
Datum: 22.05.2025
Gericht: Finanzgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 11. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 K 2040/24 Gr,BG
ECLI: ECLI:DE:FGD:2025:0522.11K2040.24GR.BG.00

Tenor:

Der Bescheid vom 03.07.2023 auf den 01.01.2022 über die Feststellung des Grundsteuerwertes wird dahingehend geändert, dass unter Berücksichtigung eines Bodenrichtwerts i.H.v. 5,50 € pro Quadratmeter ein Grundsteuerwert i.H.v. 5.600 € festgestellt wird.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, soweit nicht die Kläger zuvor Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand: 1

Die Beteiligten streiten darum, ob der Beklagte berechtigt war, aufgrund eines abweichenden Entwicklungszustands einen eigenen Bodenwert abzuleiten. 2

Die Kläger bewohnen das Hausgrundstück im S.-straße in C.. Dabei handelt es sich um eine Siedlung im Außenbereich. Die Straße im „S.-straße“ verläuft südlich des Hauses. Auf der anderen Straßenseite befinden sich Grünflächen, darunter das den Klägern gehörende Flurstück Nr. N01 (Gemarkung G. Flur N02) mit einer Fläche von 1020 m². Auf diesem Flurstück befinden sich südlich – genauso wie auf den benachbarten nach Süden hin längs gezogenen Flurstücken - Baumbestände. Im Süden verläuft die Z.-straße. 3

Das Flurstück Nr. N01 befindet sich zum 01.01.2022 in einer weitläufigen Bodenrichtwertzone, die für eine landwirtschaftliche Nutzung 5,50 € pro Quadratmeter und für 4

baureifes Land im Außenbereich einen Bodenrichtwert i.H.v. 90 € pro Quadratmetern ausweist. Für die Siedlung mit dem Hausgrundstück der Kläger gibt es eine eigene Bodenrichtwertzone, die einen Bodenrichtwert i.H.v. 125 € pro Quadratmeter ausweist.

Der Beklagte erließ am 03.07.2023 einen Bescheid auf den 01.01.2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts. In diesem Bescheid bewertete er das Flurstück Nr. N01 mit einem Grundsteuerwert i.H.v. 91.800 €. Dabei ging er von einem Bodenrichtwert i.H.v. 90 € pro Quadratmeter aus. Am gleichen Tag erging ein entsprechender Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags. 5

Die Kläger legten hiergegen durch Schreiben vom 05.07.2023 Einspruch ein. Zur Begründung verwiesen sie im Wesentlichen darauf, dass auf den Stichtag 01.01.2022 von einem Bodenrichtwert i.H.v. 5,50 € pro Quadratmeter auszugehen sei und dass es sich nicht um baureifes Land handele. Eine Anhörung durch den Beklagten mitsamt dem Hinweis auf die zwingende Anwendung des Bodenrichtwerts erfolgte durch Schreiben vom 02.01.2024. Die Kläger legten daraufhin eine Stellungnahme des Gutachterausschusses vom 20.01.2024 vor, nach der der Bodenrichtwert für baureifes Land nicht anwendbar sei und gaben am 25.01.2024 eine ergänzende Stellungnahme ab. 6

Durch Schreiben vom 09.06.2024 beantragten die Kläger über ihren Einspruch zu entscheiden und stellten anderenfalls die Erhebung einer Untätigkeitsklage in Aussicht. 7

Die Kläger haben durch Schreiben vom 22.10.2024 Untätigkeitsklage erhoben. 8

Zur Begründung tragen sie – wie bereits im Einspruchsverfahren – vor, dass der angesetzte Bodenrichtwert i.H.v. 90 € pro Quadratmeter nur nachvollziehbar wäre, wenn die Stadt C. bestätige, dass es sich um Bauerwartungsland handele und der Stadtrat einem entsprechenden Aufstellungsbeschluss für eine Baulandausweisung mehrheitlich zugestimmt habe. 9

Der Bodenrichtwert bestimme sich grundsätzlich danach, was auf einem Grundstück planungsrechtlich zulässig sei. Das streitgegenständliche Grundstück liege planungsrechtlich im Außenbereich der Stadt C.. Der aktuelle Regionalplan weise für dieses Grundstück „allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt C. führe diese Fläche als solche der Landwirtschaft auf. 10

