie vor Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung der rechtlichen Situation.

Das Seminar arbeitet systematisch die dingliche und schuldrechtliche Rechtslage auf und beleuchtet die Rechte und Pflichten

der Vertragsbeteiligten. Es bildet einen Leitfaden zum Umgang der Nutzungsverhältnisse. Insbesondere werden folgende Themen behandelt:

- Erwerb und Verlust des Eigentums an Garagen
- Gestaltung des Nutzungsentgelts
- Die Garagengemeinschaft als Vertragspartner
- Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Das Seminar richtet sich an kommunale Mitarbeiter, die mit der Verwaltung der kommunalen Grundstücke und der Gestaltung der Rechtsverhältnisse betraut sind. Jeder Teilnehmer erhält umfangreiche Seminarunterlagen.

### **Rechts-, Fach- und Dienstaufsicht vs. Kommunale Selbstverwaltung**

Angebot einer Online-Schulung

Aufgrund der dualistischen Struktur unterstehen die Kommunen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben einem differenzierten Aufsichtsregime. Dabei führt die Unterteilung in Rechts-, Fach- und Dienstaufsicht häufig zu komplexen Fragen zum Umfang und zur Reichweite der Eingriffsbefugnisse übergeordneter Behörden. Auch sehen sich Bürgermeister und Gemeinden durch aufsichtsrechtliche Maßnahmen nicht selten gegängelt, übertrieben bevormundet oder gar in der kommunalen Selbstverwaltung verletzt. Das Seminar gibt anhand typischer Praxisbeispiele einen Überblick über die Struktur des kommunalen Aufsichtsrechts und zeigt regelmäßige Probleme sowie Lö-

sungsstrategien im Umgang mit den Aufsichtsbehörden auf. Behandelt werden insbesondere folgende Themen:

- Inhalt und Gegenstand der Rechts-, Fach- und Dienstaufsicht
- Grenzen und Reichweite der Befugnisse von Aufsichtsbehörden
- Richtiger Umgang mit Dienstaufsichtsbeschwerden
- Rechtsschutz gegen aufsichtsrechtliche Maßnahmen

Das Seminar richtet sich in erster Linie an Kommunen und Zweckverbände. Weitere Informationen erhalten Sie unter:  
[www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de)

**Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage [www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de) Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.**

**Impressum**

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein  
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte  
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig  
Telefon: 0341/ 46 23 50  
Telefax: 0341/ 46 23 525  
E-Mail: [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de)  
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>  
UST-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung  
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz  
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte  
FAO Fachanwaltsordnung  
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.