

Allgemeinverfügung über die Erhebung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Gemeinde Merdingen

Die Gemeinde Merdingen hat aufgrund der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg (KAG) in Verbindung mit §§ 1, 50, 50a und 52 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (LGrStG) die Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“) vom 17. Dezember 2024, bekanntgemacht durch amtliche Bekanntmachung vom 18. Dezember 2024, erlassen.

Nach § 50a Abs. 5 LGrStG in derzeit gültiger Fassung sind die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte auszuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen. Nach § 50a Abs. 5 LGrStG i. V. m. § 1 Abs. 2 vorgenannter Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“, beides in derzeit gültiger Fassung, ergeht hiermit folgende

Allgemeinverfügung:

§ 1

Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht

Der gesonderte Hebesatz gemäß Satzung über die Festsetzung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“) vom 17. Dezember 2024, bekanntgemacht am 18. Dezember 2024, bezieht sich auf die folgenden Bebauungsplangebiete der Gemeinde Merdingen, in denen gem. § 50a Abs. 4 LGrStG städtebauliche Gründe für die Festsetzung eines gesonderten Hebesatzes vorliegen:

Gratzfeld III, Gratzfeld IV, Hinterhofen, Hinterhofen II, Historischer Ortskern, Inneres Gratzfeld Brühl und Binke, Kabisgarten, Kapellenfeld, Mättle, Schönbergstraße

§ 2

Genaue Bezeichnung und Lage der baureifen Grundstücke

(1) Die baureifen Grundstücke sind nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres 2025 die folgenden:

Bebauungsplangebiet	Rechtskräftig seit	Flurstücke für die Grundsteuer C erhoben wir Flst.Nrn.
Inneres Gratzfeld Brühl und Binke	25.09.1961	10871; 10847; 10937; 291/2
Gratzfeld III	18.03.1976	13086; 13115/1
Kabisgarten	02.04.1976	12851; 12863
Kapellenfeld	26.10.1981	13453
Hinterhofen	21.05.1983	13497; 13498; 13499; 13501
Hinterhofen II	04.04.1991	13516; 13524; 13525; 13526; 13527
Schönbergstraße	09.06.1994	839/4
Gratzfeld IV	09.04.1998	13537; 13538; 13539; 13554; 13558; 13560; 13562; 13570; 13573; 13577; 13581; 13585; 13586; 13593; 13605; 13606; 13612
Mättle	25.04.1996	13229; 13228/1
Brühlweg	26.10.2000	360/1
Historischer Ortskern	22.04.2021	306; 371; 371/1; 371/2; 371/5; 371/7

(2) Die Lage der baureifen Grundstücke ist der in der Anlage 1 dargestellten Karte zu entnehmen.

§ 3

Bekanntgabe, Wirksamkeit und Geltungsdauer

- (1) Diese Allgemeinverfügung gilt als an dem Tag, der auf die Bekanntmachung folgt, als bekannt gegeben und wird damit wirksam.
- (2) Diese Allgemeinverfügung kann mit Begründung, Anlagen und Rechtsbehelfsbelehrung bei der Gemeinde Merdingen, Rechnungsamt, Kirchgasse 2 in 79291 Merdingen, zu den üblichen Sprechzeiten [Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag 8 bis 12 Uhr, Dienstag 14 bis 18 Uhr] eingesehen werden.
- (3) Diese Allgemeinverfügung bezeichnet die baureifen Grundstücke, auf die sich der gesonderte Hebesatz bezieht, für das Jahr 2025.

§ 4
Sofortige Vollziehbarkeit

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in derzeit gültiger Fassung wird im öffentlichen Interesse hiermit die sofortige Vollziehung dieser Allgemeinverfügung angeordnet.

Hinweis: Danach hat ein gegen diese Allgemeinverfügung eingelegter Widerspruch keine aufschiebende Wirkung.

