



Az.: GU 11207971/2011

G U T A C H T E N

(Zonales Gutachten)

über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte
für die Bemessung des Ausgleichsbetrages
gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
im Sanierungsgebiet „Stadtkern Weißenthurm“ der Stadt Weißenthurm

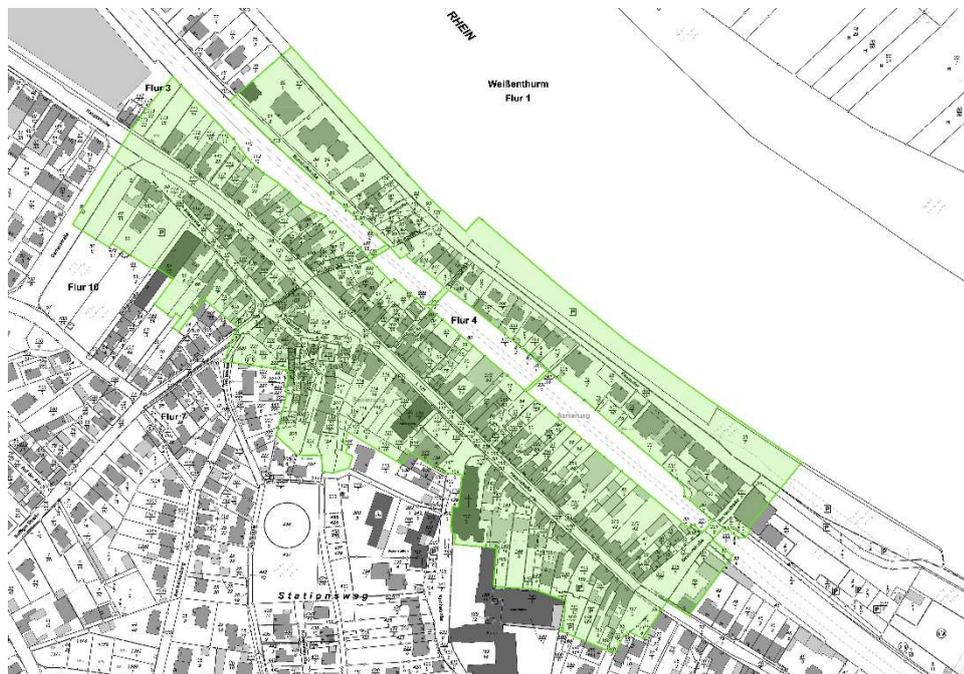


Abbildung 1: Übersicht Sanierungsgebiet

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 22.09.2020 in der Besetzung

Herr Bogler	Ehrenamtlicher Gutachter
Frau Feustel	Ehrenamtliche Gutachterin
Herr Groß	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Kirschstein	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Mies	Ehrenamtlicher Gutachter
Frau Schleicher	Ehrenamtliche Gutachterin
Herr Fischer	Vorsitzender des Gutachterausschusses

den Anfangs- und Endwert für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Weißenthurm“ der Stadt Weißenthurm zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2019 beschlossen (siehe nachfolgende Tabelle 1).

Zonale Anfangs- und Endwerte¹
im Sanierungsgebiet „Stadtkern Weißenthurm“ der Stadt Weißenthurm
zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2019

Sanierungszone Nr.:	Anfangswert €/m ²	Endwert €/m ²	Abschöpfbare sanierungsbedingte Boden- werterhöhung (Endwert - Anfangswert) €/m ²
1	94,40 €	94,40 €	0,00 €
2	102,50 €	107,90 €	5,40 €
3	107,70 €	107,70 €	0,00 €
4	100,30 €	104,60 €	4,30 €
5	91,70 €	92,50 €	0,80 €
6	91,70 €	93,40 €	1,70 €
7	86,70 €	88,30 €	1,60 €
8	92,50 €	94,20 €	1,70 €
9	88,70 €	90,30 €	1,60 €
10	97,00 €	97,00 €	0,00 €
11	114,80 €	128,20 €	13,40 €
12	109,30 €	109,30 €	0,00 €
13	100,00 €	100,00 €	0,00 €
14	29,60 €	29,60 €	0,00 €
15	29,60 €	29,60 €	0,00 €
16	29,60 €	29,60 €	0,00 €
17	29,60 €	29,60 €	0,00 €
18	29,60 €	29,60 €	0,00 €
19	106,00 €	107,70 €	1,70 €
20	90,30 €	98,70 €	8,40 €

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 22.09.2020

¹ Graphische Darstellung siehe Abbildung 12: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Osteifel-Hunsrück



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt **Osteifel-Hunsrück**
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen
Tel.: 02651 9582-0

Az.: 11207971/2011

B e s c h l u s s

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat am 22.09.2020 in seiner Beratung die Wertzonen festgelegt und die zonalen Anfangs- und Endwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet "Stadtkern Weißenthurm" zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2019 in der Besetzung

Herr Bogler, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Groß, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Kirschstein, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Mies, ehrenamtlicher Gutachter	
Frau Schleicher, ehrenamtliche Gutachterin	
Frau Feustel, ehrenamtliche Gutachterin	
Herr Fischer, Vorsitzender des Gutachterausschusses	

beschlossen.

Die beigelegte Liste und Übersicht der Wertzonen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Abbildung 2: Beschluss der Gutachterausschusssitzung vom 22.09.2020

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität (Qualitätsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV):

Anfangswerte 01.01.2002 (Grundsätzlich der Stichtag vor der Bekanntmachung der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung (21.03.2002). Es ist somit von einem Zeitpunkt auszugehen, zu dem die Absicht der Durchführung einer Sanierung noch nicht (öffentlich) bekannt war.

Endwerte Für die Endwerte ist der Tag der Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung (02.10.2019 Wertermittlungsstichtag) anzuhalten. Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die Satzung über die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Weißenthurm“ am 12.09.2019 beschlossen.

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV):

Anfangswerte² Stichtag (02.10.2019) des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Endwerte² Stichtag (02.10.2019) des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Wichtige Hinweise:

- a. Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die Anfangs- und Endwerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde immer zugunsten der Eigentümer gerundet.
- c. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässiger Weise bewirkt wurden, werden bei der Ermittlung des Anfangswertes für die Einzelgrundstücke berücksichtigt und fließen somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ein, da sie nicht abgeschöpft werden dürfen (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

² Als Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag der Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung gewählt. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt.

Mayen, den 09.02.2021

Gez. Fischer

Thomas Fischer

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Ausfertigungen haben erhalten:

- eine Ausfertigung für die Stadt Weißenthurm

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift wird bescheinigt.

Mayen, den 09.02.2021

Im Auftrag

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	9
2	Gebietsbeschreibung	11
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	11
2.1.1	Vor der Sanierung	12
2.1.2	Nach der Sanierung	13
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	16
3	Wertermittlungsstichtage Grundlagen	20
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse	20
3.2	Für die Qualitätsbemessung	20
3.2.1	Anfangswerte	20
3.2.2	Endwerte	20
3.2.3	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	20
3.2.4	Entwicklungszustand	22
3.2.5	Definitionen nach § 5 ImmoWertV	23
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	23
3.3.1	Definitionen	23
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)	25
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	26
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke	27
3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)	28
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren	28
3.3.2.2.2	Komponentenmethode (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)	30
3.3.2.2.3	Die marktangepasste Zielbaumethode	39
3.3.2.3	Mittelbildung	47
4	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Wertermittlungsstichtag	48
4.1	Allgemeines	48
4.2	Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte	49
4.2.1	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone zum Wertermittlungsstichtag („Besondere Bodenrichtwerte“)	51
4.3	Ableitung der „besonderen zonalen Bodenrichtwerte“ und Neuzonierung	55
4.3.1	Anpassung der Bodenrichtwertzonen zur Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte	57
5	Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)	63
5.1	Vergleichskaufpreisverfahren	63
5.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet	63
5.1.2	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet	63
5.2	Bodenrichtwertverfahren	66
5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	66
5.4	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag	67
6	Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)	68
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren	68
6.1.1	Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet	68

6.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“.....	68
6.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“	68
6.4	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“	69
6.5	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag	70
7	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	73
8	Literaturverzeichnis (Auszug).....	74
Anlage 1: Berechnungen für die einzelnen Zonen (Zone 1 bis 20)		76
	Berechnungen für die Zone 1	77
	Berechnungen für die Zone 2	78
	Berechnungen für die Zone 3	81
	Berechnungen für die Zone 4	82
	Berechnungen für die Zone 5	85
	Berechnungen für die Zone 6	88
	Berechnungen für die Zone 7	91
	Berechnungen für die Zone 8	94
	Berechnungen für die Zone 9	97
	Berechnungen für die Zone 10	100
	Berechnungen für die Zone 11	101
	Berechnungen für die Zone 12	104
	Berechnungen für die Zone 13	105
	Berechnungen für die Zone 14	106
	Berechnungen für die Zone 15	107
	Berechnungen für die Zone 16	108
	Berechnungen für die Zone 17	109
	Berechnungen für die Zone 18	110
	Berechnungen für die Zone 19	111
	Berechnungen für die Zone 20	114
Anlage 2: Fotodokumentation		117
Anlage 3: Massnahmenplan		131
Anlage 4: Denkmalliste (teilweise Auszug Seite 101 und 102)		133
Abbildungsverzeichnis		
	Abbildung 1: Übersicht Sanierungsgebiet	1
	Abbildung 2: Beschluss der Gutachterausschusssitzung vom 22.09.2020	3
	Abbildung 3: Übersichtskarte.....	11
	Abbildung 4: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Stadtkern Weißenthurm“	17
	Abbildung 5: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz.....	36
	Abbildung 6: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 90 €/m ²	41
	Abbildung 7: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 350 €/m ²	42
	Abbildung 8: Marktanpassungsfaktoren der Zielbaummethode.....	43
	Abbildung 9: Beispiel für einen Klassifikationsrahmen Zielbaummethode.....	45
	Abbildung 10: Beispiel für die gewogene Mittelbildung.....	47
	Abbildung 11: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2018).....	53
	Abbildung 12: Verfeinerung der Bodenrichtwertzone.....	61
	Abbildung 13: Darstellung der Verfahrensergebnisse.....	72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 22.09.2020	2
Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißer Test	36
Tabelle 3: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke (Beispielberechnung für die Zone 6)	65
Tabelle 4: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 02.10.2019	67
Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 02.10.2019 nach der Komponentenmethode	69
Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 02.10.2019 nach der Zielbaummethode	70
Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 02.10.2019	71

1 Vorbemerkungen

Antragsteller:	Stadt Weißenthurm
Grund der Erstellung:	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.</p> <p>Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung der Grundstücke im Sanierungsgebiet zum Wertermittlungsstichtag ergibt.</p> <p>Als Stichtag für den Abschluss der Sanierung war der Tag der Aufhebung der Sanierungssatzung (Bekanntgabe) 02.10.2019 zu wählen. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt</p>
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I. S. 639) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung. Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag“ herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen (z.B. Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, Baulasten etc.) sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.
Wichtige Hinweise:	<p>Durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – scheinen jahrelang von den Gutachterausschüssen gepflegte Wertermittlungsmodelle und Vorgehensweisen in Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen</p> <ol style="list-style-type: none">1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke, siehe hierzu: 3.2 Für die Qualitätsbemessung

2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen, siehe hierzu: 3.3.1 Definitionen
3. zur vorrangigen Wertermittlung anhand von Vergleichspreisen, siehe hierzu: 3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung
4. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst, siehe hierzu: 4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte.

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften



Abbildung 3: Übersichtskarte

Ort:

Die Stadt Weißenthurm ist eine kreisangehörige Stadt im Landkreis Mayen-Koblenz und hat ca. 9000 Einwohner. Sie ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung der Verbandsgemeinde Weißenthurm und liegt unmittelbar am westlichen Ufer des Rheins zwischen Koblenz und Andernach. Nach der Einstufung des regionalen Raumordnungsplanes „Mittelrhein-Westerwald“ (2017) ist die Stadt Weißenthurm Zentrum der Grundversorgung. Sie liegt im Mittelbereich Koblenz mit den zentralen Orten Koblenz als Oberzentrum und Lahnstein, Höhr - Grenzhäuser und Bendorf als Mittelzentren. In unmittelbarer Nähe von Weißenthurm liegen auch die Mittelzentren Andernach und Neuwied.

Lage des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes:

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird im Wesentlichen von der Gartenstraße, der Becherstraße, von Grundstücken entlang der Hauptstraße und dem Rheinufer begrenzt. Es umfasst eine Fläche von rd. 9 ha. Die Merkmale von Mischgebieten

(Wohn- und Geschäftsnutzung) prägen das Sanierungsgebiet.

2.1.1 Vor der Sanierung

Sanierungsziele:

Die vorbereitende Untersuchung der Stadt Weißenthurm geht von einer bestandsorientierten Planung aus. Der vorhandene Baubestand sollte weitestgehend erhalten bleiben.

Der Schwerpunkt der Nutzungsentwicklung sollte in der Erhaltung und Weiterentwicklung als innerstädtischer Wohnstandort, vor allem unter Verbesserung der Wohnsituation im Altstadtbereich und Entwicklung und Verbesserung des Wohnumfeldes aber auch in der Sicherung und Stärkung der gewerblichen Kleinbetriebe im Bereich des Einzelhandels, der Dienstleistung und Gastronomie gelegt werden.

- Instandsetzung des „Weißen Turms“ mit Gestaltung des Umfeldes (historischer Zollturm und Grenzturm zwischen Kur Köln und Kur Trier), Entwicklung des Vorplatzes mit Aufenthaltsqualität
- Entwicklung und Stärkung des Wirtschaftsfaktors „Fremdenverkehr“
- Gestalterische Aufwertung der Gassenverbindungen von der Hauptstraße zum Rhein
- Verbreiterung und Umgestaltung der Gehwege entlang der Hauptstraße

Nutzung und Bebauung:

Überwiegend liegt im Sanierungsgebiet eine zweigeschossige Bebauung vor. Einzelne dreigeschossige Gebäude sind sowohl an der Hauptstraße wie auch am Rheinufer vorzufinden.

Im Sanierungsgebiet kommen überwiegend klein parzellierte Grundstücke vor. Dies ist dem Charakter einer Straßendorfbebauung geschuldet (schmale, lange Grundstücke). Gebäude in zweiter Baureihe erzeugen in Teilbereichen Einschränkungen für die Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die vorhandene Bebauung im Sanierungsgebiet ist überwiegend intakt, die Bausubstanz größtenteils überaltert.

Verkehrssituation:

Die Stadt Weißenthurm wird von mehreren überregionalen Straßen erschlossen. Unmittelbar am Stadtgebiet führt die vierspurige Bundesstraße B 9 in nördlicher Richtung nach Bonn und in südlicher Richtung nach Koblenz. Südwestlich des Stadtgebietes bindet die Bundesstraße B 256 an die B9 an und führt über Neuwied in nördlicher Richtung in den Westerwald. Neuwied liegt auf der anderen Rheinseite, nur durch eine Brücke von Weißenthurm getrennt. In südwestlicher Richtung führt die B 256 nach Mayen

und im Weiteren über die B 258 nach Blankenheim. Die durch das Stadtgebiet führende Landstraße L121 bindet die Stadt Andernach in nördlicher Richtung und Mühlheim Kärlich in südlicher Richtung an. Die Stadt Weißenthurm liegt an der linksrheinischen Bahnstrecke Köln-Bonn-Koblenz-Mainz mit eigenem Bahnhof und ist über Andernach und Koblenz an das überregionale Schienennetz angebunden.

