

Allgemeinverfügung

der Gemeinde Langgöns zur Erhebung der Grundsteuer C

auf dem Gebiet der Gemeinde Langgöns im Jahr 2026 vom 07.01.2026

Die Gemeinde Langgöns 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 Erhebung der Grundsteuer C der Gemeinde Langgöns vom 11.12.2025, bekanntgemacht durch amtliche Bekanntmachung vom 18.12.2025, 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 Gemeinde 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 vorgenannter 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 der Grundsteuer C der Gemeinde Langgöns vom 11.12.2025, bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Langgöns am 18.12.2025, bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Langgöns, vgl. § 1 der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C der Gemeinde Langgöns vom 11.12.2025.

2. Genaue Bezeichnung und Lage der baureifen Grundstücke

(1) Die baureifen Grundstücke sind nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres 2026 die folgenden:

Ortsteil	Flur	Flur- stück	Straße	Hausnr
Cleeberg	2	146	Bomberger Weg	20
Cleeberg	2	147	Bomberger Weg	18
Cleeberg	2	148	Bomberger Weg	16
Cleeberg	3	'85/1'	Steggartenweg	
Cleeberg	3	'86/4'	Gaulbach	
Cleeberg	3	98	Pfortegärten	
Cleeberg	3	'112/1'	Gaulbach	5
Cleeberg	3	'141/1'	Kalkweg	
Cleeberg	9	'302/1'	Krähenweg	3
Cleeberg	9	312	Rehschneise	11
Cleeberg	9	315	Rehschneise	5
Cleeberg	9	317	Rehschneise	1
Cleeberg	9	'325/2'	Rehschneise	4
Cleeberg	9	328	Fuchsgraben	2
Cleeberg	9	329	Fuchsgraben	4
Cleeberg	9	333	Fuchsgraben	12
Cleeberg	9	334	Fuchsgraben	14
Cleeberg	9	353	Hirschpfad	8
Cleeberg	9	410	Hirschpfad	5
Cleeberg	11	'190/1'	Taunusstraße	
Cleeberg	11	'213/2'	Ziechhausweg	6
Cleeberg	11	'245/1'	Ringstraße	
Cleeberg	11	'255/1'	Ringstraße	10
Cleeberg	11	'311/1'	Grundbergweg	4
Cleeberg	11	328	Grundbergweg	13
Dornholzhausen	4	210	Auf der Beun	3
Dornholzhausen	4	224	Am Dornbusch	7
Dornholzhausen	4	229	Brunnenweg	5
Dornholzhausen	4	241	Veilchenweg	1
Dornholzhausen	4	268	Paul-Schneider-Straße	20
Dornholzhausen	4	272	Paul-Schneider-Straße	28
Dornholzhausen	4	280	Paul-Schneider-Straße	42
Dornholzhausen	10	'75/3'	Schulstraße	20
Dornholzhausen	10	'75/4'	Schulstraße	18
Dornholzhausen	10	'104/5'	Am Kohlacker	7
Dornholzhausen	10	131/3	Kleebachstraße	20 B
Dornholzhausen	10	131/4	Kleebachstraße	20 C
Dornholzhausen	10	133/1	Kleebachstraße	20 D
Dornholzhausen	11	'48/4'	Dorfstraße	67
Dornholzhausen	11	'230/1'	Wetzlarer Hohl	12
Dornholzhausen	11	263	Zum Geiersberg	15
Espa	2	36	Oesgrundring	15
Espa	2	38	Oesgrundring	9
Espa	2	'133/1'	Am Hang	
Espa	2	178	Auf der Rute	
Espa	3	'60/18'	Mohnweg	17
Espa	3	'60/19'	Mohnweg	17
Espa	3	'63/1'	Ginsterweg	4
Espa	3	'66/7'	Ginsterweg	5
Espa	3	'70/5'	Lohweg	6
Espa	3	'71/7'	Lohweg	5