I. Begründung der Allgemeinverfügung

1. Zuständigkeit der Gemeinde Merdingen

Die Gemeinde Merdingen ist gem. § 50a Abs. 1, Abs. 5 Satz 1 LGrStG für den Erlass der Allgemeinverfügung zuständig.

2. Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht

Die für den Erlass der Allgemeinverfügung gemäß Ziffer 3 maßgeblichen städtebaulichen Erwägungen, nämlich der erhöhte Bedarf an Wohnstätten und die Stärkung der Innenentwicklung, gelten für das gesamte wohnbaulich nutzbare Gemeindegebiet.

- a. Der erhöhte Bedarf an Wohnstätten besteht im gesamten Gemeindegebiet Merdingen und betrifft mittlerweile diverse Bevölkerungsschichten. Insbesondere haben einkommensschwache Familien, Studierende, Auszubildende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, erhebliche Schwierigkeiten angemessenen Wohnraum zu finden.
- b. Die Innenentwicklung soll im Gemeindegebiet Merdingen gestärkt werden. Um eine nachhaltige Gemeindeentwicklung sicherzustellen, muss die Innenentwicklung im gesamten Gemeindegebiet erfolgen. Nur durch eine flächendeckende Innenentwicklung können bestehende Strukturen in allen Gemeindeteilen sinnvoll ergänzt, Leerstände reduziert und die Effizienz der Flächennutzung gesteigert werden. Dies ist insbesondere wichtig, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, ohne zusätzlich Flächen in der freien Landschaft zu versiegeln. Ziel ist es, die vorhandene Infrastruktur wie z. B. Straßen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen hierfür zu nutzen und sinnvoll wirtschaftlich und sozialgerecht auszulasten.
- c. Die Innenentwicklung in Merdingen ist daher als ganzheitliches Konzept für das Gemeindegebiet zu verstehen, um eine ausgewogene, nachhaltige und zukunftsfähige Gemeindestruktur zu schaffen.

3. Städtebauliche Erwägungen für den Erlass der Allgemeinverfügung

Entsprechend § 50a Abs. 3 LGrStG liegen die folgenden städtebaulichen Gründe für das wohnbaulich nutzbare Gemeindegebiet Merdingens vor:

a. Bedarf an Wohnstätten

Die Region Freiburg gehört zu den am stärksten wachsenden Regionen Deutschlands. Die Bevölkerung des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald wird trotz ländlicher Struktur nach den Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes bis 2040 um 1,7% wachsen. Für den direkt an die Gemeinde Merdingen angrenzenden Stadtkreis Freiburg wird sogar eine Bevölkerungszunahme von 2,1% erwartet.¹

Die Gemeinde Merdingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes südlicher Oberrhein als Eigenentwicklungsgemeinde in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg eingestuft.² Für diese geht der Regionalplan von einem Zuwachsfaktor von 0,25% pro Jahr aus. Die Kennzahl hebt insbesondere auf den im Landesentwicklungsplan unter Plansatz 3.2.2 festgesetzten Grundsatz ab, wonach zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen sind. Gleichzeitig soll die Gemeinde Merdingen als Teil der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg für diesen eine Entlastungsfunktion wahrnehmen.³

Die derzeitigen statistischen Modelle erwarten für die Gemeinde Merdingen eine annähernd gleichbleibende Bevölkerungszahl.⁴ Bereits der Zensus 2022 zeigte allerdings, dass die tatsächliche Einwohnerzahl in Merdingen 1,3% über der statistischen Erwartung lag.⁵ Diese Entwicklung verstärkte sich im Folgejahr. Die Amtliche Einwohnerstatistik weist für die Gemeinde Merdingen eine Bevölkerungszahl von 2.658 Einwohner aus.⁶ Sie liegt damit rund 4,5 % höher als in der amtlichen Vorausberechnung für Merdingen für das Jahr 2023 erwartet.

