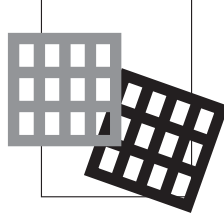


Entschädigung und Haftung in der städtebaulichen Planung

Herausgegeben von Willy Spannowsky und Andreas Hofmeister

DER JURISTISCHE VERLAG
lexxion
• BERLIN



Entschädigung und Haftung in der städtebaulichen Planung

Herausgegeben von Willy Spannowsky und Andreas Hofmeister

DER JURISTISCHE VERLAG

lexxion

• BERLIN

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben vorbehalten.

Das Werk wurde mit größter Sorgfalt zusammengestellt, dennoch übernimmt der Verlag keine Haftung für inhaltliche und drucktechnisch bedingte Fehler.

ISBN: Print 978-3-86965-125-5
E-Book 978-3-86965-126-2

© 2009 Lexxion Verlagsgesellschaft mbH · Berlin
www.lexxion.de

Lektorat: Silke Renner
Umschlag: Christiane Tozman
Satz: typossatz GmbH, Berlin

Vorwort

In neuerer Zeit geben Leerstände, Brachflächen, sinkende Flächennachfrage, Klimaschutz- und energiepolitische Anforderungen sowie die Notwendigkeit zur Stabilisierung und Erhaltung städtebaulicher Strukturen in den Gemeinden zunehmend Anlass zur bauleitplanerischen Umsteuerung. Dadurch werden die Gemeinden in der Planungspraxis immer häufiger vor die Frage gestellt, ob die Aufstellung rechtsverbindlicher städtebaulicher Pläne oder die Änderung oder Aufhebung bereits vorhandener Bauleitpläne sowie Maßnahmen der Planverwirklichung Ansprüche Privater wegen Planungsschäden bzw. Entschädigungsansprüche nach sich ziehen können.

Im Rahmen der wissenschaftlichen Fachtagung „Entschädigung als Folge städtebaulicher Planungen und der Planverwirklichung“, die am 22. und 23. September 2009 an der Technischen Universität Kaiserslautern unter der Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung statt fand, wurden die Haftungsrisiken für die Kommunen ausgeleuchtet und Themenbereiche angesprochen, in denen sich die Rechtsentwicklung in Bewegung befindet (Recht der Wertermittlung) oder auch über Rechtsveränderungen nachgedacht werden muss. Die Veranstaltung richtete sich vor allem an Stadtplaner, Verwaltungsfachleute in Kommunen, Planungs- und Baubehörden, Rechtsanwälte und Studierende, diente aber auch dem fachlichen, planungs- und rechtswissenschaftlichen Diskurs. Die schriftlich ausgearbeiteten Beiträge der Referenten sind in dem Tagungsband zusammengefasst.

Willy Spannowsky
Andreas Hofmeister

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Das künftige Grundstücksbewertungsrecht – von der Wertermittlungs- verordnung zur Immobilienwertermittlungsverordnung	1
<i>RD Dr. Johannes Stemmler</i>	
Notwendigkeit der planerischen Steuerung des Einzelhandels und Entschädigungsfragen	25
<i>Dr. Heinz Janning</i>	
Die Vorschriften des BauGB zum vermögensrechtlichen Schutz vor Bodenwertminderungen	39
<i>Prof. Dr. Wilhelm Söfker</i>	
Ansprüche auf planungsbedingte Entschädigung im System der gegen die öffentliche Hand gerichteten Entschädigungsansprüche	51
<i>Prof. Dr. Willy Spannowsky</i>	
Vereinfachtes Enteignungsverfahren bei dauerhaftem Leerstand und städtebaulichem Funktionsverlust?	69
<i>Dipl.-Ing. Thomas Bleier</i>	
Gibt es eine verfassungsrechtliche Pflicht des Staates zum Schutz vor Bodenwertminderungen?	85
<i>Prof. Dr. Reinhard Hendler</i>	
Entschädigung als Folge städtebaulicher Planungen und der Planverwirklichung	105
<i>Prof. Dr. Bernhard Stür</i>	
Entschädigungsansprüche im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts und bei Anwendung der Veränderungssperre	121
<i>Dr. Holger Schmitz</i>	

Haftung und Entschädigung als Folge rechtswidrigen Verwaltungs-
handelns bei Verträgen und Absprachen zur Planverwirklichung 137

