

# Immobilienwertermittlung und die bauplanungsrechtliche Einordnung von Grundstücken

Jürgen Goldschmidt

## Zusammenfassung

Die bauplanungsrechtliche Einordnung von Grundstücken ist von besonderer Bedeutung bei der Ermittlung des Bodenwerts. Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich ist in nicht wenigen Fällen schwierig. Dabei kommt dem Bebauungszusammenhang und dem Ortsteilbegriff eine besondere Bedeutung zu. Zudem können Grundstücke aus mehreren Wertzonen bestehen, insbesondere wenn sie groß sind. Für Außenbereichsgrundstücke ist das Verfahren zur Bodenwertermittlung umstritten. Der Beitrag wertet die sehr umfangreiche Rechtsprechung und Literatur aus und stellt sie zusammenfassend für die Immobilienwertermittlung dar.

## Summary

*The planning law classification of land is of particular importance in the determination of the land value. The distinction between the interior and the exterior is difficult in many cases. The development context and the status of a district have a special significance. In addition, land can consist of several value zones, especially if they are large. For land in the outdoor area, the method for determining land value is controversial. The article evaluates the very extensive jurisprudence and literature and summarizes it for real estate appraisal.*

**Schlüsselwörter:** Wertermittlung, Planungsrecht, Innenbereich, Außenbereich, Bebauungszusammenhang, Ortsteil

## 1 Einführung

Nach § 194 BauGB wird der für den Verkehrswert maßgebliche Preis auch nach den rechtlichen Gegebenheiten des Grundstücks bestimmt. Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt in der Regel auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Der Grundstückszustand (§ 2 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 ImmoWertV) ist hierbei zu erfassen. Ein entscheidendes Merkmal des Grundstückszustandes ist der Entwicklungszustand (§ 4 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 5 ImmoWertV). Die Bodenwerte werden dadurch maßgeblich beeinflusst. Hier ist insbesondere auch die bauplanungsrechtliche Einordnung des zu bewertenden Grundstücks in den Blick zu nehmen. Dabei sind Fragen, wann Grundstücke oder Teile davon dem Innenbereich (§ 34 BauGB) oder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind, von besonderer Bedeutung.

In § 6 Abs. 1 ImmoWertV wird auch deshalb klarstellend auf die planungsrechtlichen Vorschriften des BauGB verwiesen. Zudem enthält § 16 Abs. 2 ImmoWertV eine Sonderregelung für die Ermittlung von Bodenwerten von

bebauten Grundstücken im Außenbereich. Im Folgenden werden die planungsrechtlichen Beurteilungskriterien zur Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich dargestellt und die Auswirkungen auf die Bodenwertermittlung erläutert.

## 2 Bedeutung der bauplanungsrechtlichen Einordnung der Grundstücke für die Wertermittlung

Bei der Grundstückswertermittlung darf die bauplanungsrechtliche Einordnung der Grundstücke nicht offen bleiben (BVerwG 2002a). Deshalb gehört zum uneingeschränkt überprüfbaren rechtlichen Ansatz der Wertermittlung auch die Frage, wie ein Grundstück bauplanungsrechtlich zu qualifizieren ist (BVerwG 2002a). Es besteht hier auch kein Wertermittlungsspielraum (BVerwG 2002a). Zur Erfassung des Zustands bzw. der Merkmale des Grundstücks ist deshalb unbedingt eine Ortsbesichtigung durch den Wertermittler erforderlich, und es müssen des Weiteren alle rechtlichen Qualifikationsmerkmale bei den zuständigen Stellen eingeholt werden (Kleiber 2017a). Die zuständige Stelle ist in der Regel die Gemeinde- oder Stadtverwaltung. Die gesamten örtlichen Gegebenheiten sind dabei durch den Wertermittler umfassend zu würdigen und zu bewerten.

Zu beachten ist weiterhin, dass die einschlägigen Regelungen der § 34 und § 35 BauGB vorhabenbezogen und nicht grundstücksbezogen sind (Spannowsky 2014). In einen Bebauungszusammenhang innerhalb eines Ortsteils kann deshalb auch nur ein Teil eines Grundstückes einbezogen sein (BVerwG 2015a), sodass dieses planungsrechtlich sowohl nach § 34 als auch nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Auf grundbuchrechtliche Grenzen kommt es hier nicht an (Scheidler 2017). Bewertungstechnisch ist weiterhin zu berücksichtigen, dass auch Grundstücke, die vollständig in einem dieser Bereiche liegen (§ 34 oder § 35 BauGB), unter bestimmten Voraussetzungen in unterschiedliche Wertzonen aufgeteilt werden müssen.

## 3 Grundsätze der Einordnung von Grundstücken

In § 5 ImmoWertV wird der Entwicklungszustand von Flächen definiert. Weiterhin führt namentlich die Regelung des § 6 Abs. 1 ImmoWertV die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 30, 33 und 34 BauGB auf. Für bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist zudem der § 16 Abs. 2 ImmoWertV einschlägig.

Grundlage für die Baulandqualität sind im Falle des § 30 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplans und in den Fällen des § 33 BauGB der Bebauungsplanentwurf, der Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens ist. Das BauGB unterscheidet weiterhin im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB). Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bilden den Innenbereich und sind in der Regel »bau reife Flächen« nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV, falls auch die Erschließung gesichert ist. Anders verhält es sich für den Außenbereich. § 35 BauGB wird vom Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs beherrscht (BVerwG 2012), sodass hier vorrangig Flächen der Land- und Forstwirtschaft anzutreffen sind (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV). Die weiteren in § 5 ImmoWertV genannten Entwicklungsstufen sind Zwischenstufen. Bau erwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) sind Flächen, die sich nicht in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB), in Bebauungsplangebieten (§ 30 BauGB) oder in Gebieten mit Planreife (§ 33 BauGB) befinden, die aber nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV). Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist, oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV). Erst durch die Erschließung und gegebenenfalls durch eine Bodenordnung (vgl. auch §§ 45 ff. BauGB) werden diese Flächen zu Bauland. Der Bodenwert wird durch den Entwicklungszustand erheblich beeinflusst.

## 4 Abgrenzung Innen- und Außenbereich

### 4.1 Allgemeines

Die Ortsteileigenschaft und der Bebauungszusammenhang sind die wichtigsten Beurteilungsgrundlagen für das Vorliegen des Innenbereichs bzw. der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Tatbestandsmerkmale »im Zusammenhang bebaut« und »Ortsteil« gehen dabei nicht ineinander auf, die Vorschrift fordert vielmehr das kumulative Vorliegen beider Merkmale (BVerwG 2015b). Nur ein Bebauungszusammenhang, der auch Ortsteil ist, kann zu einem Baurecht nach § 34 BauGB führen (BVerwG 2012). Grundstücke, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind tendenziell einer Bebauung zugänglich (BVerwG 1980). Der Außenbereich ist die Gesamtheit der von § 30 Abs. 1 bzw. Abs. 2 und § 34 BauGB nicht erfassten Fälle (vgl. § 19 Abs. 1 Nr. 3 BauGB a.F. 1987). Das Vorliegen eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3

BauGB) steht der Zuordnung zum Außenbereich nicht entgegen. Wird ein Bebauungsplan funktionslos und tritt damit außer Kraft, muss dieser bei der Klassifizierung einer Fläche nach § 5 ImmoWertV außer Betracht bleiben. Gleichermaßen gilt bei unwirksamen Bebauungsplänen.