Diese Zahlen belegen, dass sich der Bevölkerungsdruck der Stadt Freiburg mittlerweile auch auf die Gemeinde Merdingen verlagert. Die Merdinger Bevölkerung steht somit auf dem Wohnungsmarkt im Wettbewerb mit in die Region Freiburg zuziehenden bzw. aus der Stadt Freiburg verdrängten Personen, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnstätten führt. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Gemeinde Merdingen seit vielen Jahren mehrere Strategien zur Baulandgewinnung und -mobilisierung. Dazu gehören die Baulückenmobilisierung durch Ansprache der Eigentümer und im Verkaufsfall die Geltendmachung von Vorkaufsrechten bzw. der Abschluss von Abwendungsvereinbarungen mit Bauverpflichtungen sowie die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen mit klaren städtebaulich verträglichen Überplanungen unbepannter Bereiche (Historischer Ortskern). Eine Entwicklung der im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-

¹ Vgl. Statistisches Landesamt: Bevölkerungsvorausberechnung LK Breisgau-Hochschwarzwald 2040, <https://www.statistik-bw.de>.

² Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionsplan Südlicher Oberrhein, 2018, S. 22; S. 39.

³ Vgl. RVSO: Regionalplan, 2018, S. 22.

⁴ Vgl. Statistisches Landesamt: Bevölkerungsvorausberechnung Merdingen, <https://www.statistik-bw.de>.

⁵ Vgl.: Statistisches Bundesamt: Zensus 2023, Bevölkerungszahl für Merdingen, www.zensus2022.de.

⁶ Vgl. Statistisches Landesamt: Bevölkerungszahlen seit 1961, <https://www.statistik-bw.de>.

Merdingen ausgewiesenen Wohnbauflächen erfolgt aufgrund des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates vom 04.10.2016 ausschließlich über ein Zwischenerwerbsmodell. Dieses sieht den ausschließlichen Ankauf von Bauerwartungsland und dessen Entwicklung durch die Gemeinde Merdingen vor. Dieses Modell ermöglicht die Vermeidung von Baulücken durch Aufnahme von Bauverpflichtungen mit Rückerwerbsanspruch, die Vermarktung von Baugrundstücken nach sozialen Kriterien sowie die Dämpfung des Bodenpreisniveaus. Zudem wird dort, wo neues Planungsrecht geschaffen wird oder Befreiungen ausgesprochen werden, das Ziel verfolgt, möglichst die Obergrenze der städtebaulich vertretbaren Dichtewerte zu realisieren unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele, insbesondere der ökologischen Belange.

Mit der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau bzw. für Wohnstätten sowie der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB erfüllt die Gemeinde eine zentrale Kernaufgabe der Bauleitplanung. Demnach sind auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung, bei der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Trotz dieser Bemühungen konnte in den vergangenen Jahren nur in wenigen Fällen eine Bebauung bisher unbebauter Wohnbaugrundstücke erreicht werden.

Zu Beginn des Kalenderjahres 2025 besteht deshalb immer noch ein erhöhter Wohnflächenbedarf, welcher zu diesem Zeitpunkt trotz der oben genannten Maßnahmen noch nicht gedeckt werden konnte. Anfang 2025 beträgt der Bestand an sofort bebaubaren, baureifen und erschlossenen Baulücken in Merdingen ca. 2 ha. Diese sofort verfügbare Fläche könnte den Wachstumsbedarf der Eigenentwicklungsgemeinde Merdingen für mindestens 10 Jahre decken (ohne Berücksichtigung möglicher Sickerungseffekte durch umliegende Gemeinden).

b. Stärkung der Innenentwicklung

Ziel der Gemeinde Merdingen ist es, die bauliche Ausnutzung erschlossener, besiedelter Bereiche im gesamten Gemeindegebiet zu verbessern, um mit Grund und Boden sparsam und schonend sowie klima- und sozialgerecht umzugehen. Dabei soll insbesondere die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke in der freien Landschaft reduziert und möglichst vermieden werden. Die Innenentwicklung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung trägt dazu bei, vorhandene und von der Merdinger Bürgerschaft durch Beiträge gemeinschaftlich finanzierte Infrastrukturen wie z.B. Straßen und Anlagen für Ver- und Entsorgung von Wasser und Schmutzwasser sowie z.B. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen oder die für die Öffentlichkeit hergestellten Freiflächen bestimmungsgemäß zu nutzen und sinnvoll wirtschaftlich und sozialgerecht auszulasten. Durch die Innenentwicklung werden für Einwohnerinnen und Einwohner kurze Wege zu Versorgungs-, Infrastruktur und kulturellen Einrichtungen geschaffen. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen verringert und ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet.