Erschließungsstraßen im Sanierungsgebiet sind die Hauptstraße (L121), die Alte Straße / Alte Gasse, die Straße „Turmhof“ die Kirchstraße, die Bahnhofstraße, die Straße „Rheinufer“ und die Becherstraße. Die Honiggasse (fußläufige Verbindung), die Rauschergasse (fußläufige Verbindung von der katholischen Kirche zum Rheinufer) und die Schmittgasse (befahrbar) verknüpfen die höhergelegene Hauptstraße mit dem Rheinufer.

Zustand der
Erschließungsanlagen:

Der Zustand der vorhandenen Erschließungsstraßen erforderte nach Angaben der Stadt nicht unmittelbar einen Neuausbau. Allerdings war der Zustand nur als ausreichend zu bezeichnen. Darum wurde die Alte Straße/Alte Gasse, die Straße „Rheinufer“, die Schmittgasse und die Hauptstraße mit Honiggasse und Rauschergasse neu ausgebaut.

2.1.2 Nach der Sanierung

Zustand der Erschließungsanlagen:

Während der Dauer des Sanierungsverfahrens wurden einige Straßen bzw. Plätze neu ausgebaut bzw. neugestaltet. Ein entsprechender sanierungsbedingter Neuausbau wird im Gutachten berücksichtigt.

Grundstücksstruktur:

Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde nicht durchgeführt. Sanierungsbedingte Änderungen der Grundstücksform und Gestalt durch Ankäufe von Grundstücken und Freilegungen haben nur ganz vereinzelt stattgefunden.

Sanierungsmaßnahmen:

Sanierungsmaßnahmen waren nach Mitteilung des Auftraggebers:

- Auslagerung des Bauhofes
- Instandsetzung des „Weißen Turm“ und Gestaltung des Umfeldes
- Modernisierung und Instandsetzung Spielhaus in der Rauschergasse mit Gestaltung und Errichtung eines Bolzplatzes
- Gestaltung des Kirchplatzes (Stützmauer, Treppenanlage, Bühne Kirchplatz)

- Grünanlage am Weißen Turm
- Parkplätze Hauptstraße 101-105 mit Treppenanlage als Verbindung
- Straßenausbauten mit Gestaltung
- Umgestaltung des Rheinufers

Immissionen:

Vor der Sanierung war ein großer Teil des Sanierungsgebietes durch Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Hieran hat sich durch die Sanierung nicht spürbar etwas geändert.

Baugrund:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.

Hinweis zu den Sanierungsmaßnahmen und abschließende Einschätzung:

Nach Auffassung des Gutachterausschusses lässt sich insgesamt feststellen, dass sich die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen soweit erkennbar eher positiv auf das Stadtbild im Gesamten als auf konkrete Bereiche im Sanierungsgebiet ausgewirkt haben. Zudem sind sie nicht großflächig sondern eher als punktuell zu betrachten.

Die auf das Gebiet zonal abzuleitende Bodenwertsteigerung ist, wie den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen ist, daher nur als sehr eingeschränkt zu beurteilen, was der Gutachterausschuss im Rahmen seiner Bewertung somit auch entsprechend berücksichtigt hat. Ein ggf. vorhandener zonaler Werteinfluss liegt hier (abgesehen von ersparten Ausbaubeiträgen) unterhalb der Schätzgenauigkeit. Gründe hierfür sind insbesondere:

- die Dauer des Verfahrens in Verbindung mit
- der Anzahl der Maßnahmen
- der Lage der Maßnahmen
- der Art der Maßnahmen

Gerade bei letzterem Punkt sind nämlich insbesondere auch die mit einer Maßnahme eventuell einhergehenden nachteiligen oder eingeschränkten Auswirkungen zu berücksichtigen (z.B. Lärm durch neuen Straßenbelag und/oder konkrete Ausgestaltung gegenüber Altzustand).

Der größte Teil der Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen im öffentlichen Bereich an zentralen Plätzen oder Modernisierungen von einzelnen privaten Gebäuden, die räumlich auseinanderliegen.

So erstrecken sich die Maßnahmen wie

- die Umgestaltung des Kirchplatzes,
- die Neugestaltung der Umgebung um den „Weißen Turm“,

- die Neugestaltung der Honiggasse mit Brunnen und Wasserlauf sowie
- die Gestaltung des Rheinufers (noch nicht vollständig abgeschlossen bzw. bei Abschluss der Sanierung tlw. wieder schadhaft, Baumpflanzungen und endgültige Rasenflächen fehlen noch)
- Erschaffung eines Parkplatzes im Bereich der heutigen Sparkasse

auf den öffentlichen Raum und somit auf städtische Grundstücke und bilden eher für das Stadtgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

So ist die Umgestaltung der bereits vor der Sanierung vorhandenen Platzfläche an der Kirche (vorher stufig angelegt, jetzt eine nahezu ebene Fläche) eine einzelne Maßnahme im öffentlichen Raum und nach Auffassung des Gutachterausschusses ausschließlich eine Umgestaltung des Altzustandes an einen neuen Zeitgeist. Ein Vorteil der Umgestaltung wurde in der dann besseren Nutzungsmöglichkeit gesehen, wobei die neu aufgestellten Steinquader nach eigener Aussage nun aber ebenfalls bereits bei den verschiedenen Veranstaltungen stören. Unabhängig davon ist eine dort stattfindende Veranstaltung in Bezug auf die Gesamtstadt zu sehen und dient nicht nur dem örtlichen Quartier.

Das Haus der Begegnung und der Bolzplatz in der Rauschergasse werden viel genutzt. Das Quartiersmanagement der Jugend bringt die zugezogene Bevölkerung der verschiedenen Nationalitäten zusammen. Auch hier bezieht sich die Maßnahme auf die Einwohner(struktur) der Gesamtstadt und bildet (wenn überhaupt) keinen ausschließlichen (Wert-)Vorteil für das Sanierungsgebiet.

Im Bereich des „Weißen Turm“, der Hauptstraße 101 bis 105 (Parkplatz an der neuen Sparkasse) und der Rauschergasse sind einige Gebäude abgebrochen worden. Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Grundstücke im Sanierungsgebiet ist für diese Maßnahmen zonal nicht abschätzbar und höchstens im Einzelfall messbar. Die Bodenwerterhöhung für die einzelnen Grundstücke liegt unterhalb der Schätzgenauigkeit.

Die Maßnahme der Umgestaltung des Rheinufers wurde erst kurz vor Ende des Sanierungsverfahrens fertiggestellt, sodass ein diesbezüglich ggf. künftig eintretender Wertvorteil noch nicht abzuschätzen ist. Grundsätzlich wird hier aber ebenfalls nur ein

möglicher „Wertvorteil“ für z.B. den Tourismus gesehen.

Unabhängig davon war aber am Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss zu erkennen, dass die Maßnahme in ihrer Ausführung bereits teilweise schon mit Mängeln behaftet war und wieder Erneuerungsbedarf besteht (Grünanlagen, siehe oben). Eine Wertung des dort weg gefallenen alten Baumbestandes auch in Bezug auf das sich nun ergebende Bild kann an dieser Stelle außen vor bleiben.

Fazit:

Eine Bestätigung der Einschätzung einer unabhängig vom ersparten Ausbaubeitrag ausbleibenden (und messbaren) zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird vom Gutachterausschuss auch darin gesehen, dass sich die Geschäftsstruktur in dieser zentralen Lage nach eigener Einschätzung seit Beginn der Sanierung keinesfalls positiv entwickelt hat und dahingegen weiter rückläufig ist. Es sind gerade an der Hauptstraße zunehmend Leerstände und/oder Unterausnutzungen zu verzeichnen. Seit Beginn der Sanierung im Gebiet in großer Zahl eingetretene Eigentumswechsel durch Verkäufe haben nach vorliegender Erkenntnis zudem eher das Ziel einer ausschließlichen Wohnnutzung. Die durchgeführten Maßnahmen werden somit - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“ gesehen.

Der Gutachterausschuss sieht einen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil im Gebiet somit lediglich an den Erschließungsanlagen, wo aufgrund eines erfolgten Straßenausbaus bzw. einer Umgestaltung der Wertvorteil eines (fiktiv ersparten) Ausbaubeitragtes zu berücksichtigen ist.

Daher können nur die ersparten Aufwendungen für ersparte Ausbaubeiträge bei der Bewertung im Sanierungsgebiet „Stadtkern Weißenthurm“ der Stadt Weißenthurm in Ansatz gebracht werden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren:

Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit hat der Stadtrat von Weißenthurm gemäß § 141 Abs. 3 BauGB am 21.03.2002 durch Beschluss den Beginn der vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet „Stadtkern Weißenthurm“ eingeleitet. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Weißenthurm“ erfolgte mit Beschluss des Stadtrates am 22.05.2003 und wurde am 21.07.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich

(vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).

Den entsprechenden Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzungen hat der Stadtrat der Stadt Weißenthurm in seiner Sitzung am 12.09.2019 gefasst. Die Satzung der Stadt Weißenthurm zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Weißenthurm“ wurde mit ihrer Bekanntmachung am 02.10.2019 rechtskräftig.



Abbildung 4: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Stadtkern Weißenthurm“

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet gilt der mit Datum 08.08.2000 planungswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Vor Einleitung der Sanierung lag im Bereich des späteren Sanierungsgebietes (sanierungsunbeeinflusst) ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der den Ausbau der Landesstraße L 121 im Bereich der Ortsdurchfahrt darstellt. Die Art bzw. das Maß der baulichen Nutzung der Anliegerflurstücke war in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Das sanierungsunbeeinflusste Bau-recht war nach § 34BauGB zu beurteilen.

Sanierungsbedingt wurden die Bebauungspläne „Zwischen Hauptstraße und südlicher Grenze des Sanierungsgebietes“,

	<p>„Zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ausbau der Landstraßen L121 im Bereich der Ortsdurchfahrt Weißenthurm“ aufgestellt.</p> <p>Für den übrigen Bereich zwischen Bahnlinie und Rheinufer existieren keine Bebauungspläne.</p>
Baulasten:	<p>Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.</p>
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	<p>Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen (z.B. Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte) sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.</p>
Denkmalschutz:	<p>Im Bereich des Sanierungsgebietes sind die Gebäude gemäß Anlage 4 Denkmalliste unter Schutz gestellt und im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ (Kreis Mayen-Koblenz) nachgewiesen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe³ entnommen werden:</p> <p>Ein Sonderfall des § 16 Abs. 4 ImmoWertV liegt bei Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Objekten vor, wenn das aufstehende – denkmalgeschützte – Gebäude zu einer Minderausnutzung führt. Grundsätzlich kann das Grundstück wegen des Denkmalschutzes dauerhaft nicht freigelegt werden. Sollte diese Freilegung ausnahmsweise (unter Auflagen) doch zulässig sein, ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den in Abschnitt 8.2.3.1 beschriebenen Grundsätzen zu ermitteln. Ggf. ist es aus wirtschaftlichen Gründen dann vernünftig, das Grundstück sofort freizulegen, so dass die aufstehende Bebauung keinen Einfluss mehr auf den Bodenwert ausübt.</p> <p>Führt aber Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt. Es kann nur noch die denkmalmäßige (Minderaus-) Nutzung</p>

³ Auszug aus der „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige Nutzung schließt der Denkmalschutz aus. Die dauerhafte Minderausnutzung kommt bei der Ermittlung der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Ausdruck, indem diese aus der Differenz des nutzungsadäquaten Endwerts abzüglich des nutzungsadäquaten Anfangswerts ermittelt wird.

Dabei wird der Endwert und der Anfangswert des Grundstücks unter der Maßgabe verstanden, dass die Minderausnutzung – sofern sie auch bereits beim Grundstück im sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswertgrundstück) gegeben war – dauerhaft beibehalten werden muss.

Die Minderausnutzung eines Grundstücks drückt sich in erster Linie in einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit aus. Im Sanierungsgebiet von Weißenthurm sind in den Bodenrichtwerten keine diesbezüglichen Angaben enthalten. Eine signifikante Wertrelevanz ist deshalb hierbei nicht anzunehmen. Diese ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier somit aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. § 34 BauGB). Aufgabe der Wertermittlung war es u.a. für Grundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Ausnutzung gemeinsame Zonen zu bilden.

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ in Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur im Stadtkern von Weißenthurm die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

In den Fällen, in denen die Grundstücksausnutzung im Wesentlichen der des Richtwertgrundstückes entspricht, ist durch den Denkmalschutz der Bodenwert nicht beeinträchtigt. Die im weiteren Verfahren durch den Gutachterausschuss beschlossene kleinteilige Zonierung wurde u.a. auch deshalb so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb der Zone untereinander vergleichbar ist. Die im Falle des Denkmalschutzes ggf. darüber hinaus gehenden Besonderheiten sind zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

3 Wertermittlungsstichtage Grundlagen

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse⁴

Allgemein: 02.10.2019 (Rechtsverbindlichkeit der Aufhebung der Sanierungssatzung)

Der Stichtag gilt sowohl für die zonalen Anfangs- als auch für die zonalen Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 ImmoWertV sind die Anfangs- und Endwerte bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

3.2 Für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Grundsätzlich gilt hier der 01.01.2002 als Stichtag (vor Bekanntmachung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung des vorgesehenen Sanierungsbereiches).

Dies ist der früheste, dem Gutachterausschuss bekannte Zeitpunkt in dem die Absicht eine Sanierung durchzuführen in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

3.2.2 Endwerte

Stichtag 02.10.2019 Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

3.2.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand: Der ursprüngliche Straßenausbau entsprach in Teilen weitgehend zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen. Eine Erneuerung einiger Straßen war noch nicht zeitnah aber im Laufe des Verfahrens erforderlich. Von daher ist in den Anfangswerten der Wertanteil des Straßenlandes und der Wertanteil für die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Wert eines durchschnittlichen Straßenausbaus mittleren Alters enthalten. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss (nur) erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei.

Diesem Umstand tragen auch die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte mit dem Zusatz (SU) Rechnung.

⁴ Vgl. STROTKAMP/SPRENGNETTER in [28]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/4/1.

Sanierungsbeeinflusster Zustand:

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“.

Im Rahmen der Sanierung wurden für einen Teil der Erschließungsstraßen Straßenausbaumaßnahmen vorgenommen. Diesbezüglich dürfen jedoch keine Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 für eine Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern es muss die diesbezügliche Werterhöhung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln⁵.

Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder erneut ausgebaute Erschließungsanlagen führen regelmäßig zu Bodenwerterhöhungen, wenn sie in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB dem Eigentümer erspart bleiben (tatsächlich sind vom Eigentümer jedoch die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form eines Ausgleichsbetrags zu leisten). Neben dem Straßenausbau bewirkte Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung werden im vorliegenden Fall und aus den genannten Gründen nicht gesehen.

Im Bereich der Sanierungsbebauungspläne kann ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebauungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB hinaus festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 4 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu erfassen, so dass der Endwert „naturschutzbeitragsfrei“ abgeleitet wird.

Sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Eingriffsgrundstücken, sondern an anderer Stelle vorgesehen, so bedarf es der Zuordnung der Maßnahmen zum jeweiligen Eingriff nach § 9 Abs. 1a BauGB. Fehlt eine derartige Zuordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, so ist eine Kostenerstattung nach § 35a BauGB nicht zulässig.

⁵ Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaukosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

Das heißt, die zonalen Endwertgrundstücke sind (fiktiv) als beitrags- und abgabefrei zu bewerten.