### 4.2 Bebauungszusammenhang

#### 4.2.1 Grundsätze

Ein Bebauungszusammenhang ist nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG 2015b). Zum Bebauungszusammenhang zählen insbesondere bebaute Flächen, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken (BVerwG 1972a und 2015b). Des Weiteren können auch unbebaute Grundstücke dem Bebauungszusammenhang angehören, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, d.h. um ein zwar unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz der fehlenden Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört; dem Fall eines unbebauten Grundstücks gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken (BVerwG 1972a und 2015b). Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können zudem auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind (BVerwG 1972a und 2015b). Darüber hinaus können topografische Verhältnisse wie etwa Gelände hindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Flüsse und dergleichen) von Bedeutung sein (BVerwG 2015b, VGH München 2017).

#### 4.2.2 Bebaute Flächen, Bebauung

Der Bebauungszusammenhang wird in der Regel durch die vorhandenen bebauten Flächen begrenzt. Die Bebauung muss aufeinanderfolgen und den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln. Für Rand- und Übergangsbereiche sind gegebenenfalls zusätzliche wertende Kriterien erforderlich (Spannowsky 2014).

Zu berücksichtigen ist die vorhandene »Bebauung«. Es kommt regelmäßig nicht darauf an, ob die Bebauung genehmigt oder nicht (mehr) genehmigt ist, in letzterem Fall nicht einmal darauf, ob sie überhaupt genehmigungsfähig ist (BVerwG 1966). Vielmehr genügt es, dass sie in einer Weise geduldet wird, die den Schluss nahelegt, dass sich die zuständigen Behörden mit dieser tatsächlich vorhandenen Bebauung auf Dauer abgefunden

haben (BVerwG 1966 und 2002b). Es kommt auch nicht auf die Grundlage der Genehmigung an, zum Beispiel ob die Bebauung nach § 30 oder § 35 BauGB genehmigt wurde, oder ob die Bebauung nach den Landesbauordnungen genehmigungsfrei errichtet wurde (BVerwG 2001a). Nicht maßgebend ist auch eine zwar genehmigte, aber noch nicht ausgeführte Bebauung (BVerwG 2005). Eine widerruflich oder befristet genehmigte Bebauung, bei der die zuständige Behörde stets zu erkennen gegeben hat, dass sie diese nicht auf Dauer genehmigen oder auch nur dulden werde, ist bei Anwendung des § 34 BauGB nicht als vorhandene Bebauung zu berücksichtigen (BVerwG 1998a). Tatsächlich vorhandene Bebauung hat dann außer Betracht zu bleiben, wenn – wie namentlich durch den Erlass von Beseitigungsverfügungen – das Verhalten der zuständigen Behörden hinreichend klar ergibt, dass ihre Beseitigung absehbar ist (BVerwG 1968, OVG Berlin-Brandenburg 2013).

Der Begriff des Bebauungszusammenhangs ist »rein äußerlich und faktisch« zu bestimmen (BVerwG 2016). Zur vorhandenen »Bebauung«, die im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen ist, zählen allerdings nur solche baulichen Anlagen, die optisch in Erscheinung treten und ausreichendes Gewicht haben (maßstabsbildend sind), um ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen (BVerwG 2000b). »Bebauung« im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist deshalb nicht jede beliebige bauliche Anlage. Zum Beispiel vermittelt eine bestimmte Anzahl von Wohngebäuden noch keinen Bebauungszusammenhang, auch wenn im Einzelfall bereits ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang eine »Wohnbebauung von einem Gewicht« darstellen kann (VGH München 2003). Es zählen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes dazu grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG 1984; kritisch dazu Hauth 2016). Dazu können auch landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Zwecken dienende Betriebsgebäude gehören (BVerwG 2007), wie auch andere industriell oder gewerblich genutzte Gebäude (vgl. auch Hauth 2016).

Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Scheunen, Ställe, Wochenendhäuser oder der kleingärtnerischen Nutzung dienende Gebäude, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen ein die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen und damit keinen Ortsteil bilden können (BVerwG 2015b). Auch Neben- und Funktionsanlagen oder Wirtschaftsstellen, wie zum Beispiel ein Schwimmbecken (VGH Mannheim 1998) oder Parkplätze, Garagen, Lagerflächen, Bunker, Heizhäuser, Schornsteine und auch Gleise, zählen nicht zur vorhandenen Bebauung (BVerwG 2015b, Hauth 2016). Dass sie als bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren sind, ändert nichts an dieser Beurteilung (BVerwG 2000a). Allerdings können Nebenanlagen in bestimmten Fallkonstellationen wiederum zum Eindruck der Geschlossenheit (Zusam-

mengehörigkeit) beitragen, wie der zu einem Einkaufsmarkt gehörige Parkplatz (BVerwG 1993). In den Innenbereich einzubeziehen sind deshalb Hilfsflächen, zum Beispiel befestigte Stellplätze, angemessene Hausgärten oder sonstige Erholungsbereiche (sog. bau- oder bebauungsakzessorische Nutzungen), soweit sie der Hauptanlage ohne Weiteres erkennbar zugeordnet sind (VGH München 2010). Die Berücksichtigungsfähigkeit von aufgegebener Bebauung wird in Kap. 4.2.7 näher behandelt.

#### 4.2.3 Unbebaute Flächen, Baulücken

Es können auch unbebaute Flächen dem Bebauungszusammenhang angehören, wenn es sich um eine »Baulücke« im engeren Sinne des Wortes handelt, d.h. um ein zwar unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz der fehlenden Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört; dem Fall eines unbebauten Grundstücks gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, wie vorübergehend genutzte Gebäude oder Nebenanlagen (s. dazu Kap. 4.2.2), den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken (BVerwG 1972a und 2015b). Eine Fläche fällt nicht schon deshalb unter § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil sie von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist (BVerwG 2015a). Erforderlich ist hier vielmehr, dass die Fläche (oder das Grundstück) selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt (BVerwG 1972a). Fehlt es hieran, so liegt die Fläche zwar geografisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB »innerhalb« eines Bebauungszusammenhangs (BVerwG 2015b). Deshalb können unbebaute Flächen den Bebauungszusammenhang unterbrechen oder gar nicht erst herstellen, mit der Folge, dass diese Flächen dann dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind.

Eine unbebaute Fläche ist deshalb nur als »Baulücke« Teil des Bebauungszusammenhangs, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint (BVerwG 1990b und 2015a). Eine »Baulücke« setzt nicht voraus, dass auf dem Grundstück nur ein Bauvorhaben ausgeführt werden kann. Vielmehr ist eine Baulücke auch dann denkbar, wenn das Grundstück so groß ist, dass sich auf ihm mehrere Bauvorhaben verwirklichen lassen (VGH München 2002). Mit ansteigender Größe der unbebauten Fläche wird die Annahme einer Baulücke immer weniger wahrscheinlich (BVerwG 1990b und 2015a). Die Größe eines Baugrundstücks von über 3.000 m<sup>2</sup> spricht gegen die Annahme einer Baulücke (VG München 2017). Immerhin hat das Bundesverwaltungsgericht bei einem 130 m langen unbebauten Grundstück eine Baulücke noch für möglich gehalten (BVerwG 1991). Ein oberer Grenzwert lässt sich allerdings nicht

angeben (BVerwG 1991). Nach dem OVG Schleswig ist bei einer Entfernung von 70 m bis 100 m zwischen angrenzenden Gebäuden für die bauplanungsrechtliche Abgrenzung des Außenbereichs zum Innenbereich insbesondere die Struktur der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung maßgeblich (OGV Schleswig 2003). Eine kleinteilige Bebauung im näheren Umfeld spricht dann eher dafür, Freiflächen dem Außenbereich zuzuordnen. Bei einer uneinheitlichen, aufgelockerten Bebauung im ländlichen Raum mit großen Baukörpern und großen Freiflächen um die Häuser herum mag auch bei Entferungen von mehr als 80 m noch die Annahme einer Baulücke im Innenbereich in Betracht kommen (OGV Schleswig 2003, mit weiteren Beispielen Spannowsky 2014).

