

Allgemeinverfügung

der Stadt Lollar zur Erhebung der Grundsteuer C

auf dem Gebiet der Stadt Lollar zum 01.01.2026 vom 11.12.2025

Die Stadt Lollar hat auf der Grundlage der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), des § 13 des Hessischen Grundsteuergesetzes (HGrStG) vom 24.12.2021 (GVBl. 2021 S. 906), zuletzt geändert durch Artikel 3b des Gesetzes vom 27. März 2025 (GVBl. 2025 Nr. 22), die Satzung über die Festsetzung des gesonderten Hebesatzes für die Grundsteuer C vom 11.12.2025, bekanntgemacht durch amtliche Bekanntmachung vom 19.12.2025, erlassen.

Nach § 13 Abs. 5 HGrStG in der derzeit geltenden Fassung sind die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz Grundsteuer C bezieht, jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Stadt zu bestimmen, in einer Karte auszuweisen und öffentlich bekannt zu geben. Die städtebaulichen Erwägungen sind nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebietes, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

Nach § 13 Abs. 5 HGrStG i.V.m. § 1 der vorgenannten Hebesatzsatzung für die Grundsteuer C, beides in derzeit geltender Fassung, ergeht hiermit folgende

I. Allgemeinverfügung

1. Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht

Der gesonderte Hebesatz gemäß Satzung über die Erhebung des gesonderten Hebesatzes für die Grundsteuer C vom 11.12.2025, bekanntgemacht am 19.12.2025, bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet der Stadt Lollar, vgl. § 1 der Satzung über die Erhebung über die Festsetzung des gesonderten Hebesatzes für die Grundsteuer C vom 11.12.2025.

2. Genaue Bezeichnung und Lage der baureifen Grundstücke

(1) Die baureifen Grundstücke sind lt. Baulückenkataster vom 05.10.2022 zu Beginn des Kalenderjahres 2026 die folgenden:

Gemarkung	Flur	Zähler	Nr.
Lollar	10	60	2
Lollar	1	677	
Lollar	12	324	
Lollar	10	171	
Lollar	1	544	2
Lollar	10	101	1
Lollar	1	358	1
Lollar	1	549	3
Lollar	10	201	
Lollar	10	203	
Ruttershausen.	1	59	5
Ruttershausen.	2	284	
Ruttershausen.	2	301	
Ruttershausen	2	288	
Ruttershausen	2	297	1
Ruttershausen	2	351	2
Odenhausen	7	204	
Odenhausen	7	207	
Odenhausen	7	211	
Odenhausen	7	248	
Odenhausen	2	371	2
Odenhausen	2	371	3
Odenhausen	3	58	4
Odenhausen	3	105	4
Salzböden	3	196	0
Salzböden	3	194	0
Salzböden	4	257	0
Salzböden	10	63	2

(2) Die Karte mit Einzeichnung der betroffenen baureifen Grundstücke kann zu den Geschäftszeiten des Steueramtes der Stadt Lollar eingesehen werden. Eine Terminvereinbarung hierzu wird empfohlen. Weiterhin wird das Kartenmaterial auf der Homepage der Stadt Lollar veröffentlicht.

3. Bekanntgabe, Wirksamkeit und Außerkrafttreten

(1) Diese Allgemeinverfügung gilt ab dem Tag, der auf die Bekanntmachung folgt, als bekannt gegeben und wird damit wirksam.

(2) Sie kann mit Begründung, Anlagen und Rechtsbehelfsbelehrung bei dem Magistrat der Stadt Lollar eingesehen werden. Weiterhin wird sie auf der Homepage der Stadt Lollar veröffentlicht.

(3) Diese Allgemeinverfügung gilt für die Festlegung der zu steuernden Grundstücke zur Grundsteuer C für das Jahr 2026. Sie tritt mit dem Wirksamwerden einer neuen Allgemeinverfügung über die Erhebung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Stadt Lollar oder mit ihrer ausdrücklichen Aufhebung außer Kraft.