Um die zur Deckung des in Merdingen nachgewiesenen Wohnflächenbedarfs fehlenden Flächen im Außenbereich zu entwickeln, müssten der Landwirtschaft und dem Arten und Naturschutz wertvolle Flächen, nicht nur für die Schaffung von Bauland, sondern zusätzlich für Ausgleichsmaßnahmen

entzogen werden. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wäre erheblich und wäre durch konsequente Innenentwicklung zumindest zum großen Teil vermeidbar. Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zum Schutz des Klimas soll die Innenentwicklung daher mit allen Mitteln forciert werden.

Daraus ergibt sich der Auftrag für Kommunen, bereits entwickelte und baureife Grundstücke auch zu mobilisieren. Vor diesem Hintergrund wurden den Kommunen verschiedene rechtliche Handlungsinstrumente zur Verfügung gestellt. Neben den Maßnahmen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz bietet § 50a LGrStG die Möglichkeit, die Mobilisierung von baureifen Grundstücken für Wohnraum zu fördern.

c. Bestimmung des Gemeindegebiets

Die genannten städtebaulichen Gründe liegen für die in § 1 der Allgemeinverfügung aufgeführten Gemeindeteile vor. All diese Gemeindeteile sind wohnbaulich nutzbar, so dass die dort gelegenen unbebauten Grundstücke dazu geeignet sind, den vorhandenen Wohnstättenbedarf zu befriedigen sowie die Innenentwicklung bei der Schaffung von Wohnraum zu stärken. Demgegenüber liegen diese städtebaulichen Gründe nicht vor in den Gewerbe- und Industriegebieten der Gemeinde Merdingen sowie im Außenbereich, da die dortigen Grundstücke eine wohnbauliche Nutzung nicht oder allenfalls unter sehr engen Voraussetzungen zulassen.

4. Definition der baureifen Grundstücke nach § 50a Abs. 2 LGrStG

Nach § 50a Abs. 2 LGrStG sind baureife Grundstücke unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

a. Unbebaute Grundstücke

Das LGrStG enthält keine Definition des unbebauten Grundstücks. Demgegenüber greift § 25 Abs. 5 S. 1 GrStG des Bundes auf die Definition in § 246 BewG zurück. Danach sind Grundstücke unbebaut, wenn sich auf ihnen keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Nicht entscheidend für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde. Als Gebäude im Sinne des Bewertungsgesetzes ist ein Bauwerk anzusehen, das durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen gestattet, fest mit dem Grund und Boden verbunden sowie von einiger Beständigkeit und standfest ist.

Nachdem der Landesgesetzgeber hinsichtlich der unbebauten Grundstücke nicht auf § 246 BewG bzw. auf den Gesetzeswortlaut in § 25 Abs. 5 S. 1 GrStG zurückgegriffen hat, und da im baden-