#### 4.2.4 Nicht bebaubare Flächen

Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können zudem auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind (BVerwG 1972a und 2015b). Dies sind zum Beispiel Flächen mit Gewässern bzw. Teichen, die eine Bebauung nicht ermöglichen, oder auch vorhandene Sportplätze und Erholungsflächen, die eine Bebauung ausschließen (OGV Münster 2017).

#### 4.2.5 Grenzen des Bebauungszusammenhangs, Rand- und Übergangsbereiche

Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenen Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG 2015b).

Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang, unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen, grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude (Regelvermutung; BVerwG 1990b und 2015a). Straßen haben bei einseitiger Bebauung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB regelmäßig die Funktion eines Abschlusses des Bebauungszusammenhangs zum Außenbereich hin (OGV Berlin-Brandenburg 2014). Unbebaute Grundstücke, die an das letzte zum Bebauungszusammenhang gehörende Gebäude anschließen, liegen im Außenbereich, wenn weder auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch in der zweiten Reihe eine Bebauung besteht (BVerwG 1967).

Allerdings kann bei einer Randlage unter besonderen Umständen die Einbeziehung eines unbebauten Grundstücks in den Bebauungszusammenhang noch gerechtfertigt sein (BVerwG 1972b und 1980). Die Berücksichtigung von erkennbaren Umständen kann dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang ausnahmsweise dann nicht am letzten Baukörper endet (BVerwG 2015a), sondern dass ihm ein oder auch mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation er-

gebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind (VGH München 2017). Daraus folgt, dass die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich nicht geradlinig verlaufen muss, sondern grundsätzlich auch vor- und zurückspringen darf (BVerwG 1990a).

Hier sind zusätzliche wertende Kriterien erforderlich (Spannowsky 2014). Deshalb können in diesen Fällen insbesondere topografische Verhältnisse wie etwa Geländeinhindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Flüsse, Waldränder und dergleichen) von Bedeutung sein (BVerwG 2015b und OVG Münster 2017). Sie können dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang im Einzelfall nicht am letzten Baukörper endet, sondern dass ihm noch ein oder mehrere unbebaute Grundstücke bis zu einer sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind (BVerwG 2015b und OVG Münster 2017). Auch der Abstand zwischen baulichen Anlagen, die Zäsurwirkung von Straßen und Wirtschaftswegen und die unterschiedliche Höhenlage baulicher Anlagen können relevant sein (Spannowsky 2014; zur Waldgrenze als Anhaltspunkt BVerwG 2015a). In all diesen Fällen kommt es immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an. Verallgemeinerungen sind in der Regel fast nicht möglich. Bloße Baumreihen oder Hecken, selbst wenn sie optisch markant in Erscheinung treten und/oder ihr Bestand dauerhaft gesichert sein sollte, sind nicht geeignet, den Eindruck der Geschlossenheit und Zugehörigkeit einer Fläche zum Bebauungszusammenhang zu erzeugen (VGH München 2017). Gleiches gilt für Zäune.

#### 4.2.6 Problemlage aufgegebene Bebauung und Verlust der Innenbereichsqualität

Der nicht selten bei einer Grundstücksbewertung vorkommende Fall einer aufgegebenen Bebauung kann die Beurteilung des Bebauungszusammenhangs unter Umständen erheblich erschweren. Dies trifft namentlich auf Gebäude mit längerem Leerstand zu, die bereits verfallen sind oder auch auf Ruinen. Ob verfallene Gebäude oder gar Ruinen, die ihren Bestandschutz verloren haben, als vorhandene »Bebauung« gelten, ist sehr zu bezweifeln (allerdings dafür OVG Magdeburg 2011; dagegen Blechschmidt 2018). Diese entfalten auch keine »nachwirkende Prägung« mehr (zur nachwirkenden Prägung Goldschmidt 2017b). Gegebenenfalls sind diese Flächen als »Baulücke« zu bewerten, insbesondere dann, wenn der Abriss dieser Gebäude bevorsteht oder die Wiederherstellung der Gebäude nicht vorgesehen ist. Genießt eine Bebauung (doch noch) Bestandsschutz, ist sie zu berücksichtigen (OGV Koblenz 2013, OVG Münster 2016, Söfker 2018).

Da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Bebauungszusammenhang auch geduldete Gebäude dem Bebauungszusammenhang hinzuzurechnen sind, sind diesbezüglich Bestandsschutzgesichtspunkte nicht maßgebend. Zudem kann die Figur der »nachwirkenden Prägung« in einigen Fällen noch Baurechte nach dem Ende des Bestandsschutzes für einen gewissen Zeit-

raum absichern. Zum Bebauungszusammenhang können deshalb längere Zeit leer stehende (noch baulich intakte) Gebäude gehören, wenn eine Nachnutzung nicht ausgeschlossen ist (BVerwG 2002a, VGH München 2015c). Dies gilt zum Beispiel für eine ehemalige militärische Vornutzung, sofern diese für eine zivile Nachnutzung offen steht (z.B. ehemals militärische Krankenhäuser, Verwaltungs- und Wohngebäude, Kindergärten) und dafür ein entsprechender Anknüpfungspunkt gegeben ist (Mitschang und Reidt 2016a).

Wenn sich durch die »wechselseitige Prägung« mit der Umgebungsbebauung ein Gebietscharakter ableiten lässt, der die Nachnutzung auf der Grundlage des § 34 BauGB und des Gebäudezustandes ermöglicht, obwohl der Bestandsschutz bereits verloren gegangen ist und auch die »nachwirkende Prägung« nicht mehr vorhanden ist, können mehrere leer stehende Gebäude gegebenenfalls trotzdem noch dem Bebauungszusammenhang zugerechnet werden (BVerwG 2002a). Ist allerdings der Bestandsschutz für eine Nutzung verloren gegangen und ist zudem die vorhandene bauliche Substanz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt – auch nicht anderweitig – nutzbar, hat also die bauliche Anlage ihre Funktion ganz und gar verloren, so gilt das betroffene Grundstück als unbebaut im Rechtssinne (BVerwG 1996). Eine andere Frage ist, ob diese Gebäude der Ortsteileigenschaft gerecht werden können (s. dazu Kap. 4.3).

Da der Begriff des Bebauungszusammenhangs »rein äußerlich und faktisch« ist, können bereits abgerissene Gebäude nicht (mehr) zum Bebauungszusammenhang beitragen. Wenn allerdings eine alsbaldige Wiedererrichtung ansteht, kann die »nachwirkende Prägung« zum Baurecht verhelfen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist hinsichtlich der »nachwirkenden Prägung« insbesondere nach Rand- und Innenlage zu differenzieren (BVerwG 1986b). So verliert bei einem längeren Brachliegen ein am Ortsrand gelegenes Grundstück nach einer kürzeren Zeitspanne die Innenbereichsqualität. Dagegen ist bei einem Innenbereichsgrundstück ein wesentlich längerer Zeitraum anzusetzen, bis der Bebauungszusammenhang nicht mehr existiert (BVerwG 1986b). Für die Bestimmung der »nachwirkenden Prägung« am Ortsrand kann das Zeitmodell, nach dem innerhalb von zwei Jahren eine Wiederbebauung zulässig ist (zum Zeitmodell Goldschmidt 2017a) einschlägig sein (Jäde et al. 2005); für den Innenbereich gilt die Verkehrs-auffassung, nach der situationsbedingt die Zeitspanne der möglichen Wiederbebauung zu ermitteln ist. Eine solche »nachwirkende Prägung« umfasst bei größeren Flächen allerdings nur den Bereich, auf dem sich der alte Baubestand befunden hatte (Funktions- oder Umgriffsfläche; OVG Magdeburg 2006).