Klaus Hoffmann

Entschädigungsansprüche im Rahmen der Umlegung 159

Dr. Eggert Otte

Entschädigungsansprüche im Rahmen der Enteignung 173

Annette Kaufmann

Das künftige Grundstücksbewertungsrecht – von der Wertermittlungsverordnung zur Immobilien- wertermittlungsverordnung

*RD Dr. Johannes Stemmler**

- I. Einleitung
- II. Überblick, Aufbau und Struktur der neuen ImmoWertV
- III. Schwerpunkte
- IV. Zu den einzelnen Inhalten der ImmoWertV
 1. Abschnitt 1 (Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze)
 2. Abschnitt 2 (Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten)
 3. Abschnitt 3 (Wertermittlungsverfahren)

I. Einleitung

Die bisher geltende Wertermittlungsverordnung datiert vom 6. Dezember 1988¹. Seitdem haben die geänderten stadtentwicklungs- und allgemeinpolitische Rahmenbedingungen und Ereignisse wie z. B. der Beitritt der neuen Länder und der demographische und wirtschaftliche Wandel den Grundstücksmarkt tief greifend verändert. Als „neu“ wird in den letzten Jahren insbesondere die Tatsache wahrgenommen, dass Grundstückswerte auch stagnieren oder gar fallen können. Auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienwirtschaft und vor allem die stärkere Kapitalmarktorientierung der immobilienwirtschaftlichen Akteure beeinflusst das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt immer stärker und führt z. B. zu früher so nicht wahrgenommenen Wertschwankungen beim Grundvermögen. Vor diesem Hintergrund ist ein vom Bundesministerium für

* Dr. Johannes Stemmler ist Regierungsdirektor im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin.

1 BGBl. I S. 2209.

Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) eingesetztes Sachverständigengremium zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts in seinem im April 2008 vorgelegten Bericht zu dem Ergebnis gelangt, dass die bisherige Wertermittlungsverordnung einer umfassenden Fortentwicklung bedarf.²

Die Bundesregierung hat daher auf Grundlage der Verordnungsermächtigung in § 199 Abs. 1 BauGB die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) beschlossen,³ der der Bundesrat in seiner Sitzung am 15. Mai 2009 mit Maßgaben zugestimmt hat.⁴ Den Maßgaben des Bundesrats konnte die Bundesregierung jedoch nicht in vollem Umfang beitreten, so dass nunmehr⁵ ein geänderter Verordnungsentwurf des BMVBS Gegenstand von Vorabstimmungen mit den Ländern ist, der dann in einem 2. Anlauf vom Bundeskabinett beschlossen und dem Bundesrat zur Zustimmung zugeleitet werden kann. Wenn im Folgenden von der „neuen ImmoWertV“ die Rede ist, bezieht sich dieses naturgemäß, soweit Änderungen gegenüber der bereits vom Bundeskabinett gebilligten Fassung angesprochen werden auf den z. Zt. erreichten Diskussionsstand des Entwurfs.

II. Überblick, Aufbau und Struktur der neuen ImmoWertV

Die ersten drei Teile der bisherigen Verordnung (jetzt als Abschnitte bezeichnet) sind grundlegend überarbeitet. Zur Deregulierung werden die Vorschriften des vierten Teils (Ergänzende Vorschriften) der bisherigen Verordnung nicht übernommen.

In Abschnitt 1 werden z. B. Begrifflichkeiten systematisiert, die Einbeziehung künftiger Entwicklungen und die Berücksichtigung beispielhafter städtebaulich relevanter Umstände geregelt sowie allgemeine Verfahrensgrundsätze der Verkehrswertermittlung im Verhältnis zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren stärker konturiert.

In Abschnitt 2 werden die Vorschriften über erforderliche Daten praxisgerechter ausgestaltet und entsprechend der mit Artikel 4 Nr. 4 des Erbschaft-

2 BMVBS (Hrsg.): Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts, März 2008; http://www.bmvbs.de/Anlage/original_1069498/Bericht-des-Sachverstaendigen-gremiums.pdf.

3 Kabinettsbeschluss vom 1. April 2009, BR-Drucks. 296/09.

4 BR-Drucks. 296/09 (Beschluss).

5 Im Herbst 2009.

steuerreformgesetzes⁶ geänderten Rechtslage um eine Vorschrift zur Bodenrichtwertermittlung ergänzt.