4. Sofortige Vollziehbarkeit

Ein gegen diese Allgemeinverfügung eingelegter Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in derzeit geltender Fassung, wird im öffentlichen Interesse hiermit die sofortige Vollziehung dieser Allgemeinverfügung angeordnet.

II. Begründung

Städtebauliche Erwägungen für die Wahl des Gemeindegebiets und den Erlass der Allgemeinverfügung

Die städtebaulichen Überlegungen, die dem Erlass der Allgemeinverfügung gemäß § 1 der Satzung über die Festsetzung des gesonderten Hebesatzes für die Grundsteuer C zugrunde liegen, betreffen die Förderung der innergemeindlichen Entwicklung und Nachverdichtung und gelten für das gesamte Stadtgebiet Lollar.

Die Förderung der innergemeindlichen Entwicklung soll flächendeckend erfolgen, um eine nachhaltige, ganzheitliche Stadtentwicklung sicherzustellen. Nur durch eine umfassende Nachverdichtung können bestehende Strukturen sinnvoll ergänzt, Leerstände reduziert und die Flächeneffizienz gesteigert werden. Dies ist besonders wichtig, um dem wachsenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden, ohne zusätzliche Flächen in der freien Landschaft zu versiegeln.

Ziel ist es, die vorhandene Infrastruktur – wie Straßen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen – optimal zu nutzen und wirtschaftlich sowie sozial gerecht auszulasten. Die innergemeindliche Entwicklung in Lollar ist daher nicht als punktuelle Maßnahme zu verstehen, sondern als ein ganzheitliches Konzept für das gesamte Stadtgebiet, das eine ausgewogene, nachhaltige und zukunftsfähige Struktur sicherstellt.

Durch eine verbesserte bauliche Ausnutzung bereits erschlossener, besiedelter Bereiche soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, unter Berücksichtigung

von Klima- und Sozialgerechtigkeit. Dabei soll die Inanspruchnahme von Flächen für neue Siedlungen in der freien Landschaft weitgehend vermieden werden.

Maßvolle Nachverdichtung ermöglicht die effiziente Nutzung bereits durch die Bürgerschaft finanzierter Infrastrukturen wie Straßen, Wasser- und Abwassersysteme, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen oder öffentliche Freiflächen. Gleichzeitig schafft sie kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen, Infrastruktur und kulturellen Angeboten, reduziert Verkehrsaufkommen und trägt so zur Verkehrsvermeidung bei.

Würden die fehlenden Flächen für Wohnraum im Außenbereich erschlossen, müssten wertvolle landwirtschaftliche Flächen und Flächen des Arten- und Naturschutzes beansprucht werden – sowohl für Bauland als auch für Ausgleichsmaßnahmen. Durch konsequente Innenentwicklung lassen sich diese Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitgehend vermeiden.

Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und zum Schutz des Klimas soll die Innenentwicklung daher aktiv gefördert werden. Kommunen werden dazu angehalten, bereits entwickelte und baureife Grundstücke zu mobilisieren. Hierfür stehen verschiedene rechtliche Instrumente zur Verfügung, unter anderem die Maßnahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes sowie § 13 Abs. 5 HGrStG zur Förderung der Mobilisierung von baureifen Grundstücken für Wohnzwecke.

Definition der baureifen Grundstücke nach § 13 Abs. 3 HGrStG

Nach § 13 Abs. 3 HGrStG 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

Die Stadt Lollar orientiert sich bei der Bestimmung unbebauter Grundstücke an § 246 des Bewertungsgesetzes (BewG). Danach gelten Grundstücke als unbebaut, wenn sich darauf keine benutzbaren Gebäude befinden (§ 246 Abs. 1 Satz 1 BewG). Ein Gebäude gilt als benutzbar, sobald es bezugsfertig ist, d. h., die Nutzung durch zukünftige Bewohner oder Nutzer ohne Einschränkungen möglich ist. Entscheidend ist dabei nicht die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde.