Ein Verlust des Bebauungszusammenhangs und damit der Innenbereichsqualität ist zumindest bei größeren Leerständen ohne Nachnutzungsmöglichkeit und bei großflächigen Abrissen anzunehmen. Diese Flächen sind dann dem Außenbereich zuzuordnen und entsprechend

zu bewerten, wenn kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB vorliegt.

### 4.3 Ortsteil

#### 4.3.1 Zum Verhältnis Bebauungszusammenhang und Ortsteil

Wenn eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, ist in einem nächsten Schritt zu klären, ob der Bebauungszusammenhang nach seinem siedlungsstrukturellen Gewicht Ortsteilqualität hat; denn nur ein Bebauungszusammenhang, der auch Ortsteil ist, kann zu einem Baurecht nach § 34 BauGB führen (BVerwG 2015b). In einem Ortsteil kann auch ein Bebauungszusammenhang unterbrochen sein, wenn die aufeinanderfolgende Bebauung nicht mehr den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt (BVerwG 1986b und 1999). Ein vorhandener Bebauungszusammenhang wiederum muss nicht einen Ortsteil darstellen (BVerwG 2016). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der Begriff des Bebauungszusammenhangs »rein äußerlich und faktisch« zu bestimmen, während das hier nicht fragliche Merkmal des Ortsteils eine rechtliche Komponente hat, soweit sich darin auch die Beziehung zur Planungshoheit der Gemeinde ausdrücke und der innere Grund für die Rechtsfolge des § 34 BauGB darin liege, die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung zuzulassen (BVerwG 2016).

#### 4.3.2 Bebauungskomplex mit gewissem Gewicht und organische Siedlungsstruktur

Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG 1968 und 2015b). Der Ortsteil braucht sich allerdings nicht als ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung oder als eine Bebauung mit einem eigenständigen Leben darzustellen (BVerwG 1968).

Das »gewisse Gewicht« ist nach den spezifischen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gebiet der jeweiligen Gemeinde zu beurteilen (BVerwG 1984 und 2000b). Welches Gewicht der (tatsächlich vorhandene) Bebauungskomplex haben muss, um einen Ortsteil darzustellen, lässt sich nicht abstrakt angeben, etwa durch eine dafür erforderliche Anzahl von Häusern (BVerwG 1994). Sind in der jeweiligen Gegend entsprechende Siedlungsformen typisch, kann im Einzelfall bereits ein Bestand von nur wenigen Häusern ausreichen (BVerwG 1994; mit weiteren Beispielen Mitschang und Reidt 2016b). In einer dünn besiedelten Region werden wenige Häuser eher einen Ortsteil bilden können als in der Nähe einer Großstadt. Für die Frage, ob eine zusammenhängende Bebauung ein

Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB ist, darf nur auf die vorhandene Bebauung im jeweiligen Gemeindegebiet abgestellt werden (BVerwG 1998b).

»Ob ein Ortsteil vorliegt, ist so zunächst danach zu beurteilen, ob die vorhandene Bebauung, um deren Ortschaftseigenschaft es geht, das dafür erforderliche Gewicht im Verhältnis zum Hauptort der Gemeinde und etwaigen anderen Ortsteilen aufweist. Faustregelartig lässt sich also sagen, dass eine vorhandene Bebauung umso eher die Schwelle des Ortsteils erreicht und überschreitet, je »kleinteiliger« die Ortsteilstruktur innerhalb der Gemeinde ist. Dabei darf indessen die Grenze zur städtebaulich unerwünschten Splittersiedlung nicht unterschritten werden« (Scheidler 2017). Zum anderen ist die Frage, ob ein Ortsteil vorliegt oder nicht, nach Maßgabe der im Gemeindegebiet vorhandenen Siedlungsstruktur zu beantworten (OVG Berlin-Brandenburg 2017).

Auch hinsichtlich des Merkmals der »organischen Siedlungsstruktur« ist nicht darauf abzustellen, dass es sich hierbei um eine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung handelt; auch eine unterschiedliche oder eine in ihrer Art und Zweckbestimmung gegensätzliche, also nicht homogene Bebauung, kann einen Ortsteil bilden (BVerwG 1968). Es ist daher nicht erforderlich, dass die Bebauung einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht, eine bestimmte städtebauliche Ordnung verkörpert oder als eine städtebauliche Einheit in Erscheinung tritt (BVerwG 1968). Lassen sich allerdings strukturelle Besonderheiten nur durch eine historische Entwicklung erklären, können diese unter Umständen Berücksichtigung finden (BVerwG 1986a im Falle einer »Moorsiedlung«). Eine völlig regellose und in dieser Anordnung geradezu funktionslose Bebauung kann die Annahme einer organischen Siedlungsstruktur ebenso ausschließen wie eine bandartige oder einzelne Bebauung (BVerwG 1968). Ob eine Siedlungsstruktur, die irgendwann einmal »organisch« gewachsen ist, heute als in diesem Sinne Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur anzusehen ist, entscheidet sich nach heutigen, nicht nach den Maßstäben der Entstehungszeit (BVerwG 1986a). Eine organische Siedlungsstruktur kann auch darauf beruhen, dass die Bebauung anhand einer informellen Planung gezielt entwickelt worden ist (VGH München 2011). Den Gegensatz zur organischen Siedlungsstruktur stellt regelmäßig eine Splittersiedlung dar (BVerwG 2004; vgl. auch § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB), für die eine Fortentwicklung grundsätzlich ausgeschlossen ist (BVerwG 1966; s. auch Kap. 5.4).

#### 4.3.3 Angemessene Fortentwicklung des Ortsteils

Bei der Bestimmung des Ortsteils ist grundsätzlich darauf abzustellen, dass eine organische Siedlungsstruktur vorhanden ist, durch die eine künftige Bebauung angemessen fortentwickelt werden kann (BVerwG 1984 und 2016). Die Art der baulichen Nutzung ist dabei die zentrale Frage der Bauplanung (BVerwG 2016). »Kann der

vorhandenen Bebauung kein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Vorhaben entnommen werden, weil im Hinblick auf die Art oder das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche keine optisch wahrnehmbaren Merkmale feststellbar sind, die eine gewisse Regelmäßigkeit oder einen Plan erkennen lassen, ist die Zulässigkeit weiterer Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen« (BVerwG 2016, VGH München 2015). Sogar eine historisch gewachsene Bebauung kann einer organischen Siedlungsstruktur widersprechen, wenn die Fortführung der Siedlungsstruktur eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung innerhalb des gegebenen Bereichs nicht zulässt (BVerwG 1986a).

Wenn sich aus dem Gebäudebestand dieser Rahmen für die künftige Entwicklung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht entnehmen lässt, ist die Ortschaftseigenschaft zu verneinen (BVerwG 2016), auch wenn ein Bebauungszusammenhang vorliegt.

Aufgrund einer endgültigen Nutzungsaufgabe bei noch vorhandener Bebauung (z.B. bei Konversions- oder Brachflächen; Goldschmidt 2018) fehlt es regelmäßig an einem Rahmen für die künftige Entwicklung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (BVerwG 2016). Auch hier ist die Figur der »nachwirkenden Prägung« nicht einschlägig, da diese bei endgültigen Nutzungsaufgaben nicht anwendbar ist (dazu ausführlich Goldschmidt 2017b; BVerwG 2016).

