

[Immobilienwertermittlungsverordnung: ImmoWertV](#)

Kommentar

Bearbeitet von
Von Dr. P. Zimmermann, Rechtsanwalt

2. Auflage 2019. Buch. XXIII, 619 S. Hardcover (In Leinen)

ISBN 978 3 406 73702 2

Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

dem Gebiet der Aufstellung eines Bebauungsplans genau festzustellen und dabei auch nach aufgetretenen oder erwarteten Schwierigkeiten zu fragen, die zur Verzögerung der Planaufstellung führen können oder bereits geführt haben.

Anhand so festgestellter Einzelheiten zur Planaufstellung lässt sich eine nachvollziehbar begründete Schätzung des Zeitbedarfs bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans aufstellen. 119

Für die Zwecke der Qualifizierung einer Fläche als Bauerwartungsland iSd § 5 Abs. 2 lässt sich als **Faustformel** sagen, dass es **durchaus noch normal** ist, wenn zwischen dem Beschluss der Gemeinde zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB und dem Beschluss dieses Bebauungsplans als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB **etwa vier Jahre** vergehen. 120

Diese vier Jahre können als „*völlig unschädliche Mindestdauer der Wartezeit*“ iSd § 2 S. 3 ImmoWertV angesehen werden, wenn es um die Qualifizierung einer Grundstücksfläche als Bauerwartungsland geht. 121

Etwas schwieriger wird das allerdings dort, wo die Gemeinde noch **keinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans** nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB gefasst hat. Dabei ist zu beachten, dass es nach § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB **keinen Anspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen** und städtebaulichen Satzungen gibt. Zwar haben die Gemeinden die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es „*für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich*“ ist. Wann das der Fall ist, unterliegt jedoch dem Planungs- und Beurteilungsermessen der Gemeinde. Mithin entscheidet die Gemeinde, ob und wann sie einen Bebauungsplan mit welchem Inhalt beschließen will. 122

In der Praxis vergehen regelmäßig längere Zeiten zwischen dem Wirksamwerden eines Flächennutzungsplans und der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Gemeinden. Mithin kommt es in einem Bewertungsfall für den befassten Sachverständigen zunächst darauf an, festzustellen, **wie alt der Flächennutzungsplan** bereits ist, auf den er seine Annahme einer Bauerwartung gründen möchte. Sodann muss festgestellt werden, ob die Festsetzungen in dem Flächennutzungsplan **überhaupt noch aktuell** oder durch inzwischen eingetretene Änderungen überholt sind. Schließlich muss versucht werden, festzustellen, **ob die Gemeinde beabsichtigt**, die Aufstellung eines Bebauungsplans iSd § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB zu beschließen und **wann mit einem solchen Beschluss zu rechnen** ist. 123

Es ergeben sich dann Zeithorizonte für eine begründete und nachvollziehbare Aussage zur Wartezeit, bei denen allerdings noch der oben abgehandelte Zeitbedarf für die Planaufstellung eines Bebauungsplans (bis zu vier Jahre im Normalfall) hinzuzurechnen ist. 124

Wenn die Summe der einzelnen Zeitabschnitte jenseits von 15 Jahren liegen sollte, also am Stichtag der Bewertung von einer Wartezeit von 15 Jahren und mehr ausgegangen werden muss, bedarf es für die Annahme einer Bauerwartung iSd § 5 Abs. 2 einer besonderen Begründung. Beträgt die Wartezeit am Stichtag der Bewertung jedoch 20 Jahre und sogar mehr, kann eine realistische Bauerwartung nicht mehr angenommen werden. 125

