

- Die Diskussion über Wohnungsnot mit Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu verbinden ist wohl absurd, denn alle diese kommunalpolitischen Verfälschungen sind nur geeignet die eigenen Fehlentscheidungen der letzten 50 Jahre zu vertuschen, denn mit der Erhebung einer Zweitwohnungssteuer kann die Wohnungsnot nicht annähernd gelindert werden, da in der Regel der Zuschnitt für eine Normal- Erstwohnsitzbürgerfamilie nicht passen kann. Dort wo eben Vermietung an Touristen ein Vielfaches an Ertrag einbringt – denn bei Vermietung an wechselnde Gäste ist der Ertrag in einer Woche höher als bei Vermietung an einheimische Dauerwohner in einem Monat.
- Hierzu wird bei den meisten bayerischen Kommunen, welche Druck auf diese Bürger mit den Zweitwohnungen ausüben mit dem unseriösen Vorgehen schon bei der Ausarbeitung einer Zweitwohnungssteuersatzung missbräuchlich die Baunutzungsverordnung nicht beachtet.
- In allen uns bisher bekannten und Veröffentlichten Satzungen wird eine Reduzierung der Zweitwohnungssteuer in Aussicht gestellt, wenn eben über einen Vertrag mit einer von der Kommune anerkannten Agentur eine begrenzte Eigennutzung verbunden mit einer Vermietung an wechselnde Gäste nachgewiesen wird. Hier wird der Eigentümer über eine Agentur zusätzlich geschröpft, da dieser Agentur eine satte Vermittlungsprovision zusteht – eine unseriöses Druckmittel Wettbewerbsverzerrung zu Gunsten am Ort befindliche Agenturen! Deshalb sind all diese Satzungen rechtswidrig und können reell nicht angewandt werden.
- Nicht beachtet wird in all diesen Fällen der Verstoß gegen die Bundesbau-Nutzungs-Verordnung – da eben eine Vermietung an wechselnde Gäste in wohngebietsähnlichen Strukturen wie eben im Bebauungsplan festgehalten nur dann gestattet ist, wenn eben dafür über einen Bauantrag eine nachträglich genehmigte Nutzungsänderung vorliegt. Wird fast überall ignoriert folglich Aufforderung der Kommune zur Missachtung von bestehender Gesetzeslage! Die Kommunale Aufsichtsbehörde Landratsamt in Bayern ist nachweislich grundsätzlich nicht bereit Ihrer bauaufsichtlichen Verpflichtung nachzukommen. Es bahnt sich hier ein Riesendesaster an – da auch das bayerische Innenministerium keine Rechte hat eine Bundesordnung aufzuheben!
- Da eben bisher alle bestehenden Zweitwohnungen in Bauanträgen als Wohnungen und nicht als Ferienwohnungen genehmigt sind missachtet diese Satzungen die Bundesbauordnung, wo eben Ferienwohnungen genehmigt sind ist auch Dauerwohnen nicht erlaubt.
- Mit der Ausarbeitung von Satzungen zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer ist es sowohl der bayerischen Staatsregierung wie auch dem Bayerischen Gemeindetag nachweislich wiederholt nicht gelungen eine rechtssichere Satzung zu erlassen. Im Grunde wurden schon wiederholt und auch künftig werden diese Bürger welche von der unseriösen Vorgehensweise betroffen sind, sich so lange und wiederholt zur Wehr setzen müssen bis eine langfristige gültige Satzung als Rechtsgrundlage zur Erhebung einer Zweitwohnungssteuer zur Verfügung steht.
- Das grundsätzliche rechtliche Problem ist eben, der Gesetzgeber hat es den Kommunen gestattet jedoch diese nicht verpflichtet – eine Besteuerung des Aufwandes den ein Eigentümer oder „Innehaber“ betreibt zu besteuern. Fast allen bayerischen Kommunen ist es bisher nicht gelungen den Aufwand der zu besteuern ist – auch nachzuweisen, denn die Bemessungsgrundlage hätte die Kommune zu beweisen, das gelingt bisher im Grunde nur in willkürlicher oder betrügerischer Weise – solange der Betroffene sich nicht zur Wehr setzt.
- In allen bisherigen bayerischen Satzungen und Zweitwohnungssteuerbescheiden sind keinerlei transparenten – nachweisbaren Bemessungsgrundlagen zu Grunde gelegt worden und sind bei Gerichtsentscheidungen in der jetzigen Form angreifbar.