## 5 Weitere Anwendungsfragen und Aspekte der Wertermittlung

### 5.1 Gesicherte Erschließung

Anwendungsvoraussetzung für § 34 BauGB und für § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist die gesicherte Erschließung. Das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen (vgl. z.B. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW). Die Anforderungen an die ausreichende Erschließung richten sich nach den jeweiligen Gegebenheiten, also nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen Vorhabens (BVerwG 1976), wobei die »Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen« der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wesentliche Anhaltspunkte beinhalten (OVG Münster 2000). Wenn das Baugrundstück nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, muss die verkehrliche Erschließung über Privatgrundstücke insb. durch Baulasteintragungen gesichert sein (vgl. z.B. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW). Die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Trink- und Löschwasser (vgl. z.B. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW) und die erforderlichen Abwasseranlagen müssen vorhanden und benutzbar und die Abwasserbeseitigung muss entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein (vgl. z.B. § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW). Ist die Erschließung (noch)

nicht gesichert, kommt eine Einstufung als Rohbau Land in Betracht (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Falls hier ausnahmsweise doch eine Bebauung nach den Vorschriften des § 35 BauGB zulässig ist, können in bestimmten Fällen schon Wirtschafts- oder Feldwege ausreichend sein. Die zuständige Behörde kann die Gemeinde auf ihren Antrag widerruflich ganz oder teilweise von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung für Grundstücke außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile freistellen und diese Pflicht auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke übertragen, wenn eine Übernahme des Abwassers wegen technischer Schwierigkeiten oder wegen eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht angezeigt ist, das Wohl der Allgemeinheit der gesonderten Abwasserbeseitigung nicht entgegensteht und der Nutzungsberechtigte eine Abwasserbehandlungsanlage betreibt, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht (vgl. z.B. § 49 LWG NRW).

## 5.2. Berücksichtigung weiterer Rechtsvorschriften

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Neben den Regelungen des BauGB sind weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften zu nennen, da diese Vorschriften maßgeblich die Bebaubarkeit beeinflussen können. Hierzu gehören insbesondere das Bauordnungsrecht der Länder, das Baubebenrecht des Bundes und der Länder, das Naturschutz- und Umweltrecht des Bundes, das Denkmalschutzrecht der Länder (dort auch der Umgebungsschutz) und das Straßenrecht des Bundes und der Länder. Zu den maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehören auch solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die einer baulichen Nutzung (temporär) entgegenstehen. Von den Vorschriften des BauGB sind hier vor allem die Veränderungssperre nach den §§ 14, 51, 144 f. oder 171d BauGB (vgl. auch § 9a Abs. 2 FStrG) zu nennen, soweit dadurch eine bauliche Nutzung vorübergehend verhindert wird, die Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB und die Genehmigungspflicht in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB (Kleiber 2018e). Auch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen nach den Fachplanungsgesetzen können einer Nutzung entgegenstehen (Kleiber 2018e).

## 5.3 Berücksichtigung von Abgrenzungssatzungen und Außenbereichssatzung

Die rechtssichere Abgrenzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) zum Außenbereich (§ 35 BauGB) führt in der Praxis oft zu Problemen. Nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde deshalb auch Klarstellungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, wonach die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen

kann) beschließen. Die Gemeinde kann in entsprechenden Fällen die Satzung bezüglich der Abgrenzung zwischen Innen- vom Außenbereich nutzen, um Zweifelsfragen zu klären, denn mit der Satzung wird die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich verbindlich festgelegt. Weitere Möglichkeiten sind der Erlass von Entwicklungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, wonach die Gemeinde bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen kann) und Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, wonach die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann). Die Flächen innerhalb der Satzungen liegen dann im Geltungsbereich des § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 BauGB können auch nicht bebaubare Grünflächen oder Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann auch die Gemeinde eine Außenbereichssatzung beschließen. Hier bleibt allerdings die Außenbereichsqualität erhalten. Nur sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB werden durch die dann modifizierten Zulassungsvoraussetzungen begünstigt (Mitschang und Reidt 2016c).

## 5.4 Beurteilung von Splittersiedlungen

Ob eine Bebauung eine Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) und damit Teil des Außenbereichs (§ 35 BauGB) oder Ortsteil (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und damit bebauungsrechtlicher Innenbereich ist, beurteilt sich nach der Siedlungsstruktur im Gebiet der jeweiligen Gemeinde (BVerwG 2000b, BVerwG 2004). Wird eine Splittersiedlung um die Hälfte ihres Bestandes vergrößert, so ist regelmäßig im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten (BVerwG 2001b). Bleibt der Bestand einer Splittersiedlung erhalten und ordnet sich ein hinzutretendes Vorhaben (z.B. ein Ersatzbau) dem vorhandenen Bestand deutlich unter, kann die Auffüllung einer Lücke ausnahmsweise zulässig sein (BVerwG 2004). Häuser im Außenbereich (z.B. sechs Wohnhäuser bzw. neun Gebäude) bilden eine Splittersiedlung, wenn sie nach ihrer Zahl oder Anordnung keine organische Siedlungsstruktur erkennen lassen und nicht das nötige Gewicht für einen Ortsteil haben (OVG Münster 1998). Die Bewertung des Bodens erfolgt bei bebauten Grundstücken von Splittersiedlungen auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 ImmoWertV (s. Kap. 5.9).

## 5.5 Übergroße Grundstücke

Auch sehr große Grundstücke, zum Beispiel Grundstücke mit mitgestalteten Hausgärten, unterbrechen in der Regel nicht den Bebauungszusammenhang (VGH München 2010). Die gesamte Grundstücksfläche liegt hier im

Innenbereich. Wertermittlungstechnisch können diese Grundstücke aber in selbstständig nutzbare Teilflächen mit unterschiedlichen Bodenwerten zerfallen. Die der Bebauung zurechenbare Funktional- oder Umgriffsfläche bestimmt sich maßgeblich nach der Verkehrsanschauung. Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Größen des Bodenrichtwertgrundstücks können dafür einen Anhalt geben (Kleiber 2018b). Es kommt demnach entscheidend auf die nach der örtlichen Situation übliche Umgriffsfläche an (BGH 1990). Im ländlichen Bereich sind die Umgriffsflächen in der Regel größer als die baurechtlich erforderliche Mindestfläche (Kleiber 2018b); der GFZ-Bezug ist hier teilweise kaum von Belang (Tremel 2007). Das Gleiche gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht in hochpreisigen Ballungsgebieten gelegen sind (Kleiber 2018b).

Die Restfläche (Mehrfläche) kann baulich möglicherweise nur unter erschwerten Bedingungen genutzt werden, sodass für sie oft nur eine gärtnerische oder funktionale Nutzung in Betracht kommt. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich zum Beispiel um Randstreifen, Gärten oder Flächen für Nebenanlagen handelt. In der Rechtsprechung ist deshalb festgestellt worden, dass es für diese Fälle kein festes Wertverhältnis gibt; bei der Wertermittlung kommt es auf den Einzelfall an, insbesondere auf die Lage, Größe und die nach örtlichem Baurecht zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks (OVG Münster 1957). Bei der Bewertung eines einheitlichen Villengrundstücks ist eine Aufteilung in zwei Bewertungsflächen fraglich. Eine Aufteilung mit einem unverhältnismäßig niedrigeren Wert ist allerdings regelmäßig nicht sachgerecht (FG Hessen 2003).