III. Bodenwerte für Bauerwartungsland

- 126 **1. Rahmen der ImmoWertV für die Schätzung der Bodenwerte von Bauerwartungsland. a) Feststellung der Vergleichbarkeit zur Bestimmung verwendbarer Ausgangswerte für den Bodenwert.** Auszugehen ist von der Vorgabe zur Bodenwertbestimmung in § 16 Abs. 1 ImmoWertV. Danach kommt das Vergleichsverfahren nach § 15 ImmoWertV zur Anwendung, wobei der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann.
- 127 Grundlegend ist die Vorgabe zum Vergleichsverfahren in § 15 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV, wonach als Vergleichspreis die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen sind, die mit dem zu bewertenden Grundstück **hinreichend übereinstimmen**.
- 128 Das bedeutet zunächst einmal die Notwendigkeit, die zu bewertende Fläche, für die ein Bodenwert in der Entwicklungsstufe *Bauerwartungsland* festgestellt werden soll, **tatsächlich** mit den Vergleichsgrundstücken iSd § 15 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV oder bei der Anwendung eines *geeigneten* Bodenrichtwerts iSd § 16 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss nach seinen Merkmalen definierten Bodenrichtwertgrundstück **zu vergleichen**, auf das sich der betreffende Bodenrichtwert bezieht.
- 129 Bei diesem Vergleich kommt es auf **Gesamtheit der Grundstücksmerkmale** iSd § 4 Abs. 2 S. 1 ImmoWertV an, die das zu bewertende Grundstück in seiner Entwicklungsstufe *Bauerwartungsland* aufweist. Dabei ist der Entwicklungszustand der Fläche nach § 5 und § 6 Abs. 1 ImmoWertV zu vernachlässigen. Denn in der Praxis werden regelmäßig Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte für baureifes Land herangezogen, welche Qualität das zu bewertende Bauerwartungsland naturgemäß nicht haben kann.
- 130 Von Bedeutung sind jedoch die Grundstücksmerkmale nach § 6 Absätze 2 und 4–6. Bezüglich des abgabenrechtlichen Zustands nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind die herangezogenen Vergleichspreise oder der herangezogene Bodenrichtwert zwar auch darauf zu überprüfen, ob sie von Abgaben für die Erschließungskosten frei sind oder nicht. Soweit es sich um erschließungskostenbeitragsfreie Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte handelt, ist eine Bereinigung erforderlich, doch **erfolgt diese erst in einem späteren Schritt** der Schätzung des Bodenwerts der Bauerwartungsfläche (→ Rn. 137).
- 131 Es hängt vom konkreten Einzelfall der Bewertung ab, ob und in welchen Grundstücksmerkmalen die zu bewertende Bauerwartungsfläche von den herangezogenen Vergleichsgrundstücken oder dem Bodenrichtwertgrundstück abweicht, für das ein Bodenrichtwert festgestellt wurde, der verwendet werden soll.
- 132 Ergeben sich solche Abweichungen, müssen die **Vergleichspreise bzw. der Bodenrichtwert um diese Abweichungen bereinigt** werden, welche die zu bewertende Bauerwartungsfläche im Vergleich zu ihnen aufweist. Das ist nur dann nicht erforderlich, wenn es sich um so geringfügige Abweichungen handelt, dass trotz ihres Vorliegens immer noch von einer „*hinreichenden Übereinstimmung*“ iSd § 15 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV ausgegangen werden

kann. Derartiges wäre jedoch in einem Verkehrswertgutachten eingehend zu begründen. Die entsprechende Anpassung der Vergleichspreise oder des Bodenrichtwerts erfolgt durch **Zuschläge** zu oder **Abschläge** von ihnen.

Es ergibt sich ein **Zwischenergebnis** für den **verwendbaren Ausgangswert** für die Bodenwertbestimmung der *Bauerwartungsfläche*. Um ein Zwischenergebnis handelt es sich deshalb, weil die bei der → Rn. 130 aufgeworfene Frage nach der Freiheit von Erschließungskostenbeiträgen noch zu klären ist, was jedoch später erfolgt (→ Rn. 137).

b) Verwendung der Bodenwerte für Rohbauland zur Bestimmung des Bodenwerts einer Bauerwartungsfläche. Der weitere Ablauf der Schätzung des Bodenwerts für eine Bauerwartungsfläche richtet sich an der **Systematik der Entwicklungsstufen** des Landes in § 5 ImmoWertV aus.