- Es gibt in bisherigen ZwSt-Satzungen keine gesetzliche transparente Grundlage, deren Anwendung scheuen bisher alle Kommunen, denn so lange diese Zweitwohnungssteuerbescheide widerspruchlos bezahlt werden oder aber mit vollkommen falschen Argumenten versucht wird gegen die Höhe der Steuer zu klagen – haben es Gerichte einfach diese Klagen abzuschmettern, denn Verwaltungsgerichte sind wie die Zweitwohnungssteuer länderspezifische Grundlagen und müssen in Abhängigkeit der Landesregierung entsprechende Entscheidungen treffen, folglich keine unabhängige Verfahrensvorgänge.
- Die bisherige Praxis die Jahreskaltmiete als Bemessungsgrundlage ist schon zweimal vom Bundesverwaltungsgericht und auch vom Bundesverfassungsgericht als nicht zulässige Vorgehensweise verurteilt und verboten worden. Nun alle nachfolgenden Satzungen sind eben wieder nicht akzeptabel zu beurteilen, da wird einfach diese Jahreskaltmiete nach den dort ortsüblichen zu erzielenden Jahreskaltmieten geschätzt – also eine Fortsetzung, der bisheriger willkürlichen Vorgehensweise, denn bei den meisten ZwSt – erhebenden 150 bayerischen Kommunen steht kein amtlich anerkannter Mietspiegel zur Verfügung wo eben der Jahreskaltmieteaufwand entnommen werden kann. Nur wer einen Mietvertrag vorlegt hat dazu den Beweis über den Aufwand den er betreibt nachzuweisen!
- Krasse falsche bzw. geschätzte Bemessungsgrundlagen sind eben problematisch bei einer im Eigentum befindlichen selbst genutzten Wohnung, da eben für derartige Nutzung ein Mietspiegel nicht erstellt werden kann, damit verbunden auch keine Anwendung als Nachweise der im eventuelle vorhandenen Mietspiegel -da dieser nur bezahlte Miethöhe erfassen kann, nicht jedoch bei eigengenutzter im Eigentum befindliche Wohnung.
- Es gibt die Gesetzeslage z.B. im Mieterschutzgesetz § 558 ist exakt und verbindlich geregelt wie denn ein Mietpreis anerkannt dazu verbindlich geregelt werden kann, dazu ein Auszug aus der jüngsten BFH- Entscheidung:
- 15 bb) Der örtliche Mietspiegel kann allerdings ausnahmsweise nicht zugrunde gelegt werden, wenn er nicht regelmäßig an die Marktentwicklung angepasst wird oder an substantziellen Defiziten in der Datenerhebung leidet oder aus sonstigen substantiierten Gründen einen mangelhaften Erkenntniswert hat und daher im Einzelfall kein realitäts- und sachgerechtes Bild über die ortsübliche Marktmiete vergleichbarer Wohnungen wiedergibt. Entsprechendes gilt bei Sonderobjekten, die nicht dem im Mietspiegel definierten Anwendungsbereich unterfallen. Gibt ein Mietspiegel nur Richtwerte für das Mietniveau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an, weist das zu beurteilende vermietete Einfamilienhaus aber im Hinblick auf Größe und Ausstattung im Vergleich zu einer Mietwohnung keine Besonderheiten auf, so kann der Vergleichswert des Mietspiegels gleichwohl einen Anhaltspunkt für den Mietwert eines vergleichbaren Einfamilienhauses geben, der durch einen Zuschlag für die gesteigerte Wohnqualität beim Bewohnen eines Einfamilienhauses anzupassen ist (vgl.
- **Kann ein örtlicher Mietspiegel nicht zugrunde gelegt werden oder ist er nicht vorhanden, kann die Tatsacheninstanz z.B. auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB, die Auskunft aus einer Mietdatenbank i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 2 BGB i.V.m. § 558e BGB oder die Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB zurückgreifen. Bei letzterer Alternative müssen zumindest drei Wohnungen nach Adresse, Lage und Stockwerk benannt werden dabei ist auch eine Besichtigung und Betretung der Wohnung Voraussetzung.** (vgl. BGH-Rechtsentscheid vom 20.09.1982 - VIII ARZ 1/82, BGHZ 84, 392; Heilmann in Herberger/Martinek/Rüßmann/ Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 558a BGB Rz 29). Jeder der genannten Ermittlungswege ist grundsätzlich gleichrangig.
-