Gemäß der aktuellen raumordnerischen Planung sei auch im Zuge der Eigenentwicklung von kleineren Ortsteilen darauf zu achten, dass Splittersiedlungen sowie bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Straßen vermieden werden (Landesentwicklungsplan NRW; Erlass zur Konkretisierung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen Wohnen, Gewerbe und Industrie des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie vom 17.04.2018). 11

Es gebe für die streitgegenständliche Bodenrichtwertzone auch keine Außenbereichssatzung im Sinne von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches – BauGB. Ein diesbezügliches Ersuchen der Kläger sei umfangreich begründet und mehrfach abgelehnt worden. 12

Da die hier in Rede stehende „Grünzeile“ gebäudefrei sei, komme auch keine Baulückenschließung durch einen Neubau zwischen zwei Bestandsgebäuden in Betracht. Die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt C. habe mehrfach auf Anfrage erläutert, dass aus Rechtsgründen dort nicht gebaut werden dürfe. 13

Nach dem Grundstücksmarktbericht der Stadt C. für das Jahr 2022 seien Richtsätze für Bauland im Außenbereich nur für solche Flächen anwendbar, die zulässigerweise bebaut werden könnten.

15
Sofern der Beklagte annehme, dass hier eine übliche Gartennutzung stattfinde, laufe diese Auslegung fehl, weil sie, die Kläger, einen großen Garten zur Verfügung hätten, der direkt an das Wohnhaus grenze und das Flurstück N01 auch für die Hühnerhaltung und als ökologisches extensives Grünland genutzt werde, wie auch Landwirte dies täten. Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft werde jedoch unstreitig nicht geführt. Es handele sich um eine wirtschaftliche Einheit im Grundvermögen.

16
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker-/Grünland) bezögen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorlägen.

17
Die Kläger beantragen,

18
den Bescheid vom 03.07.2023 auf den 01.01.2022 über die Feststellung des Grundsteuerwertes dahingehend zu ändern, dass von einem Bodenrichtwert i.H.v. 5,50 € pro Quadratmeter ausgegangen wird.

19
Der Beklagte beantragt,

20
die Klage abzuweisen.

21
Zur Begründung trägt er vor, dass der bisher angesetzte Bodenrichtwert zu einem fehlerhaften Ergebnis geführt habe, da der Entwicklungszustand des zu bewertenden Grundstücks nicht mit dem des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimme. Der Gutachterausschuss habe für das Grundstück lediglich einen Bodenrichtwert für „baureifes Land“ oder „land- und forstwirtschaftliche Zwecke“ festgestellt. Beide Werte seien jedoch unzutreffend.

22
Ein land- und forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert sei nicht anwendbar, da ein abweichender Entwicklungszustand vorliege. Abweichend von § 3 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – 2021 wonach Flächen für die Land- und Forstwirtschaft nur „nutzbar“ sein müssten, stelle § 232 Abs. 1 S. 2 und Abs. 3 S. 1 Nr. 1 des Bewertungsgesetzes – BewG – darauf ab, ob der Boden dauerhaft der Land- und Forstwirtschaft „zu dienen“ bestimmt sei.

23
Der Entwicklungszustand eines Grundstücks beziehe sich daher auf die tatsächliche Nutzung und die Möglichkeit der Bebauung oder Nutzung zu bestimmten Zwecken. Ein Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen sei nur anwendbar, wenn es sich um Flächen handele, die tatsächlich für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen seien und auch entsprechend zukünftig genutzt würden.

24
Ein Grundstück, das zu Gartenzwecken genutzt werde, weise einen abweichenden Entwicklungszustand auf, da es für Freizeit- oder Kleingartenaktivitäten und nicht für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke verwendet werde.

25
Es hätten sich zudem keine Bodenrichtwerte für vergleichbare Grundstücke ermitteln lassen. Daher sei der Bodenwert gemäß § 247 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BewG abzuleiten. Eine solche Ableitungsmöglichkeit biete der Grundstücksmarktbericht der Stadt C. 2022 unter Tz. 4.6.3 seien dort für „weitere Flächen – besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“

Bodenrichtwerte für Kleingartenanlagen, öffentliche Grünflächen sowie Friedhofsflächen
Werte von 12 € pro Quadratmeter festgelegt.