württembergischen Landesrecht – anders als Bundesrecht – die ggf. vorhandene Bebauung eines Grundstücks für die Ermittlung des Grundsteuerwerts irrelevant ist (§ 38 LGrStG) bzw. nur zur Begünstigung bestimmter baulicher Nutzungen bei der Steuermesszahl Bedeutung bekommt (§ 40 Abs. 3 bis Abs. 6 LGrStG), ist zur Auslegung der Vorschrift zusätzlich auch der Lenkungszweck der Vorschrift heranzuziehen. § 50a LGrStG verfolgt indirekt eine städtebauliche Zielsetzung. Der Lenkungszweck der Vorschrift würde verfehlt, wenn für die Annahme eines bebauten Grundstücks schon solche Gebäude ausreichen würden, die nach ihrer Größe und Zweckbestimmung gegenüber der Größe und Zweckbestimmung des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung sind, denn damit würde ein Anreiz zur Errichtung von Gebäuden geschaffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung nichts beitragen, sondern eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke sogar verhindern. Zudem dient es auch dem Ziel einer gleichheitsgerechten Besteuerung, wenn nicht beispielsweise ein Grundstück mit mehreren offenen Stellplätzen als unbebaut gilt, weil die Stellplätze den Gebäudebegriff nicht erfüllen, während ein Grundstück mit einer einzelnen kleinen Garage als bebaut einzustufen wäre. Aus Sicht der Gemeinde Merdingen sind deshalb solche Grundstücke als unbebaut einzustufen, auf denen sich entweder keine nutzbaren Gebäude befinden oder bei denen vorhandene nutzbare Gebäude nach ihrer Größe und Zweckbestimmung gegenüber der Größe und Zweckbestimmung des Grundstücks von untergeordneter Bedeutung sind. Die letztgenannte Fallgestaltung kann insbesondere vorliegen bei überdachten Stellplätzen/Carports, Garagen, Schuppen, Garten/Gewächshäusern, Bau- und Wohnwägen sowie Containern. Allerdings wäre die Bezeichnung der baureifen Grundstücke in dieser Allgemeinverfügung aus Sicht der Gemeinde Merdingen auch dann (im Übrigen) geboten, wenn infolge eines engeren Verständnisses der Vorschrift einzelne der bezeichneten Grundstücke als bebaut einzustufen wären.

b. Baureife Grundstücke

Grundstücke sind dann baureif, wenn sie nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Erforderlich ist damit zunächst, dass eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Bebauung (Hauptnutzung) nach §§ 30 bis 34 BauGB bauplanungsrechtlich überhaupt zulässig ist, das Grundstück also insbesondere im beplanten oder unbeplanten Innenbereich gelegen ist sowie über eine hinreichend große überbaubare Grundstücksfläche verfügt. Zudem muss die bauplanungsrechtlich- und ggf. bauordnungsrechtlich erforderliche Erschließung gesichert sein. Im Einzelfall fehlt es an einem baureifen Grundstück insbesondere dann, wenn eines der nachfolgenden Kriterien vorliegt:

1. Baugrundstücke in zweiter Reihe mit nicht gesicherter Erschließung

In diesen Fällen muss die Erschließung über ein vorgelagertes Grundstück erfolgen. Das Hinterliegergrundstück ist dann nur baureif und sofort bebaubar, wenn die Erschließung über das Vorderliegergrundstück rechtlich gesichert ist (insbesondere durch Wege- oder Leitungsrechte) oder wenn beide Grundstücke im Eigentum derselben Person/Personen stehen.

2. Grundstücke im Geltungsbereich einer Satzung, welche die sofortige Bebauung ausschließt

Darunter fallen Grundstücke im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern“, wenn jegliche Bebauung des Grundstücks durch eine Hauptnutzung die städtebauliche Gestalt des Satzungsgebiets beeinträchtigen würde (§ 172 Abs. 3 S. 2 BauGB).