- Eine weitere Ungereimtheit ist eben in Verbindung mit der Erhebung einer Zweitwohnungssteuer die vielerorts üblich Verpflichtung zu einem Jahreskurbeitrag, denn in allen bayerischen KURBEITRAG- Satzungen ist der Kurbeitrag vom ersten Tage an zur Zahlung fällig, wobei in keiner Satzung der Tagesgast von einer Beitragspflicht ausgenommen ist – fehlt in fast allen Kommunen die Rechtmäßigkeit wegen Vollzugsdefizit- und bewirkt im Grunde, da eine Satzung nur teilweise vollzogen wird müsste eben über eine Satzungsänderung der Tagesgast befreit sein oder die Satzung ist wegen Vollzugsdefizit insgesamt ungültig: Vorbildlich benehmen sich in Bayern die Gemeinde Bodenmais und Kappel am See, diese erheben, so der gewonnene Nachweis entweder einen Gäste- oder Kurbeitrag auch von Tagesgästen. Da in Bayerischen Tourismusgebieten etwa 700 000 000 Tagesgäste die Infrastruktur stärker Stoßweise brutal nutzen – aber nicht erfasst oder verpflichtet werden ist dieses ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Janik und Stadträtinnen und Stadträte

Sehr geehrte Damen und Herrn von der Stadtverwaltung und allen Verantwortlichen der Stadt Starnberg Wenn Alle diese hier angeführten und beschriebenen Punkte beachtet werden, dann kann man nur noch zu einem Erfolg gratulieren, denn um diese von Ihnen prognostizierten 350 000 € Einnahmen zu erzielen sind mit Sicherheit wesentlich höhere Personalaufwendungen als Erträge vorgesehen notwendig, schon

- alleine die bayerische Geringverdienerregelung als bürokratisches Monster erfordert entsprechende Qualifikation in Juristischer Art und Weise – denn es geht hier um das Steuerrecht .Kurios der Betroffene muss ohne wenn und aber, wenn er/Sie mit Zweitwohnsitz gemeldet ist die Steuer gem. erlassenen Bescheid bezahlen. Nur im Steuer-Folge Jahr innerhalb der möglichen Antragsfrist zwischen 1. und 31.Januar mit dem Einkommensnachweis „**Summe der positiven Einkünfte**“ aus dem Vor-Vorjahr erst nach Prüfung kann dieser mit einer Rückvergütung rechnen, sofort nicht vorher weitere Fragen zu klären sind. In der Regel sind die Rückzahlungen oft erst im Laufe des Jahres z.T. erst im August September möglich. Anträge die nach dem 31.1. eingehen dürfen nicht mehr berücksichtigt werden. Überwachung – Zahlungseingang – Bearbeitung- Zurücküberweisung und erforderlich Rückfragen . – das übersteigt oft den zumutbaren Rahmen. Aus diesem Grunde lehnen Erfahrungsgemäß manche Kommunen die Bearbeitung und Rückzahlungen oft mit vollkommen falschen Argumenten sogar betrügerisch ab.
- Beispiel von unseriösen Vorgehensweise : Die Wohnungseigentümerin i, Grundbuch ist die Ehefrau – der Partner Jahresverdienst 100 000 € - die Ehefrau hat eigentlich nur „Summe der positiven Einkünfte“ 7 000 € somit ist ein Antrag wegen Geringverdienerregelungsansprüche auf Rückzahlung Rechtsens- Aber von der Gemeinde wird dieses nicht anerkannt mit dem Hinweis, dass nur das Gesamteinkommen hier zu berücksichtigen sei und das schon die letzten 5 Jahre wiederholt abgelehnt, obwohl seit 2014 diese geänderte Regel gegolten hätte. Nachträglich hier Widerspruch einzulegen wegen Verfristung abzulehnen. Eigentlich vorsätzliche Betrugsabsichten der Kommune. Vielleicht dienen diese Hinweise die vorhandene Euphorie mit solchen Einnahmen zusätzlich den Etat von Starnberg zu entlasten zum Unterhalt der Infrastruktur, denn exakt in Bayern hat man mit der Aufhebung des Verbot`s von 1980 im Jahr 2004 einen Steuer- und Finanzskandal ausgelöst der übersteigt das Volumen der Maskenaffäre um ein vielfaches – ähnlich bzw. in gleicher Höhe wie eben die CSU-Scheuersche Mautaffäre es sind eben nochmals weitere 500 000 000 € - aufgebaut bzw. verteidigt mit Lügen der bayerischen Bürgermeister und Verwaltungen der Tourismuskommunen (156 a. Zahl)- mehr dazu sep. Södersche Transparenz! Es sendet Grüße Josef Butzmann