3.2.4 Entwicklungszustand

Anfangswerte:

Anfangswerte sind nach § 154 Abs. 2 BauGB zu bestimmen. Es ist also der Bodenwert mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 02.10.2019 zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der 01.01.2002 vor Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchung durch den Stadtrat.

Für alle im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden soll und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden, sofern sie zusammenhängend sind, eigene Zonen gebildet und zonale Anfangswerte abgeleitet (i.d.R. sind diese Anfangswerte mit den Endwerten identisch).

Da die überwiegende Anzahl der Bewertungsobjekte jedoch bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Endwerte:

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). Allgemein liegt der Entwicklungszustand beitrags- und abgabefreies „baureifes Land“ i.S.d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV vor. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau.

Im Übrigen ergibt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit diesem Entwicklungszustand wurden sofern sie zusammenhängend sind, zonale Endwerte abgeleitet. Da die überwiegende Zahl der Bewertungsobjekte bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabefreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

3.2.5 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

- Bauerwartungsland: - sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf die entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
- Rohbauland: - sind Flächen, die nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 BauGB (Gebiet, für das ein Planaufstellungsbeschluss vorliegt und der Bebauungsplanentwurf ausgelegt hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- Baureifes Land - sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". – Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

3.3.1 Definitionen

- Kaufpreissammlung: Bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse werden die Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten

	<p>aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlungen ermöglichen dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.</p>
Verkehrswert:	<p>Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 198 i.V.m. § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB (der Bodenwert i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB ist der Verkehrswert des reinen Grund und Bodens).</p> <p>Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeit-punkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).</p>
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:	<p>Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).</p>
Erschließungs- und Ausbavorteile	<p>Die von der Stadt Weißenthurm durchgeführten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet bieten den Anwohnern einen Vorteil. Der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz folgend, können Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen jedoch nicht direkt als sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung angesetzt werden. Diese tatsächlichen Kosten werden lediglich zur Abschätzung des Umfangs der durchgeführten Maßnahmen sowie zur Beurteilung der Qualität der hergestellten Erschließungsanlagen herangezogen.</p>

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung:	<p>Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich gemäß § 15</p>
---------------	--

Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte⁶ zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung⁷ – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen⁸. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen⁹. Wegen der eindeutigen Regelung in § 16 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Vorbemerkungen:

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgeschrieben. Danach sind aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, die ohne Sanierungseinflüsse zu Stande gekommen sind, der Anfangswert und aus sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen der Endwert zu ermitteln (Vergleichskaufpreisverfahren). Die Differenz der beiden Werte ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Allerdings weist dieses Modell u.U. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf.

Die ungünstige Fehlerfortpflanzung wirkt sich im Bewertungsmodell des Gesetzgebers umso stärker aus, desto geringer die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Verhältnis zum Anfangswert ausfällt.

⁶ Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

⁷ BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 6 A 10530/04.

⁸ BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

⁹ Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Abschöpfbare Bodenwerterhöhungen: Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 ImoWertV hat der Gesetz /Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i.d.R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i.d.R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Aus diesem Grund regelt § 16 Abs. 1 ImmoWertV dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier selten vorkommen¹⁰. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung¹¹ im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

Als Vergleichsgrundstücke für die Endwertermittlung kommen zum Beispiel Kaufpreise in Betracht, die bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassene Grundstücke gezahlt wurden. Auch zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde veräußerte Grundstücke sind als Vergleichsgrundstücke zur Ermittlung des Endwerts heranzuziehen. Dabei

¹⁰ Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichsverfahren herangezogen werden.

¹¹ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

ist zu beachten, dass für diese Grundstücke eventuell noch Ausgleichsbeträge zu erheben sind, wenn im Kaufpreis noch nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind.

3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz¹², dass auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangswerts bzw. sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Endwerts ausgewertet werden.

Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“ (§§ 21 - 23 ImmoWertV) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell der ImmoWertV wird mit folgender Formel beschrieben:

$$SW = k * (BW + SW_{Geb}) + boG$$

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

BW = Bodenwert

SW_{Geb} = Sachwert der baulichen Anlagen

boG = besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

$$KP = k * (BW + SW_{Geb}) + boG$$

$$\Rightarrow BW = \frac{(KP - boG)}{k} - SW_{Geb}$$

Insbesondere, wenn der Bodenwertanteil am Kaufpreis unter 50 % liegt, ist auch dieses Verfahren besonders fehleranfällig

¹² OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

(Auswerteverfahren wird zum Residualwertverfahren) bzw. das Ergebnis weist hohe Ungenauigkeiten auf, die zusätzlich zu der oben dargestellten Fehleranfälligkeit treten ($W = E - A$). Aufgrund der Fehleranfälligkeit wird das jeweilige Verfahrensergebnis mit einem geringeren Gewicht in die Ableitung der Anfangs- und Endwerte eingeführt. Das Gewicht ist umso geringer anzusetzen, desto größer der Wertanteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ist.

3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

Vorbemerkungen:

Alle Wertermittlungsverfahren, die nicht unmittelbar auf originären Vergleichspreisen, sondern auf aus Vergleichspreisen abgeleitete – in der Regel normierte – Ergebnisse abstellen, werden als „Vergleichsfaktorverfahren“ bezeichnet. Diese Verfahren haben dann eine günstigere Fehlerfortpflanzung, wenn mit diesen Verfahren der Endwert unmittelbar aus dem Anfangswert abgeleitet wird und nicht Anfangswert und Endwert isoliert voneinander aus Kaufpreisen bestimmt werden.

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

- das **Bodenrichtwertverfahren**,
- die **Komponentenmethode**,
- und die **marktangepasste Zielbaumethode**

zur Anwendung.

Das „Modell Niedersachsen“ wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da der Gutachterausschuss dieses Verfahren für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Weißenthurm“ für ungeeignet betrachtet. Er sieht einen Wertvorteil ausschließlich in den (fiktiv) ersparten Ausbaubeiträgen. Diese fließen in das vorgenannte Verfahren nur indirekt ein mit der Folge, dass diese dort nicht ausreichend gewürdigt werden können. Siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 2.1.2 (Hinweis zu den Sanierungsmaßnahmen und abschließende Einschätzung).

3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtli-

chen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den originären Datenbestand dar (z.B. Kaufpreise), sondern diesbezügliche Ableitungen (Vergleichsfaktoren).

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke, dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als rechtliche Gegebenheit im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der Fiktion, dass für das Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)¹³.

Deshalb erhalten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „SU“ (Anfangswert), ohne jedoch Anfangswerte zu sein. Denn Anfangswerte beziehen sich bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (vgl. §§ 162, 163 BauGB). Der Zusatz „SU“ weist lediglich darauf hin, dass die dies bezüglich gekennzeichneten Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben wird, sind die Bodenrichtwerte sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (Endwert), ohne jedoch Endwerte zu sein¹⁴. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse als auch bzgl. des Grundstückszustands auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (§§ 162, 163 BauGB), nicht auf den Stichtag der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung.

¹³ Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

¹⁴ In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „SB“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

Bei den Bodenrichtwerten mit dem Zusatz „SU“ und „SB“ handelt es sich daher um Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, nicht um die besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, da letztere nur auf Antrag auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Bei den besonderen Bodenrichtwerten handelt es sich insbesondere um zonale Anfangs- und Endwerte mit dem Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“.

Werden die sanierungsunbeeinflussten und -beeinflussten Bodenrichtwerte¹⁵ – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

3.3.2.2.2 Komponentenmethode (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

Statt aus sanierungsbeeinflussten Vergleichskaufpreisen unbebauter oder bebauter Grundstücke oder aus sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten Endwerte zu ermitteln, können diese auch aus Anfangswerten mittels der Komponentenmethode abgeleitet werden.

¹⁵ Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

Wertermittlungsmodell „Komponentenmethode“		
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 – 100% (Erfahrungssätze) 0 – 30% (GFZ - Koeffizienten)
2. Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau auf Grundlage der eingesparten fiktiven Ausbaubeiträge, Fußgängerzone)	Pauschalbetrag
3. Lage des Grundstücks und der allgemeine Sanierungsvorteil	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes, Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 – 30% (Erfahrungssätze) 0 – 2 %

Komponentenmethode:

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Das Komponentenmethode ist ein (deduktives) Vergleichsverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden,

ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

Die zu schätzenden Komponenten entstehen in der Regel aus folgenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteilen:

- dem allgemeinen Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- dem Ausbaubeitragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Straßenausbau und den damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- dem Lagevorteil aus der Summe der Wohnumfeldverbesserungen,
- dem Aufzonungsvorteil.

Zur Vorgehensweise bei der Bewertung der einzelnen Sanierungsvorteile werden die nachfolgenden Erläuterungen gegeben:

Allgemeiner Sanierungsvorteil:

Dieser Vorteil ist von der Natur der Sache her nur von untergeordneter Bedeutung und bewirkt daher auch nur eine geringe Bodenwerterhöhung. Diese liegt i.d.R. in eher ländlich strukturierten Gebieten zwischen 0 % und 5 % je nach Nachfrage nach Grundstücken in der Art der Objekte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die genannten Werterhöhungen sind i.d.R. nur durch „intersubjektiven“ Preisvergleich oder zusammen mit anderen Lagevorteilen mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln, da sich der allgemeine Sanierungsvorteil aufgrund der häufig geringen Größenordnung kaum aus Vergleichspreisen, die nicht selten Varianzen von ± 35 % aufweisen, errechnen lässt.

Sanierungsbedingte Steuervorteile:

Diese gehören im weitesten Sinn auch zu den Sanierungsmaßnahmen. Nach § 7 h EStG können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als außerhalb der Sanierungsgebiete. Diese Vorteile werden bereits durch den sogenannten „allgemeinen Sanierungsvorteil“ erfasst. Denn es sind ausschließlich die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen auszugleichen, nicht die konkreten Steuervorteile.

Aufzonungsvorteil

Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung und / oder Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung; Schaffung von baureifem Land; Aktivierung von bisher unterausgenutzten oder brachliegenden Flä-

Ausbaubeitragsvorteil

chen. Die im Rahmen der Sanierung aufgestellten Bebauungspläne haben nach Auffassung des Gutachterausschusses im vorliegenden Fall keinen Aufzoningvorteil bewirkt.

Werden im Rahmen der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert und verbessert, können dadurch – neben Lagevorteilen (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) – Vorteile aus eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen eintreten. Da der Gesetzgeber fordert, dass ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, ist der Grundstücksmarkt darauf zu untersuchen, inwieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken.

Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder erneut ausgebaute Erschließungsanlagen führen regelmäßig zu Bodenwerterhöhungen, wenn sie in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB dem Eigentümer erspart bleiben. Daneben sind die durch den Straßenausbau bewirkten Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehlichkeit der Straßengestaltung etc. zu berücksichtigen.

Im Urteil des BVerwG vom 21.01.2005 – 4 B 1.05 – wird ausgeführt, dass „fiktiv ermittelte Ausbaubeträge jedenfalls nicht ohne weiteres zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt werden dürfen. Das schließt allerdings nicht aus, dass fiktive Ausbaubeiträge je nach den Umständen des Einzelfalls als Anhaltspunkt bei der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung mit herangezogen werden. Je nach Art und Umfang des Erschließungsvorteils, der Höhe der Erschließungskosten im Verhältnis zum absoluten Grundstückswert (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, § 14 WertV Rn. 138) und den Gegebenheiten des Grundstücksmarktes kann die Annahme gerechtfertigt sein, dass ersparte Aufwendungen für Erschließungs- oder Ausbaubeiträge zu einer Wertsteigerung des Grundstücks in entsprechender Höhe führen (so im Ergebnis Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 28 WertV Rn. 46). Insoweit müssen jedoch die tatsächlichen Umstände, die Rückschluss von fiktiven Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden.“

Mit dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz und des BVerwG wird

klargestellt, dass die Bodenwerterhöhungen in Folge der Herstellung und/oder des Ausbaus von Erschließungsanlagen auf der Grundlage fiktiver Beiträge in Sanierungsgebieten ermittelt werden können, wenn die Umsetzung von „Kosten in Wert“ nachvollziehbar dargelegt wird. Dies führt zu folgenden grundlegenden Überlegungen.

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet von Weißenthurm, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweiterschließung vor¹⁶. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

Als Konsequenz aus dieser Rahmenbedingung hat der Obere Gutachterausschuss die Gutachterausschüsse im Zuständigkeitsbereich der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz aufgefordert, Kauffälle unbebauter Grundstücke, die im Zusammenhang mit Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen stehen, zu selektieren.

¹⁶ Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

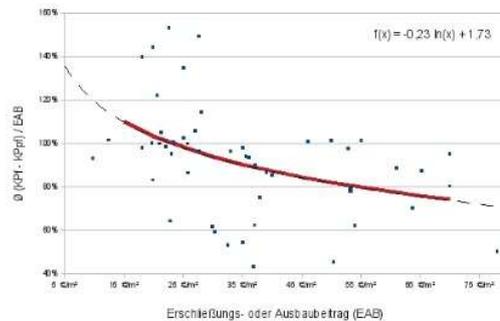
Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten¹⁷ in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Auswertung sowie die zugehörige Grafik ist nachfolgend dargestellt¹⁸.

¹⁷ Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

¹⁸ Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

1 Amtsbezirk	2 Gemeinde	3 Grundstückspreis		5 Differenz €/m ²	6 abgerechneter Betrag €/m ²	7 rentierlicher Anteil
		ohne Erschl.	mit Erschl.			
		Erschließungs- und Ausbaubeiträge ohne Grunderwerb				
		€/m ²	€/m ²			
Daun	Pelm	7,51	41,31	33,80	36,09	93,7%
Birkenfeld		9,70	35,40	25,70	25,70	100,0%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Wiesemscheid	10,69	37,38	26,69	27,65	96,5%
Kaiserslautern	Gehrweiler	12,78	46,21	33,43	37,15	90,0%
Kaiserslautern	Ruppertsecken	15,78	44,38	28,60	37,90	75,5%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Gillenfeld	15,86	28,38	12,52	12,32	101,6%
Daun	Lohnsfeld	18,01	69,59	51,58	52,82	97,7%
Kaiserslautern	Katzenbach	20,91	52,99	32,08	28,04	114,4%
St. Goarshausen	Insul	22,23	44,17	21,94	23,00	95,4%
Daun	Neuenkirchen	23,05	39,57	16,52	19,84	83,3%
Kaiserslautern	Frankelbach	25,54	59,73	34,19	40,00	85,5%
St. Goarshausen	Oelsberg	25,97	46,97	21,00	21,00	100,0%
Daun	Kaisersesch	30,53	50,24	19,71	19,69	100,1%
St. Goarshausen	Schönborn	32,32	41,40	9,08	9,72	93,4%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Kempenich	32,39	60,99	28,60	19,82	144,3%
Pirmasens	Oberauerbach	34,78	63,35	28,57	27,00	105,8%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Oberdürenbach	35,28	69,64	34,36	35,01	98,1%
St. Goarshausen	Katzeneleibogen	39,54	61,25	21,71	22,00	98,7%
		22,94	49,61	26,67	27,49	98,6%
Daun	Cond	44,82	78,28	33,46	35,54	94,1%
Kaiserslautern	Oberarnbach	44,91	91,40	46,49	46,00	101,1%
Pirmasens	Wattweiler	48,14	73,81	25,67	25,03	102,6%
St. Goarshausen	Buch	48,45	66,14	17,69	18,00	98,3%
Mayen	Thür	55,41	73,91	18,50	29,92	61,8%
Kaiserslautern	Ramsen	59,00	109,78	50,78	50,00	101,6%
Alzey	Hillesheim	62,76	97,33	34,57	22,54	153,4%
Kaiserslautern	Erzenhausen	67,34	86,41	19,07	35,00	54,5%
Kaiserslautern	Otterbach	67,93	123,80	55,87	55,00	101,6%
Mayen	Polch	69,50	94,65	25,15	20,58	122,2%
Mayen	Kottenheim	71,38	112,69	41,31	27,64	149,5%
Kaiserslautern	Eisenberg I	77,74	100,87	23,13	37,04	62,4%
		59,78	92,42	32,64	33,52	100,2%
Westerburg	Hilgert	86,85	112,02	25,17	18,00	139,8%
Alzey	Dittelsheim	90,98	113,35	22,37	21,29	105,1%
Alzey	Gabsheim	92,80	134,66	41,86	53,28	78,6%
Alzey	Bechtheim	95,04	117,33	22,29	25,76	86,5%
Alzey	Wachenheim	95,66	129,20	33,54	54,00	62,1%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Oeverich	98,08	131,86	33,78	25,02	135,0%
Alzey	Eimsheim	101,46	133,37	31,91	33,00	96,7%
Neustadt an der Weinstraße	Asselheim	111,59	167,87	56,28	70,00	80,4%
Kaiserslautern	Eisenberg II	113,73	131,73	18,00	30,35	59,3%
Alzey	Eich	114,43	137,97	23,54	23,41	100,6%
Alzey	Uffhofen	115,66	131,69	16,03	36,84	43,5%
Mayen	Waldesch	122,03	139,33	17,30	32,50	53,2%
		103,19	131,70	28,51	35,29	86,7%
Alzey	Appenheim	134,04	191,06	57,02	65,20	87,5%
Alzey	Ockenheim	150,09	189,33	39,24	78,00	50,3%
Mayen	Sayn	151,04	165,73	14,69	22,77	64,5%
Alzey	Osthofen	158,70	181,60	22,90	50,36	45,5%
Alzey	Dienheim	172,28	217,17	44,89	63,74	70,4%
Neustadt an der Weinstraße	Erpolzheim	175,22	241,88	66,66	70,00	95,2%
Neustadt an der Weinstraße	Gönnheim	175,81	229,93	54,12	61,00	88,7%
Alzey	Wörrstadt	219,48	253,37	33,89	39,00	86,9%
		167,08	208,76	41,68	56,26	73,6%
Werte aus 50 Gebieten		74,-	105,-	31,-	35,-	92,1%

Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißer Test¹⁹



(EAB = Erschließungsbeitrag, KPf = erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis, KPpf = erschließungsbeitragspflichtiger Kaufpreis)

Abbildung 5: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz

¹⁹ Die in der Spalte 7 angegebenen rentierlichen Anteile der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind bereits die Mittelwerte in den einzelnen Gemeinden.

Rentierlichkeit:

Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 30 €/m² in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i.d.R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 30 €/m²) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50 €/m² Erschließungsbeitrag nur um ca. 40 €/m², dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106 €/m². Die Tabelle 2 auf Seite 37 zeigt aber auch, dass in den einzelnen Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten zu bestehen scheint. Denn die unterschiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge lässt sich nicht nur mit der Höhe der jeweiligen Beiträge erklären. Andererseits entspricht es langjähriger Erfahrung, dass für Objekte mit gleichen Eigenschaften und gleicher Beschaffenheit Kaufpreise gezahlt werden, die eine Varianz von bis zu ± 35 % aufweisen.

Anpassung:

Bevor der eingesparte Ausbaubeitrag in die entsprechende Bodenwerterhöhung überführt wird, ist der Beitrag ggf. noch anzupassen:

- Durch Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungstichtag bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. in wieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungstichtag (vgl. oben) verändert haben.
- Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.
- Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils nachfolgendem Modell in 5 Schritten vorzunehmen:
 1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts- / Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden.

Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag.

2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.
3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion (Elimination nicht bewohnerdienlicher Anteile, soweit überhaupt im Beitrag enthalten), Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf benachbarten Grundstücken etc. (Reduktion auf den diesbezüglichen rentierlichen Anteil). Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z.B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswertergebnissen nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.
4. Umrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. Berücksichtigung eines Restwerts der ursprünglichen Erschließungsanlage.
5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung).

Lagevorteile

Lagevorteile können grundsätzlich folgendermaßen entstehen:

- Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfeldes (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen).
- Gestaltung und Schaffung von Plätzen und Ruheazonen.
- Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung, Schaffung von Parkplätzen für den ruhenden Verkehr, Umlenkung des fließenden Verkehrs usw.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es bei durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen durch Lageverbesserungen und evtl. Veränderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zu Auswirkungen auf die Mietverträge eines (bebaubaren) Grundstücks kommt.

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit dem Mietsäulenverfahren nach Strotkamp erfasst werden.

Eine erste Voraussetzung dafür ist, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen.

Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Stadt Weißenthurm und des örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt.

Insgesamt kommt der Gutachterausschuss jedoch zur Erkenntnis, dass sich die Maßnahmen im Sanierungsgebiet (auch aufgrund der Menge der Maßnahmen sowie der Dauer des Verfahrens) wie zuvor erläutert nur bzgl. der ersparten Ausbaubeiträge auswirken.

3.3.2.2.3 Die marktangepasste Zielbaummethode

Der Zielbaum

Der Zielbaum wurde so angelegt, dass er sowohl für die (allgemeine) Boden(richt)wertermittlung als auch für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen verwendet werden kann. Im Falle der Ermittlung bzw. Überprüfung von Boden(richt)werten ist der erste Komplex (Allgemeiner Sanierungsvorteil) nicht zu bepunkten, da der Komplex 1 bei der Bodenwertermittlung außerhalb der Sanierungsgebiete nicht vorkommt. Es können die Punkte 1 bis 6 vergeben werden. Die kleinste Zahl beträgt 1, die größte Zahl 6. Insbesondere bei den Zielkriterien 3 und 4.1 sollte die Bepunktung auf Zehntel geschätzt werden. Die Gewichte sind aufgrund von Auswertungen bisher erstellter Gutachten über sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ermittelt worden. Sie berechneten sich als die durchschnittlichen prozentualen Anteile an der jeweiligen - mit anderen Verfahren abgeleiteten - sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und müssen im Einzelfall auf die konkrete Bewertung abgestellt werden.

Mit dieser Zielbaummethode werden - im Unterschied zum Modell Niedersachsen - keine (Sanierungs-) Maßnahmen bepunktet, sondern der jeweilige Grundstückszustand eines Ausgangsgrundstücks (z. B. Des Anfangswertgrundstücks, des Boden-

richtwertgrundstücks oder des einem Vergleichspreis zugrundeliegenden Grundstücks) und der Grundstückszustand eines Zielgrundstücks (z. B. des Endwertgrundstücks, des Bodenrichtwertgrundstücks, dessen Bodenrichtwert mit der Zielbaumethode überprüft werden soll, oder des Bewertungsobjekts anlässlich einer Verkehrswertermittlung). Um mit der Bepunktung eine höhere Einschätzungsgenauigkeit zu erzielen, wurde ein Klassifikationsrahmen erstellt, der Hinweise für die Einstufung der jeweiligen Grundstücksmerkmale in die jeweilige Punktklasse gibt. Um der Verkehrswertdefinition (vgl. § 194 BauGB) zu genügen („Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt ...“), müssen diesbezügliche Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden (vgl. auch § 8 Abs. 1 ImmoWertV). Diese Marktanpassungsfaktoren für die Zielbaumethode können auch mit der Tabellenkalkulation ermittelt werden. Für jede Nachbewertung von Grundstücken mit bekannten Bodenwerten bzw. aus anderen Methoden abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen kann ein einzelner Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden. Insgesamt sind je nach Größe und Homogenität des Betrachtungsbereichs zwischen 80 (z. B. für ein Sanierungsgebiet) und 1000 Einzelwerte (z.B. für eine flächendeckende Auswertung) erforderlich.

Der Klassifikationsrahmen

Um die Bepunktung „sicherer“ zu machen - also eine höhere Einschätzqualität der verschiedenen Bearbeiter zu gewährleisten - wurde ein Klassifikationsrahmen erstellt, der sowohl für das Ausgangsgrundstück als auch für das Zielgrundstück gilt. Aufgrund der Erfahrungen, die die Gutachterausschüsse gemacht haben, ist der Klassifikationsrahmen - mehr oder weniger - selbsterklärend.

Marktanpassung

Die klassische Zielbaumethode ist solange kein Verkehrswertermittlungsverfahren, wie keine Verbindung zum Grundstücksmarkt hergestellt worden ist. Nicht erst die ImmoWertV hat dieses generelle Erfordernis vorgegeben, sondern die bereits 1960 im Bundesbau-gesetz formulierte Verkehrswertdefinition (heute § 194 BauGB). Seitdem besteht die Verpflichtung, Verkehrswerte unmittelbar (Vergleichswertverfahren) oder mittelbar (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren und sonstige geeignete Verfahren) aus Kaufpreisen abzuleiten:

„§ 194 BauGB (Verkehrswert) Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, ...“

Denn der „Preis“ ist hier als Fiktion zu sehen, nämlich als ein

Vergleichswert, der aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet worden ist. Dementsprechend muss für die Zielbaumethode eine Marktanpassung abgeleitet werden. Die Vorgehensweise ist sehr einfach:

Man bepunktet mit der Zielbaumethode zwei Grundstücke, deren Bodenwerte man zuverlässig kennt, und vergleicht deren Bodenwertdifferenz X (€/m²) mit der gewogenen Punktdifferenz Y aus der Zielbaumethode, deren Quotient den Marktanpassungsfaktor (k) ergibt.

$$K = x/y$$

Für die Zielbaumethode „Rheinland-Pfalz“ wurden eine Vielzahl von Bodenwertunterschieden ermittelt, deren Ausgangs- und Zielgrundstücke auf der Grundlage des Zielbaums bepunktet wurden. Die Ausgleichung ergab eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors k von der Höhe des Bodenwerts des Ausgangsgrundstücks mit folgenden Ergebnissen:

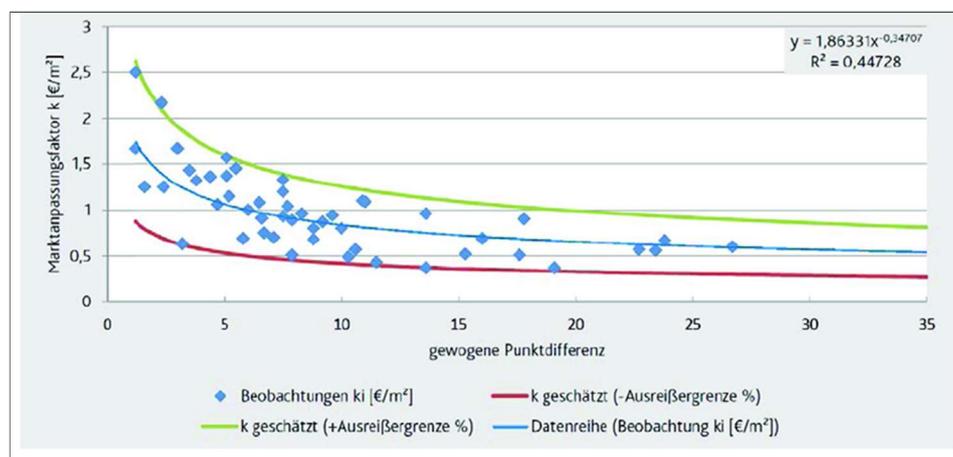
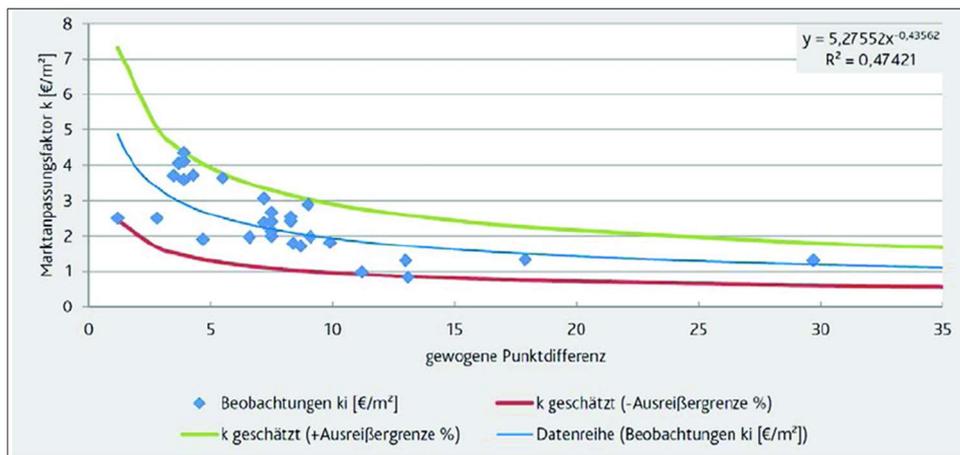


Abbildung 6: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 90 €/m²



**Abbildung 7: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaum-
methode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A)
von 350 €/m²**

Da die Marktanpassungsfaktoren sehr stark von der Höhe des Ausgangswerts abhängen, muss zwischen den Ergebnissen für die Ausgangswerte in Höhe von 90 €/m² und 350 €/m² interpoliert werden. Extrapolationen dürfen nur zwischen dem Bereich 50 €/m² bzw. 400 €/m² vorgenommen werden.