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens muss besonders beachtet werden, wenn ein Grundstück wesentlich größer ist, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht. Soweit eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich ist, darf nach § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV der Jahresreinertrag des Grundstücks nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV nicht um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts dieser Teilfläche vermindert werden, da diese Teilfläche nicht erforderlich ist, um den sich aus der baulichen Anlage ergebenden Ertrag zu erzielen (Kleiber 2018c). Die Restfläche ist nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ergänzend mit dem Wertanteil zu berücksichtigen, dem diese Fläche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beigemessen wird (Kleiber 2018d).

## 5.6 Nicht bebaubare Teilflächen

Wenn ein Grundstück im normalen Geschäftsverkehr als Baugrundstück mit Baulandqualität gehandelt wird, bedeutet dies nicht, dass die gesamte Fläche dieses Grundstücks bebaubar sein muss. Entscheidend ist allein, dass nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück gebaut werden kann. Ist dies der

Fall, so muss im normalen Geschäftsverkehr auch für die Freiflächen, selbst wenn sie für die eigentliche Bebauung ausscheiden, der Baulandpreis entrichtet werden, solange die Grundstücksgröße insgesamt im Rahmen des Üblichen bleibt (OLG Hamm 2004a).

## 5.7 Vorder- und Hinterlandgrundstücke

Bei Baugrundstücken wird vielfach zwischen dem baulich nutzbaren Vorderland und dem nicht baulich nutzbaren Hinterland unterschieden. Bei der Wertermittlung dieser Flächen wird in der Praxis häufig von nach Grundstückstiefen abgestuften Bodenwerten ausgegangen. Unter Vorderland wäre der Teil des Grundstücks zu verstehen, der für die bauliche Ausnutzbarkeit benötigt wird und der nach den ortsüblichen Anschauungen zu einem Grundstück dieser Art gehört, während darüber hinausgehende Teile des Grundstücks in größere Tiefe nicht mehr als vollwertiges Bauland, sondern als Hinterland (Ergänzungsfläche oder hausnahes Gartenland) angesehen würden (Dietrich 2018). Die Trennlinie zwischen dem baureifen (Vorder-)Land und dem nicht bebaubaren Hinterland findet sich am Ende der Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist, zugleich der Freifläche, die für die bauliche Nutzung erforderlich ist (BGH 1983).

Eine Hinterlandbewertung wird regelmäßig nur für Flächen in Betracht kommen, die mehr als 40 m von der Verkehrsfläche zurück liegen, da im normalen Grundstücksverkehr für Grundstücke dieser Tiefe der volle Quadratmeterhöchstpreis erzielt werden kann (BGH 1990, OLG Hamm 2004a). Sofern keine örtlichen Besonderheiten gelten, kann nach den steuerlichen Bewertungsrichtlinien von Folgendem ausgegangen werden (BewRGr 1966):

- Fläche bis 40 m Tiefe (Vorderland);
- Fläche über 40 m bis 80 m Tiefe (Hinterland) mit etwa der Hälfte des Vorderlandwerts;
- Fläche über 80 m Tiefe (baulich nutzbar) mit etwa einem Viertel des Vorderlandwerts;
- Fläche über 80 m Tiefe (baulich nicht nutzbar) mit weniger als einem Viertel des Vorderlandwerts.

Eine rein »abstrakte« an der notwendigen Baufläche orientierte Aufteilung in Vorder- und Hinterland wird allerdings zumindest bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken den Anschauungen des Grundstücksverkehrs nicht gerecht (BGH 1990). In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass Bebauung in der zweiten Reihe nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, wenn die Erschließung gesichert ist (Söfker 2018b).

## 5.8 Grundstücke im Innen- und Außenbereich

Flächen von bebauten, sehr langen (oder auch breiten) Grundstücken können typischerweise nicht mehr vom

Bebauungszusammenhang geprägt sein (OGV Münster 2006). Diese liegen gegebenenfalls sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Hier muss nicht nur bewertungs-technisch zwischen Vorder- und Hinterland unterschieden werden, sondern auch zwischen den (gegebenenfalls abgestuften) Baulandflächen im Innenbereich und den im Außenbereich liegenden Flächen. Sind diese Außenbereichsflächen land- oder forstwirtschaftlich genutzt, sind die einschlägigen Bodenwerte dafür zu ermitteln. Falls vorhanden, können Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (s. Kap. 5.3) diese Abgrenzung auch klarstellen.

## 5.9 Außenbereich, bebaute Außenbereichsgrundstücke

Auch wenn der Außenbereich weitestgehend von einer Bebauung frei zu halten ist, können bestimmte Vorhaben, insbesondere solche, die nicht innenbereichsverträglich sind, nach § 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zugelassen werden (privilegierte oder sonstige Vorhaben). Zudem bietet § 35 Abs. 4 BauGB für eine bereits vorhandene Bebauung (Bestandsimmobilien) begrenzte Änderungs-, Nutzungsänderungs-, Erweiterungs- oder Ersatzbaumöglichkeiten.

Nach § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) bei der Ermittlung des Bodenwerts dann berücksichtigt werden, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Dies führt im Ergebnis dazu, dass den Grundstücken eine »de facto Baulandqualität« zuzusprechen ist (Kleiber 2018e, BGH 1990). Diese Eigenschaft resultiert aus der vorhandenen Bebauung, wenn diese in der Regel zulässigerweise errichtet wurde, damit Bestandsschutz genießt und nach den Regelungen des § 35 BauGB über privilegierte, sonstige bzw. begünstigte Vorhaben wirtschaftlich genutzt werden kann (Kleiber 2018e). Entsprechend bebaute Flächen sind dem »baureifen Land« nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV zuzurechnen (Kleiber 2018e). Im Außenbereich baurechtswidrig errichtete Gebäude können keine Baulandqualität der betroffenen Fläche begründen (Kleiber 2018f).

Soweit mit dem Fortfall der baulichen Nutzung zu rechnen ist, muss dies allerdings nach Maßgabe von § 2 Satz 2 ImmoWertV berücksichtigt werden (Kleiber 2018g). Zu beachten sind in diesem Zusammenhang eventuelle Rückbauverpflichtungen nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB nach Nutzungsaufgabe bzw. von Beseitigungsanordnungen nach dem Bauordnungsrecht.

Im Außenbereich fehlen oft geeignete Vergleichspreise. In der Regel können auch Baugrundstücke für Wohnbebauung im Außenbereich »über groß« sein, sodass oft eine Einteilung in Wertzonen geboten ist. Die der Bebauung zurechenbare Funktional- oder Umgriffsfläche wird hier in der Regel im Vergleich zu Innenbereichsflächen größer sein. Der BGH hat für ein Einfamilienhaus eine entsprechende Funktional- oder Umgriffsfläche vom 1.000 m<sup>2</sup> (25 m × 40 m) als sachgerecht angesehen

(BGH 1990); das OLG Hamm hat bei einer entsprechenden Bebauung sogar die gesamte Fläche von 1.578 m<sup>2</sup> bei quadratischem Grundstückszuschnitt und mittiger Lage der Bebauung als »de facto Bauland« angesehen (OLG Hamm 2004b). In der Praxis wird oft von Bodenwerten oder Bodenrichtwerten des Hauptortes oder der am nächsten gelegenen Innenbereichsbebauung ausgegangen und es werden Abschläge im Bezug auf die Erschließung und die eingeschränkte Nutzbarkeit (durch einen Anpassungsfaktor) angesetzt (vgl. auch Drees et al. 2011). Andere verzichten auf die Aufteilung in Funktional- oder Umgriffsflächen und sonstige Flächen und versuchen den Bodenwert im Außenbereich als Prozentsatz des Bodenrichtwerts im Innenbereich darzustellen, wobei dann bei zunehmender Grundstückgröße der Bodenwert signifikant sinkt (Störy 2017). Allerdings sind auch hier allgemeine Pauschalierungen nicht geboten. Es entscheidet die Verkehrsauffassung, das bedeutet, dass bei einer sehr guten Lage (z.B. am Wasser) oder auch einem hohen Sachwert der Bebauung (z.B. eine Villa) der Bodenpreis auch höher sein kann als bei Innenbereichsgrundstücken (vgl. auch Mundt 2016).