Die Bauerwartungsfläche unterscheidet sich vom baureifen Land iSd § 5 Abs. 4 dadurch, dass sie noch nicht einmal die Qualitätsmerkmale der letzten Vorstufe des baureifen Landes iSd § 5 Abs. 3, also **des Rohbaulandes**, erfüllt. **Ihr fehlt das Merkmal**, nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB **für eine bauliche Nutzung bestimmt zu sein**. Ansonsten aber erfüllt die Bauerwartungsfläche nach ihren Grundstücksmerkmalen die Anforderungen, die § 5 Abs. 3 an Land in der Entwicklungsstufe des Rohbaulandes stellt. Wäre das anders, könnte für die zu bewertende Fläche nicht von dem Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* ausgegangen werden.

Es kommt also für die Schätzung des Bodenwerts des Bauerwartungslandes auf einen **Zwischenschritt** an, indem zunächst der Bodenwert festgestellt wird, **den die Fläche hätte, wenn sie Rohbauland iSd § 5 Abs. 3 ImmoWertV wäre**. Es werden also zunächst die Werteinflüsse festgestellt, die sich aus den Unterschieden des Rohbaulandes im Vergleich zum baureifen Land ergeben.

Selbstredend müssen die herangezogenen Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte vorab um die Erschließungskostenbeiträge bereinigt werden, wenn es sich um **erschließungskostenbeitragsfreie Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte** handeln sollte, die zur Bodenwertschätzung herangezogen werden sollen. Denn eine **Rohbaufläche ist per se erschließungskostenbeitragspflichtig**, weil ihr Eigentümer zur gegebenen Zeit zur Zahlung von Erschließungskostenbeiträgen herangezogen werden wird. Sie unterscheidet sich insoweit in dem Grundstücksmerkmal „*abgabenrechtlicher Zustand*“ nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV von einer Baulandfläche, für die keine solchen Beiträge mehr zu erheben sind und die deshalb als erschließungskostenbeitragsfrei gilt.

Dieser aufgezeigte Schritt der Bereinigung der bereits bei der → Rn. 133 als Zwischenergebnis aufgezeigten Ausgangswerte für vergleichbares Bauland um den Erschließungskostenbeitrag führt zu dem **endgültigen Ausgangswert**, der **für die weitere Bodenwertbestimmung** verwendet werden kann

Der wesentliche Unterschied des Rohbaulandes zum baureifen Land liegt auf dem Gebiet der Erschließung. Für die bauliche Nutzung bestimmt iSd § 5 Abs. 3 ist immer **ein Gebiet** und damit **die Gesamtheit der in ihm**

belegenen Grundstücke. Regelmäßig hat noch keine Einteilung oder Aufteilung dieses Gebiets danach stattgefunden, welche Flächen innerhalb des Gebiets als sogen. Gemeinbedarfsflächen für Erschließungsstraßen und andere Erschließungsanlagen benötigt werden. Man spricht insoweit vom **Bruttorohbauland**. Von ihm sind die Flächen abzuziehen, die als **Gemeinbedarfsflächen** benötigt werden. Erst danach steht der Umfang des **Nettorohbaulandes** fest, das anschließend auf die Grundstückseigentümer verteilt werden kann. Vergleiche dazu auch die Definition des Flächenabzugs bei der Durchführung eines Umlegungsverfahrens in § 55 Abs. 2 BauGB. Bezüglich des Anteils der Gemeinbedarfsflächen an der Gesamfläche des Bruttorohbaulandes wäre auf die **Begrenzungsregelung in § 58 Abs. 1 S. 2 BauGB** zu verweisen. Danach darf der Flächenbeitrag in erstmalig erschlossenen Gebieten höchstens 30 % der in das Umlegungsverfahren eingeworfenen Flächen betragen, in anderen Gebieten nur 10 % der Einwurfsflächen. Da es bei Rohbauland regelmäßig um Gebiete geht, die erstmalig erschlossen werden, wird ihm einschlägigen Fachschrifttum auf Erfahrungswerte zum Flächenabzug bei Rohbauland in Höhe von 20 % bis 30 % hingewiesen.²⁷

140 Im Ergebnis bedeutet dies für die Eigentümer von Rohbaulandflächen, dass sie **neu geordnete und flächenmäßig kleinere sowie regelmäßig auch anders geschnittene Grundstücke** erhalten werden. Hierzu können auch Bodenordnungsverfahren (Umlegung) nach den §§ 45 ff. BauGB durchgeführt werden.