3. Grundstücke mit geschützten Biotopen nach dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche jeglicher Bebauung des Grundstücks durch eine Hauptnutzung entgegenstehen.
4. Grundstücke, welche aufgrund eines artenschutzrechtlichen Zugriffsverbots nicht durch eine Hauptnutzung bebaut werden können.
5. Grundstücke mit Waldflächen nach dem Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie dem Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG) sowie innerhalb des Waldabstands, soweit dies jeglicher Bebauung des Grundstücks durch eine Hauptnutzung entgegensteht.
6. Grundstücke im Bereich eines Natura-2000-Gebiets oder eines sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzgebiets, soweit dies jeglicher Bebauung des Grundstücks durch eine Hauptnutzung entgegensteht.
7. Grundstücke welche im Geltungsbereich einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) liegen und infolgedessen nicht sofort bebaut werden können.
8. Grundstücke, welche aufgrund einer denkmalschutzrechtlichen Regelung nicht mit einer Hauptnutzung bebaut werden können.
9. Grundstücke, die aufgrund ihrer geringen Größe oder ihres ungünstigen Zuschnitts oder aus tatsächlichen Gründen (beispielsweise Bodenbelastungen) nicht bzw. nicht sofort mit einer Hauptnutzung bebaut werden können.

c. Ergebnis

Die genaue Bezeichnung und Festlegung der nach diesen Kriterien ermittelten baureifen Grundstücke, welche nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten, sind der Allgemeinverfügung und der in der Anlage 1 dargestellten Karte zu entnehmen (vgl. § 50a Abs. 2 LGrStG).

5. Ermessen

Die Entscheidung über die Festsetzung eines gesonderten Hebesatzes für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke ist mit der Satzung über die Festsetzung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“) vom 17. Dezember 2024 getroffen. Soweit § 50a LGrStG beim Erlass der Allgemeinverfügung noch Ermessen eröffnet, bezieht sich dies auf die Definition der städtebaulichen Gründe und auf die daraus abgeleitete Bestimmung des Gemeindeteils, für den der gesonderte Hebesatz gilt. Die Gemeinde Merdingen hat bei der Festsetzung des gesonderten Hebesatzes, der Definition der städtebaulichen Gründe und der Bestimmung des Gemeindeteils die betroffenen privaten und öffentlichen Belange, insbesondere den verfolgten Lenkungszweck einerseits sowie die finanziellen Interessen der Eigentümer / Steuerschuldner andererseits berücksichtigt. Dabei hat die Gemeinde Merdingen insbesondere auch eingestellt, dass

die Bebauung eines bisher unbebauten Grundstücks für die betroffenen Eigentümer mit einem erheblichen finanziellen und organisatorischen Aufwand einhergeht sowie im Einzelfall auch familiäre Dispositionen betreffen kann. Aus Sicht der Gemeinde Merdingen ist es jedoch aus den genannten städtebaulichen Gründen im Allgemeininteresse hinzunehmen, die bezeichneten Grundstücke zu bebauen oder die Nachteile einer erhöhten Steuerlast zu tragen.

II. Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs

Die sofortige Vollziehung wird im öffentlichen Interesse angeordnet und beruht auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung in der derzeit gültigen Fassung (VwGO). Nach dieser Vorschrift entfällt die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse angeordnet wurde. Ein Fall der sofort vollziehbaren Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO, dem die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs schon kraft Gesetzes entfallen würde, liegt mit der Allgemeinverfügung nach Auffassung der Gemeinde nicht vor. Der Sache nach stellt die Allgemeinverfügung jedoch die Grundlage für die spätere Anforderung öffentlicher Abgaben dar, weshalb der Gesetzeszweck des § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 VwGO auch vorliegend zum Tragen kommt.

Die Gemeinde erkennt das Aufschubinteresse insbesondere der betroffenen Eigentümer daran an, von der höheren Besteuerung verschont zu bleiben. Dennoch sieht sie ein überwiegendes, über das bloße Erlassinteresse hinausgehendes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung dieser Entscheidung, um die Lenkungswirkung der Grundsteuer C im Sinne der erläuterten städtebaulichen Gründe sofort eintreten zu lassen. Daher ordnet die Gemeinde gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO den Sofortvollzug der Allgemeinverfügung aus nachfolgenden Gründen im überwiegenden öffentlichen Interesse an:

Das Erlassinteresse besteht wie gezeigt: Im Gemeindegebiet der Gemeinde Merdingen besteht ein dringender Bedarf an Wohnstätten (Ziff. 2.a). Zudem soll die Innentwicklung gestärkt werden (Ziff. 2.b.). Die Einführung der Grundsteuer C hat das Ziel, baureife unbebaute Grundstücke zu mobilisieren, um Wohnraum zu fördern. Ziel der Gemeinde Merdingen ist es zudem, die bauliche Ausnutzung erschlossener, besiedelter Bereiche zu verbessern, um mit Grund und Boden sparsam und schonend sowie klima- und sozialgerecht umzugehen.