## 6 Zusammenfassung

Die Bebaubarkeit von Grundstücken wird vorrangig von planungsrechtlichen Vorschriften beeinflusst, die auch in der Immobilienwertermittlungsverordnung explizit aufgeführt sind. In diesem Zusammenhang kommt der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich eine besondere Bedeutung zu. In der Praxis der Bodenbewertung können hierbei schwierige Problemlagen auftreten. Aus diesen Gründen ist es notwendig, planungsrechtliche Auskünfte bei den zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltungen einzuholen. Um allerdings das entsprechende Problembeusstsein bei der Grundstücksbewertung zu schärfen, muss das einschlägige Planungsrecht dem Wertermittler zumindest in den Grundzügen bekannt sein. Auch beeinflussen weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften die Bebaubarkeit von Grundstücken und damit den Wert. Die Innenbereichsgrundstücke können auch bei bestimmten Fallkonstellationen in mehrere Wertzonen zerfallen. Bei bebauten Außenbereichsgrundstücken wird eine »de facto Baulandqualität« zuerkannt. Allerdings sind in diesen Fällen die Methoden zur Bodenwertbestimmung nicht unumstritten.

## Literatur

- BewRGr, Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens vom 19.9.1966, Abschnitt 8 (BAnz. Nr. 183, Beilage = BStBl. I S. 890).
- Blechschmidt, R., in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2018, 127. EL, § 37 Rd.-Nr. 38c.
- BGH, Urt. v. 30.5.1983 – III ZR 22/82, NVwZ 1984, S. 467.
- BGH, Urt. v. 27.9.1990 – III ZR 97/89, NJW 1991, S. 1958 (Ls.) = NVwZ 1991, S. 404 = ZfBR 1991, S. 39.
- BVerwG, Urt. v. 6.12.1967 – IV C 94.66, DVBl. 1968, S. 651 = DÖV 1968, S. 322.