Espa	3	'71/8'	Lohweg	3A
Lang-Göns	2	250/1	Lochermühlsweg	11
Lang-Göns	10	318	Rottweg	
Lang-Göns	10	342	Nelkenstraße	
Lang-Göns	10	'417/1'	Asterweg	23
Lang-Göns	10	445	Nelkenstraße	41
Lang-Göns	10	446	Rottweg	56
Lang-Göns	10	535	Lilienstraße	21
Lang-Göns	10	536	Asterweg	18
Lang-Göns	10	537	Lilienstraße	23
Lang-Göns	10	538	Asterweg	20
Lang-Göns	10	644	Lilienstraße	22
Lang-Göns	10	645	Lilienstraße	24
Lang-Göns	10	646	Lilienstraße	26
Lang-Göns	10	651	Lilienstraße	36
Lang-Göns	10	656	Lilienstraße	42
Lang-Göns	10	675	Anne-Frank-Straße	8
Lang-Göns	10	800/1'	Anne-Frank-Straße	11A
Lang-Göns	10	802/1	Anne-Frank-Straße	11B
Lang-Göns	10	805/1	Anne-Frank-Straße	11C
Lang-Göns	10	691	Anne-Frank-Straße	32
Lang-Göns	10	709	Anne-Frank-Straße	36
Lang-Göns	10	711	Anne-Frank-Straße	40
Lang-Göns	10	'712/2'	Anne-Frank-Straße	42
Lang-Göns	10	719	Wilhelm-Leuschner-Weg	2
Lang-Göns	10	722	Anne-Frank-Straße	48
Lang-Göns	10	723	Anne-Frank-Straße	50
Lang-Göns	10	738	Von-Galen-Weg	1d
Lang-Göns	10	739	Von-Galen-Weg	1e
Lang-Göns	10	742	Von-Galen-Weg	3b
Lang-Göns	10	743	Von-Galen-Weg	3c
Lang-Göns	10	744	Von-Galen-Weg	3d
Lang-Göns	10	745	Von-Galen-Weg	3e
Lang-Göns	10	749	Wilhelm-Leuschner-Weg	8
Lang-Göns	10	754	Wilhelm-Leuschner-Weg	5d
Lang-Göns	10	755	Wilhelm-Leuschner-Weg	5e
Lang-Göns	10	839	Geschwister-Scholl-Straße	23
Lang-Göns	10	840	Geschwister-Scholl-Straße	25
Lang-Göns	10	852	Geschwister-Scholl-Straße	47
Lang-Göns	10	853	Geschwister-Scholl-Straße	49
Lang-Göns	10	854	Geschwister-Scholl-Straße	51
Lang-Göns	11	'64/2'	Platz Clouange	3
Lang-Göns	24	'77/1'	Uhlandstraße	14
Lang-Göns	24	'167/41'	Humboldtring	8a
Lang-Göns	25	'25/1'	Buchenring	7
Lang-Göns	25	'111/2'	Eichenring	15
Lang-Göns	25	125	Eichenring	11
Lang-Göns	25	'156/1'	Ahornstraße	29
Lang-Göns	25	254	Fichtenweg	8
Lang-Göns	25	255	Fichtenweg	10
Niederkleen	1	113	Bennergasse	
Niederkleen	1	293	Falltorstraße	15
Niederkleen	1	294	Falltorstraße	17