Eine weitere Möglichkeit zur Ableitung des Bodenwerts ergebe sich aus der fortgeführten Anwendung der in A 247.3 Abs. 1 S. 2 des Anwendungserlasses zur Bewertung für Grundsteuer – AEBewGrSt – zu § 247 BewG festgelegten Prozentsätze, unter der Annahme einer zu bewertenden Fläche, die den Wertansatz des Entwicklungszustands „Land- oder Forstwirtschaft“ übersteige, jedoch nicht den Wertansatz für Bauerwartungsland erreiche. Führe man die dort vorgesehenen Wertansätze für Bauerwartungsland und Rohbauland fort, sei für ein nicht bebaubares Grundstück ein Prozentsatz von 12,5 % anzuwenden. Danach ergebe sich ein Wertansatz von 11,25 € (90 € × 12,5 %) pro Quadratmeter. 26

Für weitere Einzelheiten zum Sach- und Streitstand nimmt das Gericht auf den Inhalt des Protokolls zur mündlichen Verhandlung vom 22.05.2025, der Gerichtsakten und des beigezogenen Verwaltungsvorgangs Bezug. 27

Entscheidungsgründe: 28

Der Senat legt das Klagebegehren der Kläger so aus, dass sich diese nur gegen den Bescheid vom 03.07.2023 auf den 01.01.2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts wenden wollten. Dies entspricht aufgrund laien günstiger Auslegung dem wohlverstandenen Interesse der steuerlich nicht beratenen Kläger. Eine Anfechtung des Grundsteuermessbetrags mit Einwendungen gegen den Grundsteuerwert hätte wegen § 42 der Finanzgerichtsordnung – FGO – i.V.m. § 351 Abs. 2 der Abgabenordnung – AO – keine Aussicht auf Erfolg. Die von den Klägern erstrebte Folgeänderung des Grundsteuermessbetrags ergibt sich daraus, dass der Beklagte bei Änderung des Grundsteuerwertbescheids als Grundlagenbescheid zwingend den Grundsteuermessbetrag über § 175 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 AO anpassen muss. 29

A) Die so verstandene Klage ist zulässig. 30

Dies gilt ungeachtet des nicht abgeschlossenen Vorverfahrens. 31

In den Fällen, in denen ein außergerichtlicher Rechtsbehelf gegeben ist, ist die Klage gemäß § 44 Abs. 1 FGO vorbehaltlich der §§ 45 und 46 FGO nur zulässig, wenn das Vorverfahren über den außergerichtlichen Rechtsbehelf ganz oder zum Teil erfolglos geblieben ist. Gemäß § 46 Abs. 1 S. 1 FGO ist die Klage abweichend von § 44 FGO ohne vorherigen Abschluss des Vorverfahrens zulässig, sofern über einen außergerichtlichen Rechtsbehelf ohne Mitteilung eines zureichenden Grundes in angemessener Frist sachlich nicht entschieden worden ist. Nach S. 2 der Vorschrift kann die Klage nicht vor Ablauf von sechs Monaten seit Einlegung des außergerichtlichen Rechtsbehelfs erhoben werden, es sei denn, dass wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist. Auch nach Ablauf der Sperrfrist von sechs Monaten seit Einlegung des Einspruchs ist die Klage nicht ohne weiteres zulässig. Es ist vielmehr anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu beurteilen, ob die Bearbeitungszeit noch angemessen ist. Dabei sind einerseits der Umfang und die rechtlichen Schwierigkeiten des Falles und auf der anderen Seite das Interesse des Steuerpflichtigen an baldiger Entscheidung gegeneinander abzuwägen (BFH-Beschluss vom 07.03.2006 VI B 78/04, BStBl. II 2006, 430). 32