- BVerwG, Urt. v. 6.11.1968 – IV C 31.66, DVBl. 1970, S. 72 = DÖV 69, S. 650 = BayVBl. 1969, S. 134.
- BVerwG, Urt. v. 1.12.1972 (a) – IV C 6.71, NJW 1973, S. 1014 = DVBl. 1973, S. 895 = DÖV 1973, S. 347 = BauR 1973, S. 99.
- BVerwG, Urt. v. 22.3.1972 (b) – IV C 121.68, DVBl. 1973, S. 321 = DÖV 1972, S. 827 = BauR 1972, S. 222.
- BVerwG, Urt. v. 13.2.1976 – IV C 53.74, NJW 1976, S. 1855 = DÖV 1976, S. 561 = BauR 1976, S. 185.
- BVerwG, Urt. v. 12.9.1980 – 4 C 75.77, NJW 1981, S. 935 (Ls.) = DÖV 1980, S. 922 = BauR 1981, S. 55 = ZfBR 1980, S. 294.
- BVerwG, Urt. v. 17.2.1984 (a) – 4 C 55.81, NJW 1984, S. 1576 = NVwZ 1984, S. 511 (Ls.) = DÖV 1984, S. 855 = ZfBR 1984, S. 254.
- BVerwG, Urt. v. 17.2.1984 (b) – 4 C 56.79, NVwZ 1984, S. 434 = DÖV 1985, S. 37 = BauR 1984, S. 493 = ZfBR 1984, S. 151.
- BVerwG, Beschl. v. 25.3.1986 (a) – 4 B 41.86, NVwZ 1986, S. 1014 = ZfBR 1986, S. 193 = UPR 87, S. 32.
- BVerwG, Urt. v. 19.9.1986 (b) – 4 C 15.84, NJW 1987, S. 1656 (Ls.) = NVwZ 1987, S. 406 = VBIBW 1987, S. 288 = DVBl. 1987, S. 478 = DÖV 1987, S. 298 = BauR 1987, S. 52 = ZfBR 1987, S. 44.
- BVerwG, Beschl. v. 4.7.1990 (a) – 4 B 103.90, NJW 1990, S. 3163 (Ls.) = NVwZ 1990, S. 962 = DÖV 1991, S. 123 = BauR 1991, S. 50 = ZfBR 1990, S. 249.
- BVerwG, Urt. v. 12.12.1990 (b) – 4 C 40.87, NJW 1992, S. 328 (Ls.) = NVwZ 1991, S. 879 = DVBl. 1991, S. 810 = BauR 1991, S. 308 = ZfBR 1991, S. 126.
- BVerwG, Urt. v. 14.11.1991 – 4 C 1.91, NVwZ 1992, S. 227 (Ls.) = NVwZ-RR 1992, S. 227 = DÖV 1992, S. 500.
- BVerwG, Urt. v. 17.6.1993 – 4 C 17.91, NVwZ 1994, S. 294 = BauR 1994, S. 81 = ZfBR 1994, S. 37.
- BVerwG, Beschl. v. 19.4.1994 – 4 B 77.94, NVwZ-RR 1994, S. 555 = DÖV 1994, S. 879 = BauR 1994, S. 494 = ZfBR 1994, S. 247.
- BVerwG, Urt. v. 24.10.1996 – 4 C 1.96, NVwZ-RR 1997, S. 462 = DVBl. 1997, S. 432 = BauR 1997, S. 276 = ZfBR 1997, S. 99.
- BVerwG, Beschl. v. 23.11.1998 (a) – 4 B 29.98, NVwZ-RR 1999, S. 364 = BauR 1999, S. 233 = ZfBR 1999, S. 229.
- BVerwG, Urt. v. 3.12.1998 (b) – 4 C 7.98, NJW 1999, S. 2296 (Ls.) = NVwZ 1999, S. 527 = DVBl. 1999, S. 249 = DÖV 1999, S. 340 = BauR 1999, S. 232 = ZfBR 1999, S. 109.
- BVerwG, Beschl. v. 8.11.1999 – 4 B 85.99, ZfBR 2000, S. 426 = BauR 2000, S. 1171.
- BVerwG, Beschl. v. 2.3.2000 (a) – 4 B 15.00, ZfBR 2000, S. 428 = BauR 2000, S. 1310.
- BVerwG, Beschl. v. 19.9.2000 (b) – 4 B 49.00, NVwZ-RR 2001, S. 83 = DÖV 2001, S. 132 = BauR 2001, S. 79 = ZfBR 2001, S. 64.
- BVerwG, Beschl. v. 7.5.2001 (a) – 6 C 18.00, NJW 2001, S. 3206 (Ls.) = NVwZ 2001, S. 1046 = BauR 2001, S. 1558 = ZfBR 2001, S. 481 = NVwZ 2001, S. 1046.
- BVerwG, Urt. v. 18.5.2001 (b) – 4 C 13.00, NVwZ 2001, S. 1282 = DVBl. 2001, S. 1468 (Ls.) = DÖV 2001, S. 959 = BauR 2001, S. 1560 = ZfBR 2001, S. 564.
- BVerwG, Urt. v. 17.5.2002 (a) – 4 C 6.01, NVwZ 2003, S. 211 = BauR 2002, S. 1811 = DVBl. 2002, S. 1479 = UPR 2002, S. 458 (Ls.) = ZfBR 2002, S. 801 = ZfIR 2002, S. 918.
- BVerwG, Beschl. v. 11.7.2002 (b) – 4 B 30.02, BauR 2002, S. 1827 = ZfBR 2002, S. 808.
- BVerwG, Beschl. v. 24.6.2004 – 4 B 23.04, BauR 2005, S. 73 = ZfBR 2004, S. 702.
- BVerwG, Beschl. v. 17.1.2005 – 4 B 3.05.
- BVerwG, Beschl. v. 2.4.2007 (a) – 4 B 7.07, BauR 2007, S. 1453
- BVerwG, Beschl. v. 2.10.2007 (b) – 4 B 39.07, BauR 2008, S. 482.
- BVerwG, Beschl. v. 6.12.2011 – 4 B 13.11, ZfBR 2012, S. 379.
- BVerwG, Urt. v. 19.4.2012 – 4 C 10.11, NVwZ 2012, S. 1631 = BauR 2012, S. 1616 = ZfBR 2012, S. 570.
- BVerwG, Urt. v. 20.6.2013 – 4 C 2.12, NVwZ 2013, S. 1288 = BauR 2013, S. 1824 = ZfBR 2013, S. 682.
- BVerwG, Beschl. v. 8.10.2015 (a) – 4 B 28.15, ZfBR 2016, S. 67 = UPR 2016, S. 68.
- BVerwG, Urt. v. 30.6.2015 (b) – 4 C 5.14, NVwZ 2015, S. 1767 = DÖV 2015, S. 933 = BauR 2015, S. 1958 = UPR 2015, S. 512 = ZfBR 2015, S. 778.
- BVerwG, Urt. v. 23.11.2016 – 4 CN 2.16, NVwZ 2017, S. 412 = DÖV 2017, S. 389 = BauR 2017, S. 865 = ZfBR 2017, S. 261 = UPR 2017, S. 142.
- Dieterich, H., in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2018, 127. EL, § 194 Rd.-Nr. 103.
- Drees, A., Hüsing, B., Linder, B.-U.: Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Außenbereich. NÖV NRW 1/2011, S. 11–21.
- FG Hessen, Urt. v. 28.10.2003 – 3 K 3385/00.
- Hauth, M.: Überzeugt die Rechtsprechung zum Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) noch? BauR 2016, S. 1258–1265.
- Goldschmidt, J., in: Hoppenberg/de Witt: Handbuch des öffentlichen Baurechts, Kap. Q Bestandsschutz. C.H. Beck, München 2017, 48. EL, Rd.-Nr. 191 ff. (a); Rd.-Nr. 735 ff. (b).
- Goldschmidt, J., in: Hoppenberg/de Witt: Handbuch des öffentlichen Baurechts, Kap. Z I Konversion. C.H. Beck, München 2018, 49. EL, Rd.-Nr. 1 ff.
- Jäde, H., Dirnberger, F., Weiss, J.: BauGB/BauNVO – Kommentar. R. Boorberg, Stuttgart 2005, 4. Auflage, § 34 Rd.-Nr. 10.
- Kleiber, W., in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2018, 127. EL, § 4 ImmoWertV Rd.-Nr. 17 (a); § 17 ImmoWertV Rd.-Nr. 99 (b); § 6 ImmoWertV Rd.-Nr. 199 (c); § 17 ImmoWertV Rd.-Nr. 102 (d); § 5 ImmoWertV Rd.-Nr. 87 (e); § 16 ImmoWertV Rd.-Nr. 33 (f); § 16 ImmoWertV Rd.-Nr. 32 (g).
- Mitschang, S., Reidt, O., in: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB. C.H. Beck, München 2016, 13. Auflage, § 34 Rd.-Nr. 23 (a); § 34 Rd.-Nr. 16 (b); § 35 Rd.-Nr. 172 (c).
- Mundt, W.: Der Bodenwert bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Außenbereich. In: zfv 1/2016, 141. Jg., S. 35–46. DOI: 10.12902/zfv-0094-2015.
- Scheidler, A.: Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB. ZfBR 2017, S. 750–753.
- Söfker, W., in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Kommentar BauGB. C.H. Beck, München 2018, 127. EL, § 34 Rd.-Nr. 35 (a); § 34 Rd.-Nr. 52 (b).
- Spannowsky, W.: Die Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich im Sinne der §§ 34 und 35 BauGB nach dem Kriterium des Bebauungszusammenhangs. ZfBR 2014, S. 738–743.
- Störy, J.: Bodenrichtwerte für Wohnbebauung im Außenbereich. In: zfv 6/2017, 142. Jg., S. 351–354. DOI: 10.12902/zfv-0186-2017.
- Tremel, U.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. ZEV 2007, S. 365–369.
- OLG Hamm, Urt. v. 11.3.2004 (a) – 16 U (Baul) 5/03.
- OLG Hamm, Urt. v. 11.3.2004 (b) – 16 U (Baul) 12/00.
- OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.4.2013 – OVG 10 N 21.10, NVwZ 2013, S. 888 = NVwZ 2013, S. 888 = BauR 2013, S. 1314.
- OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 10.12.2014 – OVG 10 N 1.13, NVwZ-RR 2015, S. 249.
- OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 26.6.2017 – OVG 6 N 21.17.
- OVG Koblenz, Urt. v. 7.3.2013 – 1 C 11035/12, NVwZ-RR 2013, S. 708 = BauR 2013, S. 997.
- OVG Magdeburg, Beschl. v. 1.2.2006 – 2 L 912/03.
- OVG Magdeburg, Beschl. v. 27.4.2011 – 4 M 43/11.
- OVG Münster, Urt. v. 25.9.1957 – 4 A 670/56.
- OVG Münster, Beschl. v. 9.9.1998 – 7 B 1560/98.
- OVG Münster, Urt. v. 15.6.2000 – 7 A 4922/99.
- OVG Münster, Urt. v. 26.6.2006 – 7 A 2974/05.
- OVG Münster, Urt. v. 20.4.2016 – 7 A 1366/14, NVwZ-RR 2017, S. 93.
- OVG Münster, Urt. v. 24.5.2017 – 10 A 942/15.
- OVG Schleswig, Urt. v. 22.5.2003 – 1 LB 18/02.
- VG München, Urt. v. 11.1.2017 – 9 K 16.2010.
- VGH Mannheim, Urt. v. 10.9.1998 – 3 S 1866/98, VBIBW 1999, S. 139.
- VGH München, Beschl. v. 6.8.2002 – 1 ZB 01.2244.
- VGH München, Beschl. v. 12.8.2003 – 1 BV 02.1727, NVwZ-RR 2004, S. 13 = ZfBR 2004, S. 67 = BauR 2004, S. 50 = DÖV 2004, S. 174 (Ls.) = KommJur 2004, S. 104 = UPR 2004, S. 75.
- VGH München, Beschl. v. 27.01.2010 – 9 ZB 08.37.
- VGH München, Beschl. v. 16.8.2011 – 1 ZB 10.2244.
- VGH München, Beschl. v. 16.11.2015 (a) – 4 ZB 12.611, DÖV 2016, S. 789 = BayVBl. 2016, S. 680.
- VGH München, Urt. v. 25.11.2015 (b) – 1 N 14.2049.
- VGH München, Urt. v. 9.9.2015 (c) – 1 B 15.251.
- VGH München, Beschl. v. 12.5.2017 – 15 ZB 16.1567.

#### Kontakt

Jürgen Goldschmidt  
Euloer Straße 15, 03149 Forst (Lausitz), jgforst@aol.com