



Aktenzeichen: GU 2/2014

Obergutachten

über die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung**
nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung
für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück

Grundbuch:	Musterstadt
Blatt:	#
Gemarkung:	Musterstadt
Flur:	#
Flurstück:	#
Lage:	Mustergasse
Fläche:	346 m ²
Eigentümer am Wertermitt- lungsstichtag:	H. L.

Foto

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat in seiner Beratung am 08.07.2015 in der Besetzung mit

Vorsitzender und Gutachter
Ehrenamtliche Gutachterin
Ehrenamtlicher Gutachter

die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung**¹ für das o. a. bebaute Grundstück, die sich durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets ergeben hat, zum **Wertermittlungsstichtag 25.10.2005**¹ ermittelt mit

6.550,- €.

Ausfertigung Nr. 1 (von 5)

Dieses Gutachten besteht aus 96 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit 40 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 4 für das Verwaltungsgericht A und eine für unsere Unterlagen.

¹ **Die vorliegend ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gilt nur unter den Vorgaben (Hinweise) auf der nachfolgenden Seite.**

Hinweise und Vorgaben:

- Zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden und die nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB zu behandeln sind, werden häufig die bodenwertbezogenen Auswirkungen der Modernisierungen und Neubebauungen, die der jeweilige Eigentümer auf dem Wertermittlungsobjekt selbst mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, gezählt. Diese i. d. R. den Sanierungszielen entsprechenden Baumaßnahmen gehören jedoch nicht zu dem Anrechnungstatbestand nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB, sondern dürfen wegen der Forderung in § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV 88 („Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens **ohne** Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln.“) bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen gar nicht „gesehen“ werden. Denn der Wert des Bodens ist **ohne** Bebauung zu bewerten. Dieser Grundsatz wurde bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens hinsichtlich der Instandsetzung/Modernisierung der Gebäude auf dem Wertermittlungsobjekt angehalten.
- Bezüglich des Wertermittlungsstichtags (29.10.2005) sowie des Qualitätsstichtags für das Anfangswertgrundstück (07.02.1973) wird auf Abschnitt 3 verwiesen.
- Die Angaben zum sanierungsunbeeinflussten Erschließungszustand der Mustergasse (Zustand ohne Sanierung) konnten nicht abschließend geklärt werden, so dass der Obere Gutachterausschuss diesbezüglich Vorgaben zum Alter und Zustand machen musste (für nähere Erläuterungen vgl. Abschnitt 4.1).
- Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird der Vorteil aus eingesparten Erschließungsbeiträgen aufgrund des Neubaus des Fuß- und Radweges berücksichtigt (für nähere Erläuterungen vgl. Abschnitt 4.1).
- Das sanierungsunbeeinflusste Planungsrecht für das Bewertungsobjekt konnte nicht abschließend geklärt werden. Es wird davon ausgegangen, dass als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ und eine dreigeschossige Bebauung zulässig gewesen wäre (vgl. Abschnitt 4.3).
- **Das Bewertungsobjekt ist mit zwei Nießbrauchrechten belastet. Es wird vorausgesetzt, dass diese Nießbrauchrechte sanierungsunbeeinflusst sind und dass diese bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen sind (vgl. Abschnitt 5.3.4).**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
1.1	Allgemeine Angaben	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Wertermittlungsgrundlagen	6
1.3.1	Rechtliche Grundlagen	6
1.3.2	Unterlagen	6
2	Das Sanierungsverfahren „Muster“	7
3	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtage	8
3.1	Wertermittlungsstichtag	8
3.2	Qualitätsstichtage	8
3.2.1	Anfangswert	8
3.2.2	Endwert	9
4	Grundstücksbeschreibung	10
4.1	Tatsächliche Eigenschaften	10
4.2	Rechtliche Gegebenheiten	17
4.3	Planungsrecht	21
4.4	Entwicklungszustand	23
5	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	25
5.1	Definitionen	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
5.2.1	Vorbemerkung	26
5.2.2	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)	27
5.2.3	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)	30
5.2.4	Mittelbildung	44
5.3	Ermittlung des Anfangs- und Endwertes	46
5.3.1	Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen	46
5.3.2	Ermittlung des Anfangswerts	53
5.3.3	Ermittlung des Endwerts	68
5.3.4	Berücksichtigung der Belastungen durch die Nießbrauchrechte	90
5.4	Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe	94
6	Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	94
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur	95
8	Verzeichnis der Anlagen	96

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben

Antragsteller:	Verwaltungsgericht A (Anschreiben vom 16.06.2014, Aktenzeichen:)
Grund der Gutachtenerstellung:	Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung gemäß § 154 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB und Stellungnahme zu den Fragen gemäß Auftrag (vgl. Abschnitt 1.2 des vorliegenden Gutachtens).
Gegenstand der Wertermittlung:	Nach dem vorgenannten Antrag ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das auf Deckblatt genannte Grundstück zu ermitteln. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
Eigentümer am Wertermittlungstich-tag:	Herr L.
Ortsbesichtigung:	08.07.2015
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Obere Gutachterausschuss (vgl. Deckblatt) sowie Herr Mustermann von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses.

1.2 Auftrag

Beschluss des Verwaltungsgerichts A vom 2. Juni 2014 (Az. #):

Durch Einholung eines wertermittlungsrechtlichen Obergutachtens soll Beweis erhoben werden über die Frage, welche Wertsteigerung² das 346 qm große Grundstück des Klägers, Mustergasse (Flurst.-Nr. #), Gemarkung Musterstadt, aufgrund der Sanierungsmaßnahme erfahren hat, die die Beklagte im Geltungsbereich ihrer mit Beschluss des Stadtrates vom 21. September 2005 aufgehobene Sanierungssatzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Muster“, Gemarkung Musterstadt, vom 5. April 1982 i. d. F. Vom 7. Dezember 1982 ergriffen hat.³

Der Kammer erscheint es aus verschiedenen Gründen fraglich, ob das am 30. Juni 2009 erstellte Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Musterstadt⁴ (GU # / # und G # / #⁵) eine geeignete Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbeding-

² Wegen § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann hier nur die Bodenwertsteigerung gemeint sein.

³ Zitiert aus dem Beschluss des VG A vom 2.6.2014.

⁴ Nachfolgend als „örtlicher Gutachterausschuss“ bezeichnet.

⁵ Nachfolgend wird das Gutachten GU # / # als Bezugsgutachten Teil I und das Gutachten GU #./ # als Bezugsgutachten Teil II bezeichnet.

ten Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet „Muster“, Zone 1608 (Mustergasse 4-14) darstellt (Hinweise auf Antworten zu den Fragen befinden sich nachfolgend in den Klammern):

- *Zunächst stellt sich im vorliegenden Fall die Frage nach der Sachgerechtigkeit der Anwendung eines Mischverfahrens aus Bodenrichtwerten sowie den Modellen Neuwied und Niedersachsen. (vgl. Obergutachten Abschnitte 5.2.1, 5.2.2 und 5.2.4)*
- *Weiter ist die Frage der sachgerechten Gewichtung der einzelnen Verfahren „Bodenrichtwertverfahren“ (10 %) sowie „Modell Neuwied“ und „Modell Niedersachsen“ (beide zusammen 90 %) aufklärungsbedürftig. (vgl. Obergutachten Abschnitt 5.2.4)*

In diesem Zusammenhang erscheinen der Kammer auch die Berücksichtigung der im Widerspruchsverfahren eingeholten Stellungnahme des Vorsitzenden des Gutachterausschusses vom 31. August 2010 weiterhin folgende Punkte klärungsbedürftig:

- *Obwohl der Sanierungsbebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ u. a. für die Zone 1608 eine WA-Nutzung festschreibt, hat der Gutachterausschuss den Anfangswert zum Stichtag 25. Oktober 2005 aus dem Richtwert 1990 mit Index für Mischgebiete hochgerechnet. (vgl. Obergutachten Abschnitt 5.3.2.3.1)*
- *Nicht nachvollziehbar erscheint auch die für die Zone 1608 angenommene Wertsteigerung aus Richtwerten von 68,3 %, wodurch sich für die Zone 1608 ein Endwert von 690,00 €/m² ergibt (inklusive gegebenenfalls schon entrichteter Beträge für Erschließungskosten). (vgl. Obergutachten Abschnitte 5.2.2, 5.3.3.4.1 und 5.3.3.6)*
- *Bei der Ermittlung des Anfangswerts stellt sich die Frage, ob bei den im Rahmen des Richtwertverfahrens zugrunde gelegten Bodenrichtwerten an dem Jahr 1980 die in den 70er Jahren geschaffene Fußgängerzone S-Straße eingeflossen ist. (vgl. Obergutachten Abschnitt 5.3.2.3)*
- *Der Kammer erscheint schließlich die durch den Gutachterausschuss für die Mustergasse vorgenommene Bewertung der einzelnen Komponenten nach dem „Modell Neuwied“ sowie die erfolgte Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen nach dem „Modell Niedersachsen“ durch diesen nicht nachvollziehbar dargelegt, ebenso nicht die vom Gutachterausschuss vorgenommene Mittelung der Bodenwertsteigerung aus den Modellen Neuwied und Niedersachsen. (vgl. Obergutachten Abschnitt 5.3.3)*

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

1.3.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (**Gutachterausschussverordnung - GAVO** - GVBl. S. 139) vom 20.04.2005, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Errichtung von Landesoberbehörden sowie zur Auflösung der Oberfinanzdirektion und des Amtes für Wiedergutmachung vom 8. Juli 2014 (GVBl. S. 107)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR)** – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3.2 Unterlagen

- Verwaltungs- und Gerichtsakten
- Gutachten GU # / # und GU # / # des örtlichen Gutachterausschusses (Bezugsgutachten Teil I und Teil II)
- Aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte (**Anlage 1**) und der Liegenschaftsbeschreibung (**Anlage 2**)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Jahres 1982 (Beginn der Sanierung) (**Anlage 3**)
- Grundbuchauszug vom 29.07.2009 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II) (**Anlage 4**)
- Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 31.12.1990 (**Anlage 5**), 31.12.1997 (**Anlage 6**) und 31.12.2003 (**Anlage 7**)
- Fotos aus der Umgebung des Bewertungsobjektes vom 18.06.2015
- Vergleichskaufpreise (vgl. Abschnitte 5.3.2.2 und 5.3.3.1)
- Urkunde Nr. 82504/1995 (Übergabevertrag mit Auflassung und Bewilligung der Nießbrauchrechte und Auflassungsvormerkungen vom 14.12.1995) (**Anlage 13**)
- Angaben der Stadtverwaltung Musterstadt über die durchgeführten privaten und öffentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen in der Mustergasse
- Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland (IVD) Region West e. V. von 2005

- Mietspiegel der Stadt Musterstadt von 2004 und 2014 (**Anlagen 10, 11 und 12**)
- Grundstücksmarktbericht 2005 für den Bereich der Stadt Musterstadt

2 Das Sanierungsverfahren „Muster“

Im folgenden wird der bisherige Verlauf des Sanierungsverfahrens in seinen wesentlichen Grundzügen wiedergegeben. Da nur ein allgemeiner Überblick über die Abläufe gegeben werden soll, wird nicht jede Einzelmaßnahme des Sanierungsverfahrens detailliert aufgeführt.

Am 01.08.1971 trat das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in Kraft⁶. In seiner Sitzung am **07.02.1973** beschließt der Stadtrat von Musterstadt den **Beginn der vorbereitenden Untersuchungen**. Von 1977 bis 1979 erfolgte der Ausbau der östlich am Sanierungsgebiet angrenzenden S-Straße zur Fußgängerzone.

In 1979 wurde das Sanierungsverfahren in das Landesprogramm zur Förderung von Sanierungsvorhaben nach dem Städtebauförderungsgesetz aufgenommen.

Das Sanierungsgebiet „Muster“ wurde mit Beschluss des Stadtrates Musterstadt vom 17.02.1982 förmlich festgelegt. Die Satzung wurde mit ihrer Bekanntmachung am **23.04.1982** rechtsverbindlich. Eine geringfügige Änderung des Verlaufs der Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Bereich der W-Gasse erfolgte am 27.10.1982, der Änderungsbeschluss wurde am 22.12.1982 rechtsverbindlich.

Am 21.04.1982 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Muster“ gefasst. Der Satzungsbeschluss des Stadtrates zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Muster“ erfolgte am 06.11.1985. Dieser Sanierungsbebauungsplan wurde durch Stadtratsbeschluss vom 22.02.1995 wegen Nichtausfertigung aufgehoben. An dessen Stelle trat der am 13.09.1995 beschlossene Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“, der am 02.03.1996 nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft trat und das Sanierungsgebiet mit einschließt.

Im Zeitraum von 1982 bis 2005 wurden im Sanierungsgebiet zahlreiche Grundstückskäufe und -verkäufe sowie Ordnungs- und Baumaßnahmen durch die Stadt durchgeführt. Die Maßnahmen des Sanierungsverfahrens werden in Abschnitt 5.3.1.2 detailliert beschrieben.

Am 21.09.2005 beschloss der Stadtrat die Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Muster“ durch Satzung. Diese trat am **25.10.2005** in Kraft (vgl. nähere Ausführungen hierzu in Abschnitt 3.1).

⁶ BGBl. I S. 1125, 27.07.1971

3 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtage

Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, wurde ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Sanierungsverfahren „Muster“). Aus dieser rechtlichen Gegebenheit erwachsen Besonderheiten für die Festlegung des Wertermittlungsstichtags und der Qualitätsstichtage des Grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerts.

3.1 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag für den Anfangs- und Endwert: **25.10.2005** (Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wurde (vgl. Abschnitt 2))

Begründung

Der Stichtag gilt sowohl für den Anfangs- als auch für den Endwert. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 WertV 88 (bzw. § 16 Abs. 5 ImmoWertV) ist für die Anfangs- und Endwerte im Falle des hier nur interessierenden § 162 BauGB bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung abzustellen. Vorliegend wurde am 13.10.2005 die Bekanntmachung im Wege der sog. Ersatzverkündung nach § 162 Abs. 2 Satz 3 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 vorgenommen, d. h. nicht der Satzungstext selber, sondern der Hinweis auf die Auslage der Aufhebungssatzung (14.10.2005 bis 24.10.2005) wurde bekannt gemacht. Die Bekanntmachung ist dann bewirkt, wenn die Auslagefrist abgelaufen ist. Somit ist die Satzung am **25.10.2005** in Kraft getreten.

3.2 Qualitätsstichtage

3.2.1 Anfangswert

Qualitätsstichtag für das Anfangswertgrundstück: **07.02.1973**

Begründung

Ein fester Stichtag für die Feststellung des Zustands des Anfangswertgrundstücks ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es ist nur allgemein angegeben, dass alle Erwartungen der Sanierungsmaßnahmen und alle durch die Vorbereitung der Maßnahmen entstandenen Wertsteigerungen auszuschließen, d. h. **nicht** zu erfassen sind, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung. Der Stichtag, ab dem mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen ist, wird in der Regel durch Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt. Die Durchführung der Untersuchungen wurde am 07.02.1973 beschlossen. Ab diesem Zeitpunkt sind Erwartungen geweckt worden, die sich bereits in der Preisbildung niedergeschlagen haben könnten.

Darüber hinaus ist in jedem Einzelfall zu überprüfen, ob sich die Qualität des Anfangswertgrundstücks über den Qualitätsstichtag hinaus weiterentwickelt hat, mit der Folge, dass diese nicht sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bereits dem Anfangswert zuzurechnen sind (sogenannte interne und externe Effekte)⁷.

Externe Effekte können beispielsweise durch den Einfluss von – **nicht sanierungsbedingten** –

⁷ Auch der Endwert wird i. d. R. durch diese internen und externen Effekte beeinflusst.

Maßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet zum Tragen kommen. Der Ausbau der östlich am Sanierungsgebiet angrenzenden S-Straße zur Fußgängerzone in den Jahren 1977 bis 1979 könnte einen solchen externen Effekt darstellen, der dem Anfangswert bereits zuzurechnen ist. Warum diese Maßnahme nicht als sanierungsbedingt anzusehen ist, wird in Abschnitt 4.1 näher erläutert.

Aus diesen Eckdaten kann abgeleitet werden, dass ab dem 07.02.1973 die Öffentlichkeit über Sanierungsmaßnahmen informiert war und dass spätestens ab dann mit einem sanierungsbedingten Einfluss auf die Bodenwertentwicklung zu rechnen ist. Als Qualitätsstichtag für das Anfangswertgrundstück wird daher der **07. Februar 1973** angehalten⁸.

3.2.2 Endwert

Qualitätsstichtag für den Endwert: **25.10.2005** (Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Begründung

Bei der Ermittlung der Qualität, die für den Endwert anzuhalten ist, gibt es keine besondere Stichtagsproblematik. Der Tag, für den der Zustand des Endwertgrundstücks zu ermitteln ist, ist der **Tag, an dem die Sanierungssatzung durch Satzung aufgehoben** wurde; er ist also kalendermäßig bestimmt. Somit sind der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag für den Endwert identisch.

Da die Sanierung für das Wertermittlungsobjekt und der wertrelevanten Umgebung zum Wertermittlungsstichtag in allen Teilen abgeschlossen ist, findet § 2 Satz 3 ImmoWertV (bzw. § 28 Abs. 1 i. V. m. § 27 Abs. 2 WertV 88 (sog. „Wartezeitklausel“))⁹ bei der Ermittlung des Endwertes **keine** Anwendung.

⁸ **Abgesehen von der Berücksichtigung interner und externer Effekte.**

⁹ Die Regelungen der WertV 88 sind zwar nicht in die ImmoWertV übernommen worden, sie gelten aber weiterhin uneingeschränkt, da sie lediglich der sog. „Deregulierung zum Opfer gefallen sind“ (vgl. Begründung zur ImmoWertV).

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Tatsächliche Eigenschaften

In diesem Gutachten soll die sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung des Grundstücks Mustergasse 8 in Musterstadt ermittelt werden, indem sowohl der sanierungsunbeeinflusste (Anfangswert) als auch der sanierungsbeeinflusste Bodenwert (Endwert) festzustellen ist. Daher muss die Beschreibung auf **beide Grundstückszustände** – also bei dem Anfangswert auf den Grundstückszustand, wie er sich ergeben würde, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre, und für den Endwert auf den Grundstückszustand wie er sich aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die Sanierung ergibt – abstellen.

Ort und Einwohnerzahl	Musterstadt; rd. 47.000 Einwohner
Lage der Stadt	Die Stadt liegt #
Verkehrsanbindung	Direkte Anbindung an die A .. und an die A ... Von Süden her wird die Stadt über die B .. erreicht. Zum Flughafen Frankfurt benötigt man etwa ... Minuten. Bahnanbindung an die Strecke ist vorhanden.
Infrastruktureinrichtungen	In der Stadt sind alle Infrastruktureinrichtungen eines Mittelzentrums vorhanden.
Sanierungs <u>un</u> beeinflusste innerörtliche Lage des Bewertungsobjektes	Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar im Stadtzentrum in der Nähe des Hauptbahnhofs und der Hauptgeschäftsstraße von Musterstadt. Bei der Mustergasse handelt es sich um einen Bereich, der im Wesentlichen eine Wohnlage darstellt.
Sanierungs <u>bee</u> influsste innerörtliche Lage des Bewertungsobjektes	Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar im Stadtzentrum in der Nähe des Hauptbahnhofs und der Hauptgeschäftsstraße von Musterstadt. Bei der Mustergasse handelt es sich um einen Bereich, der im Wesentlichen eine Wohnlage mit einem gerin-

gen Anteil an kleineren Geschäften im Erdgeschoss darstellt.

Umgebung
(sanierungsunbeeinflusst)

Bezüglich der sanierungsunbeeinflussten Bebauung zum Qualitätsstichtag des Anfangswertes bezieht sich der Obere Gutachterausschuss auf das im Bezugsgutachten Teil 2 enthaltene Bildmaterial auf Seite 12 und 13 sowie auf die Angaben der vorbereitenden Untersuchungen (enthalten z. B. als Anlage 16 in der Akte zum Widerspruchsverfahren (Blatt 101 ff)).

Demnach befanden sich entlang der Mustergasse überwiegend ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser. Die Bausubstanz der Häuser in der Mustergasse (bezogen auf den nördlichen, in der Sanierung liegenden Teil) war **teilweise sehr schlecht** (z. B. Mustergasse 4 oder Mustergasse 12 und 14). Neben dem Bewertungsobjekt wurden in der Untersuchung von 1977 aber auch Häuser mit sehr gutem Zustand klassifiziert (z. B. Mustergasse 6). Die Ausstattung der Wohnungen (z. B. Bad, WC und Zentralheizung) war als eher durchschnittlich anzusehen (einige Objekte hatten kein Bad oder auch kein WC). Teilweise waren **gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet**.

Der hinter den Grundstücken der Mustergasse liegende Innenbereich des Sanierungsgebietes war mit teilweise baufälligen Nebengebäuden ungeordnet bebaut. Die Grundstücke waren unterausgenutzt, was insbesondere der außerordentlich ungünstigen Grundstücksstruktur und der unzureichenden Erschließung des Blockinnenbereichs zuzuschreiben ist.

Im Bezugsgutachten, Teil 1, Seite 19/20 wird ausgeführt: *„Der Schwerpunkt der Sanierungserfordernisses lag im nordwestlichen Quadranten des Gebietes, begründet in Ausstattungsdefiziten (mangelnde Belüftung, schlechte Beleuchtung und veraltete oder fehlende sanitäre Anlagen und Treppenhäuser) in Verbindung mit schlechtem Zustand der Gebäude (teilweise noch im kriegsruinösen Zustand mit Notdächern), sehr ungünstigen Grundstückszuschnitten (sehr lang und sehr schmal) und Grundstücksgrößen und teilweise schlechter Verkehrlicher Erschließung.“*

Umgebung (sanierungs bee influsst)	Sanierungs bee influsst liegt entlang der Mustergasse überwiegend eine dreigeschossige Bebauung mit Wohnhäusern vor, in denen sich im Erdgeschoss oftmals kleine gewerbliche Nutzungen befinden (z. B. Friseur, Fußpflege, Tattoo-Studio, Weltladen, Kontaktlinsenstudio). Die Bausubstanz der Häuser in der Mustergasse ist gut. Die Grundstücke entlang der Mustergasse (bezogen auf die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke) sowie im Innenbereich wurden umfassend neu geordnet und es wurden Erschließungsmöglichkeiten des Innenbereichs geschaffen (Fußwege, Fahrwege, Stellplätze). Baufällige Objekte wurden abgerissen und Grundstücke neu bebaut. In der Nähe des Bewertungsobjektes befindet sich ein Spielplatz. Parkmöglichkeiten wurden geschaffen.
Bebauung des Anfangswertgrundstücks zum Qualitätsstichtag	Dreigeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus mit einer Durchfahrt zum Hof; im hinteren Bereich 5 Garagen (Reihengarage)
Bebauung zum Qualitäts- (und Wertermittlungs)-stichtag des Endwertgrundstücks	Dreigeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus mit einer Durchfahrt zum Hof; im hinteren Bereich 5 Garagen (Reihengarage)
Sanierungs un beeinflusster Erschließungszustand	<p>Das Grundstück ist von der Mustergasse erschlossen.</p> <p>Die Mustergasse war zum Qualitätsstichtag des Anfangswertes eine Straße für den Durchgangsverkehr. Das Parken in der Mustergasse war auf der ganzen Länge erlaubt. Durch den Ausbau der S-Straße zur Fußgängerzone in 1977 hat der Verkehr abgenommen, da eine Durchfahrt bis zur S-Straße nur noch eingeschränkt möglich war; ab diesem Zeitraum war die Mustergasse Zulieferstraße für die Geschäfte in der Fußgängerzone S-Straße. Da der Ausbau der S-Straße nicht sanierungsbedingt ist, ist eine diesbezügliche Bodenwertsteigerung beim Bewertungsobjekt, die durch die Abnahme des Verkehrs entsteht, nicht sanierungsbedingt und damit bereits (als externer Effekt) auch dem Anfangswert zuzurechnen. Nur so ist gewährleistet, dass die diesbezügliche</p>

Bodenwertsteigerung nicht in die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung einfließt.

Die Mustergasse war asphaltiert mit beidseitigen sehr schmalen Bürgersteigen. Die Stadt besaß ab 1972 eine Ausbaubehördensatzung und erste Ausbaumaßnahmen in der Stadt fanden ab 1978 statt; die Mustergasse wurde allerdings in diesem Zuge nicht neu ausgebaut¹⁰. Wann der letzte Ausbau vor der Sanierung stattgefunden hatte, konnte nicht festgestellt werden¹⁰. **Aufgrund dieser Eckpunkte kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt des Neuausbaus (1993/1994) die Mustergasse mindestens 20 bis 30 Jahre alt war und es wird zum Zeitpunkt des Neuausbaus eine Restnutzungsdauer der alten Anlage von schätzungsweise 10 Jahren unterstellt.** Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Zustand dem Alter entsprechend mäßig war¹⁰.

Es wird davon ausgegangen, dass Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Telefon vorhanden waren und die Abwässer in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wurden.

Da diese Informationen nicht abschließend von der Stadt bestätigt werden konnten, werden sie als Vorgabe bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Auf diese Vorgaben stellt das vorliegende Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das vorliegende Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Sanierungsbeeinflusster Erschließungszustand

Die Mustergasse ist 1993/94 sanierungsbedingt von einer normalen Fahrstraße zu einer verkehrsberuhigten Straße niveaugleich ausgebaut worden. Seit diesem Ausbau ist die Mustergasse in ihrer vollen Breite für Fußgänger nutzbar und wenig befahren; für Fahrzeugverkehr gilt Schrittgeschwindigkeit und das Parken ist außerhalb der gekennzeichneten Flächen nicht erlaubt. Es sind Bäume angelegt worden¹¹.

Die Straße ist mit Verbundsteinen und tlw. mit Natursteinen gepflastert und zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem guten Zustand.

¹⁰ Telefonische Auskunft der Stadtverwaltung Musterstadt vom 22.06.2015.

¹¹ Vgl. Widerspruchsakte, Blatt 37.

Zudem führt westlich an dem Bewertungsobjekt entlang ein neu eingerichteter Fuß- und Radweg (gepflastert).

Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Sanierungs**un**beeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aus.

„Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da in § 34-Gebieten § 135a BauGB nicht anzuwenden ist, bzw. zum Qualitätsstichtag¹²⁾ für das Anfangswertgrundstück fehlte es an einer diesbezüglichen Rechtsgrundlage. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabefrei.

Sanierungs**b**eeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Nach § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der Erschließungsanlage nicht anzuwenden. Trotzdem ist der Endwert so zu bestimmen, als ob die Beiträge und Abgaben bereits abgeschöpft worden wären, damit der Wertvorteil aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen in die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert einfließt.

Im vorliegenden Fall verläuft die Grenze des Sanierungsgebiets parallel zu der beidseitig zum Anbau bestimmten Muster-gasse, und zwar so, dass die Straße selbst noch im Sanierungsgebiet liegt, während die Grundstücke auf der südlichen Seite schon außerhalb des Sanierungsgebiets liegen. Wird diese Straße ausgebaut, kommt es darauf an, ob die Maßnahme überwiegend den Grundstücken innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebiets dient. Ein Überwiegen lässt sich jedoch – wenn überhaupt – grundsätzlich nur bei Geh-, Radwegen und Parkstreifen feststellen. Bei der Fahrbahn, der Straßenoberflächenentwässerung und der Beleuchtung ist dies regelmäßig nicht möglich; diese Teileinrichtungen dienen entweder insgesamt oder gar nicht

¹²⁾ Vgl. diesbezüglich Abschnitt 3.2.1.

den Sanierungszielen. Soweit die Maßnahme nicht sanierungsbedingt ist, verbleibt ein beitragsfähiger Aufwand, der allein auf die Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets umzulegen ist (BVerwG, Urteil vom 21.10.1983 – 8 C 40.83 –). Dient die Maßnahme ganz oder überwiegend der Sanierung, bleiben die Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets von Beiträgen völlig verschont (vgl. Driehaus in [8] § 3 Rd.-Nr. 15).

Für den sanierungsbedingten Ausbau der Mustergasse in 1994 wurden von der Stadt Musterstadt keine Ausbaubeiträge nach KAG erhoben¹³. Die Mustergasse wurde außerdem niveaugleich ausgebaut, so dass es keine abspaltbaren Teile, die nicht der Sanierungsmaßnahme dienen, gab. Daher wurde sie als Ordnungsmaßnahme voll dem Sanierungsgebiet zugeordnet. Von den Eigentümern der südlich der Mustergasse und damit außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Grundstücke wurden demnach keine Ausbaubeiträge erhoben.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Musterstadt (vgl. Widerspruchsakte Blatt 38) wären für den Eigentümer des Bewertungsobjekts auch für die Neuerrichtung des Fuß- und Radwegs (1994-1996) Ausbaubeiträge angefallen, auch wenn dieser Weg momentan nicht erreichbar ist, da auf dem Bewertungsobjekt eine Mauer errichtet ist. Denn die Herstellung einer Maueröffnung wäre für den Eigentümer des Bewertungsobjektes jederzeit möglich, um einen Zugang zum Geh- und Radweg herzustellen (vgl. Blatt 36 der Akte zum Widerspruchsverfahren).

Andererseits wird in der Mitteilung der Stadt Musterstadt an den örtlichen Gutachterausschuss vom 02.03.2009 erläutert, dass keine Erschließungsbeiträge hätten verlangt werden können, so dass auch keine ersparten Erschließungsbeiträge entstanden wären. Die Beitragspflicht wäre deswegen nicht entstanden, da die abgabenrechtliche Festsetzungsfrist am 1.1.1997 begonnen und am 31.12.2000 geendet hätte, die Straßen und Wege (Mustergasse und Fußweg) aber bis dahin noch nicht gewidmet gewesen waren. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Musterstadt vom 22.06.2015 war die Sanie-

¹³ Bezüglich der Angaben in diesem Absatz vgl. Blatt 36 der Widerspruchsakte des Stadtrechtsausschusses.

rung für die Verzögerung der Widmung ursächlich. **Diese Auffassung der Stadt Musterstadt, dass aufgrund des Fristversäumnisses keine Erschließungsbeiträge hätten verlangt werden können, wird vom Oberen Gutachterausschuss nicht geteilt, weil nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sanierungsgebiet ohnehin keine Beiträge erhoben werden dürfen und somit eine diesbezügliche Frist eben nicht existiert.**

Für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird der Vorteil aus eingesparten Erschließungsbeiträgen des Neubaus des Fußweges daher berücksichtigt.

Auf diese Vorgaben stellt das vorliegende Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das vorliegende Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Im Übrigen wirkt sich dieser Vorteil – wie sich später im Gutachten zeigt – ohnehin nur geringfügig auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus, da hier nur die Bodenwerterhöhung und nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind (vgl. Abschnitt 5.3.3.2.2).

Gestalt und Form (sanierungsunbeeinflusst bzw. sanierungsbeeinflusst) Das Grundstück ist regelmäßig geformt und hat durch die **Sanierung keine Grenzänderungen** erfahren (vgl. **Anlage 1 und Anlage 3**).

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

4.2 Rechtliche Gegebenheiten

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuch (sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Auswirkung): Dem Oberen Gutachterausschuss liegt von dem Bewertungsobjekt ein Grundbuchauszug (Abteilung I und II) vom 29.07.2009 vor (vgl. **Anlage 4**). Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Musterstadt, Blatt 11080 sind keine Herrschvermerke eingetragen.

In Abt. II des Grundbuches ist **zum Wertermittlungsstichtag** folgendes eingetragen¹⁴:

Lfd. Nr. 1:

„Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 06.08.1982 und hierher übertragen am 13.08.1990.“

Der Sanierungsvermerk ist der Hinweis darauf, dass hier das besondere Städtebaurecht der §§ 136 ff BauGB insbesondere i. V. m. den §§ 153 und 154 BauGB anzuwenden ist.

Lfd. Nr. 2:

„Nießbrauch für W. L., geb. 18.09.1931; löschbar bei Todesnachweis; Gleichrang mit Abt. 2 Nr. 3, 4 und 5; gemäß Bewilligung vom 14.12.1995 (UR Nr. 2504/95 Notar A, Musterstadt) eingetragen am 19.03.1996.“

Nach Auskunft des Einwohnerinformationssystems Rheinland-Pfalz (EWOIS) lebt der Berechtigte noch.

Nießbrauch ist das höchstpersönliche (d.h. nicht erbliche und grundsätzlich nicht übertragbare) Recht, unentgeltlich sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen. Einzelne Nutzungen können vertraglich ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall erstreckt sich der Nießbrauch auf die Nutzung des gesamten Grundstücks. Das Recht übt damit nicht nur einen Einfluss auf den Gebäudewertanteil, sondern auch auf den Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks aus. Nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses ist der Werteeinfluss des Rechts bei der Ermittlung der sanierungsbeeinflussten Auswirkung zu berücksichtigen.

¹⁴ Zur Frage, inwieweit diese Rechte bei der Ermittlung des grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerts zu berücksichtigen sind, wird in Abschnitt 5.3.4 eingegangen.

dingten **Bodenwerterhöhung** zu berücksichtigen.

Da es sich um ein höchstpersönliches Recht handelt, ist davon auszugehen, dass es nicht sanierungsbedingt ist. Um zu vermeiden, dass der Werteinfluss in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung einfließt, ist die Bodenwertminderung durch das Recht am Endwert und – trotz dass es während des Sanierungsverfahrens begründet wurde – auch am Anfangswert anzubringen (externer Effekt).

Nähere Erläuterungen zur Ermittlung der Wertminderung durch den Nießbrauch sind in **Abschnitt 5.3.4** zu finden.

Lfd. Nr. 3:

„Nießbrauch; bedingt; für I. L. geb. E., geb. 05.09.1929; löschar bei Todesnachweis; Gleichrang mit Abt. 2 Nr. 2, 4 und 5; gemäß Bewilligung vom 14.12.1995 (UR Nr. 2504/95 Notar A, Musterstadt) eingetragen am 19.03.1996.“

Nach Auskunft des Einwohnerinformationssystems Rheinland-Pfalz (EWOIS) lebt die Berechtigte noch.

Für dieses Nießbrauchrecht gilt das oben Beschriebene zu lfd. Nr. 2 entsprechend. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein aufschiebend bedingtes Nießbrauchrecht. Nähere Erläuterungen zur Ermittlung der Wertminderung durch den Nießbrauch sind in **Abschnitt 5.3.4** zu finden.

Lfd. Nr. 4:

„Rückauflassungsvormerkung; bedingt; für W. L. geb. 18.09.1931; Gleichrang mit Abt. 2 Nr. 2, 3 und 5; gemäß Bewilligung vom 14.12.1995 (UR Nr. 2504/95 Notar A, Musterstadt) eingetragen am 19.03.1996.“

Die eingetragene Rückauflassungsvormerkung geht auf den Tauschvertrag mit Auflassung vom 14.12.1995 zurück (vgl. **Anlage 13**). Darin heißt es unter III, B, Nr. 3 i. V. m. III, A, 2.:

„Der Veräußerer behält sich das Recht vor, die unentgeltliche Rückübertragung des übertragenen Grundbesitzes zu verlangen, wenn:

a) derselbe ganz oder teilweise ohne seine Zustimmung veräußert oder belastet wird,

b) der Erwerber vor ihm verstirbt,

c) über das Vermögen des Erwerbers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen ihn erfolgen,

d) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundbesitzes angeordnet wird.

Die Rückübertragung kann verlangt werden, wenn eine der vorgenannten Voraussetzungen erfüllt ist, wobei eine Veräußerung gemäß vorstehend a) bereits dann vorliegt, wenn der schuldrechtliche Vertrag abgeschlossen ist.

Der Rückübertragungsanspruch ist höchstpersönlich; er ist daher bis zur Geltendmachung weder vererblich noch übertragbar.

...

Die Auslassungsvormerkung ist befristet. Sie erlischt mit dem Tode des Veräußerers. ...“

Diese Rückauffassungsvormerkung ist, wie das Nießbrauchrecht, höchstpersönlich und weder vererblich noch übertragbar und erlischt mit dem Tode des Veräußerers/Nießbrauchberechtigten. Es besteht daher ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Nießbrauchrecht. Da dieses dem Nießbraucher bereits sehr umfassende Rechte einräumt (nämlich den Nutzen aus dem gesamten Grundstück zu ziehen), hat die Rückauffassungsvormerkung demgegenüber kaum noch eine Relevanz (mit Ausnahme des „faktischen Veräußerungsverbots“ unter a)). Ein Käufer des Grundstücks (und dieser ist bei der Verkehrswertermittlung¹⁵ zu unterstellen) würde in Anbetracht des Nießbrauchrechts dieser Auffassungsvormerkung keinen zusätzlichen Wert (bzw. keine Wertminderung) mehr beimessen; der Abschlag durch das Nießbrauchrecht fängt einen eventuellen Abschlag durch die Rückauffassungsvormerkung auf.

Das „faktische Veräußerungsverbot“ unter a) führt dazu, dass der Eigentümer das Grundstück während der Laufzeit des Rechts nicht veräußern würde, um es nach dem Ableben der Berechtigten¹⁶ wieder frei veräußern zu können. Eine Rele-

¹⁵ Anfangs- und Endwerte stellen auch Verkehrswerte dar (Verkehrswert des Grund und Bodens).

¹⁶ Nach dem Ableben des Berechtigten W. L. gilt der Inhalt der Rückauffassungsvormerkung auch für die Person der I. L.

vanz für den Bodenwert ist jedoch auch aus dieser vertraglichen Vereinbarung nicht ableitbar, da der Verkehrswert per definitione (vgl. § 194 BauGB) die Verkehrsfähigkeit unterstellt (mit anderen Worten, der Verkehrswert ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall).

Aus diesen Gründen übt die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch eingetragene Rückauflassungsvormerkung über die Wertauswirkungen aus den Nießbrauchrechten hinaus weder auf den Anfangswert noch auf den Endwert einen Einfluss aus und kann daher für die weitere Betrachtung unberücksichtigt bleiben.

Lfd. Nr. 5:

„Auflassungsvormerkung; bedingt; für I. L. geb. E., geb. 05.09.1929; Gleichrang mit Abt. 2 Nr. 2, 3 und 4; gemäß Bewilligung vom 14.12.1995 (UR Nr. 2504/95 Notar A, Musterstadt) eingetragen am 19.03.1996.“

Die eingetragene Auflassungsvormerkung geht auf den Tauschvertrag mit Auflassung vom 14.12.1995 zurück (vgl. **Anlage 13**). Darin heißt es unter III, B, Nr. 4:

„Nach dem Ableben von Herrn W. L. soll dessen Ehefrau ein Übertragungsanspruch mit gleichem Inhalt zustehen. ...“

Für diese Auflassungsvormerkung gilt das Gleiche, wie für die Rückauflassungsvormerkung unter lfd. Nr. 4 (die Auflassungsvormerkung stellt eine Fortsetzung der Rückauflassungsvormerkung dar).

Aus diesen Gründen übt die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung über die Wertauswirkungen aus den Nießbrauchrechten hinaus weder auf den Anfangswert noch auf den Endwert einen Einfluss aus und kann daher für die weitere Betrachtung unberücksichtigt bleiben.

Die Abteilung III des Grundbuchs wurde nicht eingesehen.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III beeinflussen zwar den Kaufpreis des Grundstücks, i. d. R. aber nicht den Verkehrswert und haben i. d. R. keine Auswirkungen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Baulastenverzeichnis (sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Auswirkung):

Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis auf eine Baulast enthalten. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Musterstadt war und ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast eingetragen¹⁷. Für den sanierungsunbeeinflussten sowie den sanierungsbeeinflussten Zustand wird daher angenommen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich unbelastet ist.

Denkmalschutz (sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Auswirkung):

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Denkmalverzeichnis Stadt Musterstadt) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt weder vor der Sanierung noch bei Abschluss der Sanierung um ein denkmalgeschütztes Objekt.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind dem Oberen Gutachterausschuss nicht mitgeteilt worden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Lasten und Rechte vorliegen. Sofern nicht marktübliche Mieten in den ggf. vermieteten Wohnungen des Mehrfamilienwohnhauses vereinbart wurden, wirken sich diese Besonderheiten nicht auf den Bodenwert des Grundstücks aus, da die Mieten nicht dem Eigentümer, sondern dem Nießbraucher zustehen (vgl. § 1030 Abs. 1 BGB).

4.3 Planungsrecht

Sanierungsunbeeinflusstes Planungsrecht

Der von 1962 bis 1977 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Musterstadt stellt für das Grundstück als Bodennutzung Gemischte Bauflächen (M) dar.

Zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks war **kein Bebauungsplan** vorhanden¹⁸. Für die bauliche und sonstige Nutzung galten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Für die Beurteilung der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes liegen die im Bezugsgutachten eingefügten Fotos vor; weitere Informationen liegen dem Oberen Gutachterausschuss nicht vor. **Demnach wird davon ausgegangen, dass als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines**

¹⁷ Telefonische Auskunft vom 29.05.2015.

¹⁸ Diese Aussage ist dem Bezugsgutachten Teil II, Seite 23 entnommen.

Wohngebiet“ und eine dreigeschossige Bebauung zulässig gewesen wäre.

Auf diese Vorgaben stellt das vorliegende Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das vorliegende Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Sanierungsbeeinflusstes Planungsrecht

In 1977 wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Musterstadt neu aufgestellt. Dieser bis 1998 wirksame Flächennutzungsplan stellt den sanierungsbedingten Zustand dar. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist als Bodennutzung „W“ (Wohngebiet) vorgesehen. Der Flächennutzungsplan von 1998, der mit mehrfachen Änderungen bis jetzt wirksam ist, hält für das Bewertungsobjekt diese Darstellung bezüglich der Bodennutzung bei.

Sanierungsbedingt resultiert für das Bewertungsobjekt aus dem Flächennutzungsplan keine wertrelevanten Veränderung.

Am 21.04.1982 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Muster“ gefasst. Der Satzungsbeschluss des Stadtrates zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Muster“ erfolgte am 06.11.1985 (vgl. auch Ausführungen in Abschnitt 2). Dieser Sanierungsbebauungsplan wurde durch Stadtratsbeschluss vom 22.02.1995 aufgehoben. In der Begründung wird ausgeführt, dass dieser Bebauungsplan wegen Nichtausfertigung nichtig gewesen sei.

An dessen Stelle trat der am 13.09.1995 beschlossene Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“, der am 02.03.1996 nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft trat und das Sanierungsgebiet mit einschließt.

Der Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ setzt für den Bereich des Bewertungsobjekts Allgemeines Wohngebiet, dreigeschossig fest (WA-III). Der Bebauungsplan schreibt für das Bewertungsobjekt den Bestand fest; auch sanierungsunbeeinflusst wäre nach § 34 BauGB diese Nutzungsmöglichkeit zulässig gewesen.

Der Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ übt demnach beim Bewertungsobjekt nur einen geringen Einfluss auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus, der auf der

geringfügig höheren Planungssicherheit gegenüber der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) beruht.

4.4 Entwicklungszustand

Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (Anfangswertgrundstück)

Beitrags- und abgabenfreies baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung dienen, sind bei der Ermittlung des Anfangswerts **nicht** zu berücksichtigen (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert gemäß § 154 Abs. 2 BauGB).

Begründung

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert ist mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungstags, hier der 25.10.2005, zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Da das fiktiv sanierungsunbeeinflusste Wertermittlungsobjekt bebaut und erschlossen ist und in einem Gebiet liegt, das nach § 34 BauGB als Innenbereich zu qualifizieren ist, ist es als baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. **Die Baureife ist folglich nicht sanierungsbedingt.**

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (Endwertgrundstück)

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Begründung

Da das sanierungsbeeinflusste Wertermittlungsobjekt nach wie vor bebaut sowie erschlossen ist und es innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ mit den unter Abschnitt 4.3 beschriebenen Festsetzungen liegt, ist es als baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

Definition

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von „Bauland“.

Die Entwicklungsstufe „baureifes Land“ 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).

5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

5.1 Definitionen

Kaufpreissammlung	<p>Bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse werden die Kaufpreissammlungen geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.</p> <p>Die Kaufpreissammlungen ermöglichen dem (Oberen) Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.</p>
Verkehrswert	<p>Der Obere 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>
Sanierungsbedingte Bodenwert- erhöhung	<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>

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Vorbemerkung

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des (grundstücksspezifischen) **Anfangs-** und **Endwertes**, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte**¹⁹ ermittelt werden (§ 16 Abs. 41 Satz 2 ImmoWertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung²⁰ – 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 einbeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der WertV 88 aufgeführt sind, angewendet werden dürfen²¹. Dies hat seinen Niederschlag in § 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV gefunden:

„§ 10 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.“

Vorausgesetzt werden muss aber, dass die diesbezüglichen Verfahren plausibel sind und zu marktkonformen Ergebnissen führen²². Wegen der eindeutigen Regelung in § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV 88²³ müssen diese nicht in der WertV 88 aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

¹⁹ 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.

²⁰ BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

²¹ BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

²² Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

²³ Die WertV 88 ist durch die ImmoWertV abgelöst worden. Dabei sind aus Gründen der **Deregulierung** die speziellen Regelungen zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht vollständig in die ImmoWertV übernommen worden. Diese wertermittlungstheoretischen Grundsätze behalten aber nach wie vor ihre Gültigkeit.

5.2.2 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV 88 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 i. d. R. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf²⁴.**

Im vorliegenden Bezugsgutachten Teil II liegt die Problematik der ungünstigen Fehlerfortpflanzung z. B. bei dem Verfahren der Ermittlung der Bodenwertsteigerung aus Richtwerten vor. Bei diesem Verfahren ist der vorläufige Endwert aus dem sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert für den Wertermittlungstichtag mit 690,- €/m² ermittelt worden; der vorläufige Anfangswert ist durch Hochrechnung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes von 1990 mit 410,- €/m² bestimmt worden. Geht man hier davon aus, dass diese Werte wiederum mit einer Genauigkeit von ± 10 % bestimmt wurden, ergibt sich nachfolgende Fehlerabschätzung.

Sanierungsbedingte Wertsteigerung (SW) = Endwert (E) – Anfangswert (A)

$$690,- \text{ €/m}^2 - 410,- \text{ €/m}^2 = 180,- \text{ €/m}^2$$

Fehlerfortpflanzung: $m_{\text{SW}}^2 = m_{\text{E}}^2 + m_{\text{A}}^2$

$$= (69,- \text{ €/m}^2)^2 + (41,- \text{ €/m}^2)^2$$

$$= 6.442,- (\text{€/m}^2)^2$$

$$m_{\text{SW}} = \pm 80,- \text{ €/m}^2$$

Rund 50 % der oben ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (180,- €/m²) liegt im ungesicherten Bereich mit der Folge, dass die wahrscheinliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung um bis zu 80,- €/m² niedriger (oder höher) liegt. Dies bedeutet letztendlich, dass dieses Verfahren bei der Wertung der Verfahrensergebnisse der Endwerte nur mit einem geringen Gewicht einfließen darf und dass weitere Verfahren zur Absicherung des Gesamtergebnisses erforderlich sind.

5.2.2.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV 88 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 bebauter Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i. d. R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herrühren. 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 sanierungsbe-

²⁴ Vgl. diesbezüglich die Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren in [4], Kap. 8.9.1

dingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann (vgl. früherer § 26 Abs. 1 Satz 2 WertV 88).

Aus diesem Grund sollen Vergleichspreise möglichst aus Gebieten herangezogen werden, 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. Auch diese Vorschrift hilft nicht immer weiter, da oftmals Vergleichsgebiete fehlen, 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 vorkommen²⁵. 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 im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

Als Vergleichsgrundstücke für die Endwertermittlung kommen zum Beispiel Kaufpreise in Betracht, die für 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 ist zu beachten, dass für diese Grundstücke noch Ausgleichsbeträge zu erheben sind, wenn im Kaufpreis noch nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind.

5.2.2.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke werden auch **sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke** zur **Ermittlung des Anfangswerts** bzw. **sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke** zur **Ermittlung des Endwerts** ausgewertet.

Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“²⁶ (§§ 21 - 23 ImmoWertV) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell lautet folgendermaßen:

$$SW = k \times (BW + SW_{\text{Geb}}) + boG$$

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:

$$KP = k \times (BW + SW_{\text{Geb}}) + boG$$

²⁵ Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i. d. R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

²⁶ **Das Ertragswertverfahren eignet sich nicht für die Bodenwertermittlung wegen des i. d. R. nur geringen Einflusses des Bodenwerts auf den Ertragswert.**

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

Insbesondere wenn der Bodenwertanteil am Kaufpreis unter 50 % liegt, ist auch dieses Verfahren besonders fehleranfällig (Auswerteverfahren wird zum Residualwertverfahren) bzw. das Ergebnis weist hohe Ungenauigkeiten auf, die **zusätzlich** zu der oben dargestellten Fehleranfälligkeit treten ($W = E - A$).

Beispiel:

Darstellung der (zusätzlichen) ungünstigen „Fehler“fortpflanzung bei Auswertung von Kaufpreisen bebauter Grundstücke (BW < 50 % des vorläufigen Sachwerts)

Kaufpreis:	125.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 20.000,- €
Sachwert der baulichen Anlage SW_{Geb} :	150.000,- €
Sachwertfaktor:	0,80

Bodenwert

$$BW = \frac{125.000,-€ + 20.000,-€}{0,8} - 150.000,-€ = 31.250,-€$$

rd. 31.000,- €

Fehlerbetrachtung

Die Abweichungen der Einflussgrößen sollen gegenläufig wirken und zwar in einer Größenordnung von $\pm 10\%$ (d. h. die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale werden mit 0,9, der Sachwertfaktor und der SW_{Geb} mit 1,1 multipliziert):

$$BW = \frac{125.000,-€ + 20.000,-€ \times 0,9}{0,8 \times 1,1} - (150.000,-€ \times 1,1) = -2.500,-€$$

Verändert man also die Einflussgrößen nur um $\pm 10\%$, so nimmt der Bodenwertanteil eine negative Größenordnung ein (der Bodenwertanteil beträgt rd. 25 % des Kaufpreises). Aufgrund der Fehleranfälligkeit ist das jeweilige Verfahrensergebnis mit einem geringeren Gewicht in die Ableitung der Anfangs- und Endwerte einzuführen. **Das Gewicht ist umso geringer anzusetzen, desto größer der Wertanteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ist.**

Fazit:

Da i. d. R. die Ableitung von Anfangs- und Endwerten weder aus Vergleichskaufpreisen unbebauter als auch aus Vergleichskaufpreisen bebauter Grundstücke zu hinreichend genauen Ergebnissen führt, ist die Anwendung weiterer Verfahren des indirekten Preisvergleichs erforderlich (vgl. § 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Dies erscheint auch vor dem Hintergrund der hohen Unsicherheit der Ergebnisse als geboten.

5.2.3 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

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 werden²⁷.

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

- das **Bodenrichtwertverfahren**,
- das **Komponentenverfahren unter Verwendung der Mietsäule nach Strotkamp**,
- das **Modell Niedersachsen (einschließlich rheinland-pfälzischer Marktanpassung)**,
- die **marktangepasste Zielbaumethode**

zur Anwendung.

5.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren

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 Satz 2 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. 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 Gemeindegebiet²⁸. 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)²⁹.

Deshalb erhielten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „A“ (Anfangswert)³⁰, **ohne jedoch Anfangswerte** zu sein. Denn Anfangswerte beziehen sich bzgl. der allgemei-

²⁷ Anders als das in § 154 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB normierte Verfahren „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert – Anfangswert“; die diesbezügliche ungünstige Fehlerfortpflanzung ist in dem Beispiel in Abschnitt 5.2.2 des vorliegenden Gutachtens dargestellt.

²⁸ Dabei handelt es sich weder um Anfangswerte noch um Endwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB (sog. besondere Bodenrichtwerte), sondern um Bodenrichtwerte im Sinne des § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB („allgemeine“ Bodenrichtwerte).

²⁹ Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen worden ist.

³⁰ Inzwischen ist die Bezeichnung auf „SU“ umgestellt worden.

nen Wertverhältnisse – als besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB – auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (vgl. §§ 162, 163 BauGB). Diese Bodenrichtwerte werden im Übrigen nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag abgeleitet. Der Zusatz „A“ weist lediglich darauf hin, dass die diesbezüglich gekennzeichneten Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben worden ist, sind Bodenrichtwerte im Sinne der § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB sanierungs**beeinflusst** 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 „E“ (Endwert)³¹, ohne jedoch Endwerte zu sein³². 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.

Fazit:

Bei den Bodenrichtwerten mit dem Zusatz „A“ und „E“ 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 die sanierungs**beeinflussten** Bodenrichtwerte³³ – 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.

Wie in der Anlage 7 zu erkennen ist, besitzen im Sanierungsgebiet „Muster“ die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2003 keinen Sanierungszusatz. Betrachtet man die im Bezugsgutachten, Teil 1, Anlage 1 dargestellten Bodenrichtwertkarten und trägt die Entwicklung des Bodenrichtwertes der Zone 1608 gegen die Entwicklung der außerhalb der Sanierung liegenden Zone 1519 (andere Seite der Mustergasse) auf, so wird offensichtlich, dass es sich zum Stichtag 31.12.2003 in der Zone 1608 um den **sanierungsbeeinflussten** Bodenrichtwert handeln muss (vgl. nachfolgende Tabelle 1).

³¹ Für die sanierungs**beeinflussten** Bodenrichtwerte ist auch der Zusatz „N“ gebräuchlich; inzwischen ist stattdessen die Bezeichnung „SB“ eingeführt worden.

³² In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „E“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

³³ Die sanierungs**beeinflussten** Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

Stichtag	Bodenrichtwertzone 1608		Bodenrichtwertzone 1519	
31.12.80	230 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	230 €/m ²	B-MI-g-III-25-250
31.12.82	281 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	256 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.84	281 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	281 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.86	281 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	281 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.88	281 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	281 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.90	312 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	312 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.92		B-MI-g-III-25-250	337 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.94		B-MI-g-III-25-250	383 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.95		B-MI-g-III-25-250	394 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.97	690 €/m ²	B-WA-g-III-20-250	394 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.99	690 €/m ²	B-MK-g-III-30-250	394 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.01	690 €/m ²	B-MK-g-III-30-250	410 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.03	690 €/m ²	B-MK-g-III-30-250	410 €/m ²	B-MI-g-III-20-200

Tab. 1: Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Zonen 1608 und 1519 während der Sanierung

Während für die Stichtage 1980 bis 1990 die Entwicklungen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets nahezu gleichförmig verläuft, ändert sich dies ab dem Stichtag 31.12.1992. Im Sanierungsgebiet wurde für die Stichtage 1992 bis 1995 keine Bodenrichtwerte festgesetzt. Erst zum 31.12.1997 wurde im Sanierungsgebiet wieder ein Bodenrichtwert (allerdings in einer Sonderkarte) veröffentlicht. Dieser Wert zeigt aber einen enormen Sprung gegenüber dem Wert von 1990 (rd. 121 %) und setzt sich auch deutlich gegenüber der Entwicklung außerhalb des Sanierungsgebietes (rd. 26 %) ab. Es ist daher anzunehmen, dass die Bodenrichtwerte ab 31.12.1997 sanierungsbeeinflusst sind, was auch vom örtlichen Gutachterausschuss und seiner Vorgehensweise im Bezugsgutachten bestätigt wird.

Für die Ableitung des Anfangswertes ist der Bodenrichtwert von 2003 daher nicht unmittelbar verwertbar, kann aber ggf. für die Ableitung des Endwertes Verwendung finden.

Damit das Bodenrichtwertverfahren auch für das Sanierungsverfahren „Muster“ bei der Anfangswertermittlung angewendet werden kann, muss zunächst der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2003 „rekonstruiert“ werden, da – wie oben dargestellt – ein diesbezüglicher vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteter Bodenrichtwert fehlt. Als Basis dient der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.1990, der anhand von Kauffällen gestützt wird (nähere Erläuterungen vgl. Abschnitt 5.3.2.3.1). Dieser sanierungsunbeeinflusste Bodenwert wird dann mit einer sanierungsunbeeinflussten Indexreihe auf den Stichtag 31.12.2003 hochindiziert.

Zu der detaillierten Beschreibung der Vorgehensweise sowie den Berechnungen des Oberen Gutachterausschusses wird auf Abschnitt 5.3.2.3 verwiesen.

5.2.3.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) unter Verwendung der Mietsäule nach Strotkamp

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.

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Das Komponentenverfahren ist ein (deduktives) Vergleichswertverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden (vgl. § 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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.

Dem Mietsäulenverfahren kommt beim Komponentenverfahren eine wichtige Bedeutung zu. Denn die Komponenten

- GFZ-Unterschiede für inhomogen genutzte Grundstücke (z. B. Wohn- und Geschäftshausgrundstücke),
- Lageunterschiede und eingeschränkt
- Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung

können mit Hilfe dieses Verfahrens durch Einführung von marktüblich erzielbaren Mieten bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden. Zur Umrechnung bedient sich das Verfahren der **GFZ-Umrechnungskoeffizienten als Marktanpassungen**.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden weit überwiegend nur für Grundstücke abgeleitet, bei denen die Ertragssituation in den jeweiligen Geschossen weitgehend homogen ist (z. B. bei Mehrfamilienwohnhäusern oder Bürohäusern). Bei gemischt genutzten Objekten liegt diese Voraussetzung selten vor. Die Erträge, die aus solchen Grundstücken erwirtschaftet werden, sind je nach Geschoss höchst unterschiedlich (z. B. Lager im Kellergeschoss (4,- €/m²), Läden im Erdgeschoss (30,- €/m²), Büros im I. OG (10,- €/m²), Wohnungen in den übrigen Geschossen (6,- €/m²)). Wird nun ein Boden(richt)wert für ein solches gemischt genutztes Grundstück an die wertbeeinflussenden Umstände eines Wertermittlungsobjekts angepasst, so könnte man speziell für solche Objekte GFZ-Umrechnungskoeffizienten ableiten. Diese Vorgehensweise ist aber i. d. R. nicht zielführend, weil der Aufwand, GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Geschäftshäuser mit der jeweiligen Ertragssituation zu ermitteln, viel zu groß wäre bzw. oftmals zu wenig Vergleichspreise für die jeweilige Ertragssituation zur Verfügung stehen. Diese Nachteile können kompensiert werden, indem die Geschossflächenzahlen der beiden Grundstücke ge-

schossweise miteinander verglichen werden. Denn selbst bei gleicher („geometrischer“) GFZ können, je nach Aufteilung des Wohn- und Geschäftshauses, vollkommen unterschiedliche Erträge erzielt werden. Dieser Umstand besitzt Auswirkungen auf den Bodenwert, die mit der Mietsäule von Strotkamp auf einfache Art und Weise ermittelt werden können.

Das Verfahren beruht auf der Überlegung, die unterschiedliche Ertragssituation pro Geschoss durch Veränderung der tatsächlichen geschossweisen (**wertermittlungsrelevanten**) GFZ zu homogenisieren. Mit anderen Worten, es wird jeweils die geschossweise GFZ des Richtwert- / Vergleichsgrundstücks und des Bewertungsobjekts so lange verändert bis alle **Erträge pro Quadratmeter** im gesamten Objekt gleich groß sind. Für die so errechneten **fiktiven (wertermittlungsrelevanten) Geschossflächenzahlen** zum einen für das Richtwert- / Vergleichswertgrundstück und zum anderen für das Bewertungsobjekt kann dann auf die bekannten GFZ-Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, da ja nun (fiktiv) eine homogene Ertragssituation vorliegt. Das heißt, es wird die mit den Erträgen **gewogene GFZ für jedes Geschoss** ermittelt.

Mit der Mietsäule können auch Bodenwertänderungen aufgrund von Lageunterschieden ermittelt werden. Dazu werden Mieten in den jeweiligen Lagen benötigt. Dann wird die **gewogene GFZ** für das Bewertungsobjekt berechnet, indem durch den Reinertrag / die Reinerträge aus der Ausgangslage geschossweise dividiert wird. Dadurch werden lagebedingte **Mietunterschiede** in GFZ-Unterschiede umgerechnet, die nun mittels GFZ-Umrechnungskoeffizienten in **Bodenwertänderungen** umgesetzt werden können. Damit wird das Verfahren insbesondere für die **Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertänderungen durch Lageverbesserungen interessant.**

Das Mietsäulenverfahren kann grundsätzlich universell angewendet werden, um Bodenwertänderungen durch GFZ- und / oder Lageunterschiede bzw. Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung, wenn sich diese in der Miete niederschlagen, zu ermitteln³⁴. Jedoch sind auch hier Grenzen gesetzt, da die GFZ-Umrechnungskoeffizienten – wie alle Marktdaten – fehlerbehaftet sind. Je größer der GFZ-Unterschied, umso unsicherer ist die ermittelte Bodenwertänderung. Deshalb sind die Ergebnisse der Mietsäule mit geringeren Gewichten bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn die GFZ des Bewertungsgrundstücks um **deutlich** mehr als $\pm 60\%$ von der GFZ des Vergleichs- / Richtwertgrundstücks abweicht (grundsätzlich sollten Zu- und Abschläge nicht mehr als $\pm 30\%$ des Bodenwerts ausmachen).

Werden im Rahmen der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert und verbessert, können dadurch – neben Lagevorteilen (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) – Vorteile aus eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen eintreten. **Über das Mietsäulenverfahren können diese allerdings nicht abgebildet werden, da sie sich in aller Regel (bis auf den legebefugten Anteil (= allgemeiner Erschließungsvorteil)) nicht auf die Mieten auswirken**³⁵. Folg-

³⁴ Alle 3 genannten Einflüsse können in einer Bewertung mit dem Mietsäulenverfahren quantifiziert werden, es muss nicht für jeden einzelnen Einfluss eine getrennte Bewertung erfolgen (vgl. Strotkamp in [9]).

³⁵ Der Vermieter kann diese Kosten nicht auf die Mieten umlegen.

lich sind die aus den eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen bewirkten Bodenwerterhöhungen im Komponentenverfahren separat anzusetzen.

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.

Diesbezüglich wird im Urteil des BVerwG vom 21.01.2005 – 4 B 1.05 – 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, das fiktive Ausbaubeträge je nach den Umständen des Einzelfalls als Anhaltspunkt bei der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung 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 Ausbaubeträge 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 Ausbaubeträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden.“*

Mit den Urteilen des BVerwG (s. o.) und des OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 14. September 2004 -6 A 10530/04.OVG) 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 Ausbaubeträgen 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 Ausbaubetrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden³⁶. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den

³⁶ In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i. S. d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

fiktiven Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet in Musterstadt, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweierschließung vor³⁷). Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

Der Obere Gutachterausschuss hat daher in 2009 landesweit Kauffälle unbebauter Grundstücke, die im Zusammenhang mit Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen stehen, selektiert und ausgewertet. Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten³⁸ 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 dargestellt³⁹.

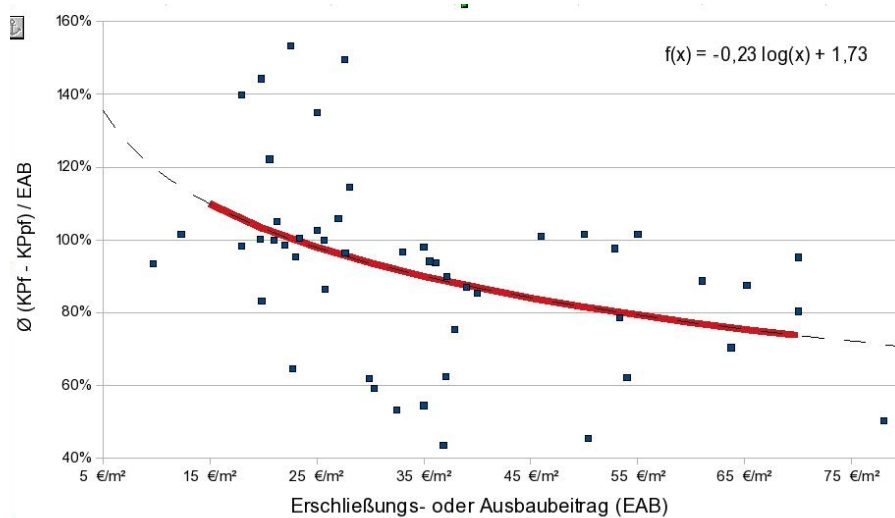


Abb. 1: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz

Mit nachfolgender Formel wurden die Kaufpreise mit und ohne Einfluss durch die Abrechnung der Erschließungs-/ Ausbaubeiträge sowie die jeweiligen Beiträge ausgewertet.

$$\text{Rentierlicher Anteil} = \frac{\text{KP}_f - \text{KP}_{pf}}{\text{EAB}}$$

KP_f = beitrags- und/oder abgabenfreier Kaufpreis für baureifes Land

KP_{pf} = beitrags- und/oder abgabenpflichtiger Kaufpreis für baureifes Land

EAB = **einmaliger** Erschließungs- oder Ausbaubeitrag

³⁷ Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass Wertauswirkungen der sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. der 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.

³⁸ Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.600 Kauffälle).

³⁹ Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

Erschließungs- oder Ausbaubeitrag	15 €/m ²	20 €/m ²	25 €/m ²	30 €/m ²	35 €/m ²	40 €/m ²	45 €/m ²	50 €/m ²	55 €/m ²	60 €/m ²	65 €/m ²
Rentierlicher Anteil Stichprobe Rheinland-Pfalz	100% ^{*)}	100% ^{*)}	98%	94%	90%	87%	84%	82%	80%	77%	76%

Tab. 2: Mittlere Relation der Bodenwerterhöhungen zu den Gesamterschließungs- und/oder Ausbaubeiträgen (Stichprobe Rheinland-Pfalz), Angaben mit *) wurden händig plausibilisiert

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. Es hat sich aber auch gezeigt, dass in den einzelnen untersuchten Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten besteht. Denn die unterschiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungsbeiträge 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. Da für Musterstadt selbst keine entsprechenden Datensätze vorliegen und auch sonst keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Gebiete vorhanden ist, wird auf die landesweite Auswertung Bezug genommen.

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

- Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende sanierungsbedingte Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag (hier der 25.10.2005) bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. inwieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungsstichtag 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 nach folgendem 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 diesbe-

züglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag (Ableitung einer Relation (vgl. obige Auswertung)).

2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet (Bereitsstellung durch Stadt Musterstadt).
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. Hochrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungsstichtag, 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).

Die Komponentenmethode wird in oben beschriebener Weise zur Ermittlung des Endwertes herangezogen (vgl. Abschnitt 5.3.3.2).

5.2.3.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von **Kanngieser / Schuhr** aus dem Jahr **2005** ergab Matrizen, aus denen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden (es existieren zwar bereits neuere Tabellen, sie passen aber weniger für die rheinland-pfälzischen Grundstücksmärkte wie die Tabellen der Auswertung aus 2005 (Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses zuletzt in 2012)).

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen **Missstände** – Anfangszustand – und die **Maßnahmen** – Neuordnungszustand.

Jeder Rahmen ist wiederum in die **vier Komplexe**

- **Bebauung** (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks),
- **Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung),
- **Nutzung** (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit),
- **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen)

gegliedert. Die vier Komplexe sind in **zehn Klassen** in Form einer Rangskala von 1⁴⁰ (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt. Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen.

Das „Modell Niedersachsen“ beruht ursprünglich auf einer Untersuchung von 34 Sanierungsgebieten im Raum Niedersachsen. Der erweiterte Missstände- und Maßnahmenkatalog nach Kanngieser / Bodenstern wurde anhand von überregional ausgewertetem Vergleichsmaterial aufgestellt. Als Vergleichsmaterial dienten die Daten aus Niedersachsen sowie Daten aus weiteren Umfragen in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat 1988 und in den Folgejahren durch Auswertung von Stichproben nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Kanngieser / Bodenstern i. d. R. ohne weitere Anpassung in Rheinland-Pfalz angewendet werden können (vgl. z. B. [5]).

Darüber hinaus weist das „Modell Niedersachsen“ eine günstige Fehlerfortpflanzung auf.

⁴⁰ Wenn auch von Kanngieser/Schuh die „Klasse 0“ nicht in den Missstände- und Maßnahmenrahmen aufgeführt wird, so muss sie generell bei der Wertermittlung beachtet werden (vgl. Strotkamp in [10]).

Allerdings kann das „Modell Niedersachsen“ dazu verleiten, die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung allzu formal abzuhandeln. Tatsächlich ist die sachgerechte Anwendung des Verfahrens sehr anspruchsvoll (vgl. die diesbezüglichen Empfehlungen in [7] bzw. in Abschnitt 8.9.2.2.6 der Arbeitshilfe [4]).

5.2.3.4 Die marktangepasste Zielbaummethode⁴¹

Die Zielbaummethode bildet ein hierarchisches System, in dem über mehrere Ebenen einer Haupteigenschaft weitere Untereigenschaften zugeordnet werden können. Dabei wird eine Gewichtung der Untereigenschaften vorgenommen. Das Gewicht des jeweiligen Kriteriums ist davon abhängig, wie entscheidungserheblich es sich auf die Lösung des Problems auswirkt. Es existieren verschiedene Darstellungsformen. Die Zielbaummethode hat in der Verkehrswertermittlung einen hohen Stellenwert zur Beschreibung des sich in den neuen Bundesländern seit 1990 gebildeten Grundstücksmarkts eingenommen, da zumindest in den ersten Jahren etwaige Vergleichspreise eher Verunsicherung, denn den Grundstücksmarkt widerspiegeln. Grundsätzlich hat die Zielbaummethode das Ziel, aus einer Vielzahl von entscheidungsbeeinflussenden Kriterien eine eindeutige Entscheidung zur Beurteilung eines Problems zu ermöglichen (Entscheidungsbaum).

In der Begründung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird die Zielbaummethode zur Bodenrichtwertermittlung empfohlen. Der Ordnungsgeber hat nämlich in der ImmoWertV 88 von der am 1. Juli 2009 in Kraft getretenen Erweiterung der Verordnungsermächtigung des § 199 Abs. 1 BauGB für den Bund um die Regelung der Grundsätze für die Bodenrichtwertermittlung in § 10 ImmoWertV Gebrauch gemacht (vgl. Zitat in Abschnitt 5.2.1).

Was der Ordnungsgeber insbesondere unter „deduktiven Verfahren“ subsummiert, schreibt er in der Begründung zu § 10 Abs. 1 ImmoWertV. Dort wird die Zielbaummethode unter bestimmten Voraussetzungen als alternatives Verfahren zur Vergleichswertermittlung genannt:

*„Absatz 1 schreibt für die Bodenrichtwertermittlung einen Anwendungsvorrang zugunsten des in § 15 der Verordnung geregelten Vergleichswertverfahrens vor, da dieses das am besten geeignete Verfahren zur Verkehrswertermittlung ist. **Allerdings ist dessen Anwendung zur Bodenwertermittlung z. B. dadurch eingeschränkt, dass in bebauten Gebieten zumeist kaum Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen. Deshalb wird in Satz 2 für solche Fälle die Möglichkeit eröffnet, mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise (z.B. Lagewertverfahren, Zielbaummethode) Bodenrichtwerte zu ermitteln.**“*

Der „rheinland-pfälzische“ Zielbaum (vgl. [9], [10] und [12] sowie **Anlage 8**) 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/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**

⁴¹ Vgl. Strotkamp in [12].

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**. Die Bepunktung wird in einer **Tabellenkalkulation** eingetragen, in der die Auswertung automatisiert durchgeführt wird.

Mit dieser Zielbaumethode werden – im Unterschied zum Modell Niedersachsen – keine (Sanierungs)Maßnahmen bepunktet, sondern der jeweilige Grundstückszustand eines Ausgangsgrundstücks (im vorliegenden Fall des Anfangswertgrundstücks) und der Grundstückszustand eines Zielgrundstücks (im vorliegenden Fall des Endwertgrundstücks). 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 (vgl. **Anlage 9**). Nachfolgend einige Hinweise zu der Einschätzung im Klassifikationsrahmen:

Komplex 1

(Allgemeiner Sanierungsvorteil):

Allgemeine Bodenwertermittlung

Keine Bepunktung

Sanierungsbewertung

Der **Komplex 1** darf nur anlässlich der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bepunktet werden. Ausschlaggebend ist das allgemeine Interesse des Grundstücksmarkts an der Durchführung der Sanierung und nicht etwa das diesbezügliche Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer eines Bewertungsobjekts.

Komplex 2

(Lage / Vorteil aus Lageverbesserungen):

Allgemeine Bodenwertermittlung

Die Beurteilung darf nicht grundstücks-, sondern ausschließlich **gebietsbezogen** erfolgen.

Sanierungsbewertung

Betrachtungsbereich ist die Umgebung des Bewertungsobjekts, nicht das Bewertungsobjekt selbst. Auch wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer sanierungsbedingt Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchgeführt haben, ist bzgl. der Wohnqualität das Grundstück fiktiv als **unbebaut** anzusehen!

Werden störende Betriebe in der Nachbarschaft des zu bewertenden Grundstücks aus einer Gemengelage ausgesiedelt, so darf in diesem Komplex nur die Verbesserung der Wohnlage für den diesbezüglichen Bereich berücksichtigt werden. Die u. U. mit der

Komplex 3

(Beitrags- und Abgabensituation/ Beitrags- und Abgabenvorteil):

Komplex 4

(Wertrelevante Art der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstücksform, konkrete Erschließungssituation, Entwicklungszustand / Aufzoningvorteil und Vorteile aus Bodenordnungsmaßnahmen):

Aussiedlung des Betriebs verbundene Verbesserung der Art der baulichen Nutzung des betreffenden Grundstücks ist dagegen im Komplex 4.2 zu beachten.

Allgemeine Bodenwertermittlung und Sanierungsbewertung

In diesem Komplex sollte die Bepunktung unbedingt auf eine Nachkommastelle vorgenommen werden.

Allgemeine Bodenwertermittlung und Sanierungsbewertung

Das Maß der baulichen Nutzung (insbesondere die GFZ) soll wegen der Komplexibilität der Zusammenhänge (vgl. Kap. 8 des LGMB 2013) **außerhalb des Modells** berücksichtigt werden. Insbesondere im Komplex 4.1 ist zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße die Bepunktung auf eine Nachkommastelle vorzunehmen.

Soweit ein Bodenordnungserfordernis zwischen dem Ausgangs- und Zielgrundstück besteht, können mit der Zielbaumethode nur Fälle mit geringem Ordnungserfordernis (Begradigung einzelner Grenzen, Sicherung und/oder Ermöglichung der Erschließung durch Grenzveränderungen im geringem Umfang, Begründung von Baulasten und Rechten) Berücksichtigung finden.

Im Übrigen ist insbesondere in diesem Komplex darauf zu achten, dass keine Doppelberücksichtigungen erfolgen (z. B. keine Zuschläge wegen Sicherung der Erschließung, wenn gleichzeitig wegen diesem Unterschied/dieser Maßnahme bereits der Entwicklungszustand von Rohbauland auf **baureifes** Land angehoben wurde).

Um der Verkehrswertdefinition (vgl. § 194 BauGB) zu genügen („*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt ...*“)⁴², müssen diesbezügliche Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden (vgl. diesbezüglich auch § 8 Abs. 1 ImmoWertV). Diese Marktanpassungsfaktoren für die Zielbaumethode können auch mit der vorgenannten Tabellenkalkulation ermittelt werden (vgl. **Anlage 8**, untere Eingabemaske „Zusatz zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors“). Für jede Nachbewertung von Grundstücken mit bekannten Bodenwerten bzw. aus anderen Methoden abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen kann ein einzelner Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden.

Zur Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren bepunktet man 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.

$$k = \frac{X}{Y} \quad .$$

⁴² Unter „Preis“ wird hier das Ergebnis einer Kaufpreisauswertung verstanden (vgl. Reuter in [16]).

Für die Zielbaummethode „Rheinland-Pfalz“ wurden rd. 80 Bodenwertunterschiede 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:

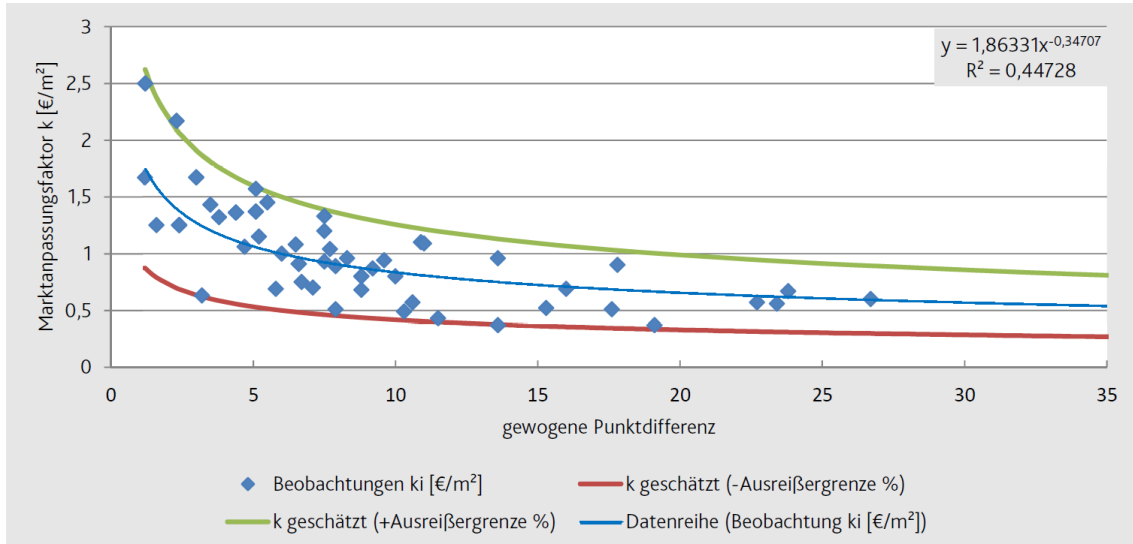


Abb. 2: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 90 €/m²

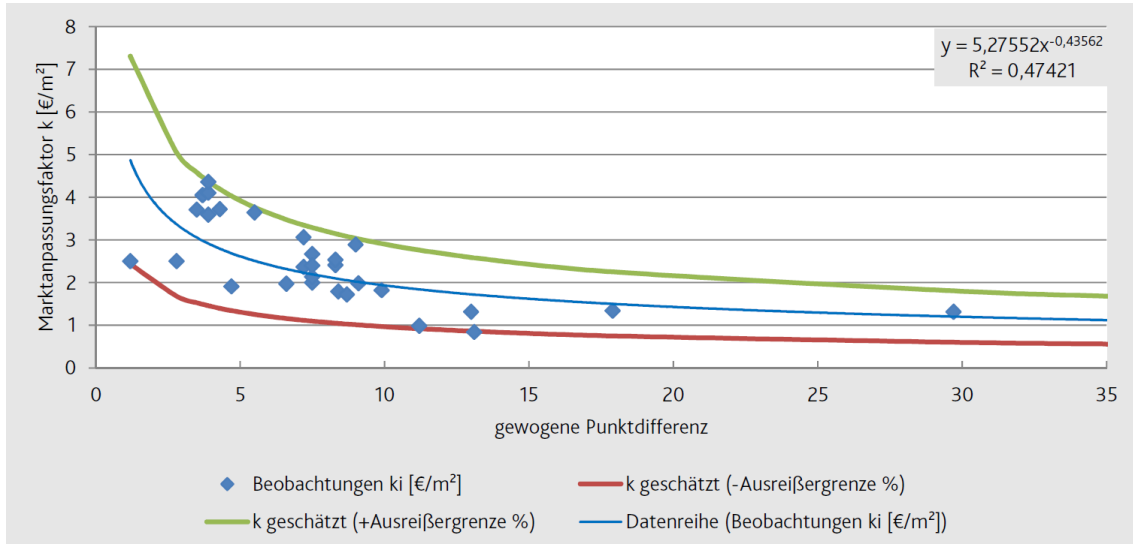


Abb. 3: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 350 €/m²

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. Ergebnisse aus Extrapolationen sollten nur zwischen dem Bereich 50,- €/m² bzw. 400,- €/m² vorgenommen werden, wenn das Verfahrensergebnis mit vollem

Gewicht berücksichtigt werden soll. Bei Extrapolationen über höhere Bodenwertniveaunterschiede sind die Verfahrensergebnisse mit einem geringeren Gewicht einzuführen.

5.2.4 Mittelbildung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes führt § 8 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV aus: „Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“ Diese Regelung ist hier entsprechend auf das Ergebnis „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung“ anzuwenden.

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren (Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken) und den Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren, Komponentenmethode, Modell Niedersachsen, Zielbaum) werden daher entsprechend ihrer Aussagefähigkeit gewichtet. Aus den Einzelergebnissen wird wie folgt das gewogene Mittel gebildet. **Die Höhe der Gewichte ist in freier Schätzung bzw. aus den langjährigen Erfahrungen des Oberen Gutachterausschusses festzulegen (vgl. diesbezüglich die Ausführungen im Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 05.10.2010 – Az. 6 A 10164/09.OVG⁴³).**

W1	p1	$\frac{W1 \times p1 + W2 \times p2 + W3 \times p3 + W4 \times p4 + W5 \times p5}{(p1 + p2 + p3 + p4 + p5)}$
W2	p2	
W3	p3	
W4	p4	
W5	p5	

Tab. 4: Beispiel für gewogene Mittelbildung

Bei der Verteilung der Gewichte und der Mittelbildung sind u. a. die Grundsätze der statistischen Auswertung zu beachten. Kaufpreise unterliegen in der Regel einer Streuung von ± 30 %⁴⁴. Demnach sind Daten und Ergebnisse, die vom Mittel um mehr als 30 % abweichen von der weiteren Betrachtung in der Wertermittlung als Ausreißer auszuschließen. Der örtliche Gutachterausschuss hat im Bezugsgutachten, Teil 2, Seite 51 folgende Ergebnisse aus den drei verwendeten Verfahren erhalten:

Bodenwertsteigerung aus Richtwerten:	68,3 %	} Mittel 12,13 %	Gewicht 10 %
Bodenwertsteigerung aus Modell Neuwied:	13 %		Gewicht 90 %
Bodenwertsteigerung aus Modell Niedersachsen:	11,25 %		

Der gewichtete Mittelwert wurde folgendermaßen ermittelt:

⁴³ Aus dem Urteil unter VI.: „1. Nach den überzeugenden und von den Beteiligten nicht angezweifelten Ausführungen im Obergutachten beläuft sich der nach dem Vergleichskaufpreisverfahren ermittelte Anfangswert auf 1.107,00 €/m² (OG S. 41 ff.). Es bestehen keine durchgreifenden bedenken, diesen Wert bei der Berechnung des Ausgangswertes zu berücksichtigen. Zwar beruht er letztlich auf lediglich vier Kaufpreisen bebauter Grundstücke 8OG S. 45). nach den überzeugenden Erläuterungen des Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses in der Berufungsverhandlung kommt dem nach dem Vergleichskaufpreisverfahren ermittelten Wert dennoch eine **indizielle Bedeutung zu, da er durch einen „Ausreißertest“ plausibilisiert wurde** und es daher sachwidrig wäre, ihn völlig außer Acht zu lassen. Der Ungenauigkeit der Ableitung von Bodenwerten aus bebauten Grundstücken und der geringen Zahl der Kauffälle ist somit – wie geschehen – durch **eine entsprechend geringe Gewichtung des ermittelten Werts Rechnung zu tragen**. Dies erscheint nicht zuletzt aufgrund der Überlegung plausibel, dass auch bei einer größeren Anzahl von Vergleichskaufpreisen die wenig verfügbaren Vergleichsfälle nicht völlig bedeutungslos würden, sondern lediglich ihre Bedeutung für das Gesamtergebnis geringer wäre. Im Übrigen ist, worauf der Vorsitzende des Gutachterausschusses ebenfalls hingewiesen hat, auch die Wertermittlung nach der Bodenrichtwertmethode im vorliegenden Fall mit Unsicherheiten verbunden. Dies gebietet die Anwendung einer weiteren Bewertungsmethode.“

⁴⁴ Vgl. Seele in [17].

$$\text{Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung} = \frac{68,3 \% \times 0,1 + \frac{13,0 \% + 11,25 \%}{2} \times 0,9}{1,0} = 17,74 \%$$

Von den drei Ergebnissen weicht das Verfahren aus Richtwerten weit mehr als 30 % vom Mittelwert ab. Der ungewichtete Mittelwert der drei Verfahren beträgt

$$1/3 \times (68,3 \% + 13,0 \% + 11,25 \%) = 30,85 \%$$

Die Grenzwerte betragen

$$30,85 \% + 30 \% = 40,11 \%$$

und

$$30,85 \% - 30 \% = 21,60 \%$$

Bei so eklatanten Abweichungen hätte das Verfahrensergebnis des Richtwertverfahrens als Ausreißer aus der weiteren Mittelbildung ausgeschlossen werden müssen, so dass sich im Ergebnis eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (bei Gleichgewichtung der verbleibenden zwei Verfahren) von $1/2 \times (13,0 \% + 11,25 \%) = 12,125 \%$ ergeben hätte.

Da zwei Verfahrensergebnisse noch nicht ein gesichertes Ergebnis darstellen, werden im vorliegenden Obergutachten noch weitere Verfahren zur Anwendung gebracht.

⁴⁵ Eine Mittelbildung der Form $\frac{68,3 \% \times 0,1 + 13,0 \% \times 0,45 + 11,25 \% \times 0,45}{1,0} = 17,74 \%$ wäre für den Leser im Übrigen nachvollziehbarer.

5.3 Ermittlung des Anfangs- und Endwertes

5.3.1 Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen

5.3.1.1 Sanierungsziele

Die Sanierungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen⁴⁶:

1. Baustrukturelle Ziele

- Schaffung ausreichender und gut geschnittener Gewerbeflächen entsprechend der Funktion des Gebietes in der Innenstadtbereich
- funktionsgerechte Erschließung,

Schaffung einer internen Erschließung des Blockinnenbereichs durch die Ausweisung von zwei zusätzlichen Erschließungsachsen in ausreichender Breite, die das Gebiet in 4 nahezu gleich große kleinere Blockbereiche gliedert, um hierdurch eine bessere Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen

- Neuordnung und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz
 - „Entflechtung“ von Gewerbe und Wohnen durch Gliederung, technischen Maßnahmen, Grundstücksneuordnung und Freiflächengestaltung
 - Schaffung einer ausgeglichenen Nutzungsintensität
 - Beseitigung bauhygienischer Mängel und bestehender Ausstattungsdefizite sowie baulicher Funktionsmängel
 - Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der allgemeinen Bebauung in der Innenstadt

2. Bewohnerbezogene Ziele:

- Den betroffenen Bewohnern soll die Möglichkeit gegeben werden, im Gebiet wohnen bleiben zu können, durch Schaffung von preiswerten Ersatzwohnungen innerhalb des Sanierungsgebietes
- Erhaltung der innerstädtischen Attraktivität des Gebietes
 - Erhaltung und Verstärkung der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung
 - Einschränkung des Verkehrslärms und Förderung der Fußläufigkeit durch die Ausweisung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche
 - Bereitstellen einer ausreichenden Anzahl von privaten KFZ-Stellplätzen in einer städtebaulich ansprechenden und nicht störenden Weise durch den Bau einer gemeinschaftlichen Tiefgarage
- Förderung der Eigeninitiative im Rahmen der planerischen Vorgaben durch:

⁴⁶ Entnommen aus Bezugsgutachten, Teil 1, Seite 28; dort wiederum entnommen aus Formulierungsvorschlag der AG-San. vom 14.07.1994, Seite 10

- Berücksichtigung der Standortbindung alteingesessener Eigentümer und Gewerbetreibender
- gestalterische Vorgaben bei der Ausbildung von Baukörpern (z. B. Nischen, Arkaden, Auskragungen)
- Möglichkeit der Schaffung eines direkten Zugangs vom Baukörper in die Tiefgarage

5.3.1.2 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die sanierungsbedingten Erwartungen und Maßnahmen sowie die daraus hervorgehenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile, die **allgemein** in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten vorkommen können, aufgeführt. Anschließend erfolgt die Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen konkret für den Bereich des Bewertungsobjektes.

Erfahrungsgemäß steigen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Bodenwerte insbesondere durch folgende **sanierungsbedingte Erwartungen und Maßnahmen** an:

➤ **Initialwirkung der Sanierung**

Durch die erwartete Verbesserung des Sanierungsgebiets steigt i. d. R. die private Investitionsbereitschaft;

➤ **Aktivierung von Nutzungsreserven**

Höherwertigere und / oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung;

➤ **Verbesserung von Lage und Struktur des Sanierungsgebiets**

Beseitigung von Nutzungskonflikten und Verringerung der Lärmimmissionen (z. B. durch neue Konzepte zur Verkehrsberuhigung und den Bau von Entlastungsstraßen, die den Verkehr der Innenstadt aufnehmen und ableiten; durch Schaffung von Parkplätzen, so dass trotz Verkehrsberuhigung und Bau von Fußgängerzonen nur kurze Wege in die Innenstadt zu überwinden sind; Errichtung von ansprechend gestalteten Grün- und Ruheazonen; Beseitigung von Nutzungskonflikten durch Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben);

➤ **Verkürzung der Wartezeit bis zur baulichen Nutzung**

Beseitigung von Gewerbebrachen, Aktivierung von bisher ungenutzten „Hinterhofflächen“ etc. zur Schaffung von Wohnbau-, Gewerbe- und sonstigen Grundstücken;

➤ **Verbesserung des Erschließungszustands**

Aufwertung der innerörtlichen Quartiere (z. B. durch attraktive verkehrsberuhigte Einzelhandelsbereiche);

➤ **Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**

Durch Bodenordnung entstehen erstmals zweckmäßig bebaubare Grundstücke bzw. werden be-

reits bebaute oder bebaubare Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestalt und der Erschließungssituation verbessert;

➤ **Gewährung von Zuschüssen**

In Aussicht gestellte Zuschüsse erhöhen häufig dann die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn diese an einen bestimmten Eigenkapitaleinsatz geknüpft sind (Initialwirkung der Einleitung des förmlichen Sanierungsverfahrens);

➤ **Fremdgeförderte Maßnahmen**

Neben der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sieht das besondere Städtebaurecht des Baugesetzes weitere Möglichkeiten vor, um komplexe städtebauliche Probleme zu lösen. Darunter fallen beispielsweise Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a – d) oder Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ (§ 171e).

Die verschiedenen Maßnahmen können separat oder in Kombination zur Anwendung kommen. Städtebauliche Missstände können so von den Gemeinden auf unterschiedliche Art und Weise beseitigt werden.

Die bodenpolitischen Instrumente des besonderen Städtebaurechts setzen aus verschiedenen Ressorts Fördermittel frei. Führt die Gemeinde ein „klassisches“ Sanierungsverfahren durch, so sind Maßnahmen, die aus Mitteln anderer Städtebauförderungsprogramme finanziert wurden, bei der Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung **nur** zu berücksichtigen, sofern diese Maßnahmen erst aufgrund des eingeleiteten Sanierungsverfahrens ermöglicht wurden und diese dem Erreichen der Sanierungsziele dienen.

Im weiteren Sinne gehören auch die sanierungsspezifischen Steuervorschriften zu den Sanierungsmaßnahmen.

➤ **Sanierungsbedingte Steuervorschriften**

Nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als die diesbezüglichen Kosten außerhalb der Sanierungsgebiete (nämlich bei Beginn der Maßnahme vor dem 01.01.2004 10 Jahre jeweils bis zu 10 %/Jahr, ab dem 01.01.2004 8 Jahre bis zu 9 %/Jahr, 4 Jahre bis zu 7 %/Jahr). Auch diese steuerlichen Regelungen kommen in der Initialwirkung der Einleitung des förmlichen Sanierungsverfahrens zum Ausdruck.

Aus diesen Erwartungen und Sanierungsmaßnahmen ergeben sich häufig die folgenden **sanierungsbedingten Vorteile**:

1. **Allgemeiner Sanierungsvorteil** (Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (beispielsweise investieren private Eigentümerinnen und Eigentümer nur, wenn sich die Inves-

titionen lohnen – sog. Initialeffekt));

2. **Lagevorteil** (Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfelds (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen); Gestaltung von (Park-)Plätzen und Ruhezeiten; Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung);
3. **Aufzoningvorteile** (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 Flächen);
4. **Erschließungs-/Ausbaubeitragsvorteil** (Bodenwerterhöhungen durch eingesparte Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeträge);
5. **Allgemeiner Erschließungsvorteil** (Lagevorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt⁴⁷ (wird i. d. R. bereits unter Nr. 2 (Lagevorteil) erfasst)).

Für den **Bereich des Bewertungsobjektes Mustergasse 8 im Sanierungsgebiet „Muster“** kommen folgende Vorteile aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zum Tragen:

Allgemeiner Sanierungsvorteil Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, einstellen (sog. Initialeffekt) einschließlich der Vorteile durch die Aussicht auf Steuerersparnisse und Zuschüsse. **Die Durchführung eines Sanierungsverfahrens hat im Bereich des Bewertungsobjektes (Mustergasse) zu einer Belebung der Investitionsbereitschaft bei den Eigentümern geführt. Die Häuser Mustergasse 4, 10 und 12-14 wurden auf privater Initiative neu errichtet⁴⁸. Die Maßnahmen wurden – gemäß der Unterlagen der Stadt Musterstadt – nicht bezuschusst, sind aber zum Großteil nur aufgrund der zuvor initiierten sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen der Stadt möglich gewesen. Ansonsten wurden in der Mustergasse nur kleinere private Maßnahmen, die mit Städtebaufördermitteln bezuschusst wurden, vorgenommen (z. B. für die Installation eines Wasseranschlusses).**

Der von der Sanierung bewirkte Initialeffekt zählt (im weitesten

⁴⁷ Ein Grundstück an einer ansehnlich ausgebauten Erschließungsanlage lässt sich in aller Regel besser veräußern, als ein ansonsten in seinen Merkmalen identisches Grundstück an einer weniger ansehnlich ausgebauten Anlage. Daher wirkt sich dieser Umstand in aller Regel auf den Bodenwert aus.

⁴⁸ Mustergasse 12-14 1980 bis 1984, Mustergasse 4 1991 bis 1992, Mustergasse 10 1991 bis 1995

Sinne) auch zu den Lagevorteilen und ist entweder frei zu schätzen oder mit der Mietsäule zu ermitteln.

Lagevorteile

Verbesserung der allgemeinen Wohnlage und Verbesserung des Wohnumfeldes durch

1. Erwerb und Freilegung von Grundstücken in der Mustergasse (Mustergasse 4 (1988), 10 (1991)) und im rückliegenden Bereich zum Bewertungsobjekt (Innenbereich des Gebietes z. B. S-Gasse und W-Gasse); dadurch Beseitigung nicht erhaltenswerter und unansehnlicher Bausubstanz im Quartier.
2. Neuordnung von Grundstücken in der Umgebung des Bewertungsobjektes einschließlich Umzug von Betrieben. Im Wege von Tausch- bzw. Kauf- und Kaufverträgen durch die Stadt wurde z. B. die Schaffung einer rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Mustergasse 4 und 6 und des Garagenplatzes Flurstück 267/3 und damit einhergehend eine Verbesserung der Parksituation ermöglicht; weitere Ordnungsmaßnahmen fanden z. B. an den Grundstücken S-Straße 16 und 18, Mustergasse 10, Mustergasse 12-14, W-Gasse 9 statt. Der Blockinnenbereich (S-Gasse) wurde umfassend neu geordnet und hat sich zu einer 1b-Geschäftslage entwickelt.
3. Verbesserung der Parkplatzsituation durch Errichtung der Tiefgarage S-Gasse (143 Stellplätze),
4. Anlage von Fuß- und Radwegen (Verbindungen/Passagen Mustergasse-S-Gasse-S-Straße sowie W-Gasse-S-Gasse-S-Straße)
5. Gestaltung von Ruhezeiten und Schaffung von Gestaltungselementen (z. B. Spielplatz, Grünfläche mit Privatgärten)⁴⁹,

Der Lagevorteil ist entweder frei zu schätzen oder mit der

⁴⁹ Die Schaffung von Grünflächen sowie des relativ kleinen Spielplatzes wird nur als geringer Vorteil angesehen, da vor der Sanierung der Innenbereich des Sanierungsgebietes stärker begrünt und weniger verdichtet war. Allerdings ist der Bereich nach der Erschließung des Innenbereichs des Sanierungsgebietes mit neuen Gebäuden entlang der S-Gasse und einer Tiefgarage ansprechend städtebaulich gestaltet worden.

Mietsäule zu ermitteln.**Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil**

Im vorliegenden Fall entstehen Bodenwerterhöhungen durch eingesparte Erschließungs- und / oder Ausbaubeiträge, da ohne Sanierungsverfahren die Stadt Musterstadt für den Neuausbau der Mustergasse Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge hätte erheben können.

Die Vorteile aus ersparten Erschließungsbeiträgen für die Errichtung des Geh- und Radweges sind vor dem Hintergrund der Erläuterungen in Abschnitt 4.1 ebenfalls bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Allgemeiner Erschließungsvorteil

Lagevorteil aus dem verkehrsberuhigten Neuausbau der Mustergasse (Verbesserung der Ansehnlichkeit)

Aufzoningvorteil

Beim Aufzoningvorteil ist zu beachten, dass nicht jede planungsrechtliche Festsetzung auch zu entsprechenden Bodenwerterhöhungen führt. Dies gilt insbesondere für die GFZ. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung darf **generell** nur die **wertrelevante GFZ** berücksichtigt werden. Ein Abstellen auf die planungsrechtliche GFZ ist dann **nicht** sachgerecht, wenn der Grundstücksmarkt im Rahmen der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke regelmäßig hinter der planungsrechtlichen GFZ deutlich zurück bleibt.

Das Bewertungsobjekt war bereits vor der Sanierung dreigeschossig bebaut; Vorhaben wären sanierungsunbeeinflusst nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen. Hiernach wäre auch von der Zulässigkeit einer dreigeschossigen Wohnbebauung auszugehen.

Daran hat sich sanierungsbedingt nichts geändert. Die planungsrechtlich zulässig festgesetzte Geschossanzahl für das Bewertungsobjekt beträgt gemäß dem Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ ebenfalls drei Geschosse. **Einen Aufzoningvorteil durch die Sanierung hat es demnach nicht gegeben.**

Durch eigene Aufwendungen Dazu zählen alle Maßnahmen, die der Eigentümer mit eigenen

von den Eigentümern zulässigerweise bewirkte Bodenwert-erhöhungen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sind gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Die Beachtung dieser gesetzlichen Regelung führt zu Mehrarbeit, da im Anschluss an die vorliegende Wertermittlung eine weitere Wertermittlung notwendig wäre, um den diesbezüglichen Anrechnungsbetrag beziffern zu können. **Eine weitere Auseinandersetzung mit dem Umgang der Regelung in § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB ist jedoch im vorliegenden Fall nicht notwendig, da keine diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen bewirkt wurden (zu der Qualifizierung von Modernisierungs und Instandsetzungsmaßnahmen als Anrechnungsbeträge nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 vgl. Fußnote 1).**

Zusammenfassend wirken auf das Wertermittlungsobjekt folgende durch die Sanierung bedingten Vorteile:

- **der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),**
- **der Lagevorteil aus der Summe der beschriebenen Wohnumfeldverbesserungen sowie des allgemeinen Erschließungsvorteils,**
- **der Vorteil aus eingesparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen aufgrund des Neuausbaus der Mustergasse und des Fuß- und Radweges.**

5.3.2 Ermittlung des Anfangswerts

5.3.2.1 Entwicklungszustand (vgl. Abschnitt 4.4)

Da die bauliche Nutzung der **Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse** allein nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet waren, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden war und keine Beiträge oder Abgaben mehr ausstanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem beitrags- und abgabefreien (hinsichtlich der ursprünglichen Erschließung) **baureifen Land** zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

5.3.2.2 Vergleichskaufpreisverfahren

Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind bei der Wertermittlung Vergleichsgrundstücke möglichst aus sanierungsunbeeinflussten Gebieten heranzuziehen. Aus dem Sanierungsgebiet selbst dürfen sie nach Maßgabe von nur dann entnommen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihre Einflüsse erfasst werden können (vgl. auch § 26 Abs. 1 Satz 2 WertV 88).

Geeignete (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind für das Bewertungsobjekt im Sanierungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld nur in geringer Zahl vorhanden. Mit dem Bereich des Bewertungsobjektes **vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen vor**. Die Grundstücke südlich der Mustergasse sind von ihrer Lage her mit dem sanierungsunbeeinflussten Bewertungsobjekt vergleichbar. Allerdings haben diese Grundstücke ggf. von den Sanierungsmaßnahmen profitiert, da sie unmittelbar an das Sanierungsgebiet angrenzen; der in diesen Kaufpreisen vorhandene Sanierungseinfluss (denn außerhalb des Sanierungsgebiets gilt die Kaufpreisprüfung nicht) ist nicht zweifelsfrei aus den Kaufpreisen heraus zu trennen. Da aber hier ohnehin keine Vergleichskaufpreise vorliegen, erübrigt sich die weitere Diskussion. Es sind zwar noch andere Stadtviertel, die nicht in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet einbezogen worden sind, vorhanden, diese sind aber mit dem Bewertungsgebiet nicht mehr hinreichend vergleichbar.

Die Anzahl der verwendbaren Vergleichspreise reicht nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus den Vergleichspreisen sicher ermitteln zu können. Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

5.3.2.2.1 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet oder aus Vergleichsgebieten

Der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses konnten für den Zeitraum vom 01.01.1993 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2005 vier Kauffälle für unbebaute sanierungs-unbeeinflusste Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet oder aus dem Vergleichsgebiet (südlich der Mustergasse) entnommen werden. Weiter zurückliegende Kauffälle sind für die Ableitung des Anfangswerts aus Kaufpreisen nicht herangezogen worden, da dann nicht mehr gewährleistet ist, dass hinreichend genaue Ergebnisse erzielt werden können. Es ist i. d. R. schon nicht mehr sachgerecht, Kaufpreise über mehr als einen Zeitraum von fünf Jahren hochzurechnen (vgl. z. B. [10], Seite 96); vorliegend beträgt der Zeitraum bereits zwölf Jahre⁵⁰. Den hierdurch auftretenden Unsicherheiten wird grundsätzlich durch ein niedrigeres Gewicht des diesbezüglichen Verfahrensergebnisses begegnet.

Die vier Kauffälle konnten aber ohnehin nicht für die Ableitung des Bodenwertes weiter verwendet werden, da es sich um Flächen von 20 bis 45 m² handelt, die als Tausch- oder als Straßenverbreiterungsflächen angekauft wurden und somit einen völlig anderen Teilmarkt abbilden (vgl. Tabelle 5). Die Kaufpreise sind auch überwiegend als von persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen beeinflusst in der Kaufpreissammlung gekennzeichnet.

Kauffälle, unbebaut																		
01.01.93																		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen								Anpassung an das Bewertungsobjekt								* Anmerkung	
	Flur	Kaufpreis (ohne bwU)	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	Wert zum		wertr. GFZ _w	Größe	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewichtung p		Wertetabelle ohne Ausreißer
		€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ				geschätzte Beiträge €/m ²	Stichtag								
6414202/1993		11.964	20	598,20	14.12.93		frei	0,00					1,0				-	3
1824202/1995		24.515	45	544,78	27.04.95		frei	0,00					1,0				-	2
44202/1994		13.620	25	544,80	20.07.94		frei	0,00					1,0				-	
1814202/1995		13.739	22	624,50	27.04.95		frei	0,00					1,0				-	2
													1,0				-	
													1,0				-	
													1,0				-	
													1,0				-	
													1,0				-	
													1,0				-	
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:													Mittel:	0,00	0,0			
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,													Ausreißer > Mittel + 30%		0,00			
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,													Ausreißer < Mittel - 30%		0,00			
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.													Gewogenes Mittel ohne Ausreißer:					

Tab. 5: Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes aus den Vergleichskaufpreisen unbebauter Grundstücke

⁵⁰ Gemäß dem BGH-Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 wird dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt. Allerdings sollen die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

5.3.2.2.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet und aus Vergleichsgebieten

Für den gleichen Zeitraum, wie für die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke, konnte innerhalb des Sanierungsgebietes **ein** Vergleichspreis für ein **bebautes** Grundstück aus der Kaufpreissammlung selektiert werden. Kaufpreise für Wohnungs- und Teileigentume wurden bei der Selektion nicht ausgewählt, da sich der Bodenwertanteil aufgrund der Unkenntnis der Eigenschaften der einzelnen Objekte mit einer noch höheren Unsicherheit aus dem Kaufpreis herauslösen lässt; hier müssten – über die ohnehin schon unsichere Vorgehensweise bei bebauten Grundstücken hinaus – weitere Hypothesen eingeführt werden. Eine hinreichende Vergleichbarkeit, wie von der ImmoWertV in § 15 Abs. 1 Satz 2 gefordert, ist dann nicht mehr gegeben.

In einem ersten Schritt wird nachfolgend aus diesem Kaufpreis mit der Formel des Sachwertverfahrens⁵¹ 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 Angaben für die Normalherstellungskosten (NHK 2000), die Baunebenkosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst. Die Grundstücksmerkmale, um beispielsweise die Normalherstellungskosten aus den Tabellenwerken entnehmen zu können, wurden von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses vor Ort erhoben und vom Oberen Gutachterausschuss auf Plausibilität überprüft.

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 die gesuchte Marktdate 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. Spalte 21 der Tabelle 6 und [11], Anhang 2).

Da die Sachwertfaktoren-Tabelle (vgl. [11], Anhang 2) für die speziellen vorläufigen Sachwerte keine Angaben mehr enthält (Randbereich der Auswertung ohne ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen) und zudem nur für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke vorliegen, wurden die Sachwertfaktoren ausgehend vom letzten Tabellenwert in freier Schätzung ermittelt⁵². 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.

⁵¹ Vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.2.2.2

⁵² Der Grundstücksmarktbericht des **örtlichen** Gutachterausschusses von 2005 (vgl. [15]) enthält keine Sachwertfaktoren. Deshalb musste hilfsweise auf die Sachwertfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichtes zurückgegriffen bzw. geschätzt werden.

Mit diesem Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert⁵³ (Spalte 22) 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 (vgl. Spalte 22).

Kauffälle, bebaut																								
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Reg.-Nr.	Gebäudeart	Datum des Kauffalls	Kaufpreis (KP), bWU bereinigt	Grundstücksfläche	BRW	(fiktives) ... Baujahr	Brutto-/rauminhalt /grundfläche BRU / BGF	NHK (2000)	Baupreisindex	Herstellungswert bei Vertragsabschluss	Baukosten	Zeitwert der Außen- u. Nebenanlagen etc.	Gesamtnutzungsdauer	(fiktives) Alter	Restnutzungsdauer	Berücksichtigung wegen		Sachwert der baulichen Anlagen	Näherungsvorläufiger Sachwert	(vorl.) Marktangepassungsfaktor	(vorl.) Bodenwert	Bodenanteil	(vorl.) SW berechnet mit (vorl.) Bodenwert	
																Baujahr	Alter							Grundlage für 1. Marktanpassung
			€	m ²	€/m ²	m ² / m ²	€/m ²	2000 = 100	in €	in %	in €	Jahre	Jahre	Jahre	Faktor		€	€	€	€	€	€	€	
1304202/2002	0	Wohnhaus	07.01.02	253.000,-	187	410,-	1967	393	721	99,9	282.819,-	16	0,-	70	35	35	0,843	0,625	172.891,-	249.561,-	0,90	579,-	108.220,-	281.111,-

Tab. 6: Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwertanteile aus den Vergleichskaufpreisen bebauter Grundstücke

Der aus dem Kaufpreis ermittelte Bodenwertanteil wird an den Wertermittlungsstichtag 25.10.2005 sowie an die GFZ, die Grundstücksfläche und an die Lage angepasst.

Kauffälle, Anteil des Bodenwertes berechnet aus bebauten Objekten																				
01.01.93																				
Reg.-Nr.	Flur	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)							Anpassung an das Wertermittlungsobjekt (W)								Anmerkung			
		Kaufpreise Bodenanteil (beb. Kauffälle)	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wertrelevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Bodenpreisindex	Stichtag	Wert zum 25.10.05	wertr. GFZ (W)	Größe (W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise		Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	
							geschätzte Beiträge €/m ²	Bodenpreisindex												UK(W) / UK(V)
€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ																	
1304202/2002	0	108.220,-	187	578,72	07.01.02	2,1	frei	0,00	107,0	562,49	0,68	1,00	1,00	1,00	382,49	1,0	382,49			
<p>* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:</p> <p>1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,</p> <p>2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,</p> <p>3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.</p> <p>4 der Kauffall steht im Verdacht sanierungsbeeinflusst zu sein, da das Grundstück ursprünglich im Eigentum der Stadt war; aus dem damaligen Kaufvertrag von 1975 lässt sich aber nicht eindeutig ablesen, ob es zum sanierungsbeeinflussten Verkehrswert veräußert wurde</p>																				
															Mittel:	382,49	1,0			
															Ausreißer > Mittel + 30%	497,24				
															Ausreißer < Mittel - 30%	267,75				
															Mittel ohne Ausreißer:	382,49 €/m ²				
															Standardabweichung des Mittels: +/-					

Tab. 7: Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes aus den Bodenwertanteilen der Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke

⁵³ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt hier aus, dass der vorläufige Bodenwert durch weitere Iterationen verbessert wird. In Tabelle 6 wird nur die letzte Iteration angegeben.

Erläuterungen zur Anpassung des Kaufpreises

Spalte 6:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Vergleichsobjektes wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt.

Spalte 7:

Das Vergleichsobjekt ist wie das Bewertungsobjekt beitrags- und abgabefrei.

Spalten 8 und 9:

Zur Hochindizierung des Vergleichskaufpreises auf den Wertermittlungsstichtag wurde die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte sanierungs~~un~~beeinflusste Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland verwendet (vgl. [10], Kapitel 11.1), da es sich sowohl bei dem Vergleichsobjekt als auch bei dem Bewertungsobjekt um Flächen handelt, die vorrangig für eine Wohnnutzung (Mehrfamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen) vorgesehen sind.

Spalte 10:

Zur GFZ-Anpassung wurden die in [1], Kapitel 3.10.1, Abschnitt 3.3⁵⁴ veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet. Da Vergleichsobjekt und Bewertungsobjekt über alle Geschosse die gleiche Nutzung besitzen, können die GFZ-Koeffizienten hier Anwendung finden.

Spalte 11:

Die Grundstücksgrößen zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem Wertermittlungsobjekt weichen voneinander ab. In der Regel erzielen Verkäufer für ihre Grundstücke mit zunehmender Größe geringere **relative** Bodenwerte (€/m²). Im Landkreis Ahrweiler wurden diesbezügliche Abhängigkeiten nachgewiesen, die die Grundlage der bundesweiten Auswertung der Sprengnetter GmbH bildet (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.10.2, Abschnitt 1.2 (GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten)). Die Plausibilität dieser Flächenumrechnungskoeffizienten wurde vom Oberen Gutachterausschuss punktuell in Rheinland-Pfalz überprüft (z. B. wurden für den Landkreis Birkenfeld Umrechnungskoeffizienten in entsprechender Größenordnung ermittelt). Allerdings ist die Anpassung im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen. Bei einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses, die in Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichts 2013 [9] veröffentlicht ist, wurde festgestellt, dass die GFZ-Umrechnung die Grundstücksgrößenumrechnung in den meisten Fällen bereits beinhaltet. Die von Sprengnetter (a. a. O.) erkannten „GFZ-bereinigten Flächenumrechnungskoeffizienten“ beschreiben primär ein anderes – hier nicht vorliegendes – Problem. Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt daher nicht.

Spalte 12:

Die Lage des Bewertungsobjektes entspricht der Lage des Vergleichsgrundstücks; die Anpassung beträgt daher 1.

⁵⁴ Der Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses von 2015 (vgl. [15]) enthält zwar Aussagen zu GFZ-Umrechnungskoeffizienten, enthält aber keine eigens abgeleiteten Koeffizienten sondern verweist nur auf die überregionalen Koeffizienten der Anlage 23 der WertR 2002, ohne deren Plausibilität überprüft zu haben.

5.3.2.3 Bodenrichtwertverfahren⁵⁵⁾

5.3.2.3.1 Vorbemerkungen zu den Unstimmigkeiten der Bodenrichtwertableitung

Eine weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, ist die Verwendung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts. **Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 1608** (siehe **Anlage 7**). Der Bodenrichtwert der Zone 1608 beträgt zum Stichtag 31.12.2003 690,- €/m². Der Bodenrichtwert ist allerdings sanierungsbeeinflusst, wie durch die Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses (vgl. insbesondere Abbildung in Anlage 4 – MK im Bezugsgutachten Teil I) gezeigt wird. Die Gegenüberstellung der Bodenrichtwertzonen 1608 und 1519 in Tabelle 8 (vgl. auch Begründungen in Abschnitt 5.2.3.1) bestätigt diese Vermutung. In den Jahren 1997 und 1999 haben sich die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet geändert. Daher sind in der Tabelle 8 immer die Zonen, in denen das Bewertungsobjekt zum jeweiligen Stichtag lag, aufgeführt (in der Sonderkarte von 1997 hieß die Zone, in der das Bewertungsobjekt lag, beispielsweise 49/1 und nicht 1608 (vgl. **Anlage 6**)).

Stichtag	Bodenrichtwertzone 1608		Bodenrichtwertzone 1519	
31.12.80	230 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	230 €/m ²	B-MI-g-III-25-250
31.12.82	281 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	256 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.84	281 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	281 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.86	281 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	281 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.88	281 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	281 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.90	312 €/m ²	B-MI-g-III-25-250	312 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.92		B-MI-g-III-25-250	337 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.94		B-MI-g-III-25-250	383 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.95		B-MI-g-III-25-250	394 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.97	690 €/m ²	B-WA-g-III-20-250	394 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.99	690 €/m ²	B-MK-g-III-30-250	394 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.01	690 €/m ²	B-MK-g-III-30-250	410 €/m ²	B-MI-g-III-20-200
31.12.03	690 €/m ²	B-MK-g-III-30-250	410 €/m ²	B-MI-g-III-20-200

Tab. 8: Gegenüberstellung der Bodenrichtwertentwicklungen in Zone 1608 (nördlich der Mustergasse innerhalb des Sanierungsgebietes) und 1519 (südlich der Mustergasse außerhalb des Sanierungsgebietes)

Der Bodenrichtwert der Zone 1608 zum Stichtag 31.12.2003 lässt sich daher nicht ohne weiteres für die Ableitung des Anfangswertes verwenden.

Der letzte sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte im Bereich des Bewertungsobjektes liegt für den Stichtag 31.12.1990 vor (vgl. Tabelle 8). Der Bodenrichtwert besitzt folgende Festlegungen:

610,- DM/m² (312,- €/m²): baureifes Land (B), Mischgebiet (MI), geschlossene Bauweise (g), drei Geschosse, Grundstückstiefe 25 m, Grundstücksgröße 250 m²

Auch die Bodenrichtwerte von 1980 bis 1988 in Zone 1608 sind sanierungsunbeeinflusst und werden durch sieben Kauffälle in der Mustergasse bestätigt (vgl. Kauffälle in Anlage 2 des Bezugsgutachtens Teil I; 6 Kauffälle in Höhe von rd. 281,- €/m² und ein Kauffall mit rd. 127 €/m²). Bodenrichtwerte vor 1980 sind nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der Einfluss durch den **nicht**

⁵⁵⁾ Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 5.2.3.1 des vorliegenden Gutachtens).

sanierungsbedingten Ausbau der S-Straße in den Jahren 1977 bis 1979 im damaligen Bodenrichtwert als Bodenwertvorteil berücksichtigt wurde. Denn der Ausbau fand vor der Bodenrichtwertfestlegung 1980 und vor Einleitung der Sanierung in 1982 statt. Die Steigerung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes von 1980 nach 1982 (22,22 %) könnte vermuten lassen, dass hierin die Bodenwertsteigerung aufgrund des Ausbaus der S-Straße zur Fußgängerzone enthalten ist. Abschließend wird diese Frage allerdings nicht geklärt werden können, da weitere Dokumentationen zu den Bodenrichtwerten aus den Jahren fehlen⁵⁶.

Der Bodenrichtwert der **Zone 1608** zum Stichtag 31.12.1990 kann daher als Grundlage für die Ermittlung des Anfangswertes über das Bodenrichtwertverfahren herangezogen werden. Dieser Bodenrichtwert muss allerdings von 1990 auf den Wertermittlungsstichtag 25.10.2005 hochindiziert werden. Da es sich um einen Bodenrichtwert handelt, der für ein **Mischgebiet** gilt, kann die sanierungsunbeeinflusste Indexreihe, wie sie vom örtlichen Gutachterausschuss im Bezugsgutachten Teil 1, Anlage 4 ermittelt worden ist, verwendet werden. **Die Anpassung wegen der Abweichung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt erfolgt an anderer Stelle innerhalb des Bodenrichtwertverfahrens.** Das Hochrechnen über 15 Jahre ist allerdings – wie bereits in Abschnitt 5.3.2.2.1 erläutert – mit großen Unsicherheiten verbunden, da sich Fehler in der verwendeten Indexreihe gemäß dem Gesetz der Fehlerfortpflanzung „hochschaukeln“ können. Dahingehend ist das Ergebnis bei der Mittelbildung der Verfahrensergebnisse auch entsprechend zu werten (vgl. Abschnitt 5.3.2.4). **Das Bodenrichtwertverfahren auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 31.12.1990 der Zone 1608 ist im nachfolgenden Abschnitt 5.3.2.3.2 dargestellt.**

Zusätzlich zu diesem Verfahren ist ein Quervergleich zur **Zone 1519** (außerhalb der Sanierung liegende Bodenrichtwertzone, vgl. Tabelle 8) gezogen und ein Bodenrichtwertverfahren ausgehend von diesem Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2003 erstellt worden. Um den Bodenrichtwert der Zone 1519 heranziehen zu können, muss allerdings auch sichergestellt sein, dass dieser nicht durch Ausstrahlungseffekte der Sanierung (da unmittelbar angrenzend am Sanierungsgebiet) beeinflusst ist. Betrachtet man die Gegenüberstellung der Bodenrichtwertentwicklungen der außerhalb der Sanierung liegenden Mischgebietszonen 1512, 1514, 1515, 1519, 1520, 1521 und 1524 in Anlage 4 des Bezugsgutachtens Teil I (vgl. nachfolgende Abbildung), so ist erkennbar, dass sich die Wertentwicklung der Zone 1519 im Mittel bewegt.

⁵⁶ Auskunft der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses vom 23.06.2015.

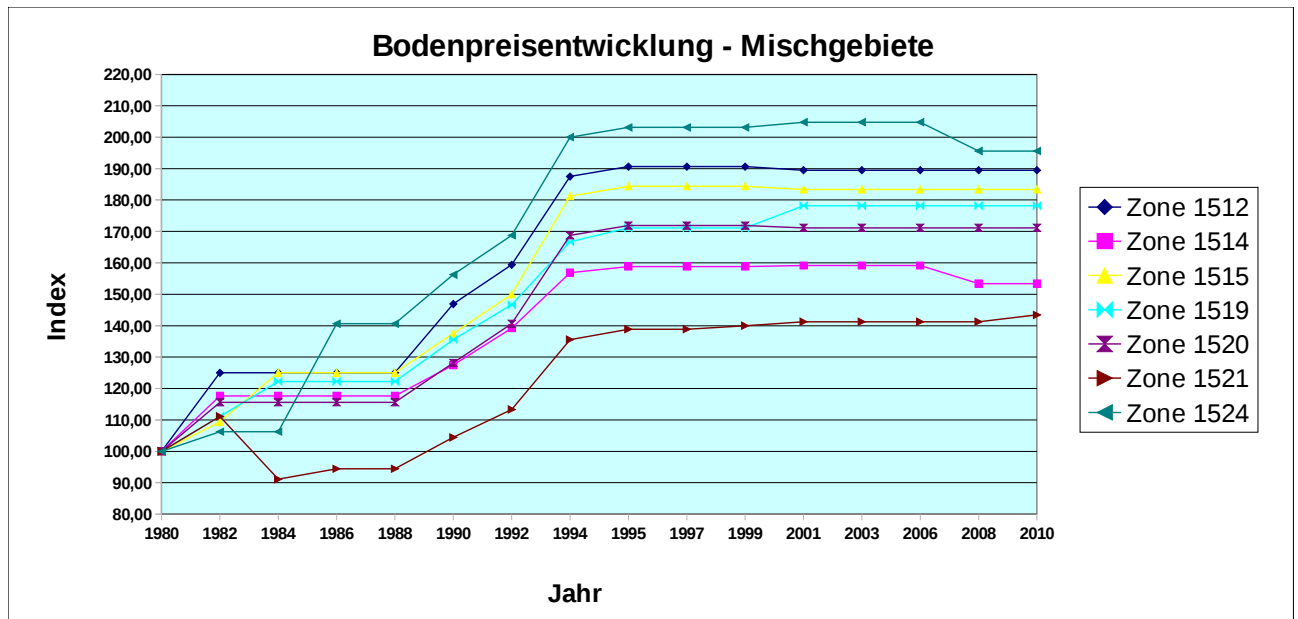


Abb. 4: Sanierungsunbeeinflusste Bodenpreisentwicklung für Mischgebiete in Musterstadt (vgl. Bezugsgutachten, Teil 1, Anlage 4)

Da die Zonen 1512, 1514, 1515, 1520, 1521 und 1524 nicht am Sanierungsgebiet angrenzen und in einiger Entfernung liegen, kann davon ausgegangen werden, dass hier Ausstrahlungseffekte der Sanierung keine Rolle spielen. Da sich der Bodenrichtwert der Zone 1519 im Mittel bewegt, ist daher auch hier von einem sanierungsunbeeinflussten Wert auszugehen. Die Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte in Musterstadt sind im Übrigen in etwa gleichlaufend mit der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte in B-Stadt (vgl. Anlage 11 im Obergutachten VS 1003/2009 des Oberen Gutachterausschusses vom 21.06.2010).

Hinzu kommt, dass die Bodenrichtwertzone 1519 zwar im Norden am Sanierungsgebiet angrenzt, sich aber noch ziemlich weit nach Süden erstreckt. Für den südlichen Bereich kann aufgrund der räumlichen Entfernung eine Beeinflussung durch das Sanierungsgebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen kann angenommen werden, dass der Bodenrichtwert der Zone 1519 zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2003 sanierungsunbeeinflusst ist.

Das Bodenrichtwertverfahren auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 31.12.2003 der Zone 1519 ist in Abschnitt 5.3.2.3.3 dargestellt.

5.3.2.3.2 Bodenrichtwertverfahren auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 31.12.1990 der Zone 1608

Grundstücksmerkmale des sanierungsunbeeinflussten Bewertungsobjekts Mustergasse 8 zum Stichtag 25.10.2005:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA), vorherrschend Wohnnutzung ⁵⁷
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Geschossflächenzahl:	1,2 ⁵⁸
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB gegeben ist)
Grundstücksgröße:	346 m ²
Bauweise:	Geschlossene Bauweise
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Obere Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen eine ca. 40 Jahre alte Straße in altersentsprechenden Zustand. Der Straße wird von daher eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren zugeordnet.

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertes der Zone 1608 sind bereits in Abschnitt 5.3.2.3.1 abgedruckt.

⁵⁷ Sanierungsunbeeinflusst wäre für das Bewertungsobjekt nach § 34 die Realisierung einer Nutzung nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Allgemeines Wohngebiet (WA), möglich. Die Festsetzungen, die im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind, unterscheiden sich dadurch, dass dort z. B. sonstige gewerbliche Nutzungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Geschäfts- und Bürogebäude generell zulässig sind, während im Allgemeinen Wohngebiet dies (bis auf die Geschäfts- und Bürogebäude) nur ausnahmsweise gilt. Wesentlich ist, dass im Allgemeinen Wohngebiet keine störenden Gewerbebetriebe ermöglicht werden sollen.

⁵⁸ Die wertrelevante GFZ des Wertermittlungsobjekts wurde vom Oberen Gutachterausschuss mit 1,2 ermittelt:

$$\frac{\text{ca. } 140 \text{ m}^2 \text{ bebaute Fläche} \times 3 \text{ Geschosse}}{346 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 1,21 \approx 1,2$$

1	2	3	4	5	6
	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 1608 zum Stichtag 31.12.90				311,89 €/m²
Zeilen-Nr.		Richtwert-Grundstück	Anfangswert	Anpassungs-faktor	
1	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	31.12.90	25.10.05	1,311	96,96 €/m ²
2	Anpassung wegen abweichender GFZ	1,2	1,2	1,000	0,00 €/m ²
3	Anpassung wg. abweichender Grundstücksgröße	250 m ²	346 m ²	1,000	0,00 €/m ²
4	Anpassung wg. abw. Grundstückstiefe	25 m	25 m	1,000	0,00 €/m ²
5	Anpassung an die Art der baulichen Nutzung	MI	WA	0,900	-40,88 €/m ²
6	Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (nicht lageabhängiger Anteil)				0,00 €/m ²
7	Änderung in der Lage des Grundstücks			1,000	0,00 €/m ²
8	Anfangswert für das Bewertungsobjekt				367,96 €/m ²
			zum Stichtag 25.10.05	rd.	368,00 €/m²

Tab. 9: Bodenrichtwertverfahren auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 31.12.1990 der Zone 1608

Erläuterungen zum Bodenrichtwertverfahren

Zeile 1:

Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (31.12.1990) und dem Wertermittlungsstichtag (25.10.2005) sind die Bodenpreise durchschnittlich um

$$\left(\frac{175,33}{133,75} \times 100 \right) - 100 = \text{rd. } 131,08\%$$

gestiegen. Zur Hochindizierung auf den Wertermittlungsstichtag wurde die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwertindexreihe für Mischgebiete verwendet und auf den Wertermittlungsstichtag 25.10.2005 fortgeschrieben⁵⁹.

Zeile 2:

Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält in 1990 noch keine Angabe der wertrelevanten GFZ. Die wertrelevante GFZ der damaligen Bodenrichtwertzone 49 wurde anhand der Bodenrichtwertkarte 1990 (vgl. **Anlage 5**) und der Fotos im Bezugsgutachten Teil 1 (zur Ermittlung der Geschossigkeit) überschlägig mit 1,2 (ca. 40 %-ige Bebauung der Grundstücke mit dreigeschossigen Gebäuden) ermittelt. Zur GFZ-Anpassung wurden die in [1], Kapitel 3.10.1, Abschnitt 3.3 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Zeile 3:

⁵⁹ In den letzten 5 Richtwertperioden vor 2003 ist in der Indexreihe für Mischgebiete keine nennenswerte Steigerung erkennbar (< 0,5 %), weshalb der Indexwert für 2003 (175,33) auch für den Wertermittlungsstichtag angehalten werden kann (vgl. auch Tabelle 8).

Die Grundstücksgrößen zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem Wertermittlungsobjekt weichen voneinander ab. In der Regel erzielen Verkäufer für ihre Grundstücke mit zunehmender Größe geringere **relative** Bodenwerte (€/m²). Im Landkreis Ahrweiler wurden diesbezügliche Abhängigkeiten nachgewiesen, die die Grundlage der bundesweiten Auswertung der Sprengnetter GmbH bildet (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.10.2, Abschnitt 1.2 (GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten)). Die Plausibilität dieser Flächenumrechnungskoeffizienten wurde vom Oberen Gutachterausschuss punktuell in Rheinland-Pfalz überprüft (z. B. wurden für den Landkreis Birkenfeld Umrechnungskoeffizienten in entsprechender Größenordnung ermittelt). Allerdings ist die Anpassung im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen. Bei einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses, die in Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichts 2013 [9] veröffentlicht ist, wurde festgestellt, dass die GFZ-Umrechnung die Grundstücksgrößenumrechnung in den meisten Fällen bereits beinhaltet. Die von Sprengnetter (a. a. O.) erkannten „GFZ-bereinigten Flächenumrechnungskoeffizienten“ beschreiben primär ein anderes – hier nicht vorliegendes – Problem. Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt daher nicht.

Zeile 4:

Die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes entspricht der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks; sie würde allerdings bereits durch die GFZ-Anpassung berücksichtigt. Die Anpassung beträgt daher 1.

Zeile 5:

In der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks wird die Art der baulichen Nutzung als „MI“ (Mischgebiet) angegeben. Das Bewertungsobjekt hat als Festlegung bei der Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgegeben. Eine Untersuchung von 18 Bodenrichtwertzonen im Innenstadtbereich von Musterstadt zum Stichtag 01.01.2014 hat ergeben, dass die Bodenrichtwerte für Zonen mit der Festlegung Mischgebiet im Durchschnitt um rd. 18 % höher liegen als die jeweils benachbarten Werte der Zonen mit der Festlegung Allgemeines Wohngebiet. Dabei kommt die höhere Ausnutzungsmöglichkeit für Mischgebietszonen gegenüber Wohngebietszonen im **Innenstadtbereich** zum Ausdruck. Denn in **ländlichen Bereichen** (Dörfern) ist dieses Verhältnis genau umgekehrt, weil dort das Wohnen die vorrangige Nutzung darstellt. Da es sich nur um eine überschlägige Untersuchung handelt (z. B. auch ohne Anpassung der Bodenrichtwerte an die sonstigen Merkmale) und der Bereich des Bewertungsobjektes unmittelbar an den Geschäftsbereich von Musterstadt angrenzt, wird der Anpassungsfaktor vom Oberen Gutachterausschuss vorsichtig mit 0,9 geschätzt.

Zeile 6:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist erschließungsbeitrags- und abgabefrei sowie naturschutzbeitragsfrei – bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen. Das gleiche gilt für das Wertermittlungsobjekt. Die diesbezügliche Anpassung beträgt daher 1.

Zeile 7:

Die Lage des Bewertungsobjektes entspricht der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks; die Anpassung beträgt daher 1.

5.3.2.3.3 Bodenrichtwertverfahren auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 31.12.2003 der Zone 1519

Für die Merkmale des sanierungsunbeeinflussten Bewertungsgrundstücks Mustergasse 8 zum Stichtag 25.10.2005 vgl. Abschnitt 5.3.2.3.1.

1	2	3	4	5	6
	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 1519 zum Stichtag 31.12.03				410,00 €/m ²
Zellen-Nr.		Richtwert-Grundstück	Anfangswert	Anpassungs-faktor	
1	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	31.12.03	26.10.05	1,000	0,00 €/m ²
2	Anpassung wegen abweichender GFZ	1,2	1,2	1,000	0,00 €/m ²
3	Anpassung wg. abweichender Grundstücksgröße	200 m ²	346 m ²	1,000	0,00 €/m ²
4	Anpassung wg. abw. Grundstückstiefe	20 m	25 m	1,000	0,00 €/m ²
5	Anpassung an die Art der baulichen Nutzung	MI	WA	0,900	-41,00 €/m ²
6	Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (nicht lageabhängiger Anteil)				0,00 €/m ²
7	Änderung in der Lage des Grundstücks			1,000	0,00 €/m ²
8	Anfangswert für das Bewertungsobjekt				369,00 €/m ²
	zum Stichtag 26.10.05			rd.	369,00 €/m ²

Tab. 10: Bodenrichtwertverfahren auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 31.12.2003 der Zone 1519

Erläuterungen zum Bodenrichtwertverfahren

Zeile 1:

Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes (31.12.2003) und dem Wertermittlungsstichtag (25.10.2005) sind die Bodenpreise durchschnittlich um

$$\left(\frac{175,33}{175,33} \times 100 \right) - 100 = \text{rd. } 0\%$$

gestiegen. Zur Hochindizierung auf den Wertermittlungsstichtag wurde die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwertindexreihe für Mischgebiete verwendet und auf den Wertermittlungsstichtag 25.10.2005 fortgeschrieben⁶⁰.

Zeile 2:

Die Beschreibung des Bodenrichtwertes enthält in 2003 keine Angabe der wertrelevanten GFZ. Die wertrelevante GFZ der Bodenrichtwertzone 1519 wurde anhand der Bodenrichtwertkarte 2003 (vgl. **Anlage 7**) überschlägig mit 1,2 (ca. 40 %-ige Bebauung der Grundstücke mit dreigeschossi-

⁶⁰ In den letzten 5 Richtwertperioden vor 2003 ist in der Indexreihe für Mischgebiete keine nennenswerte Steigerung erkennbar (< 0,5 %), weshalb der Indexwert für 2003 (175,33) auch für den Wertermittlungsstichtag angehalten werden kann.

gen Gebäuden) ermittelt. Zur GFZ-Anpassung wurden die in [1], Kapitel 3.10.1, Abschnitt 3.3⁶¹ veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Zeile 3:

Die Grundstücksgrößen zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem Wertermittlungsobjekt weichen voneinander ab. In der Regel erzielen Verkäufer für ihre Grundstücke mit zunehmender Größe geringere **relative** Bodenwerte (€/m²). Im Landkreis Ahrweiler wurden diesbezügliche Abhängigkeiten nachgewiesen, die die Grundlage der bundesweiten Auswertung der Sprengnetter GmbH bildet (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.10.2, Abschnitt 1.2 (GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten)). Die Plausibilität dieser Flächenumrechnungskoeffizienten wurde vom Oberen Gutachterausschuss punktuell in Rheinland-Pfalz überprüft (z. B. wurden für den Landkreis Birkenfeld Umrechnungskoeffizienten in entsprechender Größenordnung ermittelt). Allerdings ist die Anpassung im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen. Bei einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses, die in Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichts 2013 [9] veröffentlicht ist, wurde festgestellt, dass die GFZ-Umrechnung die Grundstücksgrößenumrechnung in den meisten Fällen bereits beinhaltet. Die von Sprengnetter (a. a. O.) erkannten „GFZ-bereinigten Flächenumrechnungskoeffizienten“ beschreiben primär ein anderes – hier nicht vorliegendes – Problem. Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt daher nicht.

Zeile 4:

Der Umstand der unterschiedlichen Grundstückstiefe ist mit der GFZ-Anpassung, die bekanntlich auch die Grundstücksgrößenanpassung berücksichtigt, erfasst. Eine weitere Anpassung erfolgt daher aus Gründen der Doppelberücksichtigung nicht.

Zeile 5:

In der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks wird die Art der baulichen Nutzung als „MI“ (Mischgebiet) angegeben. Das Bewertungsobjekt hat als Festlegung bei der Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgegeben. Eine Untersuchung von 18 Bodenrichtwertzonen im Innenstadtbereich von Musterstadt zum Stichtag 01.01.2014 hat ergeben, dass die Bodenrichtwerte für Zonen mit der Festlegung Mischgebiet im Durchschnitt um rd. 18 % höher liegen als die jeweils benachbarten Werte der Zonen mit der Festlegung Allgemeines Wohngebiet. Dabei kommt die höhere Ausnutzungsmöglichkeit für Mischgebietszonen gegenüber Wohngebietszonen im **Innenstadtbereich** zum Ausdruck. Denn in **ländlichen Bereichen** (Dörfern) ist dieses Verhältnis genau umgekehrt, weil dort das Wohnen die vorrangige Nutzung darstellt. Da es sich nur um eine überschlägige Untersuchung handelt (z. B. auch ohne Anpassung der Bodenrichtwerte an die sonstigen Merkmale) und der Bereich des Bewertungsobjektes unmittelbar an den Geschäftsbe- reich von Musterstadt angrenzt, wird der Anpassungsfaktor vom Oberen Gutachterausschuss vorsichtig mit 0,9 geschätzt.

⁶¹ Der Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses von 2015 (vgl. [15]) enthält zwar Aussagen zu GFZ-Umrechnungskoeffizienten, enthält aber keine eigens abgeleiteten Koeffizienten sondern verweist nur auf die überregionalen Koeffizienten der Anlage 23 der WertR 2002.

Zeile 6:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist erschließungsbeitrags- und abgabefrei sowie naturschutzbeitragsfrei – bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen. Das gleiche gilt für das Wertermittlungsobjekt. Die diesbezügliche Anpassung beträgt daher 1.

Zeile 7:

Die Lage des Bewertungsobjektes entspricht der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks; die Anpassung beträgt daher 1.

5.3.2.4 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der vorläufige zonale Anfangswert wurde aus nur einem zur Verfügung stehenden Vergleichspreis eines bebauten Grundstücks ermittelt (vgl. Abschnitt 5.3.2.2.2); geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke lagen nicht vor. Das Verfahrensergebnis aus **Kaufpreisen bebauter Grundstücke** weist – wie bereits in Abschnitt 5.2.2.2 dargestellt – regelmäßig eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf. Da es sich nur um einen Kauffall handelt, wird diesem Ergebnis nur ein geringes Gewicht beigemessen (**5 %**).

Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet (vgl. Abschnitt 5.3.2.3). Dieses **Bodenrichtwertverfahren** weist grundsätzlich eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nur die Bodenwertunterschiede zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungsobjekt und nicht der gesamte Bodenwert einzuschätzen ist.

Allerdings ist in vorliegendem Fall für das Verfahren, welches auf dem **Bodenrichtwert der Zone 1608 aus 1990 basiert**, das Gewicht abzusenken, da dieses mit der Unsicherheit der Hochindizierung über einen Zeitraum von 15 Jahren behaftet ist. Das Gewicht dieses Verfahrensergebnisses wird deshalb mit **40 %** angesetzt.

Die Unsicherheit der langen Hochindizierung ist bei dem dritten Verfahren, der Ableitung des Anfangswertes mittels des **Bodenrichtwertes der Zone 1519** zum Stichtag 31.12.2003, nicht vorhanden. Dabei ist bei letzterem Verfahren nicht zweifelsfrei gesichert, ob nicht Ausstrahlungseffekte der Sanierung auf den Bodenrichtwert gewirkt haben. Dem Ergebnis aus der Ableitung des Bodenrichtwertes der Zone 1519 wird das höchste Gewicht beigemessen (**55 %**).

Alle drei Ergebnisse weichen weniger als 30 % vom Mittelwert (373,15 €/m²) ab. Ein Ausreißer ist folglich nicht vorhanden:

Verfahren	Ergebnis	Gewicht
Vergleichskaufpreisverfahren mittels Kaufpreise unbebauter Grundstücke	0,00€/m ²	0
Vergleichskaufpreisverfahren mittels Kaufpreise bebauter Grundstücke	382,49€/m ²	0,5
Bodenrichtwertverfahren aus Zone 1608	367,96€/m ²	4
Bodenrichtwertverfahren aus Zone 1519	369,00€/m ²	5,5
Gewogenes Mittel	369,26€/m ²	10
Anfangswert	369,00€/m²	

Tab. 11: Ableitung des Anfangswertes des Wertermittlungsobjektes aus den Einzelergebnissen der Wertermittlungsverfahren

Damit ergibt sich der Anfangswert des Bewertungsgrundstücks zu rd. 369,- €/m².

5.3.3 Ermittlung des Endwerts

5.3.3.1 Vergleichskaufpreisverfahren

5.3.3.1.1 Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebaute Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Für den Zeitraum vom 01.01.1993 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2005 konnten für unbebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet (vgl. Abschnitt 5.3.2.2.1) zwei Kaufpreise selektiert werden.

0	1	Angaben zu den Vergleichspreisen							Anpassung an das Bewertungsobjekt									17 * A n m e r k u n g	
		Reg.- Nr. Flur	Kaufpreis (ohne bWU) €	Fläche m ²	Kaufpreis Fläche €/m ²	Datum des Kauffalls TT/MM/JJ	Wert- rele- vante GFZ	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand geschätzte Beiträge €/m ²	Boden- preis- index	Wert zum		wertr. GFZw	Größe	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichs- preise	Gewicht- ung p		Wertetabelle ohne Ausreißer
										Stich- tag	25.10.05								
										IA	150,2 (Sp 8)								
6924202/ 1993		205.386	309	664,68	30.12.93	2,4	frei	0,00	144,2	692,71	1,00	1,00	1,00	0,5	338,04	1,0	338,04	3	
3104202/ 1993		140.605	250	562,42	07.07.93		frei	0,00	141,6								-		
																	-		
																	-		
																	-		
																	-		
																	-		
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:													Mittel:	338,04	1,0				
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,													Ausreißer > Mittel + 30%		439,46				
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,													Ausreißer < Mittel - 30%		236,63				
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.													Gewogenes Mittel ohne Ausreißer:		338,04 €/m²				

Tab. 12: Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwerts aus den Vergleichskaufpreisen für unbebaute Grundstücke

Allerdings konnte von den beiden Kauffällen nur ein Kauffall weiter verwendet werden, da der zweite Kauffall nicht eindeutig lokalisiert und einem Baugrundstück zugeordnet werden kann und somit die Angabe einer GFZ nicht möglich ist (Flurstück ist zwischenzeitlich unter- und in anderen Flurstücken aufgegangen).

Erläuterungen zur Anpassung des Kaufpreises

Spalte 6:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Vergleichsobjektes wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt.

Spalte 7:

Das Vergleichsobjekt ist wie das Bewertungsobjekt beitrags- und abgabenfrei.

Spalten 8 und 9:

Zur Hochindizierung des Vergleichskaufpreises auf den Wertermittlungsstichtag wurde die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte Bodenpreisindexreihe für Kerngebiete verwendet (vgl. Be-

zugsgutachten, Teil 1, Anlage 4), da es sich bei dem Vergleichsobjekt um eine Fläche mit der Nutzung als Kerngebiet handelt.

Spalten 10, 12 und 13:

Zur GFZ-Anpassung sowie zur Anpassung aufgrund der unterschiedlichen Lage wurde hier das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp verwendet, da es sich bei dem Vergleichsobjekt um ein Grundstück zur Wohn- und Geschäftshausnutzung handelt, während das Bewertungsobjekt der reinen Wohnnutzung dient. Die Mietangaben wurden aufgrund verschiedener Verfahren ermittelt (vgl. ausführliche Erläuterungen in Abschnitt 5.3.3.2); die Gewerbemieten stammen aus dem Preisspiegel des IVD sowie den Ergebnissen aus dem intersubjektiven Preisvergleich.

Vergleichsobjekt				Bewertungsobjekt			
geschossweise geometrische GFZ			fiktive GFZ	geschossweise geometrische GFZ			fiktive GFZ
V. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,00	V. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,00
IV. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,00	IV. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,00
III. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,00	III. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,00
II. OG	0,70	$6,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,73	II. OG	0,4	$5,75 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,40
I. OG	0,70	$6,50 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,79	I. OG	0,4	$5,75 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,40
EG	1,00	$10,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 1,74	EG	0,4	$5,75 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,40
UG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,00	UG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,00
			2,40				1,20
Summe:			3,26 fiktive GFZ	Summe:			1,20 fiktive GFZ

fikt. GFZ (RiW)	Ukoeff. (RiW)	Vorläufiger Bodenwert [€/m²]	fikt. GFZ (BObj)	Ukoeff. (BObj)	Steigerung in %
3,26	2,297	692,71	1,20	1,122	-51,2%

Tab. 13: Anwendung des Mietsäulenverfahrens zur Anpassung aufgrund unterschiedlicher Lage und GFZ der Objekte

Weitere Angaben zum Mietsäulenverfahren sowie zu den Mietansätzen der Wohnnutzung finden sich in Abschnitt 5.3.3.2. Die aus dem Mietsäulenverfahren resultierende Gesamtanpassung (**GFZ und Lage**) wurde in obiger Tabelle 12 in Spalte 13 insgesamt angebracht. Deshalb musste in den Spalten 10 und 12 eine „1,0“ (für keine Anpassung) eingetragen werden.

Spalte 11:

Die Grundstücksgrößen zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem Wertermittlungsobjekt weichen voneinander ab. In der Regel erzielen Verkäufer für ihre Grundstücke mit zunehmender Größe geringere **relative** Bodenwerte (€/m²). Im Landkreis Ahrweiler wurden diesbezügliche Abhängigkeiten nachgewiesen, die die Grundlage der bundesweiten Auswertung der Sprengnetter GmbH bildet (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.10.2, Abschnitt 1.2 (GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten)). Die Plausibilität dieser Flächenumrechnungskoeffizienten wurde vom Oberen Gutachterausschuss punktuell in Rheinland-Pfalz überprüft (z. B. wurden für den Landkreis Birkenfeld Umrechnungskoeffizienten in entsprechender Größenordnung ermittelt). Allerdings ist die Anpassung im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen. Bei einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses, die in Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichts 2013 [9] veröffentlicht ist, wurde festgestellt, dass die GFZ-Umrechnung die Grundstücksgrößenumrechnung in den meisten Fällen bereits beinhaltet. Die von Sprengnetter (a. a. O.) erkannten „GFZ-bereinigten Flächenumrechnungskoeffizienten“ beschreiben primär ein anderes – hier nicht vorliegendes – Problem. Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt daher nicht.

5.3.3.1.2 Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Für den gleichen Zeitraum, wie für die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke, konnten **keine** Vergleichspreise **bebauter** Grundstücke aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

5.3.3.2 Komponentenmethode

5.3.3.2.1 Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Im Abschnitt 5.3.1.2 wurden die in Frage kommenden Sanierungsvorteile allgemein erläutert und die Sanierungsvorteile, die auf das Wertermittlungsobjekt konkret einwirken, qualifiziert. Es sind dies

- der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- der Lagevorteil aus der Summe der in Abschnitt 5.3.1.2 beschriebenen Wohnumfeldverbesserungen sowie des allgemeinen Erschließungsvorteils,
- der Vorteil aus eingesparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen aufgrund des Neuausbaus der Mustergasse und des Fuß- und Radweges.

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 $\pm 30 \%$ aufweisen, errechnen lässt.

- **Lagevorteile**

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp erfasst werden⁶². Die wichtigste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten⁶³ erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt worden sein, die zu **messbaren** Mieterhöhungen führen. Die zweite Voraussetzung kann vorliegend als erfüllt angesehen werden, da sich das Wertermittlungsobjekt im Zentrum von Musterstadt befindet und daher bei sanierungsbedingten Lagewertverbesserungen spürbare Mieterhöhungen zu erwarten sind. Bezüglich der ersten Voraussetzung war es dem örtlichen Gutachterausschuss sowie der Stadt Musterstadt nicht möglich, sa-

⁶² Da es in Sanierungsgebieten regelmäßig kaum Kaufpreise unbebauter Grundstücke gibt, sind dem Grundstücksmarkt die diesbezüglichen Auswirkungen der Sanierung auf den Bodenwert kaum geläufig. Das ist bei den Mieten anders. Da es keine „Mietpreisprüfung“ gibt, entwickeln sich die Mieten ständig sanierungsbedingt mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen. Die sanierungsbedingten Mietpreissteigerungen spiegeln dementsprechend den Erfolg der Sanierung wider.

⁶³ Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

nierungs**bee**influsste oder sanierungs**un**beeinflusste Mieten zu erhalten (vgl. Ausführungen in der Stellungnahme des Vorsitzenden des örtlichen Gutachterausschusses vom 31.08.2010).

Die für das Mietsäulenverfahren erforderlichen Mieten wurden daher auf Grundlage unterschiedlicher Quellen vom Oberen Gutachterausschuss geschätzt:

1. Verwendung der Mietspiegel der Stadt Musterstadt von 2004 (und 2014)⁶⁴.
2. Entnahme von Mietansätzen aus Verkehrswertgutachten des örtlichen Gutachterausschusses in verschiedenen Lagen von Musterstadt,
3. Durchführung eines intersubjektiven Preisvergleichs,
4. Verwendung des Preisspiegels des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Region West e. V. von 2005.

Bei der Ableitung von Mieten ist zu berücksichtigen, dass es für die Verwendung des Mietsäulenverfahrens zur Ermittlung der durch die Sanierung bedingten Lageverbesserung nicht so sehr auf die absolute Höhe der Mieten ankommt, sondern vielmehr auf die durch die Lageverbesserung bewirkte Mietsteigerung, also mithin auf die Differenz. Dies gilt vorliegend umso mehr, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnnutzung handelt und folglich nur Wohnraummieter eine Rolle spielen, die aber in der Regel nicht so eine große Bandbreite aufweisen.

1. Für die **Wohnraummieter** liegen dem Oberen Gutachterausschuss die **Mietspiegel der Stadt Musterstadt von 2004 und 2014** vor. Nach dem Mietspiegel 2004 liegt für Häuser der Bauperiode 1956 bis 1962⁶⁵ die durchschnittliche Miete einer Wohnung mit einer Größe zwischen 40 und 80 m² sowie guter Ausstattung bei rd. **5,- €/m²**; bei größeren Wohnungen (über 80 m²) entsprechender Bauperiode liegt die Vergleichsmiete in gleicher Höhe. Beide Mietspiegel bieten auf Seite 8 einen **Auswertebogen für die Wohnlagemerkmale** an⁶⁶. Dieser Auswertebogen wurde für das Bewertungsobjekt einmal unter dem Gesichtspunkt „ohne Sanierung“ (zur Ermittlung einer sanierungs**un**beeinflussten Miete; vgl. **Anlage 10**) und einmal „mit Sanierung“ (sanierungs**bee**influsste Miete, vgl. **Anlage 11**) ausgefüllt. Unter Berücksichtigung **gleichbleibender Wohnungsmerkmale** ergibt sich durch die Sanierung eine Verbesserung in den Bewertungspunkten von + 5 nach + 17, die rein lagebedingt ist. Nach dem Mietspiegel (vgl. **Anlage 12**) würde daraus ein (lagebedingter) Mietanstieg von rd. 0,60 €/m² (rd. 12 %) resultieren (**also von 5,- €/m² auf 5,60 €/m²**).
2. Aus dem außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Innenstadtbereich der Stadt Musterstadt liegen dem Oberen Gutachterausschuss **Mietangaben für Wohnungen**

⁶⁴ Da der Mietspiegel aus 2014 nach dem Wertermittlungsstichtag veröffentlicht wurde, ist dieser Mietspiegel nur zur Plausibilisierung herangezogen worden. Für die weitere Betrachtung wurden ausschließlich die Mieten des Mietspiegels von 2004 verwendet.

⁶⁵ Baujahr des Bewertungsobjekt war 1958/59.

⁶⁶ Der Auswertebogen des Mietspiegels 2004 ist identisch mit dem des Mietspiegels 2014.

aus **Gutachten**, die der örtliche Gutachterausschuss erstellt hat, vor. Es handelt sich um die nachhaltig erzielbaren Mietangaben, die der örtliche Gutachterausschuss bei der jeweiligen Ertragswertermittlung zugrunde gelegt hat (also nicht zwingend um die tatsächlichen Mieten).

Größe	Jahr	Miete
94 m ²	2005	3,50 €/m ²
84 m ²	2006	5,30 €/m ²
83 m ²	2006	5,30 €/m ²
68 m ²	2003	6,00 €/m ²
82 m ²	2003	6,00 €/m ²
158 m ²	2004	4,70 €/m ²
129 m ²	2004	5,15 €/m ²
78 m ²	2004	4,30 €/m ²
158 m ²	2004	4,30 €/m ²
103 m ²	1999	4,50 €/m ²

Tab. 13: Mieten aus Gutachten

Im Mittel ergibt sich daraus für eine **104 m²** große Wohnung in Musterstadt eine Miete von **4,91 €/m²** bzw. gerundet **5,- €/m²**.

Die Mieten stammen aus verschiedenen Jahren, der Wertermittlungsstichtag ist aber der 25.10.2005. Die zwei Mieten mit der Jahresangabe 2006 stammen zwar aus einem Gutachten von 2006, es kann aber angenommen werden, dass diese Mieten bereits in 2005 entsprechend gezahlt wurden, so dass diese Angaben in diesem Obergutachten verwendet werden können. Die Mittelbildung wurde ungeachtet einer Anpassung aufgrund der Wohnungsgröße oder der Zeit durchgeführt.

- Um die für die Mietsäule notwendigen Mietansätze auf eine noch bessere Basis zu stellen, wurde eine Expertenbefragung mit fünf Sachverständigen durchgeführt (**intersubjektiver Preisvergleich**)⁶⁷.

Der BGH hat zur Schätzung eines „merkantilen Minderwerts“ eines Gebäudes eine Expertenbefragung als Beweismittel zugelassen (BGH-Urteil vom 06.12.2012 – VII ZR 84/10). Den Teilnehmern an der Befragung sind unabhängig voneinander folgende Fragen gestellt worden:

- Wie hoch ist in 2005 die marktüblich erzielbare Miete für eine ca. 90 m² große Wohnung in der mit grünen Punkt gekennzeichneten Lage (Mustergasse) in Musterstadt?
- Zusätzlich haben wir Ihnen in der Anlage Unterlagen zu dem Sanierungsverfahren und insbesondere zu den durchgeführten Maßnahmen beigefügt. Wie hoch schät-

⁶⁷ Befragt wurden E. S. (Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke), W. E. (Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke), S. K. (Bausachverständiger), C. S. (Sachverständiger), P. S. (Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke).

zen Sie die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Erhöhung der Wohnmieten ein?

- c) Wie hoch ist in 2005 die marktüblich erzielbare Miete für ein Ladenlokal in der mit roten Punkt gekennzeichneten Lage (Fußgängerzone B-Straße) in Musterstadt?

Die Befragungsergebnisse wurden protokolliert.

Sachverständiger	Frage a)	Frage b)	Frage c)
A	5,50 €/m ²	1,- €/m ² (= + 22 %) (4,50 €/m ² => 5,50 €/m ²)	8,50 €/m ² (für 100 m ²)
B	5,80 €/m ²	+ 18 % (4,90 €/m ² => 5,80 €/m ²)	6,80 €/m²
C	5,70 €/m ²	0,30 €/m ² (= + 5,6 %) (5,40 €/m ² => 5,70 €/m ²)	12,50 €/m ²
D	5,00 €/m ²	0,70 €/m ² (= + 16,3 %) (4,30 €/m ² => 5,00 €/m ²)	9,00 €/m ²
E	6,00 €/m ² ⁶⁸ (2005: 5,40 €/m ²)	10 – 15 % (mittlerer Ansatz für weitere Berechnung 12,5 %) (4,80 €/m ² => 5,40 €/m ²)	15 – 20 €/m ² ⁶⁸ (Mittlerer Ansatz re- duziert auf 2005: 15,75 €/m²)
Mittel (unbereinigt)	5,48€/m²	14,88 %	10,51 €/m²
Mittel (um Ausreißer (rot) bereinigt)	5,48€/m²	15,60 %	10,00 €/m²

Tab. 14: Zusammenstellung der Ergebnisse des intersubjektiven Preisvergleichs

In der letzten Zeile der Tabelle 14 ist das um die Ausreißer bereinigte Mittel aufgeführt. Als Ausreißergrenze wurde +/- 30 % gewählt.

4. Der **Preisspiegel 2005 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD)** gibt für Musterstadt eine Nettokaltmiete für eine 70 m² große 3-Zimmer-**Wohnung**, Fertigstellung nach 1948, im mittleren Standard von **5,- €/m²** für 2004 und 2005 und im guten Standard von **6,- €/m²** an.

Für **Büromieten** in mittlerer Lage von Musterstadt wird eine Nettokaltmiete von **5,- €/m²** für 2004 und **6,- €/m²** für 2005 angegeben.

Ladenmieten (Erdgeschosslage) liegen nach diesem Preisspiegel in 2004 und 2005 für eine 1b-Lage zwischen **9,- €/m²** (ab 100 m² Ladenfläche) und **14,- €/m²** (bis 60 m² Ladenfläche). In der 1a-Lage bewegen sich die Mieten zwischen 25,- €/m² und 30,- €/m² in 2004 bzw. zwischen **20,- €/m²** bis **25,- €/m²** in 2005.

Zusammenfassung der Verfahren zur Ermittlung der Mietansätze:

⁶⁸ Der Experte E hat seinen Ansatz auf 2014 bezogen. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag in 2005 wird eine Anpassung von - 10 % vorgenommen. Dieser Ansatz zur Anpassung der Mieten zwischen 2014 und 2005 ergab sich aus der Recherche des Experten B.

	Sanierungsunbeeinflusste Wohnungsmiete⁶⁹	Sanierungsbeeinflusste Wohnungsmiete⁷⁰	Sanierungsbeeinflusste Büromiete⁷¹	Sanierungsbeeinflusste Ladenmiete^{72,73}
Mietspiegel 2004	5,- €/m ²	5,60 €/m ²	-	-
Gutachten	-	5,- €/m ²	-	-
Intersubjektiver Preisvergleich	4,74 €/m ²	5,48 €/m ²	-	10,00 €/m ²
IVD Preisspiegel 2005	-	5 – 6,- €/m ²	5 – 6,- €/m ²	1b: 9 – 14 €/m ² 1a: 20 – 25 €/m ²

Tab. 15: Zusammenstellung der Ergebnisse aus den Verfahren zur Ermittlung der Mietansätze

Der Obere Gutachterausschuss schätzt auf dieser Grundlage für die Mieten in den in diesem Obergutachten verwendeten Mietsäulenverfahren folgende Ansätze:

Sanierungsunbeeinflusste Wohnungsmiete:	5,00 €/m²
Sanierungsbeeinflusste Wohnungsmiete:	5,75 €/m² (+ 15 %)
Sanierungsbeeinflusste Büromiete:	6,00 €/m²
Sanierungsbeeinflusste Ladenmiete 1a:	10,00 €/m²
Sanierungsbeeinflusste Ladenmiete 1b:	8,00 €/m²

➤ **Vorteil aus eingesparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen**

Die Bodenwertsteigerungen, die aus dem Vorteil der ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträge aufgrund des Neuausbaus der Mustergasse und des Fuß- und Radweges resultieren, werden auf Grundlage der Modellbeschreibung und Untersuchungen aus Abschnitt 5.2.3.2 ermittelt und bei der Anwendung der Komponentenmethode (vgl. nachfolgender Abschnitt) erläutert.