Nach diesen Maßstäben ist die Anfechtungsklage der Kläger nach § 46 Abs. 1 S. 1 FGO als Untätigkeitsklage zulässig. Der Beklagte hat über den Einspruch der Kläger ohne Mitteilung eines zureichenden Grundes nicht in einer angemessenen Frist entschieden. Der 33

entscheidungerhebliche Sachverhalt bedurfte keiner weiteren Aufklärung mehr. Auf den Einspruch der Kläger vom 05.07.2023 erfolgte dennoch lediglich eine Anhörung durch Schreiben vom 02.01.2024. Auf die Stellungnahmen der Kläger vom 20.01.2024 und 25.01.2024 hat der Beklagte trotz Androhung einer Untätigkeitsklage durch Schreiben vom 09.06.2024 nicht nach außen erkennbar reagiert. Es kam lediglich zu einer innerdienstlichen Stellungnahme der amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 28.06.2024.

B) Die Klage ist begründet. 34

Der Bescheid vom 03.07.2023 auf den 01.01.2022 über die Feststellung des Grundsteuerwertes ist – auch nach der vom Beklagten in Aussicht gestellten Teilabhilfe – rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten, § 100 Abs. 1 S. 1 FGO. 35

Der Beklagte hat sich zu Unrecht geweigert, einen Bodenrichtwert i.H.v. 5,50 € für den Entwicklungszustand einer Fläche der Land- und Forstwirtschaft hinsichtlich des Flurstücks N01 der Kläger mit einer Fläche von 1.020 qm anzuwenden. 36

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich gemäß § 247 Abs. 1 S. 1 BewG regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 BauGB). Soweit in den §§ 243-242 BewG sowie in den Anl. 36-43 nichts anderes bestimmt ist, werden Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks mit Ausnahme unterschiedlicher Entwicklungszustände (Nr. 1) und Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen (Nr. 2) nach S. 2 der Vorschrift nicht berücksichtigt. 37

Aus dem Verweis auf § 196 Abs. 1 S. 1 BauGB ergibt sich, dass Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands sind. Ein Bodenrichtwert gilt danach regelmäßig für einen bestimmten Entwicklungszustand. 38

Wenn sich das zu bewertende Grundstück in einer Bodenrichtwertzone befindet, für die verschiedene Bodenrichtwerte ausgewiesen sind, erlaubt § 247 Abs. 1 S. 2 BewG in Nr. 2 die Auswahl zwischen diesen Bodenrichtwerten. Zwar ist grundsätzlich für jede Bodenrichtwertzone nur ein Bodenrichtwert zu ermitteln, es ist allerdings ausnahmsweise möglich, dass sich zwei Bodenrichtwertzonen deckungsgleich überlagern. Für diese Zone existieren dann bezogen auf die gleiche Fläche zwei Bodenrichtwertgrundstücke. Voraussetzung für eine Überlagerung von zwei Bodenrichtwertzonen ist gemäß § 15 Abs. 3 S. 1 ImmoWertV 2021, dass grundsätzlich eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt. Streng genommen findet keine Anpassung eines Bodenrichtwertes aufgrund eines abweichenden Entwicklungszustands statt, sondern die Auswahl zwischen zwei Bodenrichtwerten für jeweils unterschiedliche Entwicklungszustände (Krumm/Paeßens GrStG § 247 BewG Rn. 17). 39

Die Anpassung eines Bodenrichtwertes – wie es der Beklagte ableiten will - ist hingegen nach § 247 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BewG vorgesehen. Sie setzt voraus, dass für den Entwicklungszustand, den das zu bewertende Grundstück aufweist, kein Bodenrichtwert festgestellt worden ist (§ 247 Abs. 3 BewG). Existiert hingegen ein solcher Bodenrichtwert, kommt eine Anpassung nach § 247 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BewG nicht in Betracht. In der Regel fehlen insbesondere für Bauerwartungsland oder Rohbauland eigene Bodenrichtwerte. Eine Anpassung gemäß § 247 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BewG liegt in diesen Fällen dann vor, wenn die Finanzverwaltung den Bodenrichtwert nach den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses (etwa durch prozentuale Abschläge aus dem 40

Grundstücksmarktbericht) anpasst. Greift die Finanzverwaltung hingegen auf die prozentualen Abschläge aus A 247.3 Abs. 1 AEBewGrSt zurück, handelt es sich dabei um eine Schätzung im Sinne von § 247 Abs. 3 BewG (Krumm/Paeßens GrStG § 247 BewG Rn. 17).