- **Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (z. B. Anfangswert in der Sanierung, Bodenrichtwert) von 90 €/m²**

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m ²]
5	1,07
10	0,84
15	0,73
20	0,66
25	0,61

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m ²]
30	0,57
35	0,54
40	0,52
45	0,50
50	0,48

- **Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (z. B. Anfangswert in der Sanierung, Bodenrichtwert) von 350 €/m²**

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m ²]
5	2,62
10	1,93
15	1,62
20	1,43
25	1,30

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m ²]
30	1,20
35	1,12
40	1,06
45	1,00
50	0,96

Abbildung 8: Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode

Lfd. Nr.	Komplex (Teilziel)	Klassifizierung der Grundstücksmerkmale ⁹⁾					6
		1	2	3	4	5	
1	<p>Allgemeine Bodenwertermittlung</p> <p>---</p> <p>(Dieser Komplex ist bei der allgemeinen Bodenwertermittlung nicht zu berücksichtigen)</p>	<p>Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Keine Wiederinvestition durch private Initiativen ist grundsätzlich möglich, sie ist aber mit erheblichen Risiken verbunden, nur geringe Zusätze (z. B. aus dem Denkmalschutz) und kaum auf Zuschüsse aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen zu erwarten (daher auch keine Steuervorteile).</p> <p>Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Kein erkennbares Interesse des Grundstücksmarktes an der Veränderung der Gesamtsituation.</p>	<p>Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Eine Revitalisierung durch private Initiativen erscheint grundsätzlich möglich, sie ist aber mit erheblichen Risiken verbunden, nur geringe Zusätze (z. B. aus dem Denkmalschutz) und kaum auf Zuschüsse aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen zu erwarten (daher auch keine Steuervorteile).</p> <p>Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Geringes Interesse an der Revitalisierung und „Wiederinvestition“ des Sanierungsgebiets, weitgehende Ablehnung, skeptische Beurteilung des Grundstücksmarktes.</p>	<p>Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Eine Revitalisierung durch private Initiativen ist grundsätzlich möglich, sie ist aber noch überwiegend abwartend, Zuschüsse sind nur im Ausnahmefall zu erwarten (z. B. aus dem Denkmalschutz), etwaige Steuervorteile (z. B. § 71 EStG) werden wegen ungünstiger Rahmenbedingungen vom Grundstücksmarkt nur nachrangig bei der Kaufentscheidung gesehen.</p> <p>Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Interessante Angebote an Zuschüssen sowie etwaige Steuervorteile beeinflussen den örtlichen Grundstücksmarkt positiv.</p>	<p>Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Wie Klasse 4, aber die Investitionsbereitschaft ist deutlich größer, die Risiken sind geringer.</p> <p>Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Starke Bereitschaft des Grundstücksmarktes zur Investition und hohe Akzeptanz der Sanierung.</p>	<p>Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Das Ziel der Sanierung wäre auch ohne förmliches Sanierungsverfahren zu erreichen.</p> <p>Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Starke Bereitschaft des Grundstücksmarktes zur Investition und hohe Akzeptanz der Sanierung.</p>	<p>Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Das Ziel der Sanierung wäre auch ohne förmliches Sanierungsverfahren zu erreichen.</p> <p>Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Starke Bereitschaft des Grundstücksmarktes zur Investition und hohe Akzeptanz der Sanierung.</p>
2	<p>Vorteil aus Lageverbesserungen</p>	<p>Schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, keine Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung bzw. Neubaubauung.</p>	<p>Vereinzelte kleine Instandsetzungen und Modernisierungen (unter 50 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubaubauung).</p>	<p>Überwiegend einfache oder mittlere Instandsetzungen und Modernisierungen (unter 50 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubaubauung).</p>	<p>Überwiegend mittlere bis gehobene Instandsetzungen und Modernisierungen sowie Neubaubauungen (mehr als 50 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubaubauung).</p>	<p>Durchgreifende oder aufwendige Instandsetzungen und Modernisierungen sowie Neubaubauungen (mehr als 50 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubaubauung).</p>	
2.1	<p>Ansehnlichkeit des näheren Umfelds bzgl. des Gebäudebestands.²⁾</p>	<p>Keine Parkmöglichkeiten, keine Ruhezonen, keine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Bereichs.</p>	<p>Vereinzelte Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Planzoniere, Ruhebänke, ortstypische historische Gerätschaften samt Bänken).</p>	<p>Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Planzoniere, Ruhebänke, ortstypische historische Gerätschaften samt Bänken).</p>	<p>Gute Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie z. B. Brunnen, Statuen, Planzoniere, Ruhebänke, ortstypische historische Gerätschaften samt Bänken).</p>	<p>Umfangreiche Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, umfängliche und ansprechende Gestaltung von Ruhezonen sowie durch Schaffung sonstiger Gestaltungselemente (wie vor), die den öffentlichen Raum attraktiv hervorheben.</p>	
2.2	<p>Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.²⁾</p>	<p>Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch die Schaffung von Parkplätzen und die Gestaltung von Ruhezonen sowie durch weitere Einzelmaßnahmen (ohne Gestaltung der Erschließungsanlagen (vgl. z.5)).³⁾</p>	<p>Hohes Verkehrsaufkommen, hohe Lärmmissionen, geringe „Shoppingkomfort“.</p>	<p>Zum Teil verkehrsberuhigte Bereiche vorhanden, noch durchschnittliches Verkehrsaufkommen und starke Behinderungen durch Verkehr, noch unterdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“ möglich.</p>	<p>Überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, dadurch nur durchschnittliches Verkehrsaufkommen und unterdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“.</p>	<p>Überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, zum Teil aber auch Fußgängerzonen, dadurch deutlich unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und unterdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“.</p>	
2.3	<p>Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.</p>	<p>Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Verkehrsberuhigung (insbesondere zur Verringerung der Lärmmissionen durch Umlenkung des Durchgangsverkehrs).</p>	<p>Stark störende Gemengelage und Verdichtung.</p>	<p>Noch überwiegend sind störende Gemengelage und/oder stark verdichtete Bebauungen vorhanden.</p>	<p>Geirreglig überwiegend sind ungestörte planungsadäquate Wohnnutzungen und/oder Gewerbe möglich; jedoch noch massive Beeinträchtigungen auftreten.</p>	<p>Keine Störungen der Lagequalität durch Gemengelage und durch unerwünschte Grundstücksnutzungen, keine stark verdichtete Bebauungen mit städtebaulich unerwünschten Folgen.</p>	
2.4	<p>Einflüsse der Mischung von städtebaulichen Nutzungen auf die Wohn- und Geschäftslage.</p>	<p>Abbau von Gemengelage.</p>	<p>Erschließungsanlagen sind durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.</p>	<p>Erschließungsanlagen sind durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.</p>	<p>Erschließungsanlagen sind durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.</p>	<p>Keine Störungen der Lagequalität durch Gemengelage und durch unerwünschte Grundstücksnutzungen, keine stark verdichtete Bebauungen mit städtebaulich unerwünschten Folgen.</p>	
2.5	<p>Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.⁶⁾</p>	<p>Allgemeiner Erschließungsvorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt.⁶⁾</p>	<p>Erschließungsanlagen sind durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.</p>	<p>Erschließungsanlagen sind durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.</p>	<p>Erschließungsanlagen sind durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.</p>	<p>Erschließungsanlagen sind durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.</p>	
3	<p>Erschließungsbeiträge- und Abgabensituation⁸⁾</p>	<p>Wertminderung durch ersparte Erschließungsbeiträge sowie durch eingesparte Kostenersatzungsbeiträge.</p>	<p>(T.W.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (35,00 €/m² + 31,51 €/m²) Pkt. 1.0 ± rd. 35,00 €/m²</p>	<p>(T.W.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (24,50 €/m² + 17,51 €/m²) Pkt. 3.0 ± rd. 21,00 €/m²</p>	<p>(T.W.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (17,50 €/m² + 10,51 €/m²) Pkt. 4.0 ± rd. 14,00 €/m²</p>	<p>(T.W.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (10,50 €/m² + 3,51 €/m²) Pkt. 5.0 ± rd. 7,00 €/m²</p>	
4	<p>Wertrelevante Art der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, konkrete Erschließungssituation, Entwicklungszustand.</p>	<p>Aufzunehmende Vorteile aus der Art der baulichen Nutzung, Vorteil aus Bodenordnungsmaßnahmen (Grundstücksform, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand (insbesondere Erschließungssituation))</p>	<p>Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.</p>	<p>Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.</p>	<p>Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.</p>	<p>Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann.</p>	
4.1	<p>Grundstücksgröße¹⁰⁾</p>	<p>Änderung der Grundstücksgröße¹⁰⁾</p>	<p>Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.</p>	<p>Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.</p>	<p>Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.</p>	<p>Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann.</p>	
4.2	<p>Wertrelevante Art der baulichen Nutzung⁷⁾</p>	<p>Großflächige Verbesserung der wertrelevanten Art der baulichen Nutzung.⁷⁾</p>	<p>Städtebaulich nicht erwünschte Grundstücksnutzungen; unattraktive (d. h. unattraktive) Art der baulichen Nutzung.</p>	<p>Zum Teil unattraktive (d. h. unattraktive) Art der baulichen Nutzung.</p>	<p>Überwiegend attraktive (d. h. attraktive) Art der baulichen Nutzung.</p>	<p>Sehr rentierliche Art der baulichen Nutzung (z. B. MK, Ta-Lage).</p>	
4.3	<p>Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.¹¹⁾</p>	<p>Verbesserung des Grundstückszuschnitts/ des Entwicklungszustandes und/oder der Erschließungssituation durch einzelne Bodenordnungsmaßnahmen.¹¹⁾</p>	<p>Übermäßig schlecht geschnittenes (Bau)Grundstück mit fehlender ortsgemäßer Zugänglichkeit (z. B. nur Notwegerecht oder dergleichen).</p>	<p>Ungünstiger Zuschnitt mit durchschnittlicher Erschließungssituation oder durchschnittlicher Zuschnitt mit unzulänglicher Erschließungssituation.</p>	<p>Durchschnittlicher Zuschnitt mit durchschnittlicher Erschließungssituation.</p>	<p>Optimal geschnittenes (Bau)Grundstück, das unmittelbar an einer gut ausgebauten Straße liegt, das eine gut ausgebaute private Erschließung aufweist oder dessen Erschließung optimal durch Bauzeit und Grunddienbarkeit gesichert und durch entsprechende Vereinbarungen komfortabel ausgestaltet ist.</p>	

Abb. x-1: Klassifikationsrahmen

Abbildung 9: Beispiel für einen Klassifikationsrahmen Zielbaummethode

3.3.2.3 Mittelbildung

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren (Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken) und den Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren, Komponentenmethode, Zielbaumethode) werden entsprechend ihrer Bestimmtheit gewichtet. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind die angewendeten Verfahren auch aufgrund ihrer unterschiedlichen Herangehensweise alle gleich gut in Bezug auf die daraus abzuleitende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung geeignet.

Aus den Einzelergebnissen wird daher wie folgt das gewichtete arithmetische Mittel gebildet.

Einzelresultat	Gewicht	Gewogenes Mittel
W_1	p_1	$\frac{W_1 \times p_1 + W_2 \times p_2 + W_3 \times p_3 + W_4 \times p_4 + W_5 \times p_5}{(p_1 + p_2 + p_3 + p_4 + p_5)}$
W_2	p_2	
W_3	p_3	
W_4	p_4	
W_5	p_5	

Abbildung 10: Beispiel für die gewogene Mittelbildung

4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Wertermittlungsstichtag

4.1 Allgemeines

Anfangswert	<p>Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2). Siehe auch Punkt 3.2.4</p>
Endwert	<p>Der Endwert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2). Siehe auch Punkt 3.2.4</p>
Qualität	<p>Um den Anfangswert bestimmen zu können, muss zunächst die Qualität der Grundstücke zu dem Zeitpunkt, als eine Sanierung weder in Aussicht gestellt noch vorbereitet war, festgelegt werden.</p> <p>Maßgebend dafür ist, dass aufgrund bestimmter Tatsachen der Eigentümer eines Grundstückes von einem künftigen Sanierungsverfahren ausgehen konnte.</p> <p>Solche Tatsachen können vorliegen, wenn sich z.B. aus amtlichen oder öffentlich hinreichend deutlich gemachten Erklärungen, aus Handlungen und Verhalten der Gemeinde oder auch aus Presseveröffentlichungen konkrete Hinweise auf eine geplante Sanierungsmaßnahme ergeben. Dies ist zwingend dann der Fall, wenn in einer Gemeinderatssitzung der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gefasst wird.</p> <p>Im gegebenen Bewertungsfall wird der Qualitätsstichtag für den Anfangswert gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:</p>
Qualitätsstichtag	<p>siehe Punkt 3.2</p> <p>Bezogen auf diesen Qualitätsstichtag wird aber nur die Qualität (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV).</p> <p>Nach der Bewertungsliteratur gibt es keinen „Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung (d.h. Einfrieren des Entwicklungszustands)“. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist zum Wertermittlungsstichtag auf einen Grundstückszustand abzustellen – und hier ist insbesondere der Entwicklungszustand bedeutsam – wie er sich fiktiv, ohne Aussicht, Vorbereitung und</p>

Durchführung der Sanierung bis zum genannten Stichtag weiterentwickelt hätte.

Preisverhältnisse Hinsichtlich der Preisverhältnisse ist auf den Zeitpunkt der Wertermittlung selbst abzustellen.

Den Anfangswert der Grundstücke ebenfalls auf den Qualitätsstichtag zu ermitteln und fortzuschreiben wird aufgrund des langen Zeitraumes des Sanierungsverfahrens für bedenklich erachtet.

Da über die Jahre stetig Qualitätsverbesserungen sowohl der Bodenrichtwerte als auch der Zoneneinteilung erreicht wurden und Bedenken einer Fortschreibung der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2018 als Ausgangswerte zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, sowie für die Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ gelten im Wesentlichen die gleichen Wertermittlungsgrundsätze und –verfahren wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Die Bodenrichtwerte werden anhand der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung des Bodenpreinsniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände, für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die für die Bewertung heranzuziehenden Bodenrichtwerte inner-

halb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land (gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) und beziehen sich auf den 01.01.2018.

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind, außer der Eigentümer hat sie durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt (vgl. § 153 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB).

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der zonalen „Besonderen Bodenrichtwerte“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag 02.10.2019 den im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2018) festgesetzten (sanierungsunbeeinflussten) Bodenrichtwert zugrunde. Eine allgemeine konjunkturelle Steigerung des Bodenwertes für den Zeitraum 01.01.2018 bis zum Wertermittlungstichtag, dem 02.10.2019, wird – sofern vorhanden - für den Bereich der Stadt Weißenthurm berücksichtigt.

4.2.1 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone zum Wertermittlungsstichtag („Besondere Bodenrichtwerte“)

Bodenrichtwert der Zone 1310

Stichtag:	02.10.2019
Bodenrichtwert ²⁰ :	SU 80 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (M)
Zahl der Vollgeschosse:	Keine Angabe
Bauweise:	Keine Angabe
Grundstücksfläche:	350 m²
GFZ:	1,00
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 02.10.2019	15 €/m²

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag **02.10.2019**: **SU 95 €/m²**

Änderung der Zonenabgrenzung:

keine

²⁰ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

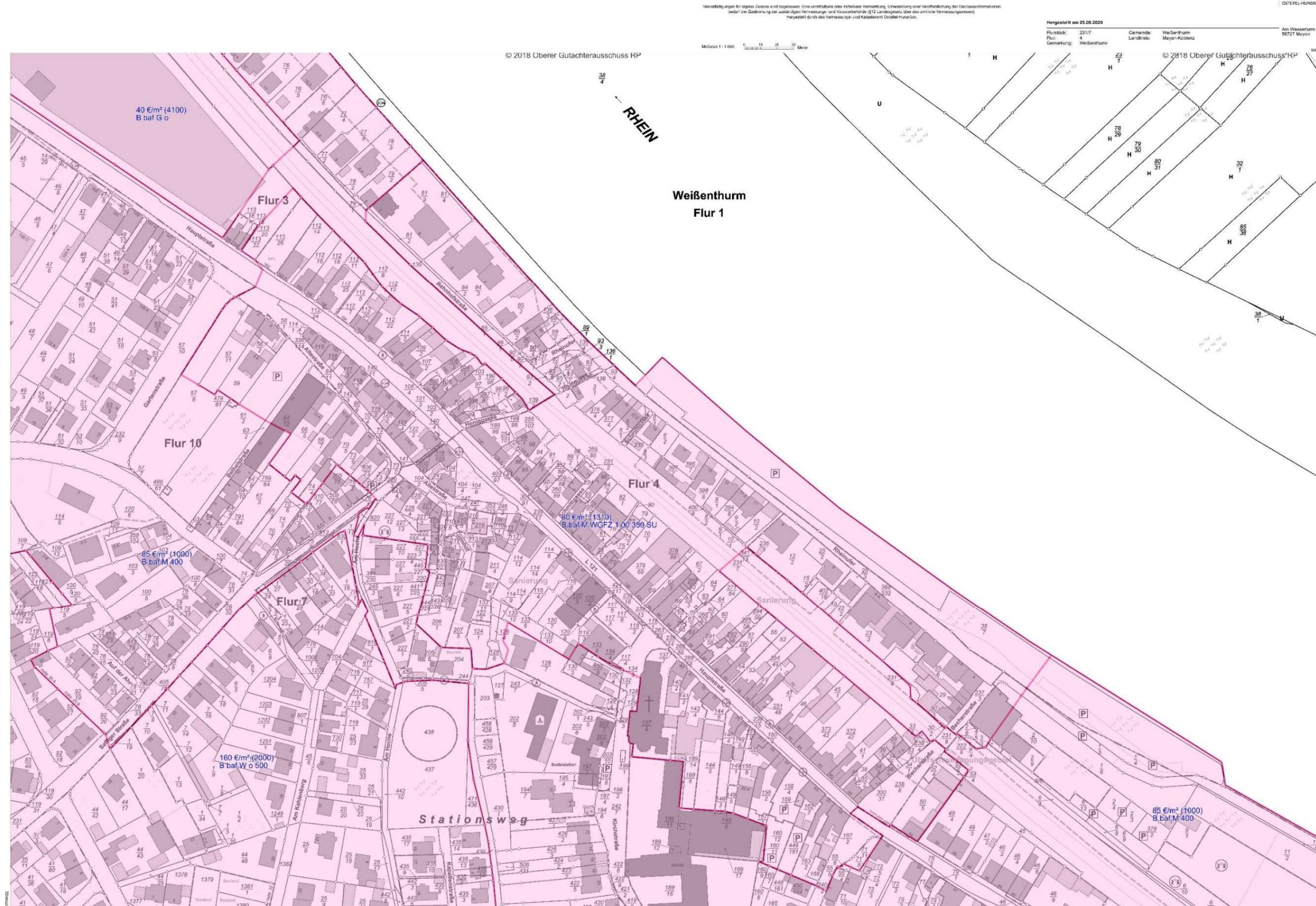


Abbildung 11: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2018)

4.3 Ableitung der „besonderen zonalen Bodenrichtwerte“ und Neuzonierung

Bodenrichtwerte

Die zonalen „Besonderen Bodenrichtwerte“ (für zonale Anfangs- und Endwerte) erfordern eine Verfeinerung der Bodenrichtwertzone. Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum Qualitätsstichtag (d. h. nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungseinfluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage) unter Beachtung der Relation der angrenzenden Bodenrichtwerte sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die Wertzonen insgesamt bestimmt und festgelegt.