Darüber hinaus besteht ein gewichtiges sofortiges Vollziehungsinteresse: Die jahrelange bzw. langfristige Zurückhaltung von baureifen unbebauten Grundstücken zu Spekulationszwecken soll vermieden werden. Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Grundstücke über längere Zeiträume nicht bebauen, sollen jetzt und nicht erst in vielen Jahren nach möglicherweise langen gerichtlichen Verfahren mit finanziellen Nachteilen rechnen müssen, um motiviert zu sein, ihre Grundstücke mit zulässigen Hauptanlagen zu bebauen. Ohne die sofortige Vollziehung ist die Erreichung der städtebaulichen Ziele auf längere Sicht gefährdet; durch die dann stattdessen erforderliche Inanspruchnahme von Außenbereich würden möglicherweise vollendete Tatsachen geschaffen.

Es entstehen auch keine irreversiblen Nachteile für die Betroffenen, da im Falle eines erfolgreichen Rechtsbehelfs eine Rückerstattung der Grundsteuer C möglich ist. Es wird das Ziel verfolgt, die Baulandmobilisierung „schnell“ und „effizient“ voranzutreiben und die Innenentwicklung zu fördern.

Insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist der angeordnete Sofortvollzug hinsichtlich der durch die Allgemeinverfügung erfolgenden Festlegung der durch die Grundsteuer C betroffenen Grundstücke erforderlich, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Merdingen nicht zu gefährden und den Lenkungszweck schnell zu erreichen.

Ohne die Anordnung des Sofortvollzugs könnte die Einlegung eines Widerspruchs gegen die Allgemeinverfügung, unabhängig von dessen Erfolgsaussichten, bereits aufschiebende Wirkung gegenüber der Allgemeinverfügung in Bezug auf das betroffene Grundstück entfalten und damit die Vollziehbarkeit der Allgemeinverfügung diesbezüglich aussetzen. Die Grundsteuer C könnte nicht vollziehbar festgesetzt werden, da es in den betroffenen Fällen an einer vollziehbaren Bestimmung des betreffenden Grundstücks fehlen würde. Die Erhebung der Grundsteuer C mittels Grundsteuerbescheid wäre damit unmittelbar gefährdet.

Die Anordnung des Sofortvollzugs ist damit im überwiegenden öffentlichen Interesse gerechtfertigt.

III. Bekanntgabe und Inkrafttreten

Bekanntgabe und Inkrafttreten richten sich nach § 50a Abs. 5 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 2 LGrStG i. V. m. § 1 Abs. 2, § 122 Abgabenordnung (AO). Die Bekanntgabe erfolgt nach § 122 Abs. 3, 4 AO, § 50a Abs. 5 LGrStG durch ortsübliche Bekanntmachung des verfügbaren Teils der Allgemeinverfügung. Entsprechend § 1 der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Merdingen erfolgen öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde durch Bereitstellung im Internet unter www.merdingen.de unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“. Der Zeitpunkt der Bekanntgabe wurde im Interesse rascher Rechtssicherheit auf den Tag nach der Bereitstellung im Internet festgesetzt.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Gemeinde Merdingen, Kirchgasse 2, 79291 Merdingen Widerspruch erhoben werden.

Anlage: Übersichtskarte Grundsteuer C

Merdingen, den 25.02.2025


Martin Rupp
Bürgermeister



Ausgefertigt und durch Bereitstellung auf der Internetseite www.merdingen.de/bekanntmachungen bekannt gemacht am:

