

Allgemeinverfügung über die Erhebung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Universitätsstadt Tübingen

vom 13. Februar 2025

Inhaltsübersicht	Seite
I. Allgemeinverfügung	2
1. Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht	2
2. Genaue Bezeichnung und Lage der baureifen Grundstücke	2
3. Bekanntgabe, Wirksamkeit und Außerkrafttreten	3
4. Sofortige Vollziehbarkeit	3
II. Begründung der Allgemeinverfügung	3
1. Zuständigkeit der Universitätsstadt Tübingen	3
2. Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht	3
3. Städtebauliche Erwägungen für den Erlass der Allgemeinverfügung	
a. Bedarf an Wohnstätten	4
b. Stärkung der Innenentwicklung	5
4. Definition der baureifen Grundstücke nach § 50a Abs. 2 LGrStG	6
a. Unbebaute Grundstücke	6
b. Ausschluss der Eigenschaft als unbebautes, sofort bebaubares Grundstück	6
c. Ergebnis	7
5. Keine enteignungsgleiche Wirkung	7
6. Ermessen	7
III. Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs	8
IV. Bekanntgabe und Inkrafttreten	9
V. Rechtsbehelfsbelehrung	9
Anlagen	10

Die Universitätsstadt Tübingen 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 14. November 2024, bekanntgemacht durch amtliche Bekanntmachung vom 21. November 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

I. Allgemeinverfügung:

1. Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht

Der gesonderte Hebesatz gemäß Satzung über die Erhebung eines gesonderten Hebesatzes für baureife Grundstücke (Hebesatzsatzung „Grundsteuer C“) vom 14. November 2024, bekanntgemacht am 21. November 2024, bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet Tübingen einschließlich seiner Ortsteile.

2. Genaue Bezeichnung und Lage der baureifen Grundstücke

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

Flurstücke in Tübingen: 462/2, 517/1, 572, 574, 575, 914/1, 918/1, 935, 961/6, 1116, 1199, 1239, 1299, 1551/1, 1560, 1610, 1616/1, 1642, 1816/6, 1846/3, 1961/36, 2093/2, 2565/6, 2570/8, 2577/7, 2586/2, 2598/1, 2674/4, 2684/1, 2712/8, 2728, 3000/4, 3237/6, 3237/9, 3295, 3296, 3310/3, 3365/8, 3365/9, 3382/8, 4037/13, 4376/1, 4380/1, 4380/2, 4478, 4634/2, 4666, 4806/5, 6135, 6418/1, 6418/3, 6420/2, 6422/4, 6734, 6835/16, 6835/17, 7053/1, 7055, 7898, 7998, 8033

Flurstücke in Tübinger Ortsteilen und Ortschaften:

Bebenhausen: 41/2

Bühl: 51/1, 114, 115/1, 229, 439/2, 495/3, 2219, 2410/3, 2559, 2561, 2765, 3376, 3376/1

Derendingen: 56, 1093/3, 1095, 1131/1, 1228, 2403, 2420, 2582/2

Hagelloch: 552, 584/1, 612/4, 613/2, 667/2, 670/2, 1251/6, 1253/2, 1253/6, 1269, 2551

Hirschau: 60, 60/2, 227/1, 254/1, 350/2, 350/3, 350/4, 356/3, 357/2, 357/5, 358/3, 358/4, 358/5, 359/4, 1092, 1190/5, 1191/3, 1191/4, 1191/5, 1229/3, 1229/4, 1231/2, 1274, 1472, 3843, 3874/2, 3874/3, 3879/1, 3879/2, 3879/3

Kilchberg: 56/1, 67, 508/4, 612, 629/1, 635/4, 1626/3, 1682/1, 1712/2, 1764/1

Lustnau: 28/2, 57/1, 74/7, 323/3, 385/5, 388/1, 391/3, 397/3, 398/4, 472/1, 509/3, 510/1, 510/6, 513/1, 536/2, 2101, 2249/1, 2352/3, 2523/1, 2525, 2526/1

Pfrondorf: 544, 551/4, 556/5, 556/6, 557/1, 557/2, 557/3, 558/2, 558/4, 580/3, 608/3, 609/4, 615/5, 618/2, 619/2, 619/3, 619/4, 620/2, 620/4, 624/1, 625/2, 625/3, 625/4, 627/3, 649/2, 655, 670/2, 672/1, 673/1, 692/1, 692/2, 699, 703/3, 704/2, 717/4, 730/4, 730/5, 730/6, 730/7, 730/8, 733/2, 734/2, 943/2, 943/3, 954/2, 982/2, 985/1, 2556, 2593/4, 2601/1, 2604, 2610, 2616/1, 2624, 2666/1, 2695, 2711, 2736, 7046/1

Unterjesingen: 2501, 2510, 2510/3, 2535, 2562/2, 2659/1, 2684/1, 2847, 2883/2, 2887/1, 3892, 3918, 4351, 4352, 4368, 4374, 5021, 5028, 5029, 5034, 5035, 5037/1, 5037/3

Weilheim: 178/1, 178/2, 180/3, 186/1, 186/2, 187/2, 188/1, 190/4, 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 194/2, 194/4, 871/5, 871/6, 871/7, 1216/4, 1216/5, 1216/7, 1216/9, 1216/10, 2017, 2090/3, 2093/1, 2093/2, 2124, 2129, 2703, 2726, 2729

(2) Die Lage der baureifen Grundstücke ist den in den Anlagen dargestellten Karten zu entnehmen.

3. Bekanntgabe, Wirksamkeit und Außerkrafttreten

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

(2) Sie kann mit Begründung, Anlagen und Rechtsbehelfsbelehrung bei der Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Steuern, Wienergäße 1 in 72070 Tübingen, zu den üblichen Sprechzeiten [Montag, Mittwoch, Donnerstag 8 bis 12 Uhr, Dienstag 8 bis 17 Uhr, Freitag 8 bis 13 Uhr] eingesehen werden.

(3) Diese Allgemeinverfügung gilt für die Festlegung der zu steuernden Grundstücke zur Grundsteuer C für das Jahr 2025. Sie tritt mit dem Wirksamwerden einer neuen Allgemeinverfügung über die Erhebung der Grundsteuer C auf dem Gebiet der Universitätsstadt Tübingen oder mit ihrer ausdrücklichen Aufhebung außer Kraft.

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

II. Begründung der Allgemeinverfügung

1. Zuständigkeit der Universitätsstadt Tübingen

Die Universitätsstadt Tübingen 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 Stadtgebiet.

(a) Der erhöhte Bedarf an Wohnstätten besteht im gesamten Stadtgebiet Tübingen einschließlich seiner Ortsteile und betrifft mittlerweile diverse Bevölkerungsschichten. Insbesondere haben einkommensschwache Familien, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, erhebliche Schwierigkeiten angemessenen Wohnraum zu finden.

Das Land Baden-Württemberg hat per Rechtsverordnung nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB) den Wohnungsmarkt in Tübingen im Juli 2022 als „angespannt“ identifiziert und somit den dringenden Bedarf an Wohnstätten gesetzlich bestätigt. Messbare Indikatoren für diese Wohnraummangellage in Tübingen sind der Wohnungsversorgungsgrad, die Mietbelastungsquote und die Entwicklung der Angebotsmieten. Nachfolgend werden städtebauliche Gründe aufgeführt, welche für die Auswahl des gesamten Stadtgebiets einschließlich der Ortsteile entscheidend sind.

(b) Die Innenentwicklung soll im gesamten Stadtgebiet Tübingen gestärkt werden. Um eine nachhaltige und ganzheitliche Stadtentwicklung sicherzustellen, muss die Innenentwicklung im gesamten Stadtgebiet erfolgen. Nur durch eine flächendeckende Innenentwicklung können bestehende Strukturen in allen Stadtteilen 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 die vorhandene Infrastruktur wie z. B. Straßen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen hierfür zu nutzen und sinnvoll wirtschaftlich und sozialgerecht auszulasten.

Die Innenentwicklung in Tübingen ist daher nicht nur als punktuelle Maßnahme, sondern als ganzheitliches Konzept für das gesamte Stadtgebiet zu verstehen, um eine ausgewogene, nachhaltige und zukunftsfähige Stadtstruktur zu schaffen.

3. Städtebauliche Erwägungen für den Erlass der Allgemeinverfügung

Entsprechend § 50a Abs. 3 LGrStG liegen insbesondere die folgenden städtebaulichen Gründe für das Stadtgebiet Tübingen mit allen Ortsteilen vor:

a. Bedarf an Wohnstätten

Die Universitätsstadt Tübingen hat in den vergangenen Jahren einen stetig zunehmenden Bedarf an Wohnstätten zu verzeichnen. Dieser steigende Bedarf an Wohnstätten resultiert nicht zuletzt aus kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Tübingen seit vielen Jahren mehrere Strategien zur Baulandgewinnung und -mobilisierung. Dazu gehören die Baulückenmobilisierung, die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen, die Entwicklung von Brachflächen, die Leerstandsaktivierung mittels Zweckentfremdungssatzung, die Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels mittels Stellplatzsatzung sowie Suffizienzstrategien. Darüber hinaus erfolgt die Baugebietsentwicklung im Außenbereich durch das vom Gemeinderat beschlossene Zwischenerwerbsmodell. Dieses Modell ermöglicht die Vermeidung von Baulücken, 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 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung, bei der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden auf Grundlage einer Bevölkerungsprojektion bezogen auf 2030 die Bedarfe und Potenziale der Wohnbauflächen für den Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen ermittelt. Für Tübingen wurde vor dem erwarteten Bevölkerungswachstum von ca. 1.150 Einwohnern auf ca. 89.000 Einwohner und dem erhöhten Wohnflächenbedarf der angestammten Bevölkerung bis 2030 ein Bedarf von 62 ha an Wohnbauflächen anerkannt (siehe Vorlage 180/2015). Die Prognose wurde von der Realität bereits überholt. Ende 2022 lag die Einwohnerzahl laut Statistischem Landesamt (StaLa) in Tübingen schon bei knapp 91.000 Personen. Weiteren Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) stehen vor allem naturräumliche und artenschutzrechtliche Hemmnisse entgegen.

Das Potenzial der Innenentwicklung umfasst Stand 2024 basierend auf aktualisierten Zahlen ca. 8 ha, wobei hier nicht die klassischen, baureifen und erschlossenen Baulücken gemeint sind, sondern Flächen, die einer Baulandentwicklung und ggf. einer Bauleitplanung bedürfen (z. B. Lustnauer Mühle). Trotz der Berücksichtigung sämtlicher Baulandentwicklungen in den Teilorten im Außenbereich kann ein Bedarf in Höhe von fast 20 ha an Wohnbauflächen nicht gedeckt werden, sodass bei der Neuaufstellung sämtliche im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zwingend für die Schaffung von Wohnraum entwickelt werden sollten. Dies verdeutlicht den erhöhten Bedarf von Flächen für Wohnraum.

Dieses Problem des Wohnraummangels verschärft sich noch durch die bereits heute gegenüber der damaligen Bevölkerungsprojektion überholte Bevölkerungsentwicklung, die prognostisch auf eine Zahl von 93.000 Einwohnern zustrebt.

Seit 2018 reagiert die Stadt auf die Wohnungsknappheit durch das Handlungsprogramm „Fairer Wohnen“. An Stellen, an welchen Planungsrecht zugunsten Dritter geschaffen wird, gelten Quoten für geförderten Wohnraum, die über städtebauliche Verträge abgesichert werden. Außerdem kauft die Stadt potentiell Bauland auf, entwickelt die Flächen und gibt beim Weiterverkauf die Nutzungen mit einer zeitlichen Realisierungsvorgabe vor. Auch hier gelten Quoten für geförderten und preisgedämpften Wohnraum.

Zu Beginn des Kalenderjahres 2025 besteht 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 klassischen, baureifen und erschlossenen Baulücken in Tübingen ca. 14,4 ha.

b. Stärkung der Innenentwicklung

Ziel der Universitätsstadt Tübingen ist es, die bauliche Ausnutzung erschlossener, besiedelter Bereiche im gesamten Stadtgebiet Tübingen 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 Tübinger 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 Tübingen 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.

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

Die Eigenschaft eines unbebauten Grundstücks definiert die Universitätsstadt Tübingen entsprechend der Bundesvorschrift nach § 246 Bewertungsgesetz (BewG). Unbebaute Grundstücke sind gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 BewG Grundstücke, auf denen sich 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. Daher stützt sich die vorliegende Allgemeinverfügung auf eine entsprechende Anwendung des § 246 BewG.

Entsprechend dem Lenkungszweck des § 50a Abs. 2 LGrStG handelt es sich bei Grundstücken, auf denen keine bauplanungsrechtlich zulässige bezugsfertige Hauptanlage realisiert wurde, um baureife Grundstücke. Zudem handelt es sich auch dann um baureife Grundstücke, sofern diese ausschließlich mit baulichen Anlagen nach § 12 BauNVO (insbesondere Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen) und/oder nur mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (insbesondere Schuppen, Garten-/Gewächshäuser, Wochenendhäuser, Bau- und Wohnwagen; Abstell- und Lagerplätze) bebaut sind.

b. Ausschluss der Eigenschaft als unbebautes, sofort bebaubares Grundstück

Von einer Verhinderung der sofortigen Bebaubarkeit eines baureifen Grundstücks wird insbesondere ausgegangen, wenn eines der nachfolgenden Kriterien nachgewiesen wird:

- Baugrundstücke in zweiter Reihe mit nicht gesicherter Erschließung In diesen Fällen muss die Erschließung über ein vorgelagertes Grundstück erfolgen, auf welchem bislang kein gesichertes Wegerecht besteht. Ausgenommen hiervon sind Fälle, in welchen beide Grundstücke im Eigentum derselben Person sind.
- Grundstücke im Geltungsbereich einer **Satzung**, welche die sofortige Bebauung ausschließt. Darunter fallen Grundstücke im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen mit dem Ziel die geschichtlich gewachsene Stadtstruktur, die Baudenkmäler, die Freiflächen und die örtlichen Besonderheiten zu schützen.

- Grundstücke mit geschützten **Biotopen** nach dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg (NatSchG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche einer sofortigen Bebauung entgegenstehen.
- Grundstücke, welche aufgrund einer **artenschutzrechtlichen Regelung** nicht sofort bebaut werden können.
- Grundstücke mit **Waldflächen** nach dem Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie dem Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG), welche einer sofortigen Bebauung entgegenstehen.
- Grundstücke im Bereich eines **Natura-2000-Gebiets** welches nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder gemäß der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union ausgewiesen wurde und einer sofortigen Bebauung entgegenstehen.
- Grundstücke welche im Geltungsbereich einer **Veränderungssperre** nach dem Baugesetzbuch (BauGB) liegen und infolgedessen nicht sofort bebaut werden können.
- Grundstücke für welche ein Bauantrag vorliegt, hier jedoch eine Zurückstellung nach § 15 BauGB vorliegt.
- Grundstücke, welche aufgrund einer denkmalschutzrechtlichen Regelung nicht sofort 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 den in den Anlagen dargestellten Karten zu entnehmen (vgl. § 50a Abs. 2 LGrStG).

5. Keine enteignungsgleiche Wirkung

Die Besteuerung soll nach dem Willen der Stadt keine enteignungsgleiche Wirkung entfalten. Eigentümerinnen und Eigentümer können ihr baureifes Grundstück nach wie vor bebauen, veräußern oder weiterhin ungenutzt halten. Es wird somit das Ziel verfolgt, „spekulatives“ Brachliegen unattraktiver zu machen, nicht aber das Eigentum zu entziehen. Gewünscht wird die Bebauung baureifer Grundstücke mit baulichen Hauptanlagen, insbesondere zur Förderung der Innenentwicklung mit einem Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Die sofortige Bebauung stellt die wichtigste Möglichkeit für Steuerschuldner dar, der erhöhten Steuer zu entgehen. Die Stadt ist sich dabei des Spannungsfelds zwischen Lenkungszweck und Eigentumsgarantie bewusst. Sie ist überzeugt davon, mit der Besteuerung hierbei das richtige Maß zu treffen. Da die Bestimmung des Hebesatzes und der baureifen Grundstücke jährlich erfolgen, ist auch eine straffe Erfolgsüberwachung (Monitoring) der getroffenen Maßnahmen sichergestellt.

6. Ermessen

Der Stadt ist für den Erlass der Allgemeinverfügung Ermessen eröffnet. Die Berücksichtigung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange, insbesondere des verfolgten Lenkungszwecks einerseits, der Eigentümerinteressen andererseits und der Gleichbehandlung führt die Stadt zur Bezeichnung der unbebauten und damit steuerpflichtigen Grundstücke in dieser Allgemeinverfügung.

III. Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs

Die sofortige Vollziehung wird im öffentlichen Interesse angeordnet und beruht auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der derzeit gültigen Fassung. 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 liegt mit der Allgemeinverfügung nach Auffassung der Stadt nicht vor.

Die Stadt erkennt das Aufschubinteresse insbesondere der betroffenen Eigentümerinnen und 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 Stadt 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 Stadtgebiet der Universitätsstadt Tübingen einschließlich der Ortsteile besteht ein dringender Bedarf an Wohnstätten (Ziff. 2.a). Zudem soll die Innenentwicklung gestärkt werden (Ziff. 2.b). Die Einführung der Grundsteuer C hat das Ziel, baureife unbebaute Grundstücke zu mobilisieren, um Wohnraum zu fördern. Ziel der Universitätsstadt Tübingen 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 Außenbereichsflächen würden möglicherweise vollendete Tatsachen geschaffen.

Es entstehen auch keine irreversiblen Nachteile für die Eigentümerinnen und Eigentümer, 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 Universitätsstadt Tübingen 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 wäre nicht vollziehbar festgesetzt, wenn in den Fällen zuvor Widerspruch gegen die Allgemeinverfügung erhoben wurde. Die Erhebung der Grundsteuer C mittels Grundsteuerbescheid wäre damit unmittelbar gefährdet. Da die Grundstücke aufgrund ihrer „Klassifizierung“ unter die Grundsteuer C zudem nicht mehr unter die Grundsteuer B fallen, entstünde im kommunalen Haushalt eine weitere empfindliche Einnahmelücke, da für diese Grundstücke (zumindest vorübergehend) gar keine Steuer, auch keine Grundsteuer B, erhoben werden könnte.

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

IV. 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 durch öffentliche Bekanntmachung. Der Zeitpunkt der Bekanntgabe wurde im Interesse rascher Rechtssicherheit auf den Tag nach der Bereitstellung im Internet festgesetzt.

V. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Universitätsstadt Tübingen, Am Markt 1, 72070 Tübingen, Widerspruch erhoben werden.

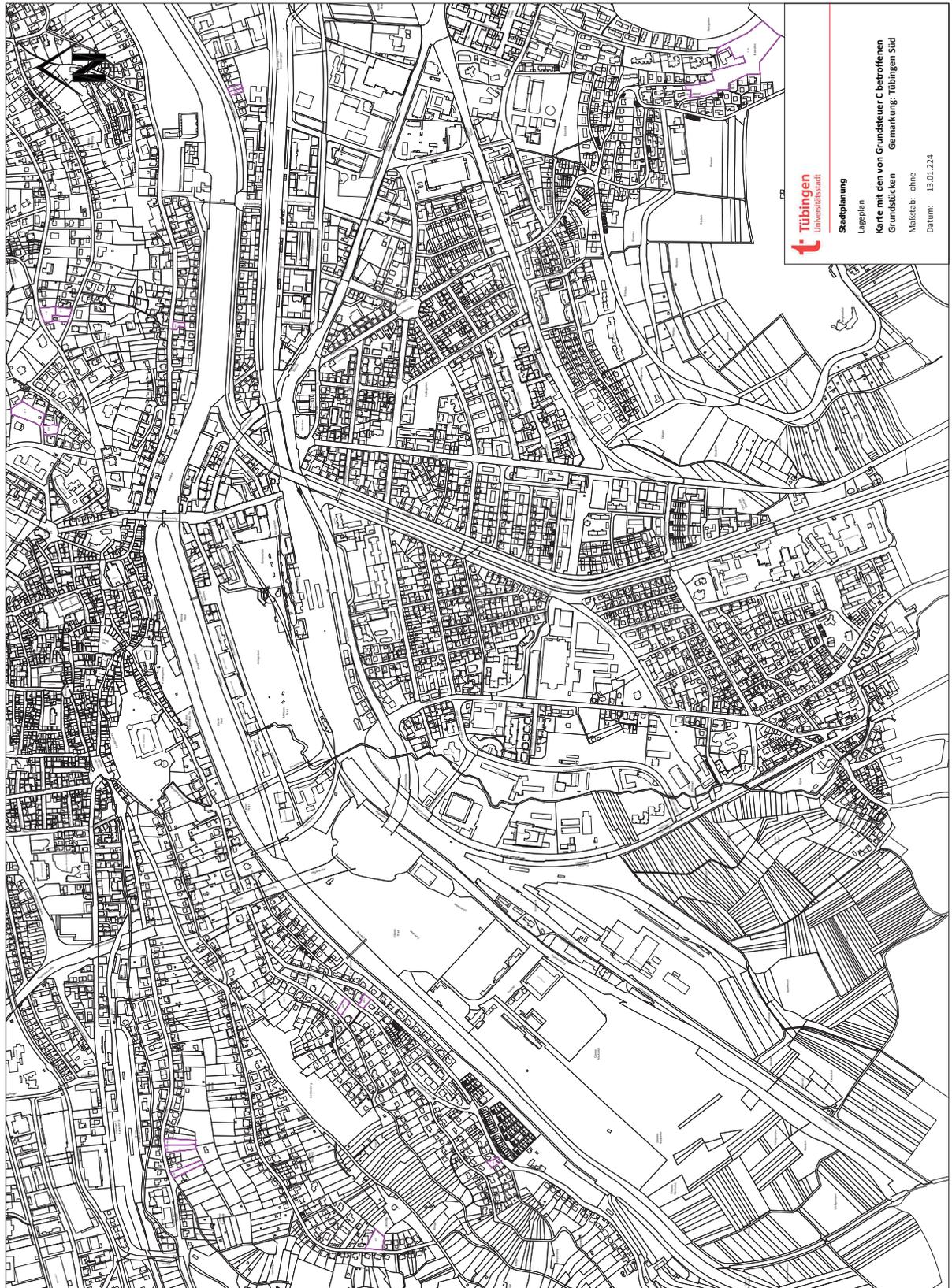
Tübingen, den 14. Februar 2025

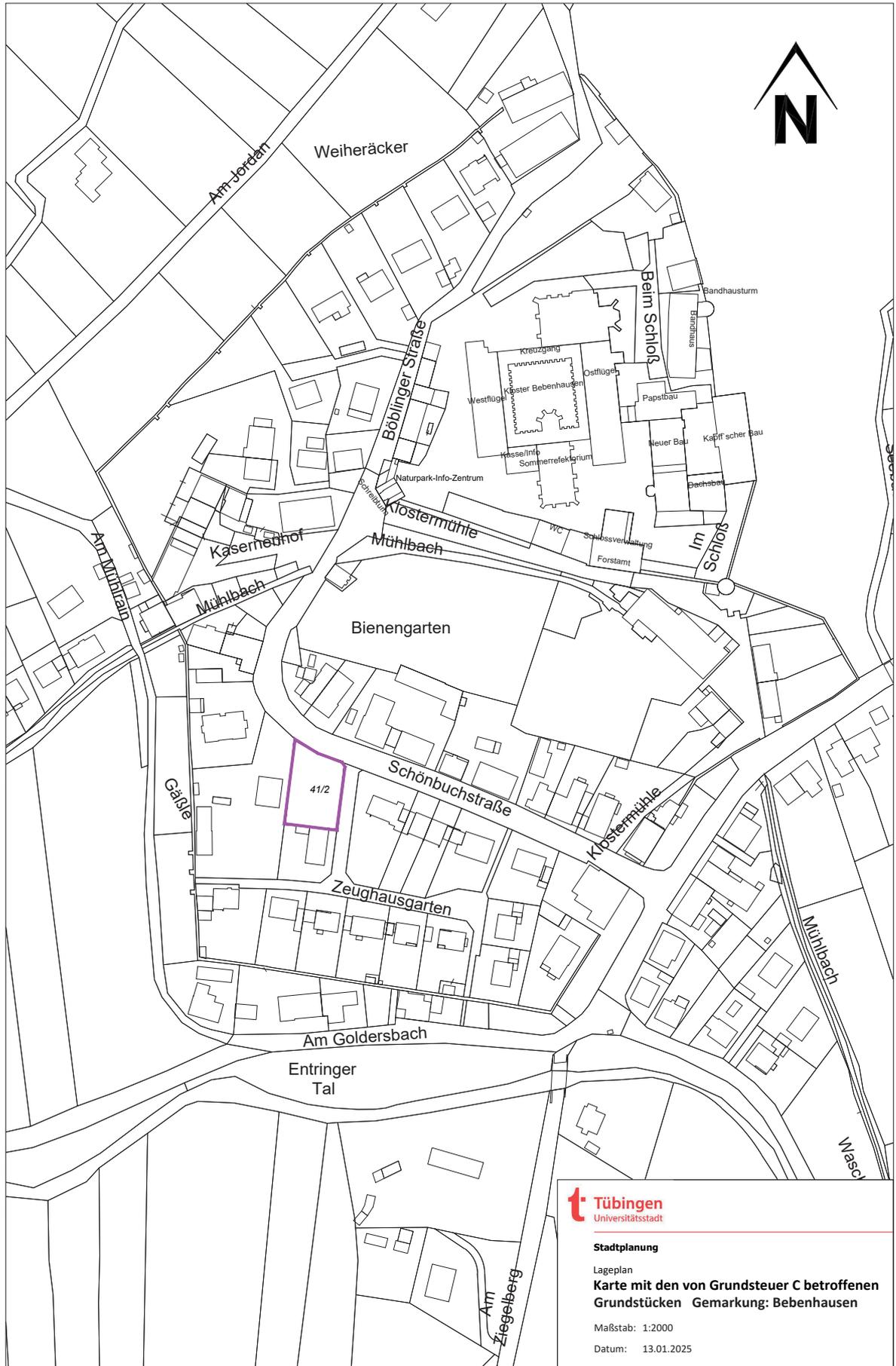
Boris Palmer
Oberbürgermeister

Anlagen: Karten mit den von Grundsteuer C betroffenen Grundstücken mit Flurstücksnummern



Stadtplanung
Lageplan
Karte mit den von Grundsteuer C betroffenen Grundstücken
Gemarkung: Tübingen Nord
Maßstab: ohne
Datum: 13.01.2024





R:\AG-LandCAD\71\Sonstige Projekte\Thema\Bebenhausen\2025_01_13_Gesamtplan_Bebenhausen.dwg



Stadtplanung

Lageplan

Karte mit den von Grundsteuer C betroffenen Grundstücken Gemarkung: Bebenhausen

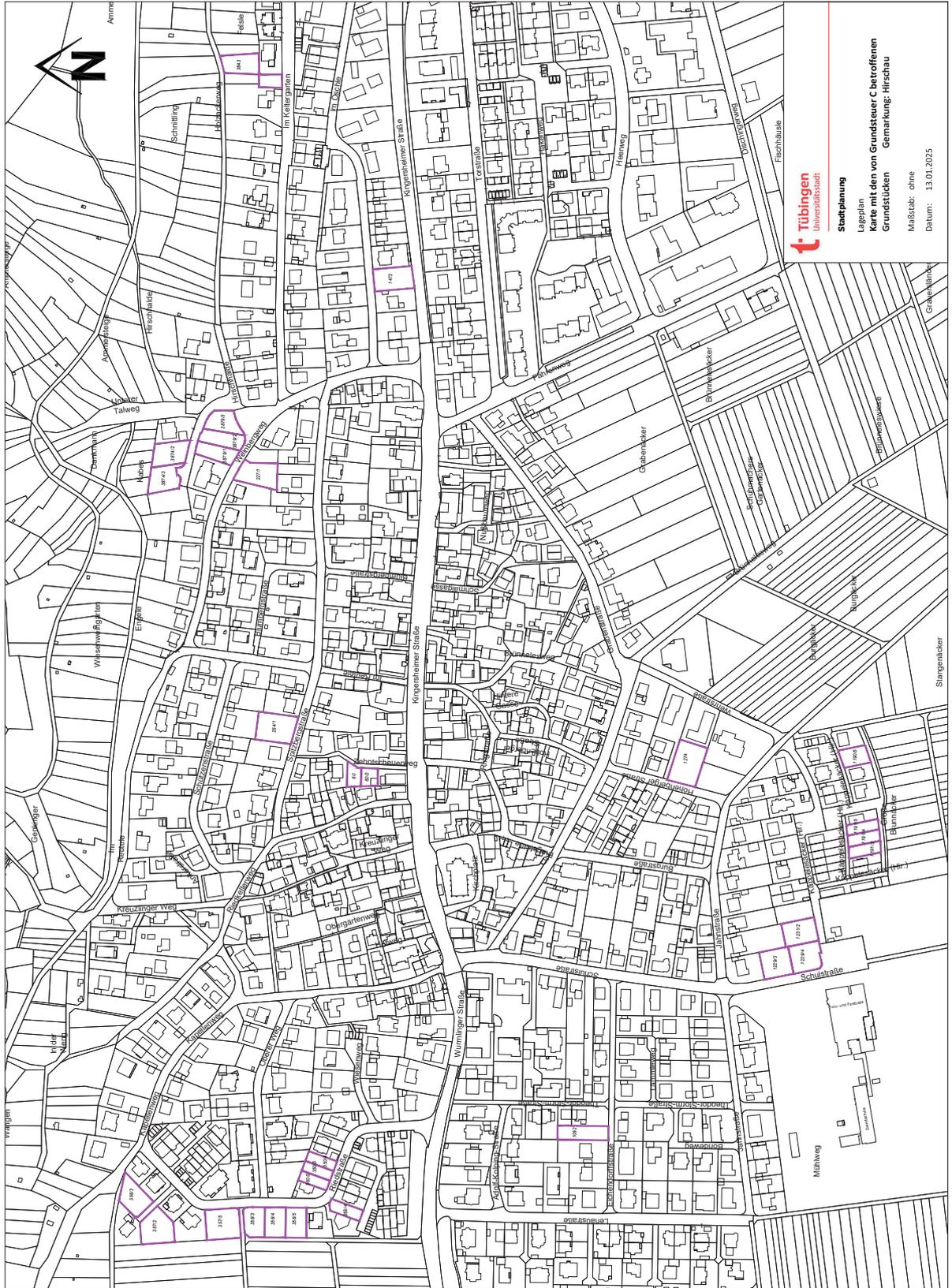
Maßstab: 1:2000

Datum: 13.01.2025



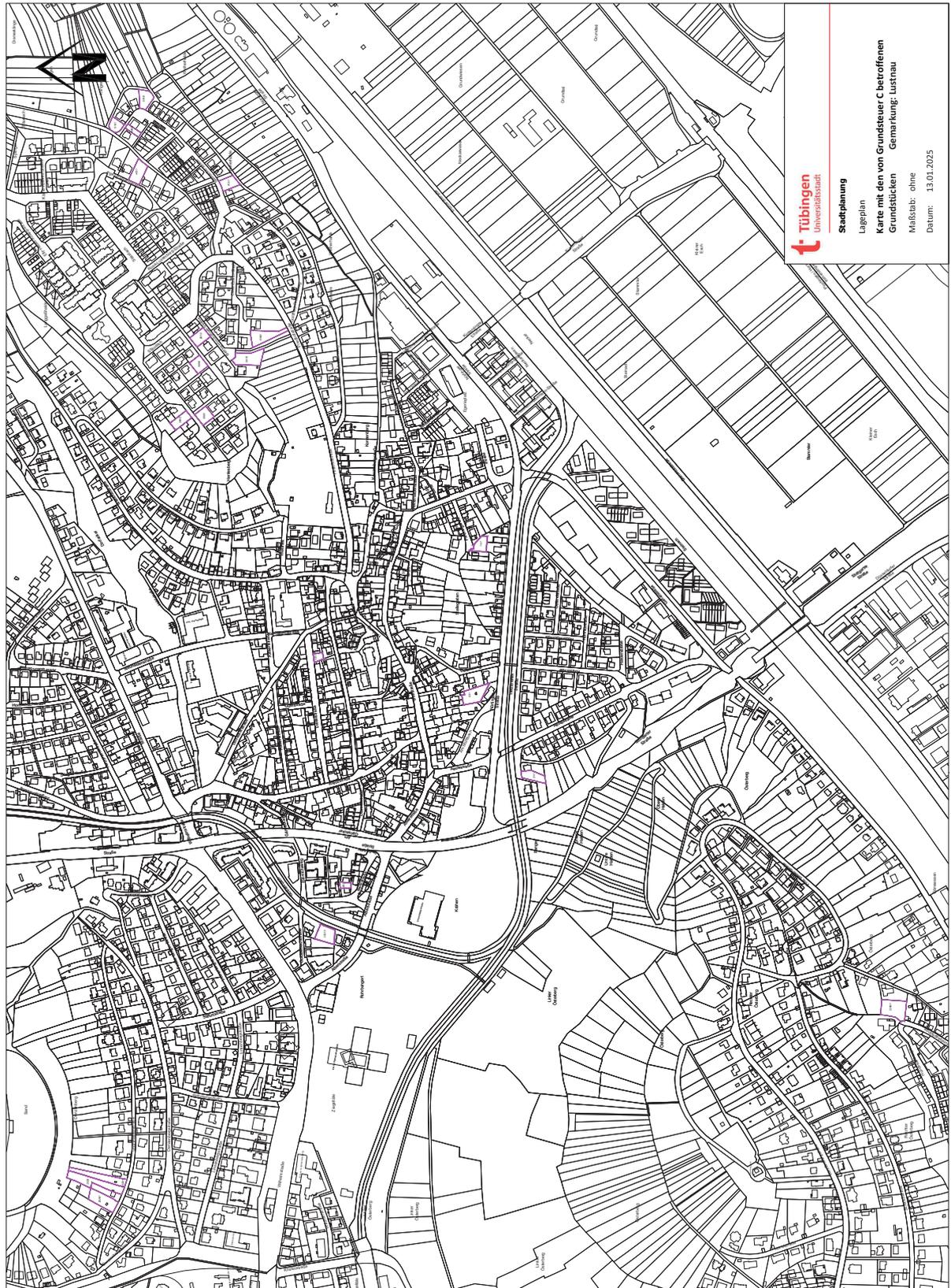


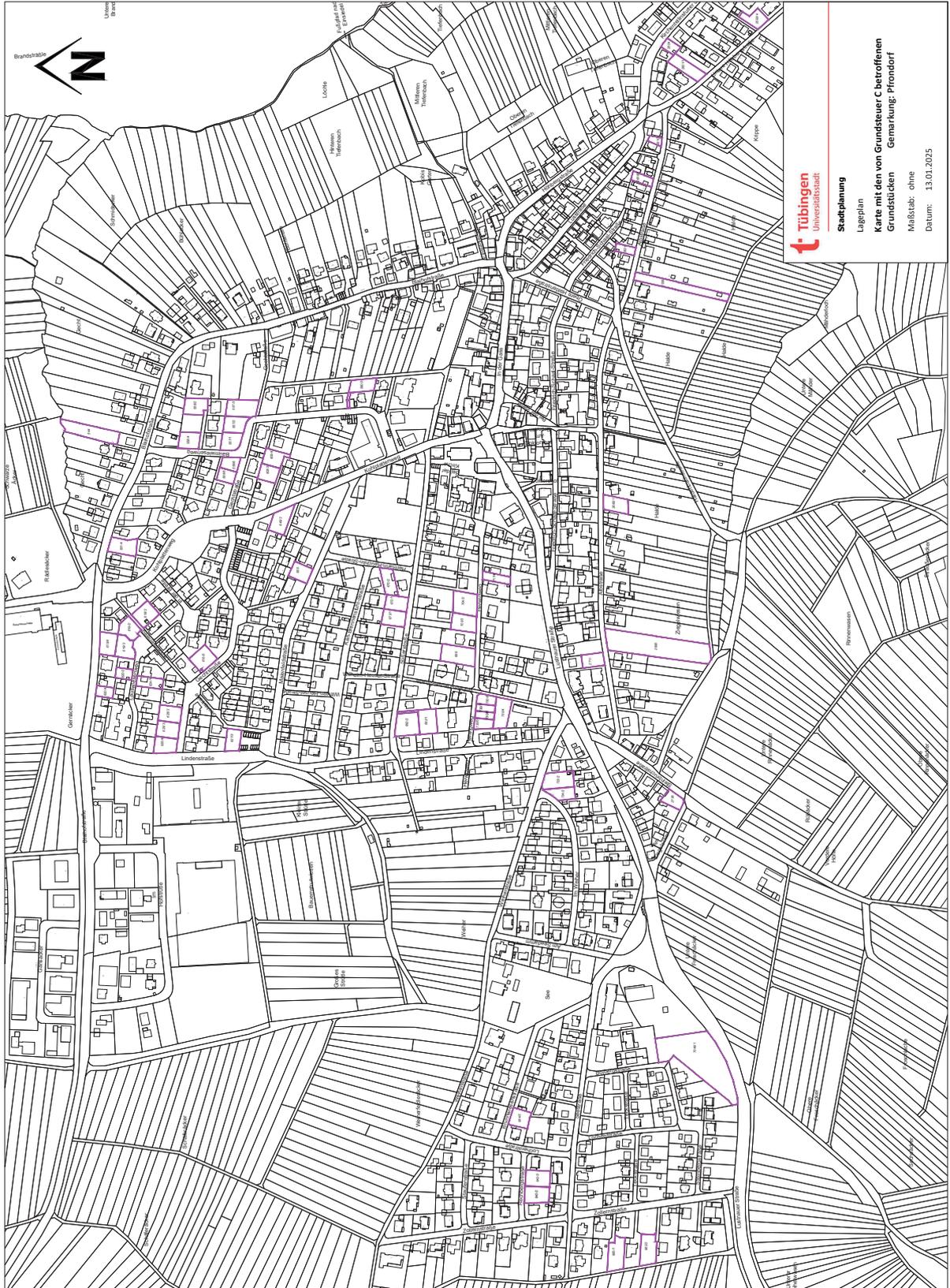


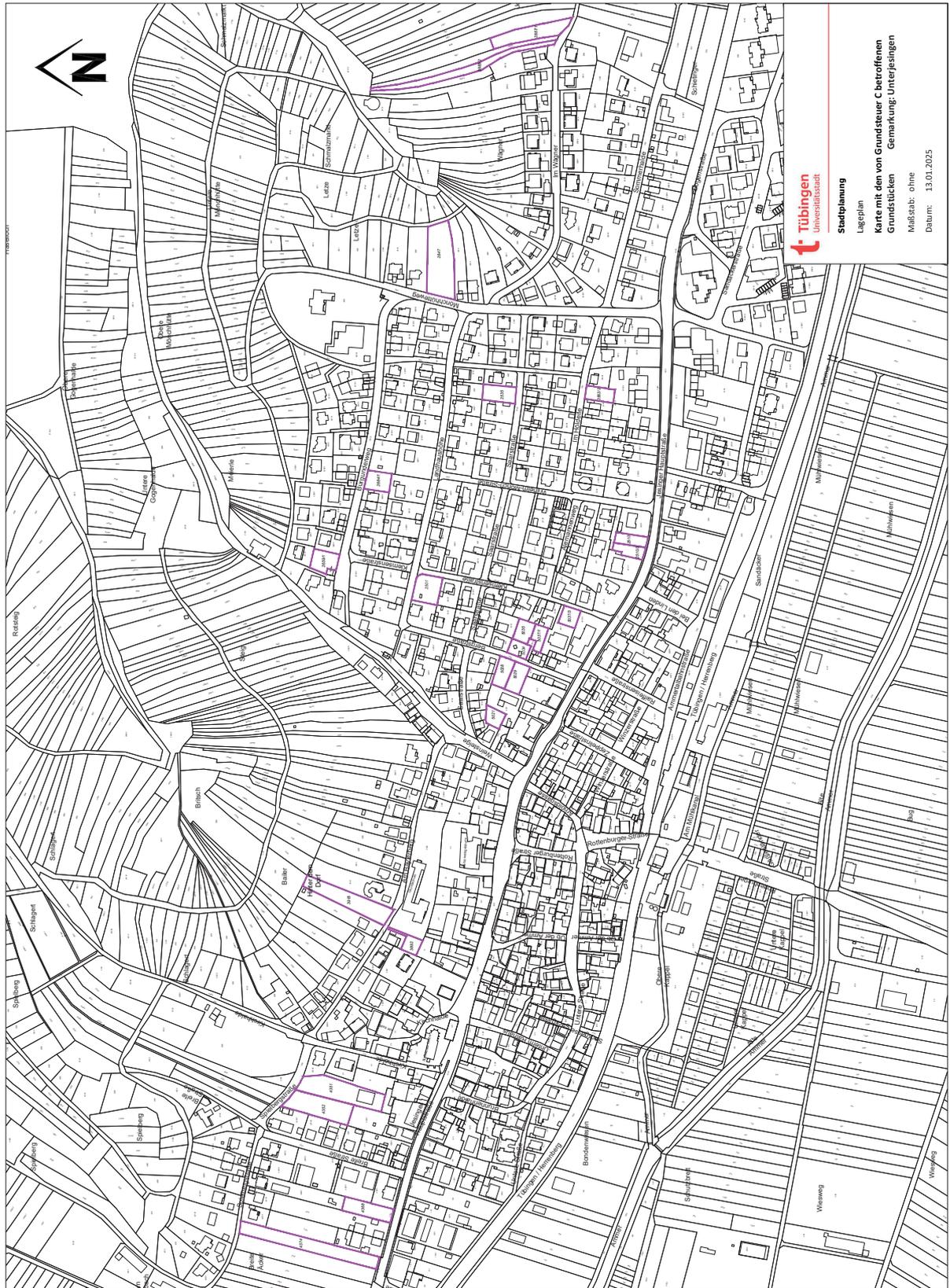




Tübingen
Universität
Stadtplanung
Lageplan
Karte mit den von Grundsteuer C betroffenen
Grundstücken
Mafstab: ohne
Datum: 13.01.2025









R:\AC-LandCAD\71\Sonstige_Projekte\Thema\Baulücken_2024\Weilheim\2025_01_13_Gesamtplan_Weilheim.dwg