Bei den Grundstücken innerhalb einer Zone ist somit von überwiegend gleichen rechtlichen sowie tatsächlichen Gegebenheiten auszugehen sowie von einem durchschnittlich gleichen Vorteil durch die Sanierung.

Die festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden als nutzungstypische Gegebenheiten dem jeweiligen Anfangs- wie End(richt-)wertgrundstück zugeordnet.

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche.

Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ

Die Bausubstanz im Stadtkern ist durch eine dichte und enge Bebauung geprägt. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur im Kernbereich von Weißenthurm ist von einer Relevanz der GFZ nicht auszugehen, zumal auf dem Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre auch keine diesbezügliche Abhängigkeit erkennbar war. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Tiefe nachgewiesen.

Für Weißenthurm selbst ist keine Grundstückstiefe in dem Bodenrichtwert angegeben. Der Gutachterausschuss sieht daher und auch aufgrund des Zuschnitts der Bodenrichtwertzone die Grundstückstiefe in Weißenthurm als nicht wertrelevant an. Daher erfolgt keine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten.

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in der Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen. Die Grundstücksflächen der Bewertungsobjekte wurden ggf. mittels Umrechnungskoeffizienten an das Richtwertgrundstück der betreffenden Bodenrichtwertzone angepasst (siehe LGMB 2019).

Entwicklungszustand

Die Gutachter stufen die der Sanierung unterliegenden Grundstücke nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke überwiegend als erschließungs- und abgabefreies baureifes Land ein.

Baureifes Land sind nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, also deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltet sind.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag) die „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2019.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage im Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 02.10.2019 (Wertermittlungsstichtag) werden berücksichtigt. Daher wird der Bodenrichtwert angepasst (vergl. auch Seite 75).

4.3.1 Anpassung der Bodenrichtwertzonen zur Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Neuzonierung

Die das Sanierungsgebiet überdeckende Bodenrichtwertzone wurde vom Gutachterausschuss auf ihre Eignung für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass der Bodenrichtwert plausibel ist und mit den im Sanierungsgebiet getätigten Verkäufen sowie zu den Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes in Einklang steht.

Da der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone definiert ist, sind regelmäßig Abweichungen in den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhanden. Es konnten einige Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße und der Lagequalität festgestellt werden.

Zur Vereinfachung der Ableitung und wie bereits erläutert wird das Sanierungsgebiet in kleinere Zonen aufgeteilt. Dabei werden diese Sanierungszonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichsverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfahren, die Komponentenmethode sowie die Zielbaumethode zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und dem Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) die dort formulierte Definition für Bodenrichtwerte zu beachten:

"Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen".

Die typischen wertrelevanten Merkmale der Zonen wurden für ein Normgrundstück (Richtwertgrundstück) festgelegt.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da diese in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind

die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabenfrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i. S. d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen.

Bei der Komponentenmethode werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung der Grundstücksverbesserungen ermittelt. Die hierfür durchgeführten Maßnahmen wirken sich tlw. großflächig, aber tlw. auch nur auf wenige Grundstücke aus.

Die Zielbaumethode ist auf die Verbesserungen, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt wurden, vom Anfangsgrundstück zum Zielgrundstück hin abgestellt. Bei der Zonenabgrenzung müssen dementsprechend auch diese Umstände mit einfließen.

Insgesamt sind bei der Zoneneinteilung eine Vielzahl von Gesichtspunkten mit einzubeziehen. Durch diese kleinteilige Zonierung können dann erheblich mehr Einflussgrößen berücksichtigt werden, als in großen Zonen und somit kann die zonale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, abgestimmt auf die Lage im Sanierungsgebiet und unter Beachtung der Missstände und der sanierungsbedingt durchgeführten Maßnahmen so ermittelt werden, dass in den Einzelgutachten i.d.R. lediglich noch die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu erfassen sind. Diese reduzieren sich dann meist auf die Grundstücksgröße und die sonstigen wertrelevanten Rechte und Belastungen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Aufteilung der Bodenrichtwertzone relevantesten, tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten dargestellt.

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungs-zustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung		Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungs-zustand)	Lagequali-tät innerhalb der BRW-Zone
				Ge-schoss-flächen-zahl (GFZ)	Mittlere Grundstücks-fläche		
1310		B	M	1,0	350 m ²	beitrags- und abgabenfrei	
	1	B	M	1,0	550 m ²	beitrags- und abgabenfrei	mittel
	2	B	M	1,0	150 m ²	beitrags- und abgabenfrei	mittel
	3	B	M	1,0	150 m ²	beitrags- und abgabenfrei	mittel
	4	B	M	1,0	180 m ²	beitrags- und abgabenfrei	mittel
	5	B	M	1,0	150 m ²	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	6	B	M	1,0	150 m ²	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	7	B	M	1,0	250 m ²	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	8	B	M	1,0	200 m ²	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	9	B	M	1,0	350 m ²	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	10	B	M	1,0	150 m ²	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	11	B	M	1,0	300 m ²	beitrags- und abgabenfrei	besser
	12	B	M	1,0	800 m ²	beitrags- und abgabenfrei	besser
	13	B	M	1,0	300 m ²	beitrags- und abgabenfrei	mittel
	14	B	M	1,0	350 m ²	privates Grün bzw. Erschließung nicht gesichert	mittel
	15	B	M	1,0	350 m ²	privates Grün bzw. Erschließung nicht gesichert	mittel
	16	B	M	1,0	350 m ²	privates Grün bzw. Erschließung nicht gesichert	mittel
	17	B	M	1,0	350 m ²	privates Grün bzw. Erschließung nicht gesichert	mittel
	18	B	M	1,0	100 m ²	privates Grün bzw. Erschließung nicht gesichert	mittel
	19	B	M	1,0	350 m ²	beitrags- und abgabenfrei	mittel
	20	B	M	1,0	500 m ²	beitrags- und abgabenfrei	mittel

Die Abgrenzung der Unterzonen ist der nachfolgenden Kartendarstellung zu entnehmen.



Abbildung 12: Verfeinerung der Bodenrichtwertzone

5 Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

5.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. Die Anzahl der verwendbaren Vergleichskaufpreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus diesen Daten sicher ermitteln zu können. Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

5.1.1 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Wertermittlungsstichtag konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 3 Kauffälle selektiert werden.

Diese Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst. Die Erfassung der diesbezüglichen Auswirkungen auf diese Kaufpreise ist nicht möglich gewesen. Deshalb waren sie von der Wertermittlung auszuschließen.

5.1.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Wertermittlungsstichtag konnten für bebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 16 Kauffälle selektiert werden.

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens der vorläufige – d. h. der nicht marktangepasste – Sachwert zum Kauffalldatum ermittelt. In diese Berechnung werden die bekannten Größen, wie die Grundstücksfläche, das (evtl. fiktive) Baujahr, die Bruttogrundfläche und der jeweilige Baupreisindex eingeführt. Die An-

gaben für die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die Baunebenkosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst.

Da der vorläufige – nicht marktangepasste – Sachwert notwendig ist, um den Marktanpassungsfaktor zu bestimmen, der vorläufige Sachwert aber aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert besteht und der Bodenwert gerade das gesuchte Marktdatum ist, kann die Bewertungsaufgabe nur iterativ gelöst werden. Dazu wird der vorläufige Sachwert im ersten Schritt aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenrichtwert ermittelt. Damit kann ein vorläufiger Sachwertfaktor bestimmt werden (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (RLP) 2009, Kapitel 12 (Anhang), Abschnitt 4).

Da die Sachwertfaktorentabelle tlw. (vgl. Abschnitt 12, Anhang 4.1 des Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2013) für die speziellen vorläufigen Sachwerte keine Angaben mehr enthält (Randbereich der Auswertung ohne ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen), wurden die Sachwertfaktoren tlw. ausgehend vom letzten Tabellenwert in freier Schätzung ermittelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren durch das örtliche durchschnittliche Bodenpreisniveau und nicht vom konkreten Bodenwert des Wertermittlungsobjekts bestimmt werden. Denn das den Sachwertfaktoren zugeordnete Bodenwertniveau ist ein Maß für die Lage des Bewertungsobjektes; die Lage wird aber nicht allein vom Bewertungsobjekt, sondern von der gesamten Nachbarschaft geprägt.

Mit dem so ermittelten Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert berechnet (Kaufpreis / Marktanpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Wert der Nebenanlagen und Baunebenkosten). In ggf. mehreren Iterationen wird mit dem vorläufigen Bodenwert (€/m²) und Gebäudewert ein verbesserter vorl. Sachwert berechnet, der erneut marktangepasst zu einem verbesserten Bodenwert führt.

Die Tabelle wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Bedenken nicht abgebildet.

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden wie die sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken an den Wertermittlungsstichtag 02.10.2019 angepasst. Beispielhaft ist die Sanierungszone 6 in der Berechnungstabelle 3 aufgeführt. Das um die Ausreißer bereinigte gewogene Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus den Kauffällen der jeweiligen neu gebildeten Zone (Abbildung 12: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) ist nachfolgend in der Berechnungstabelle (Tabelle 3: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke) aufgeführt.

Die Selektion aus der Kaufpreissammlung für bebaute Grundstücke ergab 16 Kauffälle (ein Kauffall wird bei der Berechnung nicht ausgewertet, da es sich um eine Zwangsversteigerung handelt). Die Auswertungen dieser Kaufpreise sind in der Tabelle 3: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke dargestellt.

Kauffälle, bebaut (A)																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)								Wert zum Stichtag	Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)								*Anmerkung	
Flur	Kaufpreis (KP), bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis	Datum des Kauffalls	Bodenwert zum Kaufaltdatum	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	2.10.2019	wertf. GFZ(W)	Größe (W)	Lage (W)	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	€/m²		geschätzte Beiträge €/m²	LCMB 2019 Region MYK 2004 = 100	119,0 <small>*(Wert_{SP4} + Wert_{SP7})</small>	1,0	150 m²	87 €/m²			p			
								Wert _{SP8}	Gedämpft (½) UK(W)/UK(V)			Lage (W) Lage (V)						
3	31.722	185	171,47	14.5.18	80,0	1,0	frei	0,00	108,0	188,93	1,00	1,01	1,1	1,0	208,64	0	-	1
4	5.000	62	80,65	3.11.17	80,0	1,0	frei	0,00	98,0	97,93	1,00	0,95	1,1	1,0	101,88	1	101,88	
4	54.720	684	80,00	18.9.17	80,0	1,0	frei	0,00	98,0	97,14	1,00	1,09	1,1	1,0	115,21	1	115,21	
4	50.448	728	69,30	8.5.17	80,0	1,0	frei	0,00	98,0	84,15	1,00	1,09	1,1	1,0	100,14	1	100,14	
4	8.365	114	73,38	6.3.17	80,0	1,0	frei	0,00	98,0	89,10	1,00	0,99	1,1	1,0	95,83	1	95,83	
10	20.160	252	80,00	22.12.16	80,0	1,0	frei	0,00	92,0	103,48	1,00	1,03	1,1	1,0	116,22	1	116,22	
4	13.608	176	77,32	27.6.16	80,0	1,0	frei	0,00	92,0	100,01	1,00	1,01	1,1	1,0	110,14	1	110,14	
4	34.080	426	80,00	23.2.16	80,0	1,0	frei	0,00	92,0	103,48	1,00	1,06	1,1	1,0	119,59	1	119,59	
4	17.440	218	80,00	23.2.16	80,0	1,0	frei	0,00	92,0	103,48	1,00	1,02	1,1	1,0	115,30	1	115,30	
4	30.000	247	121,46	4.1.16	80,0	1,0	frei	0,00	92,0	157,10	1,00	1,03	1,1	1,0	176,25	0	-	1
3	3.610	185	19,51	11.11.15	80,0	1,0	frei	0,00	90,0	25,80	1,00	1,01	1,1	1,0	28,49	0	-	1
4	27.005	538	50,20	30.4.15	80,0	1,0	frei	0,00	90,0	66,37	1,00	1,07	1,1	1,0	77,69	0	-	1
4	5.000	62	80,65	12.2.16	80,0	1,0	frei	0,00	90,0	106,63	1,00	0,95	1,1	1,0	110,93	1	110,93	
4	13.440	153	87,84	19.1.15	80,0	1,0	frei	0,00	90,0	116,15	1,00	1,00	1,1	1,0	126,94	1	126,94	
4	20.246	217	93,30	19.1.15	80,0	1,0	frei	0,00	90,0	123,36	1,00	1,02	1,1	1,0	137,43	1	137,43	
Mittelwerte:										104,21	1,00	1,02	1,09					
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:													Mittel:	116,05	11,0			
1	sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,										Ausreißer > Mittel +	30%	150,86					
2	es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,										Ausreißer < Mittel -	30%	81,23					
3	es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.										Mittel ohne Ausreißer:		113,60 €/m²					
Standardabweichung des Mittels: +/-													3,63 €/m²					

Tabelle 3: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke (Beispielberechnung für die Zone 6)

Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren), dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen be-

bauter Grundstücke abzuleiten, ungenauer als die Ableitung aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ist. Das Ergebnis wird deshalb nur mit geringem Gewicht bei der Mittelbildung berücksichtigt.

5.2 Bodenrichtwertverfahren

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2018 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2019 zu ermitteln.

Der zonale Anfangswert der Zone 1310 wurde bereits als sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2018 festgelegt.

Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 02.10.2019 erfolgt in der Anlage 1 Berechnung für die Zonen.

5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem

- Bodenrichtwertverfahren nach Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen
- dem Vergleichspreisverfahren nach Abschnitt 5.1.2 Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke Tabelle 3:

ist in der nachfolgenden Tabelle 4: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 02.10.2019 dargestellt.