141 Dies erfordert einen ersten **Abschlag von dem** bei der → Rn. 138 aufgezeigten **endgültigen Ausgangswert** für erschließungskostenbeitragspflichtige Baulandflächen. Die Höhe dieses Abschlags richtet sich nach dem Abzug für den Flächenbedarf für die Gemeinbedarfsflächen von der Gesamfläche des Bruttorohbaulandes (→ Rn. 139). Es ist deshalb notwendig, **als Zwischenergebnis** davon auszugehen, dass die **Teilnehmer am Grundstücksmarkt** bei ihrer Abschätzung ihres **Risikos** sich bewusst sind, beim Kauf einer **Bauervartungsfläche** einen **überhöhten Kaufpreis** zu zahlen (→ Rn. 108–110). Das rechtfertigt es, den Wert des entsprechenden Rohbaulandes **bereits wegen des Flächenabzugs auf höchstens 70 %** des Wertes von baureifen und erschließungskostenbeitragspflichtigen Grundstücken zu veranschlagen. Die Marktteilnehmer am Grundstücksmarkt legen ihrer persönlichen Risikoeinschätzung den nach § 58 Abs. 1 S. 2 BauGB **höchstzulässigen Flächenabzug** zugrunde. Sie können nämlich im Zeitpunkt des Kaufs einer **Bauervartungsfläche** überhaupt nicht einschätzen, wie die spätere Neuordnung des betreffenden Gebiets zur gegebenen Zeit in der Zukunft tatsächlich aussehen wird. Auf die Sicht dieser Marktteilnehmer kommt es aber auch bei einer deduktiven Ableitung des Bodenwerts für eine Bauervartungsfläche aus dem Bodenwert des Rohbaulandes an.

142 Zu bedenken bleibt allerdings weiter, dass auch Rohbaulandflächen trotz ihres Bestimmtheits für eine bauliche Nutzung erfahrungsgemäß eine **Wartezeit** iSd § 2 S. 3 ImmoWertV durchlaufen müssen, bis die bauliche Nutzung

²⁷ Vgl. dazu Kleiber in Kleiber/Simon/Weyens, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Aufl. 1998, V WertV [1988] § 4 Rn. 337 (S. 468).

iSd § 5 Abs. 4 endlich möglich wird. Es geht hier um den Zeitbedarf zunächst für die Durchführung der Neuordnung des Rohbaulandgebiets zur Trennung des Nettorohbaulandes vom Brutorohbauland sowie auch um den weiteren Zeitbedarf für die Sicherstellung der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke (= Nettorohbauland) iSd §§ 29, 30 und 34 BauGB. Insoweit muss ebenfalls von mehrjährigen Zeiträumen gerechnet ab dem Beschluss der Gemeinde über den Bebauungsplan als Satzung iSd § 10 Abs. 1 BauGB ausgegangen werden. Die Annahme einer **Zeitdauer von 3 bis 5 Jahren** erscheint insoweit nicht überhöht.

Auf die Dauer der vorerwähnten Wartezeit kann der bei der → Rn. 140 aufgezeigte Wert des Rohbaulandes in Höhe von 70 % des als Ausgangswert zugrunde zu legenden erschließungskostenbeitragspflichtigen Baulandes **nach § 20 ImmoWertV abgezinst** werden, wobei der Liegenschaftszins iSd § 14 Abs. 3 ImmoWertV und die **Barwertfaktoren in der Anlage 2** zu § 20 ImmoWertV Verwendung finden. Die in der Anlage 2 zu § 20 ImmoWertV Verwendungszeitachse bezieht sich auf Jahre der Restnutzungsdauer von Gebäuden. Sie ist dann entsprechend für die Dauer der Wartezeit anzuwenden. **143**

2. Ableitung des Bodenwerts der Bauerwartungsfläche aus dem festgestellten Bodenwert für Rohbauland. Nachdem der Bodenwert bestimmt wurde, den die zu bewertende *Bauerwartungsfläche* hätte, **wenn sie Rohbauland wäre**, kann nunmehr aus diesem Bodenwert für Rohbauland der Wert des Bauerwartungslandes abgeleitet werden. **144**