Im Streitfall hat der Gutachterausschuss für die Bodenrichtwertzone mit dem Flurstück N01 zwei unterschiedliche Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände „baureifes Land im Außenbereich“ sowie „Land- und Forstwirtschaft“ ermittelt. 41

Bei dem Flurstück N01 handelt es sich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft. 42

Die Gesetzesbegründung zu § 247 Abs. 1 S. 2 BewG verweist für die Einordnung einer Fläche zu einem Entwicklungszustand auf § 5 ImmoWertV (BT.-Drucksache 19/23551 S. 80). Diese Vorschrift ist jedoch mit Wirkung zum 01.01.2022 in der neuen ImmoWertV 2021 neu gefasst worden. Die entsprechende Regelung findet sich jetzt in § 3 ImmoWertV 2021. 43

Gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft solche, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind. 44

Gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen, Bauerwartungsland. 45

Gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind, Rohbauland. 46

Baureifes Land sind gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. 47

Sonstige Flächen sind gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021 Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Abs. 1-4 zuordnen lassen. 48

Bei der Abgrenzung von sonstigen Flächen gegenüber den übrigen Entwicklungszuständen ist zu beachten, dass eine sonstige Fläche nur dann in Betracht kommt, wenn sich die Fläche keinem Entwicklungszustand nach den Abs. 1-4 in § 3 ImmoWertV 2021 zuordnen lässt. Die Annahme einer sonstigen Fläche ist nach dem Gesetz nachrangig. 49

Die Einordnung des Flurstücks N01 als „sonstige Fläche“ scheidet danach aus, da es sich um eine solche handelt, die sich als Fläche der Land- und Forstwirtschaft einstufen lässt. 50

§ 3 Abs. 1 Immo Wert V verlangt nach seinem Wortlaut nur, dass eine Fläche Land- oder forstwirtschaftlich „nutzbar“ ist. Ob eine solche Nutzung auf dieser Fläche tatsächlich stattfindet, ist unerheblich (Kleiber § 3 ImmoWertV Rn. 24). Nicht erfasst sind Flächen, auf denen eine landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen ist. Daran kann es beispielsweise fehlen, wenn die Flächen als Naturschutzgebiet, Trocken- oder Feuchtbiotop oder als Schutz- oder Sperrstreifen nach dem Schutzbereichsgesetz oder Wasserhaushaltsgesetz unter Schutz gestellt sind (Kleiber § 3 ImmowertV Rn. 20). 51

Zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zählen neben den reinen Flächen der Land- und Forstwirtschaft auch die besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft. Die Unterscheidung geht zurück auf § 4 Abs. 1 der Wertverordnung 88, die bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV 2010 galt. Eine besondere Fläche der Land- oder Forstwirtschaft, auch als sog. begünstigtes Agrarland bekannt, liegt vor, wenn diese sich durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignet, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung besteht.

Auch wenn diese Unterscheidung mit dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2010 aufgegeben wurde, gelten besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft nach wie vor als solche im Sinne von § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Insoweit führte die Gesetzesbegründung zur Einführung der ImmoWertV 2010 aus, dass das zuvor in § 4 Abs. 1 Nr. 2 Wertverordnung 88 definierte begünstigte Agrarland in seiner Bedeutung häufig missverstanden und einseitig als höherwertiges Agrarland fehlinterpretiert worden sei. Die typischen Grundstücksmerkmale von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen seien durch § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2010 (entspricht § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021) ausreichend erfasst. Nach altem Recht hätten inhaltlich erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten bestanden, die damit im Zusammenhang gestanden hätten, dass das begünstigte Agrarland keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulands darstelle (Bundesratsdrucksache 171/10 Seite 40).