Gewichtung

Aufgrund der Ungenauigkeit des Vergleichspreisverfahrens (siehe Ausführungen hierzu in Abschnitt 3.3.2.1.2) wird dieses Verfahren bei der Mittelbildung mit einem Gewicht 0,2 für bebaute Grundstücke und das Bodenrichtwertverfahren mit dem Gewicht 1 berücksichtigt.

5.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Zone	Bodenrichtwert- verfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswerte (gewichtet und gerundet auf 0,1)
		unbebaut	bebaut	
	Gewicht			
	1,0	0	0,2	
1	91,20 €	-	110,50 €	94,40 €
2	97,60 €	-	126,95 €	102,50 €
3	102,60 €	-	133,45 €	107,70 €
4	95,70 €	-	123,24 €	100,30 €
5	87,34 €	-	113,60 €	91,70 €
6	87,34 €	-	113,60 €	91,70 €
7	83,07 €	-	105,08 €	86,70 €
8	89,76 €	-	106,03 €	92,50 €
9	85,25 €	-	105,87 €	88,70 €
10	92,34 €	-	120,10 €	97,00 €
11	110,14 €	-	137,94 €	114,80 €
12	106,02 €	-	125,86 €	109,30 €
13	95,95 €	-	120,17 €	100,00 €
14	28,50 €	-	35,39 €	29,60 €
15	28,50 €	-	35,39 €	29,60 €
16	28,50 €	-	35,39 €	29,60 €
17	28,50 €	-	35,39 €	29,60 €
18	28,50 €	-	35,39 €	29,60 €
19	100,45 €	-	133,58 €	106,00 €
20	87,15 €	-	106,15 €	90,30 €

Tabelle 4: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 02.10.2019

6 Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

6.1.1 Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2019 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet keine geeigneten Kaufpreise selektiert werden. Eine diesbezügliche Ableitung ist demzufolge nicht möglich.

6.2 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“

Modell Niedersachsen

Das Modell Niedersachsen wurde nicht angewendet.

6.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Komponentenmethode

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode (vgl. Kapitel 3.3.2.2.2) erfolgt in Anlage 1 Berechnung für die Zonen. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 5 dargestellt

Komponentenmethode					
Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Lagevorteil	ersparte fiktive Ausbaubeiträge	Aufzonungs- vorteil (GFZ)	sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
1	94,40 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
2	102,50 €/m ²	0,0%	5,44 €/m ²	keine	5,44 €/m ²
3	107,70 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
4	100,30 €/m ²	0,0%	4,28 €/m ²	keine	4,28 €/m ²
5	91,70 €/m ²	0,0%	0,76 €/m ²	keine	0,76 €/m ²
6	91,70 €/m ²	0,0%	1,59 €/m ²	keine	1,59 €/m ²
7	86,70 €/m ²	0,0%	1,59 €/m ²	keine	1,59 €/m ²
8	92,50 €/m ²	0,0%	1,59 €/m ²	keine	1,59 €/m ²
9	88,70 €/m ²	0,0%	1,59 €/m ²	keine	1,59 €/m ²
10	97,00 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
11	114,80 €/m ²	0,0%	15,49 €/m ²	keine	15,49 €/m ²
12	109,30 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
13	100,00 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
14	29,60 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
15	29,60 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
16	29,60 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
17	29,60 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
18	29,60 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
19	106,00 €/m ²	0,0%	1,59 €/m ²	keine	1,59 €/m ²
20	90,30 €/m ²	0,0%	9,28 €/m ²	keine	9,28 €/m ²

Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 02.10.2019 nach der Komponentenmethode

6.4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Zielbaumethode“

Zielbaumethode

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode (vgl. Kapitel 3.3.2.2.4) erfolgt in Anlage 1 Berechnung für die Zonen. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Zielbaummethode														
Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Zielkriterien / gewichtete Punkte										Punkt- summe	Markt- an- passung	sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
		1	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3	4.1	4.2	4.3			
1	94,40 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
2	102,50 €/m²	0	0	0	0	0	0	4,68	0	0	0	4,68	1,16 €/m²	5,43 €/m²
3	107,70 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
4	100,30 €/m²	0	0	0	0	0	0	3,66	0	0	0	3,66	1,20 €/m²	4,39 €/m²
5	91,70 €/m²	0	0	0	0	0	0	0,66	0	0	0	0,66	1,28 €/m²	0,84 €/m²
6	91,70 €/m²	0	0	0	0	0	0	1,38	0	0	0	1,38	1,25 €/m²	1,73 €/m²
7	86,70 €/m²	0	0	0	0	0	0	1,38	0	0	0	1,38	1,21 €/m²	1,67 €/m²
8	92,50 €/m²	0	0	0	0	0	0	1,38	0	0	0	1,38	1,25 €/m²	1,73 €/m²
9	88,70 €/m²	0	0	0	0	0	0	1,38	0	0	0	1,38	1,23 €/m²	1,70 €/m²
10	97,00 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
11	114,80 €/m²	0	0	0	0	0	0	13,26	0	0	0	13,26	0,86 €/m²	11,40 €/m²
12	109,30 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
13	100,00 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
14	29,60 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
15	29,60 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
16	29,60 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
17	29,60 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
18	29,60 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	-	0,00 €/m²
19	106,00 €/m²	0	0	0	0	0	0	1,38	0	0	0	1,38	1,35 €/m²	1,86 €/m²
20	90,30 €/m²	0	0	0	0	0	0	7,98	0	0	0	7,98	0,93 €/m²	7,42 €/m²

Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 02.10.2019 nach der Zielbaummethode

6.5 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren und Gewichtung

Im vorliegenden Falle lagen für den Zeitraum der Selektion von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung keine geeigneten Grundstücksverkäufe zum Neuordnungswert vor, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier nicht zur Anwendung kam. Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden daher Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Für einen Teil dieser Verfahren wurde bereits höchstrichterlich festgestellt, dass sie für die Ableitung von Endwerten in Sanierungsgebieten geeignet sind.

Obwohl im vorliegenden Fall bei der Komponentenmethode mangels vorhandener Marktdaten (z.B. konnte das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp aufgrund fehlender Mietuntersuchungen nicht angewandt werden) der Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil i.d.R durch intersubjektive Einschätzung der Gutachter angesetzt wird, legt der Gutachterausschuss zur Ermittlung der zonalen Endwerte bei der Gesamtmittelbildung das Gewicht 1 fest. Dies ist insbesondere auch in der einzig wertrelevanten Teilkomponente, nämlich des fiktiv ersparten Ausbaubitrages begründet.

Die marktangepasste Zielbaumethode ist hinsichtlich der verlässlichen Datengrundlage vergleichbar mit dem Verfahren „Modell Niedersachsen“. Mit der Zielbaumethode werden jedoch keine Sanierungsmaßnahmen bepunktet sondern der Grundstückszustand des Anfangswertgrundstücks wird mit dem Grundstückszustand des Zielgrundstücks mit Hilfe eines Klassifikationsrahmens verglichen. Die Marktanpassung stammt zudem aus konkret in Rheinland-Pfalz durchgeführten Verfahren. Der Gutachterausschuss legt zur Ermittlung der zonalen Endwerte bei der Gesamtmittelbildung ebenfalls das Gewicht 1 fest.

Somit legt der Gutachterausschuss eine Gewichtung der Verfahren Komponentenmethode / Zielbaumethode von 1 / 1 zugrunde.

Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 02.10.2019 und in einer grafischen Darstellung Abbildung 13 abgebildet.

Zone	sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach der Komponentenmethode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	Sanierungsbeeinflusster Endwert
1	94,40 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	94,40 €/m ²
2	102,50 €/m ²	5,44 €/m ²	1	5,43 €/m ²	1	5,40 €/m²	107,90 €/m ²
3	107,70 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	107,70 €/m ²
4	100,30 €/m ²	4,28 €/m ²	1	4,39 €/m ²	1	4,30 €/m²	104,60 €/m ²
5	91,70 €/m ²	0,76 €/m ²	1	0,84 €/m ²	1	0,80 €/m²	92,50 €/m ²
6	91,70 €/m ²	1,59 €/m ²	1	1,73 €/m ²	1	1,70 €/m²	93,40 €/m ²
7	86,70 €/m ²	1,59 €/m ²	1	1,67 €/m ²	1	1,60 €/m²	88,30 €/m ²
8	92,50 €/m ²	1,59 €/m ²	1	1,73 €/m ²	1	1,70 €/m²	94,20 €/m ²
9	88,70 €/m ²	1,59 €/m ²	1	1,70 €/m ²	1	1,60 €/m²	90,30 €/m ²
10	97,00 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	97,00 €/m ²
11	114,80 €/m ²	15,49 €/m ²	1	11,40 €/m ²	1	13,40 €/m²	128,20 €/m ²
12	109,30 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	109,30 €/m ²
13	100,00 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	100,00 €/m ²
14	29,60 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	29,60 €/m ²
15	29,60 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	29,60 €/m ²
16	29,60 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	29,60 €/m ²
17	29,60 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	29,60 €/m ²
18	29,60 €/m ²	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m²	29,60 €/m ²
19	106,00 €/m ²	1,59 €/m ²	1	1,86 €/m ²	1	1,70 €/m²	107,70 €/m ²
20	90,30 €/m ²	9,28 €/m ²	1	7,42 €/m ²	1	8,40 €/m²	98,70 €/m ²

Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 02.10.2019

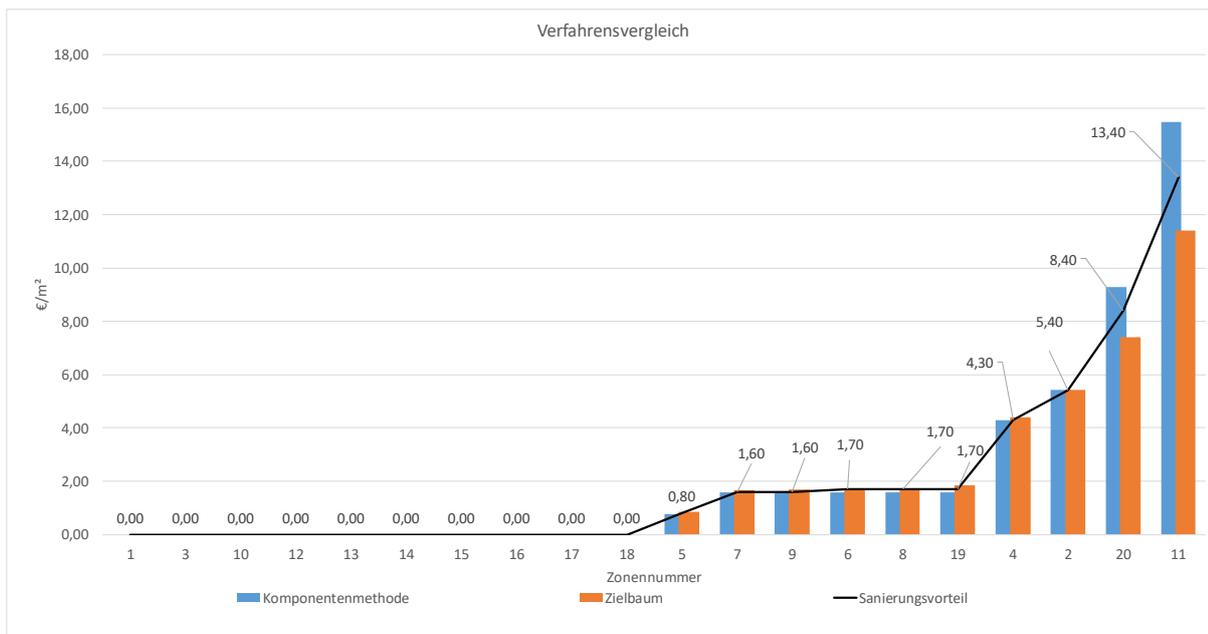


Abbildung 13: Darstellung der Verfahrensergebnisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat in seiner Beratung am 22.09.2020 die in der Tabelle 1 aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als Mittel aus der Komponentenmethode und der marktangepassten Zielbaummethode als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

gez. Fischer

Thomas Fischer

Vorsitzender des Gutachterausschusses

7 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Zuletzt geändert durch G zur Neuregelung des Wasserrechts v. 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)**
- 1.2 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159**
- 2.1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)**
- 2.2 Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 BGB1. I S. 466)**
- 3.1 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01.03.2006**

8 Literaturverzeichnis (Auszug)

(jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Fassung)

- 1. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar -, Sprengnetter, Lehrbuch (Strotkamp/Sprengnetter)**
- 2. Sprengnetter, Strotkamp, Kierig, Kranich: Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig**
- 3. Sprengnetter/Kierig u. a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig**
- 4. Kleiber, Simon, Weyers: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln**
- 5. Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag GmbH, München**
- 6. Strotkamp, Hans-Peter: Der Ausgleichsbetrag – Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten; Druck Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz 2010**
- 7. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1988, S. 222**
- 8. Vorbereitende Untersuchung Weißenthurm der Stadtkernsanierung Weißenthurm, Planergruppe Bonn, Dipl.-Ing. B. K. Heichel**
- 9. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und / oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren; FuB 3/2006, S. 108**

10. **Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum „Modell Niedersachsen“; FuB 5/2009 Hans Otto Sprengnetter**
11. **Erich Kanngieser Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in: ZfV, Heft 3/94, S. 113**
12. **Wolfgang Lappe Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344**
13. **Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung**
14. **Landesgrundstücksmarktberichte für Rheinland-Pfalz, herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz**
15. **Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler (Kreis Mayen-Koblenz)**

Anlage 1: Berechnungen für die einzelnen Zonen (Zone 1 bis 20)

Berechnungen für die Zone 1

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	1
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	550	x 0,96
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 91,20 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	94,42 €/m ²
91,20 €/m ²	0,00 €/m ²	110,50 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 94,40 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 2

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	2
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	150	x 1,08
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 97,60 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebauet/unbebauet) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebauet	bebauet	
Gewicht			
1	0	0,2	102,49 €/m ²
97,60 €/m ²	0,00 €/m ²	126,95 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 102,50 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		2		
zonaler Anfangswert:		102,50 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		5,44 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
Summe				5,44 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 5,44 €/m².

Sanierungszone		2		Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)			
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,22	6,0	0,8	fikt. Ausbaubeitrag 5,44 €/m ²	4,68
4	(Vorteile aus den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks)						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz $\Sigma (pi * \Delta Wi)$ Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * y = (z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 5,43 €/m².

Berechnungen für die Zone 3

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	3
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	150	x 1,08
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 102,60 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	107,74 €/m ²
102,60 €/m ²	0,00 €/m ²	133,45 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 107,70 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen.
Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 4

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	4
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	180	x 1,06
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 95,70 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	100,29 €/m ²
95,70 €/m ²	0,00 €/m ²	123,24 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 100,30 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		4		
zonaler Anfangswert:		100,30 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		4,28 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		4,28 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 4,28 €/m².

Sanierungszone		4		Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)			
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,39	6,0	0,6	fikt. Ausbaubeitrag 4,28 €/m ²	3,66
4	(Vorteile aus den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks)						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz $\Sigma (pi * \Delta Wi)$ Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * y = (z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 4,39 €/m².

Berechnungen für die Zone 5

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	5
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,90
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			85,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	150	x 1,08
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 87,34 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	91,72 €/m ²
87,34 €/m ²	0,00 €/m ²	113,60 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 91,70 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		5		
zonaler Anfangswert:		91,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		0,76 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		0,76 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 0,76 €/m².