In Abschnitt 3 werden die Regelungen zum Vergleichswertverfahren in einer Vorschrift zusammengefasst und präzisiert; die Regelung zur Bodenwertermittlung erfolgt in einer eigenen Vorschrift und gilt für alle Wertermittlungsverfahren. Im Rahmen der Vorschriften zum Ertragswertverfahren werden weitere, auch bisher schon praktizierte Verfahrensvarianten berücksichtigt: das sog. vereinfachte Ertragswertverfahren und – in einer den Erfordernissen der Verkehrswertermittlung angepassten Form – das sog. „Discounted-Cash-Flow-Verfahren“ (DCF-Verfahren). Die Regelungen zum Sachwertverfahren wurden gestrafft und übersichtlicher gegliedert.

Insgesamt sollen mit der neuen ImmoWertV die Wertermittlungsvorschriften transparenter gestaltet werden. In erster Linie geht es ihr darum, die Wertermittlungsvorschriften auch in Bezug auf aktuelle Themen marktgerecht auszugestalten. Die damit einhergehende Zusammenfassung und Systematisierung der Vorschriften, die Konkretisierung der auch bisher nicht abschließenden Vorschriften zu den erforderlichen Daten und die Einführung weiterer (optionaler Verfahrensvarianten) sollen den Anforderungen der Praxis in zeitgemäßer Weise Rechnung tragen. Dabei vermeidet die ImmoWertV indes ins Einzelne gehende Regelungen und beschränkt sich entsprechend der Verordnungsermächtigung in § 199 Abs. 1 BauGB auf die „Grundsätze“ für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

III. Schwerpunkte

Die neue ImmoWertV⁷ behandelt insbesondere folgende Themen, die teils in der bisherigen WertV aus heutiger Sicht „zu kurz“ gekommen oder gänzlich ungeregelt waren:

- Anwendung der ImmoWertV auf nicht marktfähige bzw. marktgängige Wertermittlungsobjekten, § 1 Absatz 2 Satz 2 und 3,
- Berücksichtigung künftiger Entwicklungen, § 2,
- Definition des Qualitätsstichtags, § 4 Absatz 1,

6 Vom 24. Dezember, BGBl. I S. 3018.

7 Paragrafenangaben ohne Zusatz beziehen sich im Folgenden auf die ImmoWertV.

- anschauliche Hervorhebung exemplarischer, städtebaulich wie wertmäßig relevanter Umstände, § 4 Absatz 3,
- Aufnahme des Merkmals energetische Eigenschaften, Definition der Restnutzungsdauer und Modernisierungen, § 6,
- Festlegung der Reihenfolge der Verfahrensschritte zur Verkehrswertermittlung in einer allgemeinen Vorschrift: zuerst Marktanpassung, anschließend Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel und Bauschäden), Zusammenfassung der bisherigen unterschiedlichen Regelungen zu sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, § 8 Absatz 2 und 3,
- allgemeine Bestimmung zur Eignung von Kaufpreisen als Ableitungsgrundlage für die erforderlichen Daten, § 9 Absatz 2,
- Grundsätze der Bodenrichtwertermittlung, § 10,
- Marktanpassungsfaktoren (insbesondere Sachwert- und Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren), § 14,
- Zusammenfassung der Vorschriften zur Bodenwertermittlung in einer einzigen, gestrafften Vorschrift, die für alle Wertermittlungsverfahren gilt, § 16,
- Einbeziehung weiterer Varianten des Ertragswertverfahrens (sog. vereinfachtes Verfahren, sog. „DCF-Verfahren“), § 17, gemeinsame Vorschrift für Reinertrag und Rohertrag einschließlich einer speziellen Regelung für sog. DCF-Verfahren, § 18, gestraffte Vorschrift zu Bewirtschaftungskosten, § 19, Vorschrift zur Kapitalisierung und Abzinsung, § 20,
- Präzisierung und Straffung der Vorschriften zum Sachwertverfahren §§ 21 f., Vereinheitlichung des Verfahrens zur Alterswertminderung, § 23.

IV. Zu den einzelnen Inhalten der ImmoWertV

Die Kurzbezeichnung der Verordnung lautet statt „Wertermittlungsverordnung – WertV“ nun „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“. Ihr Anwendungsbereich ist damit freilich nicht geändert. Durch die Umbenennung soll vielmehr nur der faktische Adressatenkreis der Verordnung auch in der Immobilienwirtschaft und auf dem Kapitalmarkt in einer ihm geläufigen Terminologie angesprochen werden. Die Umbenennung signalisiert ferner, dass die Verordnung das Wertermittlungsrecht grundlegend novelliert und dass in allen Fragen der Grundstücksbewertung vorrangig eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzustellen ist.

1. Abschnitt 1 (Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze)

Im Abschnitt 1 werden der Anwendungsbereich, die Begriffsbestimmungen und die allgemeinen Verfahrensgrundsätze geregelt.

a. Anwendungsbereich

Entsprechend der am 1. Juli 2009 in Kraft getretenen Erweiterung der Verordnungsermächtigung in § 199 Absatz 1 BauGB durch das Erbschaftsteuerreformgesetz⁸ wird neben der Verkehrswertermittlung und der Ableitung der hierfür erforderlichen Daten zusätzlich die Bodenrichtwertermittlung in den Anwendungsbereich einbezogen. Zugleich wird der Marktbezug der Wertermittlung entsprechend der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB mit der Einfügung der Klammerdefinition „(Marktwert)“ stärker herausgestellt. Dies knüpft ohne inhaltliche Änderung an den bei Gemeinschaftsrechtsakten und im internationalen Geschäftsverkehr üblichen Sprachgebrauch („market value“) an.

Der erforderliche Marktbezug der Wertermittlung wird insbesondere auch durch § 1 Abs. 2 unterstrichen. Dieser ordnet die entsprechende Anwendbarkeit der Verordnung auch für nicht marktgängige bzw. -fähige Wertermittlungsobjekte an („für die kein Markt besteht“) und bestimmt für diese Fälle, dass die Wertermittlung auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile erfolgen kann. Damit wird der Weg für eine marktkonforme Wertermittlung z. B. auch in kaufpreisarmeren Lagen – wie sie häufig in Innenstadtlagen oder in Stadtumbaugebieten anzutreffen sind (nicht marktgängige Objekte) – oder auch für Wertermittlungen von nicht übertragbaren Objekten – wie dies in der Regel z. B. beim Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) oder beim Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) der Fall ist (nicht marktfähige Objekte) – gewiesen.

Danach ist in diesen Fällen ein fiktives Marktgeschehen im Wege sachverständig entwickelter Modelle zugrunde zu legen, die insbesondere die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile im Fokus haben.

8 s. o. Fn. 6.

b. Grundlagen der Wertermittlung

Die Grundlagen einer marktkonformen Wertermittlung werden in § 2 zusammengefasst. Wie bisher sind dies die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag. Neu ist indes die ausdrückliche Regelung zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§ 2 Satz 2). Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass der Wert eines Grundstücks maßgeblich von seinem künftigen Nutzen für den Eigentümer abhängt. Auch hier mag als Beispiel die Situation in Stadtumbaugebieten genannt werden, wo die bisherige Grundstücksnutzung oft nicht wirtschaftlich fortgeführt werden kann. In solchen Fällen wäre es nicht marktgerecht, der Wertermittlung die bisherige Grundstücksnutzung zugrunde zu legen. Andererseits dürfen der Verkehrswertermittlung keine nur spekulativen Erwartungen u. ä. zugrunde gelegt werden. § 194 BauGB schließt die Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ausdrücklich aus (siehe auch § 7). § 2 Satz 2 bestimmt daher als Voraussetzung für die Berücksichtigungsfähigkeit künftiger Entwicklungen, dass diese mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sein müssen. Es müssen also tatsächliche Anhaltspunkte vorliegen, die das Eintreten einer bestimmten Entwicklung so wahrscheinlich machen, dass auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie der Preisbildung zugrunde legt.

Die Berücksichtigung künftiger Entwicklungen kommt besonders hinsichtlich des Grundstückszustands in Betracht. Ein klassisches Beispiel hierfür ist das Bauerwartungsland. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind indes zumeist schwerlich zu prognostizieren. Ein Beleg hierfür ist die häufig große Unsicherheit von Konjunkturprognosen. Bestimmte Entwicklungen können sich aber auch in diesem Bereich mit hinreichender Sicherheit abzeichnen. Dies kann insbesondere bei Entwicklungen auf dem lokalen und regionalen Grundstücksmarkt eine Rolle spielen (z. B. demographische Aspekte regionaler Wanderungsbewegungen, geplanter Ausbau der Infrastruktur, Ansiedlungsvorhaben größerer Art oder auch drohender Wegfall solcher Einrichtungen). Im sachlichen Zusammenhang mit den absehbaren künftigen Entwicklungen wird schließlich auch die Wartezeit geregelt, die bisher in § 5 Absatz 4 WertV als „weiteres Zustandsmerkmal“ aufgefasst wurde.

c. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Im Interesse einer übersichtlichen Struktur werden in der ImmoWertV die Regelungen zum Wertermittlungsstichtag und zu den allgemeinen Wertverhältnis-

sen (§ 3) einerseits, und die Regelungen zum Qualitätsstichtag und zum Grundstückszustand (§ 4) andererseits klar voneinander getrennt.

Dabei entsprechen die Regelungen zum Wertermittlungsstichtag und zu den allgemeinen Wertverhältnissen weitgehend dem bisherigen Recht. Auch hier ist der Ordnungsgeber jedoch bemüht, maßgebliche Gesichtspunkte konkreter und damit „marktnäher“ zu benennen. So werden z. B. die „Entwicklungen am Ort“ (§ 3 Abs. 2 Satz 1 WertV) durch die „wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets“ ersetzt (§ 3 Abs. 2).

Im Zusammenhang mit den Regelungen zum Qualitätsstichtag und dem Grundstückszustand ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Begriff „Qualitätsstichtag“ erstmals in das Verordnungsrecht Eingang findet (§ 4 Abs. 1). Er wird entsprechend der in Wissenschaft und Praxis gängigen Verwendung als für den zugrunde zu legenden Grundstückszustand maßgeblicher Zeitpunkt definiert. Von Bedeutung ist dieser Zeitpunkt z. B. im Zusammenhang mit dem Zugewinnausgleich im Rahmen des ehelichen Güterrechts, bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder im Anwendungsbereich des Instituts der enteignungsrechtlichen Vorwirkung (vgl. § 95 Absatz 2 BauGB).

d. Grundstückszustand

Mit den Regelungen zum Grundstückszustand wird für die einzelnen wertbeeinflussenden Merkmale der neue Oberbegriff „Grundstücksmerkmale“ eingeführt (§ 4 Abs. 2 Satz 1). Ferner werden im Sinne einer marktnäheren Ausgestaltung in § 4 Abs. 3 insbesondere stadtentwicklungspolitisch relevante Gebietskulissen bzw. Rahmenbedingungen aufgegriffen und die Wertrelevanz der konkreten städtebaulichen Situation – wie z. B. eine absehbare anderweitige Nutzung der Fläche (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) – verdeutlicht. Wegen der systematischen Stellung in § 4 und der einleitenden Formulierung „Neben dem Entwicklungszustand“ ist indes zu beachten, dass es sich bei den nach den Nummern 1 bis 6 insbesondere zu berücksichtigenden Umständen nicht um eigenständige Entwicklungszustände handelt, sondern (nur) um potenziell wertrelevante Besonderheiten dieser Flächen.

Im Zusammenhang mit der bereits angeführten möglichen Wertrelevanz einer anderweitigen Folgenutzung von Flächen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) ist freilich die Problematik der Berücksichtigungsfähigkeit künftiger Entwicklungen besonders zu beachten. Im Gegensatz zu Flächen, die nach bisherigem Recht möglicherweise als „begünstigtes Agrarland“ unter § 4 Absatz 1 Nummer 2 WertV subsumiert

werden konnten, ist z. B. zu beachten, dass durch die Regelung in § 4 Abs. 3 Nr. 1 nur solche Flächen erfasst werden, bei denen mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Anknüpfungstatsachen – vgl. § 2 Satz 2 – absehbare künftige Nutzungen bislang land- oder forstwirtschaftlicher Flächen, etwa für Freizeitaktivitäten (z. B. Golfplatz) nachgewiesen werden können. Ferner gilt, entsprechend den bisher als „begünstigtes Agrarland“ behandelten Flächen, dass am z. B. nach entschädigungsrechtlichen Vorwirkungsgrundsätzen zu bestimmenden Qualitätsstichtag absehbare anderweitigen Nutzungen nur wertbeeinflussend sein können, wenn sie bereits zu diesem Zeitpunkt wertprägend gewesen sind. Somit bleiben z. B. Nutzungsänderungen durch den Enteignungsbegünstigten bei der Wertermittlung zur Entschädigung in Enteignungsfällen (auch für den freihändigen Erwerb) unberücksichtigt (vgl. § 95 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies wird durch den Hinweis, dass (auch) solche Grundstücksmerkmale „am Qualitätsstichtag“ nachgewiesen sein müssen eingangs der Aufzählung des § 4 Abs. 3 deutlich unterstrichen.