53

Nach diesen Kriterien handelt es sich bei dem Flurstück N01 um eine landwirtschaftliche Fläche, da sich das Flurstück als besondere Fläche der Landwirtschaft erweist. Gründe die einer landwirtschaftlichen Nutzung generell entgegenstehen könnten, liegen nicht vor. Die Fläche wird durch ihre Nähe zu der Splittersiedlung im Außenbereich „S.-straße“ geprägt. Sie wäre aufgrund dieser Lage auch für außerlandwirtschaftliche Zwecke, etwa als Grünfläche zur Naherholung geeignet. Die Vielzahl an vergleichbar geschnittenen Grundstücken zwischen der Z.-straße und der Siedlung „S.-straße“ sprechen auch für eine entsprechende Nachfrage. Dass auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung besteht, haben die Kläger umfangreich dargelegt und belegt.

54

Der Senat sieht diese Einordnung durch die Anlage 5 zur ImmoWertV 2021 bestätigt. Diese Anlage enthält den Nutzungsartenkatalog. Zusätzlich zur Art der Nutzung kann eine Ergänzung zur Art der Nutzung angegeben werden. Nach Z. 6.2 dieser Anlage unterfallen auch Flächen von Grünland solchen der Land- oder Forstwirtschaft. Der Senat übersieht dabei nicht, dass nach Z. 8.1 der Anlage private Grünflächen auch den sonstigen Flächen unterfallen können. Diese Einordnung ist jedoch nach der gesetzlichen Systematik nachrangig. Dies wird in der Einleitung zur Anl. 5 zu ImmoWertV 2021 auch für Bodenrichtwertgrundstücke nochmals klargestellt. Nur wenn sich das Bodenrichtwertgrundstück aufgrund seiner rechtlichen und tatsächlichen Merkmale keinem der Entwicklungszustände nach § 3 Abs. 1-4 ImmoWertV 2021 zuordnen lässt, ist es der Kategorie „sonstige Flächen“ im Sinne von § 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021 zuzuordnen.

55

§ 232 BewG ändert hieran nichts. Diese Vorschrift bestimmt in Abs. 1 zunächst tätigkeitsbezogen den Begriff der Land- und Forstwirtschaft. In Abs. 2 wird dann der Umfang eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft definiert. Diese Vorschrift ist maßgeblich, um bei der gemäß § 219 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 1 BewG vorgesehen Feststellung der Vermögensart zwischen dem Grundvermögen und dem Vermögen der Land- und Forstwirtschaft zu unterscheiden (Wiegand in Rössler/Troll BewG § 232 BewG Rn. 7; Krumm/Paeßens GrStG § 232 Rn. 1; Krumm/Paeßens GrStG § 219 Rn. 14). Diese Feststellung ist maßgeblich dafür,

56

welcher Hebesatz gemäß § 25 Abs. 4 S. 1 GrStG anwendbar ist. Weshalb diese Vorschrift Auswirkungen auf den Entwicklungszustand eines bestimmten Grundstücks nach § 196 Abs. 1 S. 1 BauGB bzw. § 3 ImmoWertV 2021 haben soll, erschließt sich dem Senat nicht.

Anderes ergibt sich auch nicht aus dem seitens des Beklagten in der mündlichen Verhandlung zitierten Verweis auf A 247.2 Abs. 2 Nr. 1 AEBewGrSt. Diese Verwaltungsvorschrift nimmt hinsichtlich des Entwicklungszustands „land- und forstwirtschaftliche Fläche“ in einem Klammerzusatz auf die §§ 232 -242 BewG Bezug. Die Schlussfolgerung, dass deshalb Flächen der Land- und Forstwirtschaft einen entsprechenden Betrieb voraussetzen, ist verfehlt. Eine solche Voraussetzung lässt sich nicht unter Rückgriff auf eine Verwaltungsvorschrift in das Gesetz hineinlesen. § 3 Abs. 1 ImmoWertV enthält diese Voraussetzung – wie dargelegt – nicht. 57

Der im Tenor festgestellte Grundbesitzwert ergibt sich aus der Anwendung eines Bodenrichtwerts von 5,50 € pro Quadratmeter und der Abrundung gemäß § 230 BewG auf volle 100 €. 58

C) Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO. 59

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 151 Abs. 3, 155 FGO i. V. m. §§ 708 Nr. 10, 711 der Zivilprozessordnung. 60