Sanierungszone		5					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			$p \times \Delta Wi$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,89	6,0	0,1	fikt. Ausbaubeitrag 0,76 €/m ²	0,66
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 0,84 €/m².

Berechnungen für die Zone 6

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	6
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,90
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			85,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	150	x 1,08
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 87,34 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	91,72 €/m ²
87,34 €/m ²	0,00 €/m ²	113,60 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 91,70 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		6		
zonaler Anfangswert:		91,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		1,59 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		1,59 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 1,59 €/m².

Sanierungszone		6		Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)			
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,77	6,0	0,2	fikt. Ausbaubeitrag 1,59 €/m ²	
4	(Vorteile aus den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks)						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0	0,0	
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0	0,0	
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0	0,0	

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz $\Sigma (pi * \Delta Wi)$ Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * y = (z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 1,73 €/m².

Berechnungen für die Zone 7

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	7
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,90
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			85,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	250	x 1,03
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 83,07 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichsverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichsverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	86,73 €/m ²
83,07 €/m ²	0,00 €/m ²	105,08 €/m ²	
			rd. 86,70 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 86,70 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		7		
zonaler Anfangswert:		86,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		1,59 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		1,59 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 1,59 €/m².

Sanierungszone		7					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			$p \times \Delta Wi$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezone etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,77	6,0	0,2	fikt. Ausbaubeitrag 1,59 €/m ²	1,38
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 1,67 €/m².

Berechnungen für die Zone 8

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	8
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,95
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			90,25 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	200	x 1,05
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 89,76 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebauet/unbebauet) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebauet	bebauet	
Gewicht			
1	0	0,2	92,47 €/m ²
89,76 €/m ²	0,00 €/m ²	106,03 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 92,50 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		8		
zonaler Anfangswert:		92,50 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		1,59 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		1,59 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 1,59 €/m².

Sanierungszone		8		Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)			
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,77	6,0	0,2	fikt. Ausbaubeitrag 1,59 €/m ²	1,38
4	(Vorteile aus den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks)						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz $\Sigma (pi * \Delta Wi)$ Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * y = (z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 1,73 €/m².

Berechnungen für die Zone 9

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	9
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmale			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,95
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			90,25 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	350	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 85,25 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	88,69 €/m ²
85,25 €/m ²	0,00 €/m ²	105,87 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 88,70 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		9		
zonaler Anfangswert:		88,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		1,59 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		1,59 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 1,59 €/m².

Sanierungszone		9					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			$p \times \Delta Wi$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,77	6,0	0,2	fikt. Ausbaubeitrag 1,59 €/m ²	1,38
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 1,70 €/m².

Berechnungen für die Zone 10

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	10
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,90
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			85,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	150	x 1,08
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 92,34 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebauet/unbebauet) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebauet	bebauet	
Gewicht			
1	0	0,2	96,97 €/m ²
92,34 €/m ²	0,00 €/m ²	120,10 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 97,00 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 11

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	11
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmale			
Lage ⁽¹⁾	mittel	besser	x 1,20
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			114,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	300	x 1,01
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 110,14 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	114,78 €/m ²
110,14 €/m ²	0,00 €/m ²	137,95 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 114,80 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		11		
zonaler Anfangswert:		114,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		15,49 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		15,49 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 15,49 €/m².

Sanierungszone		11					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			$p \times \Delta Wi$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezone etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,79	6,0	2,2	fikt. Ausbaubeitrag 15,49 €/m ²	13,26
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 11,40 €/m².

Berechnungen für die Zone 12

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	12
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	besser	x 1,20
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			114,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	800	x 0,93
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 106,02 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebauet/unbebauet) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebauet	bebauet	
Gewicht			
1	0	0,2	109,33 €/m ²
106,02 €/m ²	0,00 €/m ²	125,86 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 109,30 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 13

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	13
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	300	x 1,01
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 95,95 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	99,99 €/m ²
95,95 €/m ²	0,00 €/m ²	120,17 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 100,00 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 14

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	14
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,30
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			28,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	350	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 28,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	29,65 €/m ²
28,50 €/m ²	0,00 €/m ²	35,39 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 29,60 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 15

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	15
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,30
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			28,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	350	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 28,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	
28,50 €/m ²	0,00 €/m ²	35,39 €/m ²	29,65 €/m ²
			rd. 29,60 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 29,60 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 16

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	16
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,30
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			28,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	350	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 28,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	29,65 €/m ²
28,50 €/m ²	0,00 €/m ²	35,39 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 29,60 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 17

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	17
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,30
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			28,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	350	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 28,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	
28,50 €/m ²	0,00 €/m ²	35,39 €/m ²	29,65 €/m ²
			rd. 29,60 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 29,60 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 18

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	18
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,30
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			28,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	350	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 28,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebauet/unbebauet) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebauet	bebauet	
Gewicht			
1	0	0,2	29,65 €/m ²
28,50 €/m ²	0,00 €/m ²	35,39 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 29,60 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Berechnungen für die Zone 19

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	19
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	100	x 1,11
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 100,45 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichsverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichsverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0	0,2	
100,45 €/m ²	0,00 €/m ²	133,58 €/m ²	105,97 €/m ²
			rd. 106,00 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 106,00 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		19		
zonaler Anfangswert:		106,00 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		1,59 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		1,59 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 1,59 €/m².

Sanierungszone		19					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			$p \times \Delta Wi$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezone etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,77	6,0	0,2	fikt. Ausbaubeitrag 1,59 €/m ²	1,38
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 1,86 €/m².

Berechnungen für die Zone 20

Ermittlung des zonalen Anfangswertes**Bodenrichtwertverfahren**

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	1310	20
Bodenrichtwert	80,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2018	02.10.2019	+ 15,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	x 1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	x 1,00
Vollgeschoss	k.A.	k.A.	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,0	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	350	500	x 0,97
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 87,15 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebauet/unbebauet) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebauet	bebauet	
Gewicht			
1	0	0,2	90,32 €/m ²
87,15 €/m ²	0,00 €/m ²	106,15 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 90,30 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		20		
zonaler Anfangswert:		90,30 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		9,28 €/m ²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
		Summe		9,28 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 9,28 €/m².

Sanierungszone		20		Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)			
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,67	6,0	1,3	fikt. Ausbaubeitrag 9,28 €/m ²	7,98
4	(Vorteile aus den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks)						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz $\Sigma (pi * \Delta Wi)$ Summe

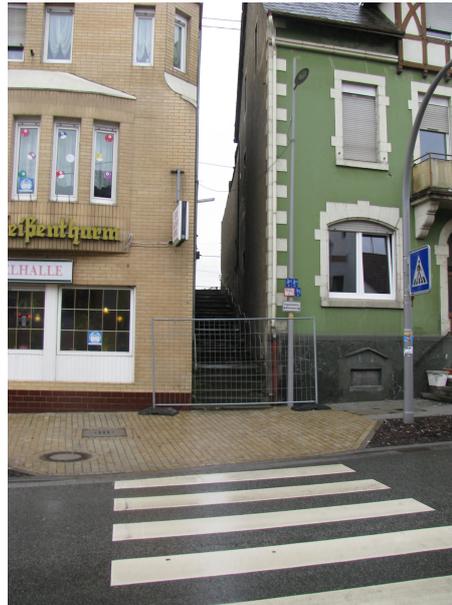
Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * y = (z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 7,42 €/m².

Anlage 2: Fotodokumentation

Honiggasse /Hauptstraße (Brunnen) vorher



heute



Parkplätze Hauptstraße 101-105



heute



Hauptstraße / Alte Straße



Heute



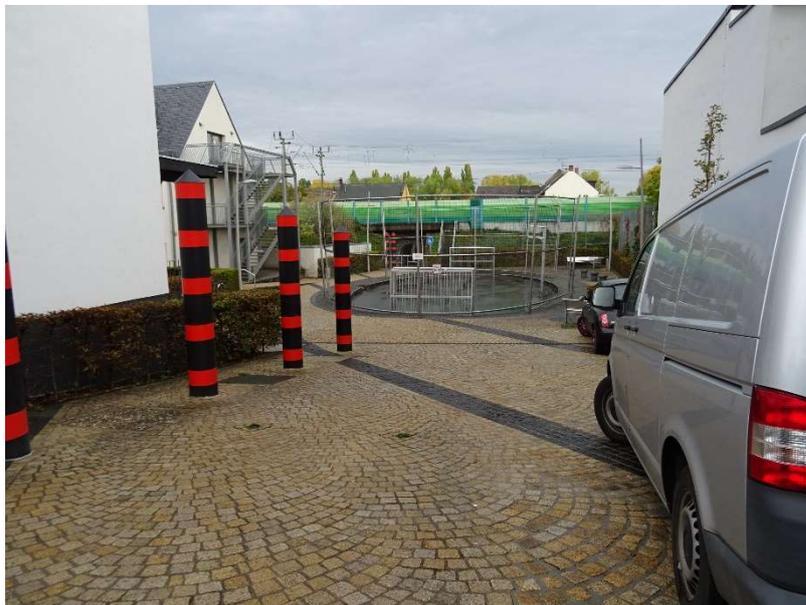


Rauschergässchen





heute



Honiggasse



heute



Schmittgasse



Zufahrt Stadthalle



Rheinufer

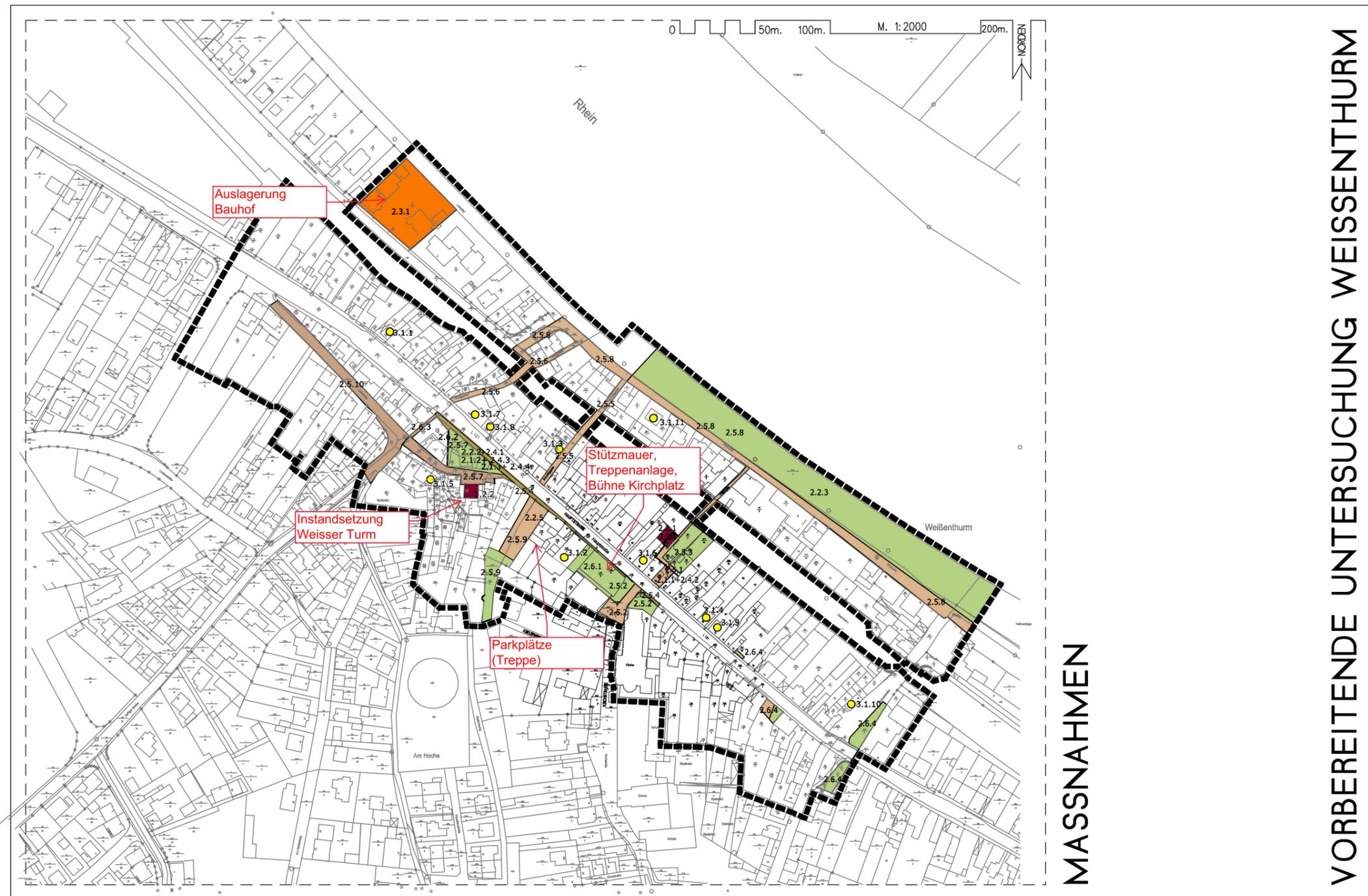


heute





Anlage 3: Massnahmenplan



Anlage 4: Denkmalliste (teilweise Auszug Seite 101 und 102)**Weißenthurm****Kath. Pfarrkirche St. Trinitatis Kirchstraße**

Saalbau, Rundbogenstil, 1836-39, Architekt J. C. von Lassaulx; Westturm, Querhaus, 5/8-Schluss, Umbau des Langhauses zur Halle, 1899-1902, Architekten Caspar Clemens Pickel, Düsseldorf, und Martin, Kiedrich

Altestraße

Weißer Turm, viergeschossiger spätmittelalterlicher Zollturm, Ende 14./Anfang 15. Jh.

Am Hoche (Denkmalzone)

Denkmal General Hoche, frühklassizistischer Obelisk, 1798, Entwurf Peter Josef Krahe, Kupferreliefs von Simon Louis Boizot, um 1800 (Originale in Versailles)

Bahnhofstraße 31

Villa; spätklassizistischer Basaltquaderbau, Belvedereturm; Gesamtanlage mit Garten

Bahnhofstraße 33

spätklassizistische Villa, um 1860; Gesamtanlage mit Garten

Bahnhofstraße 42

gotisierender Basaltquaderbau, Altan, 2. Hälfte 19. Jh.

Bahnhofstraße 44

Bahnhof, klassizistischer Putzbau, um 1855; Gesamtanlage mit Verladebahnhof, Backsteinbau, tlw. Fachwerk

25. Aug. 2020

101

Fährstraße 6

Backsteinbau, Ende 19. Jh.

(an) Hauptstraße 12

neubarockes Portal

(an) Hauptstraße 93

monumentales Relief, 1930er/40er Jahre

(an) Hauptstraße 102

reliefierter Tondo, wohl 14./15. Jh.

Hauptstraße 199

großes Wohnhaus, Backstein/Sandstein, Reliefs, Mansarddach, um 1900/10

Kettiger Straße

auf dem Friedhof: Kapelle, 1930er Jahre

Kettiger Straße

auf dem Friedhof: Kriegerdenkmal, Ädikula mit byzantinsierender Kuppel, Reliefs

Kirchstraße

Kreuzkapelle; Putzbau, Vesper 19. Jh.; 14 Kreuzwegstationen, Stelentyp, 20. Jh., Reliefs 19. Jh.; grottenartig gerahmtes Relief

Kirchstraße 2

Putzbau, um 1900/10

Schillerstraße 11

Villa, Gesamtanlage mit Garten; späthistoristischer Backsteinbau, Ende 19. Jh.