Demnach werden Grundstücke, auf denen keine bauplanungsrechtlich zulässige, bezugsfertige Hauptanlage errichtet wurde, als baureif eingestuft (§ 13 Abs. 3 HGrStG). Auch Grundstücke, die nur mit Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, z. B. Schuppen, Garagen, Stellplätze, Wochenendhäuser) oder sonstigen zulässigen baulichen Anlagen nach § 12 BauNVO (z. B. Garagen, überdachte Stellplätze, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bebaut sind, gelten als baureif.

b. Ausschluss der Eigenschaft als unbebautes, sofort bebaubares Grundstück

Ein baureifes Grundstück gilt nicht als sofort bebaubar, wenn eines der folgenden Kriterien zutrifft:

- Baugrundstücke in zweiter Reihe ohne gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist nur über ein vorgelagertes Grundstück möglich, für das kein gesichertes Wegerecht besteht. Ausgenommen sind Grundstücke, die im Eigentum derselben Person liegen.

- Grundstücke im Geltungsbereich von Satzungen, die die sofortige Bebauung ausschließen

Dazu zählen z. B. Erhaltungssatzungen zum Schutz der historischen Stadtstruktur, von Baudenkmalern oder von Freiflächen.

- Grundstücke mit geschützten Biotopen

Nach dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG, 25.05.2023) oder dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, 29.07.2009) sind diese Flächen von einer sofortigen Bebauung ausgeschlossen.

- Artenschutzrechtlich geschützte Grundstücke

- Grundstücke, deren sofortige Bebauung nach naturschutzrechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist.

- Grundstücke mit Waldflächen

Nach dem Bundeswaldgesetz (02.05.1975) oder dem Hessischen Waldgesetz (27.06.2013) ist eine sofortige Bebauung ausgeschlossen.

- Grundstücke in Natura-2000-Gebieten

Diese stehen im Schutz der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der EU-Vogelschutzrichtlinie.

- Grundstücke im Bereich einer Veränderungssperre nach BauGB

Eine Bebauung ist bis zum Ablauf der Sperre nicht möglich.

- Grundstücke mit laufendem Bauantrag, bei denen eine Zurückstellung nach § 15 BauGB besteht

- Grundstücke mit denkmalrechtlichen Einschränkungen

Bebauung ist aufgrund von Denkmalschutzregelungen nicht sofort möglich.

c. Ergebnis

Die detaillierte Aufstellung und Festlegung der unbebauten, baureifen Grundstücke in der Stadt Lollar unter Berücksichtigung von Lage, Form, Größe, tatsächlichem Zustand und öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist in Ziffer 2 der Verfügung sowie auf den Karten im Steueramt der Stadt Lollar während der Geschäftszeiten einsehbar. Eine vorherige Terminvereinbarung wird empfohlen. Das Kartenmaterial ist zudem auf der Homepage der Stadt Lollar veröffentlicht.

III. Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs

Nach Auffassung der Stadt Lollar liegen die Voraussetzungen für den Sofortvollzug gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vor. Nach dieser Vorschrift entfällt die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage bei der Anforderung öffentlicher Abgaben und Kosten.

Öffentliche Abgaben im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO umfassen neben Steuern, Beiträgen und Gebühren auch sonstige Abgaben mit Finanzierungsfunktion. Der tragende Grund für den Wegfall der aufschiebenden Wirkung bei Abgabenbescheiden liegt darin, dass Steuern der Deckung des Finanzbedarfs dienen, der juristischen Personen des öffentlichen Rechts bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entsteht. Diese Vorschrift soll sicherstellen, dass den Kommunen die für die Aufgabenerfüllung erforderlichen Einnahmen nicht auf unbestimmte Zeit entzogen werden, weil Steuerpflichtige Rechtsmittel ausschöpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.1992 – 4 C 30/90). Die Ausnahme vom Grundsatz der aufschiebenden Wirkung ist somit durch ein gewichtiges Gemeinwohlinteresse gerechtfertigt, da sie die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verwaltung und eine geordnete Haushaltsführung gewährleistet (vgl. BVerwG a.a.O.).

Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung entfaltet auch die vorliegende Allgemeinverfügung der Stadt Lollar unmittelbar die Wirkung des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO. Ohne Anordnung des Sofortvollzugs könnte ein Widerspruch gegen die Allgemeinverfügung – unabhängig von dessen Erfolgsaussichten – aufschiebende Wirkung entfalten und damit die Vollziehbarkeit in Bezug auf die betroffenen Grundstücke aussetzen. Die Folge wäre, dass die Grundsteuer C nicht vollziehbar festgesetzt werden könnte, solange ein Widerspruchsverfahren anhängig ist. Dadurch wäre die Erhebung der Grundsteuer C durch Grundsteuerbescheid unmittelbar gefährdet.

Da die betreffenden Grundstücke aufgrund ihrer Einstufung nicht mehr unter die Grundsteuer B fallen, entstünde im städtischen Haushalt eine erhebliche Einnahmelücke, weil für diese Grundstücke vorübergehend weder Grundsteuer C noch Grundsteuer B erhoben werden könnte. Der Allgemeinverfügung kommt somit die Funktion eines Grundlagenbescheides im Sinne der §§ 1 Abs. 2 Nr. 4, 171 Abs. 10 AO zu (vgl. Mandler in Stenger/Loose: BewG/ErbSt/GrStG, Band IV, Stand 5/2022, LGrStG Hessen Rz. 415), für den das Steuerrecht ebenfalls keine aufschiebende Wirkung von Rechtsbehelfen vorsieht. Daher ist die Anwendung des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 VwGO geboten.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen für eine sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO vor. Danach entfällt die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs, wenn die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse angeordnet wird.

Die Stadt Lollar erkennt das Interesse der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer an, vor einer höheren steuerlichen Belastung geschützt zu werden. Gleichwohl überwiegt das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung, um die Lenkungswirkung der Grundsteuer C im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Lollar unmittelbar eintreten zu lassen.

Die Stadt Lollar ordnet daher gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO den Sofortvollzug der Allgemeinverfügung aus folgenden Gründen im überwiegenden öffentlichen Interesse an:

- **Stärkung der Innenentwicklung:**

Ziel ist die Förderung der innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung, um unbebaute, baureife Grundstücke zu aktivieren und die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen. Die Stadt Lollar verfolgt damit das Ziel, bestehende Siedlungsflächen effizient zu nutzen und einen sparsamen, umwelt- und sozialgerechten Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

- **Vermeidung von Bodenspekulation:**

Durch die sofortige Vollziehung soll verhindert werden, dass unbebaute, baureife Grundstücke über Jahre hinweg aus spekulativen Gründen ungenutzt bleiben. Eigentümerinnen und Eigentümer sollen motiviert werden, ihre Grundstücke zeitnah zu bebauen. Ohne Sofortvollzug bestünde die Gefahr, dass sich gerichtliche Verfahren über Jahre hinziehen und damit die städtebaulichen Ziele erheblich verzögern.

- **Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit:**

Ohne den Sofortvollzug würde die Einlegung von Widersprüchen die Vollziehbarkeit der Allgemeinverfügung aussetzen. Dies hätte zur Folge, dass die Grundsteuer C nicht erhoben werden könnte, wodurch der städtische Haushalt empfindlich belastet würde. Da die betroffenen Grundstücke gleichzeitig nicht mehr der Grundsteuer B unterliegen, entstünde eine doppelte Einnahmelücke.

- **Keine unzumutbaren Nachteile für Eigentümer:**

Sollte ein Rechtsbehelf erfolgreich sein, ist eine Rückerstattung der gezahlten Grundsteuer C möglich. Ein irreversibler Nachteil entsteht somit nicht.

Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnraumsituation ist die sofortige Vollziehung erforderlich, um die Baulandmobilisierung zeitnah umzusetzen und die städtebaulichen Ziele der Stadt Lollar zu sichern.

IV. Bekanntgabe und Inkrafttreten

Bekanntgabe und Inkrafttreten erfolgen gemäß § 13 Abs. 5 HGrStG in Verbindung mit §§ 1 Abs. 2 und 122 Abgabenordnung (AO). Die Bekanntgabe wird nach § 122 Abs. 3 und 4 AO durch öffentliche Bekanntmachung vorgenommen.

V. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der **Stadt Lollar** Widerspruch erhoben werden.

gez. Dort
Bürgermeister