Der wesentliche Unterschied zwischen dem Rohbauland und dem Bauerwartungsland besteht in der fehlenden Bestimmung des Bauerwartungslandes für eine Bebauung (→ Rn. 135). Diese kann zwar erwartet werden, weil es sich anderenfalls nicht um Bauerwartungsland handelt, doch müssen im Regelfall mehrjährige bis langjährige Wartezeiten iSd § 2 S. 3 ImmoWertV in Kauf genommen werden, ehe aus dem Bauerwartungsland durch den Beschluss der Gemeinde über einen entsprechenden Bebauungsplan (§ 10 BauGB) Rohbauland wird (→ Rn. 106 ff.). **145**

Dies ermöglicht wiederum die Anwendung des Mittels der **Abzinsung nach § 20 ImmoWertV iVm der Anlage 2** zu dieser Vorschrift, um den Bodenwert der Bauerwartungsfläche am Wertermittlungstichtag aus dem Bodenwert für eine entsprechende Rohbaulandfläche abzuleiten. Denn die **Dauer der Wartezeit für das Bauerwartungsland** musste von dem befassenden Grundstückssachverständigen bereits festgestellt werden, weil ihm ohne diese Feststellung die Einordnung der Grundstücksfläche in den Entwicklungszustand *Bauerwartungsland* gar nicht möglich gewesen wäre (→ Rn. 106 ff.). **146**

D. Rohbauland (Abs. 3)

I. Die Definition

1. Bestimmtheit für eine bauliche Nutzung. Absatz 3 definiert das Rohbauland als Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesi- **147**

chert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Die Regelung entspricht wörtlich der in § 4 Abs. 3 der Vorläufer-Verordnung WertV (1988).

- 148 Die Formulierung im Normtext ist unglücklich, weil die §§ 30, 33 und 34 BauGB nichts darüber aussagen, dass eine Fläche für eine bauliche Nutzung *bestimmt* ist, sondern nur darüber, dass ein Vorhaben unter verschiedenen Voraussetzungen *zulässig* ist, wobei es um das Vorhaben iSd § 29 Abs. 1 BauGB geht. Gemeint ist jedoch die Bebauung in der Form der Errichtung von baulichen Anlagen, wobei es aber in den genannten Vorschriften des BauGB immer nur um die *Zulässigkeit* der Bebauung geht.
- 149 Von einer *Bestimmung* für die bauliche Nutzung kann streng genommen nur bei den Anwendungsvarianten der §§ 30 und 33 BauGB ausgegangen werden, weil diese Vorschriften des BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans** und während der **Planaufstellung für einen Bebauungsplan** regeln. Die eigentliche Bestimmung für die bauliche Nutzung erfolgt durch den Bebauungsplan bzw. im Falle des § 33 BauGB durch den Entwurf für einen Bebauungsplan. Denn der Bebauungsplan regelt, was im Gemeindegebiet wo in welchem Ausmaß und wie gebaut werden darf (§ 9 BauGB). Er bestimmt deshalb die Bebaubarkeit, um im Sprachgebrauch des § 5 Abs. 3 ImmoWertV zu bleiben.
- 150 Allerdings stimmt auch das nicht so ganz. Denn es gibt zusätzlich noch die Regelungen in § 35 BauGB zum **Bauen im Außenbereich** (sogen. privilegierte Bebauung im Außenbereich) sowie außerdem die weiteren Vorschriften der §§ 37 und 38 BauGB zu baulichen Maßnahmen des Bundes und der Länder sowie zu baulichen Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren sowie zu öffentlich zugänglichen Abfallbeseitigungsanlagen.
- 151 Die in § 5 Abs. 3 ImmoWertV ebenfalls genannte Variante des § 34 BauGB hat mit einer Bestimmung von Flächen für die Bebauung durch Bebauungspläne ebenfalls nichts zu tun. Die Vorschrift regelt lediglich die Zulässigkeit von Vorhaben (Bauvorhaben iSd § 29 Abs. 1 BauGB) innerhalb des Zusammenhang bebauter Ortsteile, innerhalb derer regelmäßig keine Bebauungspläne gelten, weil sie nicht aufgestellt wurden und auch nicht aufgestellt werden sollen (nicht überplante Innenbereiche des Gemeindegebiets).
- 152 Die Nichterwähnung der privilegierten **Vorhaben im Außenbereich** nach § 35 BauGB bedeutet nicht, dass es keine Rohbauflächen im Außenbereich geben kann. Als Außenbereich sind alle Teile des Gemeindegebiets anzusehen, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb des nicht überplanten Zusammenhang bebauter Ortsteile iSd § 34 BauGB belegen sind. Allerdings ist es nicht möglich, den gesamten Außenbereich des Gemeindegebiets nur deshalb als Rohbauland anzusehen, weil dort bestimmte privilegierte Einzelvorhaben iSd § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind und es deshalb derartige Vorhaben in bestimmten Teilen des Außenbereichs geben kann. Soweit es im konkreten Einzelfall einer Verkehrswertbestimmung einmal um eine Außenbereichsfläche geht, auf der ein Vorhaben durchgeführt werden soll, das iSd § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert anzusehen ist, kann diese bestimmte Außenbereichsfläche, **aber eben nur sie**, Rohbauland