Bei den Flächen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 handelt es sich um Flächen, die von städtebaulichen Missständen (vgl. § 136 Absatz 2 und 3 BauGB) oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten (vgl. § 171a Absatz 2 BauGB) betroffen sind. Bei diesen Flächen wird es sich zwar oft um bereits förmlich festgesetzte Sanierungs- oder Stadtumbaugebiete handeln. Letztlich ist für die Zuordnung zu Nummer 3 jedoch nicht die formale Ausweisung, sondern die tatsächliche Situation entscheidend. In Stadtumbaugebieten, in denen die bisherigen Grundstücksnutzungen keine realistische Perspektive haben, sind künftige Entwicklungen besonders in den Blick zu nehmen (§ 2 Satz 2, § 4 Abs. 3 Nr. 1).

Zu § 4 Abs. 3 Nr. 5 ist zu beachten, dass diese Vorschrift nur Flächen für bauliche Anlagen für erneuerbare Energien betrifft – nicht jedoch reine Anbauflächen für Pflanzen, die zur Energiegewinnung bestimmt sind.

e. Entwicklungszustand

Die Entwicklungszustände werden nunmehr in § 5 geregelt. Die Änderungen bestehen hier im Wesentlichen nur aus der Streichung der Vorschrift über das sogenannte „begünstigte Agrarland“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV). Die Vorschrift wurde häufig in ihrer Bedeutung missverstanden und einseitig als Beschreibung eines „begünstigten“, d. h. höherwertigen Agrarlands, interpretiert. Dabei konnten

diese Flächen durch ihre besondere Situation auch nachteilig betroffen sein.⁹ Für die Streichung sprachen auch die erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen dem Bauerwartungsland und dem „begünstigten Agrarland“, die damit im Zusammenhang stehen, dass das „begünstigte Agrarland“ keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulands darstellt. Eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen nach wie vor erforderlich. Dies ergibt sich daraus, dass mit der Zuordnung zu einem Entwicklungszustand wie bisher keine bestimmte Wertigkeit verbunden ist. Dies wird auch im Zusammenhang mit dem neuen § 4 Absatz 3 deutlich, der ja insbesondere das Erfordernis der Berücksichtigung weiterer stadtentwicklungspolitisch relevanter Gebietskulissen bzw. Rahmenbedingungen neben dem Entwicklungszustand betont.

Im Übrigen sind die Neuerungen des § 5 gegenüber § 4 WertV nur redaktioneller Natur. So wird in Folge der Streichung des „begünstigten Agrarlands“ die Definition land- und forstwirtschaftlicher Flächen in § 5 Abs. 1 weiter gefasst und beim Bauerwartungsland wird zur Anpassung an die Regelung über künftige Entwicklungen in § 2 Satz 2 die Formulierung „in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen“ durch die Wörter „auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“ ersetzt. Die bisherige beispielhafte Aufzählung der Umstände, auf die sich die Annahme von Bauerwartungsland stützen konnte, insbesondere die besondere Hervorhebung des Flächennutzungsplans, konnte entfallen. Denn die für eine künftige bauliche Nutzung sprechenden konkreten Tatsachen können sich auch nach der neuen Regelung insbesondere aus dem Stand der Bauleitplanung und der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets ergeben. Beides kann eine hinreichend konkrete Anknüpfungstatsache i. S. des § 2 Satz 2 darstellen.

f. Weitere Grundstücksmerkmale

§ 6 übernimmt weitestgehend, wenn auch mit redaktionellen Änderungen, den Regelungsgehalt des bisherigen § 5 WertV. Wie erwähnt, wird die Wartezeit allerdings bereits in § 2 im sachlichen Zusammenhang mit der Berücksichtigung künftiger Entwicklungen geregelt. Neu ist hingegen die Zuordnung der Ertragsverhältnisse als Grundstücksmerkmal (auch) von unbebauten Grundstücken, die Erwähnung der energetischen Gebäudeeigenschaften und die Aufnahme der

⁹ Vgl. Nummer 2.2.1.1 WertR 2006 in der Fassung vom 1. März 2006, BAnz. Nummer 108 a, ber. BAnz. Nummer 121.