Niederkleen	1	326	Pestalozzistraße	
Niederkleen	2	65	Sudetenstraße	17
Niederkleen	2	101	Karlsbader Straße	12
Niederkleen	2	136	Blauäckerweg	
Niederkleen	2	153	Butzbacher Straße	21
Niederkleen	3	159	Am Tiefen Graben	
Niederkleen	3	164	Am Tiefen Graben	15
Niederkleen	3	178	Am Tiefen Graben	14
Niederkleen	3	180	Am Tiefen Graben	16
Niederkleen	3	181	Am Tiefen Graben	
Niederkleen	3	184	Am Tiefen Graben	6
Niederkleen	3	187	Blauäckerweg	29
Niederkleen	3	189	Blauäckerweg	25
Niederkleen	3	212	Am Läusköppel	3
Niederkleen	3	213	Am Läusköppel	5
Niederkleen	3	223	Am Läusköppel	6
Niederkleen	3	224	Am Läusköppel	4
Oberkleen	1	'12/3'	Brückenstraße	18 a
Oberkleen	1	'12/4'	Brückenstraße	18
Oberkleen	1	26	Brückenstraße	11
Oberkleen	1	124/1	Brückenstraße	17
Oberkleen	2	296	In den Gensäckern	1
Oberkleen	2	304	Am Hochbehälter	2
Oberkleen	3	'136/2'	Friedenstraße	4
Oberkleen	3	'167/2'	Hauptstraße	25 b
Oberkleen	3	190	In den Gensäckern	
Oberkleen	3	197	In den Gensäckern	
Oberkleen	4	140	Friedenstraße	36
Oberkleen	4	181	Friedenstraße	21
Oberkleen	4	183	Friedenstraße	23
Oberkleen	4	185	Friedenstraße	25
Oberkleen	4	187	Friedenstraße	27
Oberkleen	4	205	Friedenstraße	45
Oberkleen	4	207	Friedenstraße	47
Oberkleen	4	217	Friedenstraße	48
Oberkleen	4	224	In den Riebäckern	18
Oberkleen	4	225	In den Riebäckern	16
Oberkleen	4	246	Niederkleener Straße	25

(2) Die Karten mit Einzeichnung der betroffenen baureifen Grundstücke sind Bestandteil der Allgemeinverfügung und können zu den Geschäftszeiten des Steueramtes der Gemeinde Langgöns eingesehen werden. Eine Terminvereinbarung hierzu wird empfohlen. Weiterhin wird das Kartenmaterial auf der Homepage der Gemeinde Langgöns 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 der Gemeinde Langgöns, St.-Ulrich-Ring 13,35428 Langgöns zu den üblichen Sprechzeiten (montags bis freitags 07.30 bis 12.30 Uhr, dienstags 14.00 bis 17.00 Uhr und donnerstags 14.00 bis 19.00 Uhr) eingesehen werden. Weiterhin wird sie auf der Homepage der Gemeinde Langgöns 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 Gemeinde Langgöns 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 für den Erlass der Allgemeinverfügung gemäß § 1 der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer C maßgeblichen städtebaulichen Erwägungen, nämlich der innergemeindlichen Entwicklung und Nachverdichtung, gelten für das gesamte Gemeindegebiet.

Die innergemeindliche Entwicklung und Nachverdichtung soll im gesamten Gemeindegebiet Langgöns gestärkt werden. Um eine nachhaltige und ganzheitliche Entwicklung sicherzustellen, muss die innergemeindliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet erfolgen. Nur durch eine flächendeckende innergemeindliche Entwicklung können bestehende Strukturen 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 innergemeindliche Entwicklung in Langgöns ist daher nicht nur als punktuelle Maßnahme, sondern als ganzheitliches Konzept für das gesamte Gemeindegebiet zu verstehen, um eine ausgewogene, nachhaltige und zukunftsfähige Struktur zu schaffen.

Ziel der Gemeinde Langgöns 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 innergemeindliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung trägt dazu bei, vorhandene und von der 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 innergemeindliche Entwicklung 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 der Gemeinde Langgöns 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 alle 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 § 13 Abs. 5 HGrStG die Möglichkeit, die Mobilisierung von baureifen Grundstücken für Wohnraum zu fördern.

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 Eigenschaft eines unbebauten Grundstücks definiert die Gemeinde Langgöns 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 § 13 Abs. 3 HGrStG 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung

der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der jeweils geltenden Fassung (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 und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) 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

Das Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. 2023, 379) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) regeln Fälle, welche einer sofortigen Bebauung entgegenstehen.

- Grundstücke, welche aufgrund einer artenschutzrechtlichen Regelung nicht sofort bebaut werden können.

- Grundstücke mit Waldflächen nach dem Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037) sowie dem Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl. 2013, S. 458), 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 wurden 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 unbebauten, aber baureifen Grundstücke, welche nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten, sind Ziff. 2 der Verfügung sowie den Karten, die zu den Geschäftszeiten der Verwaltung im Steueramt der Gemeinde Langgöns eingesehen werden können, zu entnehmen. Eine Terminvereinbarung hierzu wird empfohlen. Weiterhin wird das Kartenmaterial auf der Homepage der Gemeinde Langgöns veröffentlicht.

III. Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs

Nach Auffassung der Gemeinde liegen bereits die Voraussetzungen des Sofortvollzugs nach § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 VwGO vor. Nach dieser Vorschrift entfällt die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten.

Öffentliche Abgaben im Sinne des § 80 Abs.2 Nr.1 VwGO sind neben Steuern, Beiträgen und Gebühren auch sonstige Abgaben, die eine Finanzierungsfunktion erfüllen. Als tragender Grund dafür, dass im Steuerrecht die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides durch Einlegung eines Rechtsmittels nicht gehemmt wird, ist es anzusehen, dass die Steuern zur Deckung des Finanzbedarfs erhoben werden, der juristischen Personen des öffentlichen Rechts durch die Wahrnehmung der ihnen zugewiesenen öffentlichen Aufgaben entsteht, weshalb die öffentlich-rechtlichen Gemeinwesen davor bewahrt bleiben sollen, dass ihnen die Einnahmen, auf die sie angewiesen sind, nur deshalb auf unabsehbare Zeit vorenthalten werden, weil Steuerpflichtige die Rechtsmittelmöglichkeiten, die ihnen zu Gebote stehen, ausschöpfen (vgl. BVerwG, Urt.v. 17.12.1992 – 4 C 30/90). Die Ausnahme vom Grundsatz der aufschiebenden Wirkung, der sonst das Verwaltungsrecht beherrscht, ist von einem gewichtigen Gemeinwohlinteresse legitimiert; denn sie trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Hand zu gewährleisten. Sie schafft dadurch, dass sie etwaigen Störungen bei der Beschaffung der Mittel vorbeugt, derer es zur effektiven Erfüllung öffentlicher Aufgaben bedarf, Voraussetzungen für eine geordnete Haushaltsführung (vgl. BVerwG a.a.O.).

Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung kommt auch der Allgemeinverfügung unmittelbar selbst die Wirkung des § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 VwGO zu. 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) keine Steuer, auch keine Grundsteuer B, erhoben werden könnte. Der Allgemeinverfügung kommt daher die Funktion eines Grundlagenbescheides nach §§ 1 Abs. 2 Nr. 4, 171 Abs. 10 AO zu (vgl. Mandler in Stenger/Loose: BewG/ErbSt/GrStG (Loseblattsig.), Band IV, Stand 5/2022, LGrStG Hessen Rz. 415), für den das Steuerrecht ebenfalls keine aufschiebende Wirkung von Rechtsbehelfen kennt. Auf Grund dessen ist eine Anwendung des § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 VwGO geboten.

Daneben liegen die Voraussetzungen der sofortigen Vollziehung im öffentlichen Interesse nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO vor. Nach dieser Vorschrift entfällt die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse angeordnet wurde.

Die Gemeinde Langgöns erkennt das Aufschiebungsinteresse 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 Gemeinde Langgöns 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 Gebiet der Gemeinde Langgöns soll die Innenentwicklung gestärkt werden und es soll eine Nachverdichtung erfolgen. Die Einführung der Grundsteuer C hat das Ziel, unbebaute baureife Grundstücke zu mobilisieren, um Wohnraum zu fördern. Ziel der Gemeinde Langgöns 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 unbebauten baureifen 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 innergemeindlichen Ziele auf längere Sicht gefährdet; durch die dann stattdessen erforderliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen würden möglicherweise vollendete Tatsachen geschaffen.
- Es entstehen 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 innergemeindliche Entwicklung 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 innergemeindlichen Ziele der Gemeinde Langgöns nicht zu gefährden und den Lenkungszweck schnell zu erreichen.

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

IV. Bekanntgabe und Inkrafttreten

Bekanntgabe und Inkrafttreten richten sich nach § 13 Abs. 5 HGrStG i.V.m. §§ 1 Abs. 2 und 122 Abgabenordnung (AO). Die Bekanntgabe erfolgt nach § 122 Abs. 3 und 4 AO durch öffentliche Bekanntmachung.

V. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Langgöns, St.-Ulrich-Ring 13, 35428 Langgöns zu erheben.


(Reusch)
Bürgermeister