sein, sofern sie die weiteren Voraussetzungen erfüllt, die § 5 Abs. 3 ImmoWertV für das Rohbauland aufstellt.

Nicht als Rohbauland sind jedoch Flächen anzusehen, auf denen Vorhaben iSd §§ 37 und 38 BauGB durchgeführt werden sollen. Der Sachgrund hierfür ist darin zu sehen, dass diese Flächen angesichts der auf ihnen durchzuführenden öffentlichen Vorhaben des Bundes und der Länder oder von Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung auf der Grundlage von Planfeststellungsverfahren oder von Vorhaben der Abfallbeseitigung **nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr iSd Verkehrswertdefinition** des § 194 BauGB **teilnehmen**. Für sie gilt die Verordnungsmächtigung in § 199 Abs. 1 BauGB, auf welcher die ImmoWertV beruht, deshalb nicht. 153

2. Nicht gesicherte Erschließung. a) Begriffsinhalt nach dem BauGB. Das Tatbestandsmerkmal der nicht gesicherten Erschließung in Absatz 3 ist direkt aus den §§ 30, 33 und 34 BauGB übernommen worden. Das BauGB verwendet diesen Begriff außerdem noch in § 35 Abs. 1 BauGB Zusammenhang mit den dort geregelten privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Dabei handelt es sich nach dem Sprachgebrauch des BauGB um eine zwingende Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben, die nach den genannten gesetzlichen Vorschriften durchgeführt werden sollen. 154

In Zusammenhang mit der Verkehrswertbestimmung von Grundstücken verwendet § 5 Abs. 3 ImmoWertV diesen Begriff als **Abgrenzungsmerkmal zum baureifen Land** iSd § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Inhaltlich ändert sich dadurch aber nichts, weil es für die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück als baureifes Land angesehen werden kann, auf die Zulässigkeit seiner Bebauung nach den §§ 30, 33 und 34 sowie auch 35 BauGB ankommt und damit auch auf den Begriffsinhalt, den das BauGB der gesicherten Erschließung zuordnet. 155

b) Erschließung iSd §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB. Die *gesicherte Erschließung* iSd §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB ist in vollem Umfang ein Begriff des Bundesrechts.²⁸ Denn die durch das BauGB geregelte bodenrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben schließt die bundesrechtlich geforderte Sicherung der Erschließung ein. 156

Das BauGB definiert den Begriff *Erschließung* nicht, verwendet ihn jedoch an verschiedenen Stellen, wobei es jeweils um einen anderen Begriffsinhalt geht (vgl. zB die Regelungen in den §§ 123 ff. BauGB). In Zusammenhang mit der „*gesicherten Erschließung*“ als Zulässigkeitsvoraussetzung der Bebauung nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB hat sich in Rechtsprechung und Praxis der (untechnische) Begriff von der grundstücksbezogenen Erschließung bzw. der **grundstücksbezogene Erschließungsbegriff** durchgesetzt. Er steht neben dem inhaltlich anderen **gebietsbezogenen Erschließungsbegriff**, wie er zB für die Erschließungsregelungen nach den §§ 123 ff. BauGB zutrifft. 157

Da es an einer bundesgesetzlichen Definition der *Erschließung* überhaupt fehlt, blieb es der Rechtsanwendung überlassen, auch den grundstücksbezo- 158

²⁸ BVerwG NJW 1989, 1942 = NVwZ 1989, 353 = BauR 1988, 576 = ZfBR 1988, 283.

genen Erschließungsbegriff inhaltlich auszufüllen. Inzwischen wird als grundstücksbezogene Erschließung iSd §§ 30 ff. BauGB folgendes verstanden:²⁹

- Anschluss an das öffentliche Straßennetz.
- Anschluss an die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität.
- Abwasserbeseitigung in einer zulässigen Form.

159 Diese **drei Elemente** der *grundstücksbezogenen Erschließung* **müssen kumulativ erfüllt sein**. Dabei ist dies bezüglich der sog. **Versorgungserschließung** in Bezug auf Trinkwasser und Elektrizität dahin zu verstehen, dass die Anschlussmöglichkeit für den Grundstückseigentümer an seiner Grundstücksgrenze gegeben sein muss. Die Verlegung der notwendigen Zuleitungen innerhalb des Grundstücks von der Grundstücksgrenze bis zu dem Gebäude ist als Maßnahme der sog. „*inneren Grundstückserschließung*“ (= untechnischer Begriff) Sache des Grundstückseigentümers. Fehlt es an solchen notwendigen Zuleitungen auf dem Grundstück, ändert das am Vorhandensein der Grundstückserschließung iSd BauGB nichts.

160 Entsprechendes gilt für die **Abwasserbeseitigung**, wenn diese durch Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal erfolgt, was inzwischen allerdings der Regelfall ist. In diesem Fall genügt für die Erschließung des Grundstücks iSd BauGB, dass eine Anschlussmöglichkeit an der Grundstücksgrenze gegeben ist. Die Verlegung der für die Ableitung des Abwassers notwendigen Leitungen auf dem Grundstück bis zur Grundstücksgrenze ist ebenfalls eine Maßnahme der sog. „*inneren Grundstückserschließung*“ und gleichfalls Sache des Grundstückseigentümers.

161 **c) Verkehrserschließung iSd §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB (Anbindung an das öffentliche Straßennetz)**. Für den Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Straßennetz als Teil der grundstücksbezogenen Erschließung hat sich der untechnische Begriff *Verkehrserschließung* eingebürgert. Verwendet wird auch der ebenfalls untechnische weitere Begriff *wegemäßige Erschließung*. Insoweit ist in der Rechtsprechung die Notwendigkeit grundsätzlich geklärt, dass die Erreichbarkeit des Grundstücks für Kraftfahrzeuge gegeben sein muss, insbesondere für Kraftfahrzeuge der Polizei, der Feuerwehr, der Rettungsdienste sowie der Versorgung und Entsorgung (Müllabfuhr).³⁰

162 Geklärt ist in der Rechtsprechung allerdings auch, dass ein Bebauungsplan die Anforderungen an die *verkehrs- oder wegemäßige Erschließung* eines Baugrundstücks abweichend von dem aufgezeigten allgemeinen Grundsatz festlegen und insbesondere eine im Vergleich zur Zufahrtmöglichkeit für Kraftfahrzeuge mindere Erreichbarkeit des Grundstücks genügen lassen kann. Derartiges wird in den allerdings seltenen Fällen praktisch, wo die unmittelbare Erreichbarkeit des Grundstücks nur für Fußgänger (Zugang) gegeben

²⁹ BGH NJW-RR 1991, 333; Lohr in Battis/Krautzberger/Lohr BauGB § 30 Rn. 16; Sarnighausen NVwZ 1993, 424.

³⁰ Vgl. zB BVerwG Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 228 = NJW 1986, 394 = NVwZ 1986, 38; BVerwG NJW 1989, 1942 = NVwZ 1989, 353 = BauR 1988, 576 = ZfBR 1988, 283; BVerwG NVwZ 1991, 1090; NJW 1992, 974; 1992, 1844 = NVwZ 1992, 490; Sarnighausen NVwZ 1993, 424.