⁶⁹ Die sanierungsunbeeinflusste Wohnungsmiete wird für die Ermittlung der lagebedingten Bodenwerterhöhung mit Hilfe des Mietsäulenverfahrens innerhalb der Komponentenmethode benötigt (vgl. Abschnitt 5.3.3.2.2).

⁷⁰ Die sanierungsbeeinflusste Wohnungsmiete wird für die Ermittlung der lagebedingten Bodenwerterhöhung mit Hilfe des Mietsäulenverfahrens innerhalb der Komponentenmethode (vgl. Abschnitt 5.3.3.2.2), beim Vergleichskaufpreisverfahren zur Lage- und GFZ-Anpassung über die Mietsäule (vgl. Abschnitt 5.3.3.1.1) sowie zur Lage- und GFZ-Anpassung mittels der Mietsäule innerhalb des Bodenrichtwertverfahrens zur Ermittlung des Endwerts (vgl. Abschnitt 5.3.3.4) benötigt.

⁷¹ Die sanierungsbeeinflusste Büromiete wird für das Vergleichskaufpreisverfahren zur Lage- und GFZ-Anpassung über die Mietsäule (vgl. Abschnitt 5.3.3.1.1) sowie zur Lage- und GFZ-Anpassung mittels der Mietsäule innerhalb des Bodenrichtwertverfahrens zur Ermittlung des Endwerts (vgl. Abschnitt 5.3.3.4) benötigt.

⁷² Die sanierungsbeeinflusste Ladenmiete in Lage 1a wird für das Vergleichskaufpreisverfahren zur Lage- und GFZ-Anpassung über die Mietsäule (vgl. Abschnitt 5.3.3.1.1) benötigt.

⁷³ Die sanierungsbeeinflusste Ladenmiete in Lage 1b wird für die Lage- und GFZ-Anpassung mittels der Mietsäule innerhalb des Bodenrichtwertverfahrens zur Ermittlung des Endwerts (vgl. Abschnitt 5.3.3.4) benötigt.

5.3.3.2.2 Wertermittlung mit der Komponentenmethode

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen werden die einzelnen Komponenten bewertet und daraus der vorläufige Endwert ermittelt.

Anfangswert

369,00 €/m²

Ermittlung der Komponenten

Verbesserung der Wohnlage (Allgemeiner Sanierungsvorteil, Lagevorteile aufgrund der Aufwertung des Quartiers durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen, Gestaltung von Ruhezeiten und Schaffung von Gestaltungselementen, Verkehrsberuhigung, allgemeiner Erschließungsvorteil (Ansehnlichkeit der Straße))

Zusammen mit den **Lagevorteilen** und dem **allgemeinen Sanierungsvorteil** wird aus dem Mietsäulenverfahren eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 9,4 % ermittelt.

Wertermittlungsobjekt (sanierungsunbeeinflusst)				Wertermittlungsobjekt (sanierungsbeeinflusst)			
geschossweise geometrische GFZ	Reinerträge	fiktive GFZ		geschossweise geometrische GFZ	Reinerträge	fiktive GFZ	
V. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,00		V. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,00	
IV. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,00		IV. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,00	
III. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,00		III. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,00	
II. OG	0,4 x $\frac{5,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$ „=	0,40		II. OG	0,4 x $\frac{5,75 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,46	
I. OG	0,4 x $\frac{5,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$ „=	0,40		I. OG	0,4 x $\frac{5,75 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,46	
EG	0,4 x $\frac{5,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$ „=	0,40		EG	0,4 x $\frac{5,75 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,46	
UG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,00		UG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{5,00 \text{ €/m}^2}$	0,00	
1,20				1,20			
Summe: 1,20			fiktive GFZ	Summe: 1,38			fiktive GFZ

fikt. GFZ	UK	Anfangswert	fikt. GFZ	UK	Steigerung	Bodenwert-
Wertermittlungsobjekt sanierungsunbeeinflusst		[€/m ²]	Wertermittlungsobjekt sanierungsbeeinflusst		in %	steigerung
1,20	1,122	369,00	1,38	1,227	9,4%	34,69 €/m²

Tab. 16: Mietsäulenverfahren

+ 34,69 €/m²

Fortsetzung der Berechnung auf nächster Seite

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge aufgrund des Ausbaus der Mustergasse und des Fuß- und Radwegs (vgl. nachfolgender Berechnungsnachweis)

+ 5,45 €/m²

Vorläufiger Endwert

409,14 €/m²

Die hier in der Komponentenmethode ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von rd. 11 % liegt in der selben Größenordnung, wie das vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte Ergebnis (Modell Neuwied⁷⁴ 13 %).

Nachweis der Berechnung der Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche erschließungs- und Ausbaubeiträge:

a) Mustergasse

Für die Beurteilung, inwieweit sich der (ersparte) Ausbaubeitrag teilweise oder in voller Höhe auf den Bodenwert auswirkt, wird auf die oben vorgestellte Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses zurückgegriffen (**Schritt 1**).

Gemäß Mitteilung der Stadt Musterstadt an den örtlichen Gutachterausschuss vom 02.03.2009 beträgt die Summe der fiktiven Ausbaubeiträge für alle Grundstücke an der Mustergasse 50.959,70 €. In diesem Betrag ist bereits der Stadtanteil von 55 % durch Abzug berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein auf die Grundstücke in der Mustergasse (10.750 m²) umzulegender fiktiver Ausbaubeitrag von 4,74 €/m² (**Schritt 2**). Dabei sind die Grundstücke beidseitig der Mustergasse (nördlich (in der Sanierung) und südlich (außerhalb der Sanierung)) berücksichtigt worden, da der Beitragsvorteil unter der Fiktion zu bemessen ist, dass keine Sanierung stattgefunden hätte. Ohne Sanierung hätte der Eigentümer des Bewertungsobjektes aufgrund des Neuausbaus der Mustergasse folglich **4,74 €/m²** Ausbaubeitrag leisten müssen.

Eine Reduktion des oben ermittelten Beitrags nach **Schritt 3** ist nicht notwendig, da die neue Erschließungsanlage wegen des Neuausbaus zwar eine entsprechende Wirkung auf die Lagewertigkeit ausübt, aber ansonsten eine „bloße“ Erschließungsfunktion besitzt, also kein Lagevorteil zusätzlich von ihr ausgeht.

Da die Mustergasse bereits im Jahre 1994 fertiggestellt wurde, wird zum Stichtag für die Alterswertminderung der Straße ein Abschlag von 22 % vorgenommen. Dieser errechnet sich aus der linearen Alterswertminderung aus dem Alter von 11 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer einer derartig ausgebauten Straße von 50 Jahren zu

$$\frac{11}{50} = 0,22 \Rightarrow 22\%, \quad 4,74 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,22) = 3,70 \text{ €/m}^2 \quad (\text{Schritt 4 a}).$$

⁷⁴ Entspricht der Komponentenmethode.

Die Hochrechnung dieses Ergebnisses von 1994 auf den Wertermittlungsstichtag in 2005 erfolgt auf der Grundlage der Preisindexreihe für Straßenbauwerke des Statistischen Bundesamtes,

Fachserie 17, Reihe 4 und ergibt: $3,70 \text{ €/m}^2 \times \frac{100,5}{101,7} = 3,66 \text{ €/m}^2$ (**Schritt 4 b**).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die noch vorhandene Erschließungsanlage zum Zeitpunkt des Neubaus eine Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren hatte. Der diesbezügliche Restwert wird vom Oberen Gutachterausschuss mit 0,5 €/m² angrenzender privater Grundstücksfläche geschätzt. Da hier nicht Erschließungskosten, sondern Bodenwerterhöhungen zu ermitteln sind, ist die „sanierungsbedingte Vernichtung“ des ursprünglichen Erschließungsanlagenrestwerts bei der Vorteilsermittlung zu berücksichtigen, indem der Restwert vom oben ermittelten Anteil des Erschließungsbeitrags in Abzug gebracht wird: $3,65 \text{ €/m}^2 - 0,5 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{3,16 \text{ €/m}^2}}$ (**Schritt 4 c**).

Die zuvor beschriebene regionale Auswertung des Oberen Gutachterausschusses hat gezeigt, dass sich Erschließungs- und Ausbaubeiträge in dieser Höhe auf den Bodenwert i. d. R. im Verhältnis 1:1 auswirken (**Schritt 5**).

b) Fuß- und Radweg

Für die Beurteilung, inwieweit sich der (ersparte) Ausbaubeitrag teilweise oder in voller Höhe auf den Bodenwert auswirkt, wird auf die oben vorgestellte Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses zurückgegriffen (**Schritt 1**).

Gemäß telefonischer Mitteilung der Stadt Musterstadt an den Oberen Gutachterausschuss 01.07.2015 beträgt der fiktive Erschließungsbeitrag für das Bewertungsobjekt aufgrund des Neubaus des Fuß- und Radwegs 1.117,95 €. In diesem Betrag ist bereits ein Stadtanteil von 10 % sowie ein Abzug von 50 % aufgrund der Eckgrundstücksregelung berücksichtigt⁷⁵. Daraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt (346 m²) umzulegender fiktiver Ausbaubeitrag von **3,23 €/m²** (**Schritt 2**).

Eine Reduktion des oben ermittelten Beitrags nach **Schritt 3** ist notwendig, da die neue Erschließungsanlage für das Bewertungsobjekt keine „bloße“ Erschließungsfunktion besitzt. Das Grundstück ist bereits über die Mustergasse zugänglich und auch der Hinterhof ist von dort aus erreichbar. Eine wesentliche Verbesserung der Erschließungssituation für das Bewertungsobjekt ergibt sich aufgrund des Fuß- und Radweges **nicht**. Dieser dient vielmehr der Aktivierung des Innenbereichs und daher der Öffentlichkeit. Andererseits ist durch den 50%igen Abschlag in Schritt 2 aufgrund der Eckgrundstücksregelung ein Teil dieses Umstandes bereits aufgefangen. Daher wird nur ein Abschlag von 10 % an dem Wert aus Schritt 2 vorgenommen ($3,23 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \underline{\underline{2,71 \text{ €/m}^2}}$).

Da der Fuß- und Radweg bereits im Jahre 1995 fertiggestellt wurde, wird zum Stichtag für die Alterswertminderung des Weges ein Abschlag von 20 % vorgenommen. Dieser errechnet sich aus der linearen Alterswertminderung aus dem Alter von 10 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer eines derartig ausgebauten Weges von 50 Jahren zu

⁷⁵ Auch die Tiefgarage wurde bei den beitragsfähigen Flächen berücksichtigt!

$$\frac{10}{50} = 0,20 \Rightarrow 20\%, \quad 2,71 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,20) = 2,33 \text{ €/m}^2 \quad (\text{Schritt 4 a}).$$

Die Hochrechnung dieses Ergebnisses von 1995 auf den Wertermittlungstichtag in 2005 erfolgt auf der Grundlage der Preisindexreihe für Straßenbauwerke des Statistischen Bundesamtes,

Fachserie 17, Reihe 4 und ergibt: $2,33 \text{ €/m}^2 \times \frac{100,5}{102,4} = 2,29 \text{ €/m}^2$ (**Schritt 4 b**).

Ein Restwert einer Vorgängeranlage ist nicht zu berücksichtigen, da es sich hier um eine erstmalige Erschließung handelt (**Schritt 4 c**).

Die zuvor beschriebene regionale Auswertung des Oberen Gutachterausschusses hat gezeigt, dass sich Erschließungs- und Ausbaubeiträge in dieser Höhe auf den Bodenwert i. d. R. im Verhältnis 1:1 auswirken (**Schritt 5**).

c) Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge
3,16 €/m² aus a) + 2,29 €/m² aus b) = 5,45 €/m²

5.3.3.3 „Modell Niedersachsen“

Beim „Modell Niedersachsen“ erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen von 0 bis 10 gemäß der unten dargestellten Tabellen:

- Die **städtebaulichen Missstände** werden qualifiziert⁷⁶, in den „Missständerrahmen“ eingepasst (4 Komplexe) und diesem eine entsprechende Punktzahl (insgesamt 10 Klassen) entnommen. Als Ergebnis erhält man für Kap. 3.10.2, Abschnitt 1.2 (GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten)). Die Plausibilität alle Komplexe je eine Punktzahl.
- Die gleiche Vorgehensweise wird nun für die **sanierungsbedingten Maßnahmen** mittels des sog. „Maßnahmenrahmens“ (ebenfalls 4 Komplexe) durchgeführt. Als Ergebnis erhält man für alle Komplexe je eine Punktzahl.
- Getrennt für die Missstände und die Maßnahmen werden die **Klassenmittelwerte** gebildet (Mittel der jeweiligen Punkte).
- Mittels des so gebildeten Punktpaares wird aus der jeweiligen aus dem Markt abgeleiteten **Modell-Matrix** die **prozentuale Bodenwerterhöhung** in Abhängigkeit vom Anfangswertniveau entnommen.

Im vorliegenden Sanierungsgebiet wurden in dem Modell vom Oberen Gutachterausschuss folgende Einschätzungen bezüglich des Bewertungsobjektes getroffen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet) ⁷⁷	Grundlegend instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet, in Mustergasse, aber besonders auch in W-Gasse und S-Gasse)	8	<u>Im Bereich entlang der Mustergasse:</u> Umfassende Modernisierung und Instandsetzung, Neubebauung einzelner Grundstücke (Objekte in der Mustergasse, z. B. Mustergasse 4, 10, 12-14), zusätzlich allgemeiner Sanierungsvorteil (Maßnahmenzahl 6) <u>Im Bereich S-Gasse:</u> Überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung (Maßnahmenzahl 9 ⁷⁸)	7,5
Struktur, Eigentums-	Erschließungssituation und	6	Ergänzung / Erneuerung der Er-	6

⁷⁶ Vgl. diesbezüglich Abschnitt 5.3.1.2 des vorliegenden Gutachtens.

⁷⁷ Die Maßnahmen im Innenbereich des Sanierungsverfahrens (rund um S-Gasse) sind umfassend gewesen, während entlang der Mustergasse nur Einzelmaßnahmen (teilweise auch in Privatinitiative) durchgeführt wurden. Da das Bewertungsobjekt von den Maßnahmen in beiden Bereichen unterschiedlich profitiert, wurden für beide Bereiche die Maßnahmenzahlen angegeben und diese dann gemittelt.

⁷⁸ In diesem Komplex sind folgende Maßnahmen berücksichtigt worden: der Initialeffekt durch die Sanierung, der Einfluss durch den Erwerb und Abbruch der Gebäude in der Mustergasse, der W-Gasse und der S-Gasse und der Neuerrichtung von Gebäuden.

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
verhältnisse, Erschließung (Objekt)	-zustand unzureichend (insbesondere veraltete Erschließungsanlagen, schmale Bürgersteige)		schließungsanlagen (ersparter Beitrag für Ausbau Mustergasse und Fuß- und Radweg)	
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Funktionsgerecht	0	Keine Maßnahmen ⁷⁹	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang, fehlende Ruhezonen und Gestaltungselemente (Klasse 3), Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (Klasse 4)	3,5	Schaffung von Ruhezonen und Gestaltungselementen (Grünflächen, Spielplatz) (Klasse 3), Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr (Tiefgarage, Schaffung von Parkplätzen für Anwohner) (Klasse 4), Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ansehnlichkeit der Mustergasse (allgemeiner Erschließungsvorteil)) (Klasse 5)	4
	Summe:	17,5	Summe:	17,5
	Mittel:	4,4	Mittel:	4,4

Tab. 17: Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar (4,4 | 4,4) nach den von Kanngieser / Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnismatrizen kann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden.

10										
9							24			
8						19	21	26		
7					18	18	19	22		
6				15	16	16	17	19		
5				11	13	14	15			
4			9	10	11	12				
3	5	6	7	9	10	11				
2	4	5	6	7	9	10				
1	4	4	4							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Misstände (Klassen)

Anfangswert: **369,00 €/m²**
 Klassifizierte Misstände i. M.: **4,4**
 Klassifizierte Maßnahmen i. M.: **4,4**
 Sanierungsbedingte Werterhöhung: **11,20 %**

Tab. 18: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen (Wertsteigerung in % des Anfangswertes) für Anfangswerte 300 €/m² bis 450 €/m²

Nach der Interpolation innerhalb der Matrizen (gelb hinterlegte Felder) unter Berücksichtigung des Anfangswertniveaus ergibt sich die Werterhöhung zu 11,2 %. Damit ergibt sich bei einem Anfangs-

⁷⁹ Bezogen auf das Bewertungsobjekt haben sich durch die Sanierungsmaßnahmen (insbesondere Neuordnungen, Abriss von Objekten, Neubebauung von Grundstücken in der Umgebung) keine nennenswerten sanierungsbedingten Vorteile in Bezug auf die Nutzung, Verdichtung oder Gemengelage ergeben.

wert von 369,- €/m² ein vorläufiger Endwert von **410,33 €/m²**.

Das hier im Modell Niedersachsen ermittelte Ergebnis von 11,2 % sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung stimmt sehr gut mit dem Ergebnis des örtlichen Gutachterausschusses (11,25 %) überein.

5.3.3.4 Bodenrichtwertverfahren

5.3.3.4.1 Durchführung des Verfahrens

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Bodenrichtwertzone 1608, in der das Bewertungsobjekt liegt, im Jahre 2003 einen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert von 690,- €/m² beschlossen. Da sich zwischen dem Qualitätsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Qualitätsstichtag des Endwertgrundstücks keine sanierungsbedingten Veränderungen mehr ergeben haben (die **letzte Maßnahme** wurde in 2003 (Ausbau W-Gasse) abgeschlossen), kann der grundstücksspezifische Endwert auch aus dem sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert abgeleitet werden.

1	2	3	4	5	6
	Zonaler sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 1608 zum Stichtag 31.12.03				690,00 €/m²
Zellen-Nr.		Richtwert-Grundstück	Endwert-grundstück	Anpassungs-faktor	
1	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	31.12.03	25.10.05	1,000	0,00 €/m ²
2	Anpassung wegen abweichender GFZ	2,3	1,2	1,000	0,00 €/m ²
3	Anpassung wg. abweichender Grundstücksgröße	250 m ²	346 m ²	1,000	0,00 €/m ²
4	Anpassung wg. abw. Grundstückstiefe (geschätzt)	30	25	1,000	0,00 €/m ²
5	Anpassung an die Art der baulichen Nutzung	MK	WA	1,000	0,00 €/m ²
6	Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (nicht lageabhängiger Anteil)				0,00 €/m ²
7	Änderung in der Lage des Grundstücks (einschl. Anpassungen wegen GFZ und Art der baul. Nutzung)			0,56	-305,67 €/m ²
8	Endwert für das Bewertungsobjekt				384,33 €/m ²
	zum Stichtag 25.10.05		rd.		384,00 €/m²

Tab. 19: Bodenrichtwertverfahren zur Ermittlung des vorläufigen Endwerts ausgehend vom sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 1608 zum Stichtag 01.01.2003

Erläuterungen zum Bodenrichtwertverfahren

Zeile 1:

Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (31.12.2003) und dem Wertermittlungsstichtag (25.10.2005) sind die Bodenpreise durchschnittlich um $\left(\frac{150,23}{150,23} \times 100\right) - 100 = \text{rd. } 0\%$ gestiegen. Zur

Hochindizierung auf den Wertermittlungstichtag wurde die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelte sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwertindexreihe für Kerngebiete verwendet und auf den Wertermittlungstichtag 25.10.2005 fortgeschrieben⁸⁰.

Zeile 2:

Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält in 2003 keine Angabe der wertrelevanten GFZ. Die wertrelevante GFZ der Bodenrichtwertzone 1608 wurde anhand der Bodenrichtwertkarte (vgl. **Anlage 7**) überschlägig mit 2,3 ermittelt. Zur GFZ-Anpassung wurden das Mietsäulenverfahren verwendet, d. h. **die GFZ-Anpassung ist zusammen mit der Lageanpassung und der Anpassung wegen der Art der baulichen Nutzung** vorgenommen worden und wird zusammengefasst in Zeile 6 ausgewiesen. Daher wurde die Anpassung in Zeile 2 auf 1,0 gesetzt.

Zeile 3:

Die Grundstücksgrößen zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem Wertermittlungsobjekt weichen voneinander ab. In der Regel erzielen Verkäufer für ihre Grundstücke mit zunehmender Größe geringere **relative** Bodenwerte (€/m²). Im Landkreis Ahrweiler wurden diesbezügliche Abhängigkeiten nachgewiesen, die die Grundlage der bundesweiten Auswertung der Sprengnetter GmbH bildet (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.10.2, Abschnitt 1.2 (GFZ-bereinigte Flächenumrechnungskoeffizienten)). Die Plausibilität dieser Flächenumrechnungskoeffizienten wurde vom Oberen Gutachterausschuss punktuell in Rheinland-Pfalz überprüft (z. B. wurden für den Landkreis Birkenfeld Umrechnungskoeffizienten in entsprechender Größenordnung ermittelt). Allerdings ist die Anpassung im vorliegenden Fall nicht vorzunehmen. Bei einer Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses, die in Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichts 2013 [9] veröffentlicht ist, wurde festgestellt, dass die GFZ-Umrechnung die Grundstücksgrößenumrechnung in den meisten Fällen bereits beinhaltet. Die von Sprengnetter (a. a. O.) erkannten „GFZ-bereinigten Flächenumrechnungskoeffizienten“ beschreiben primär ein anderes – hier nicht vorliegendes – Problem. Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt daher nicht.

Zeile 4:

Der Umstand der unterschiedlichen Grundstückstiefe ist mit der GFZ-Anpassung, die bekanntlich auch die Grundstücksgrößenanpassung berücksichtigt, erfasst. Eine weitere Anpassung erfolgt daher aus Gründen der Doppelberücksichtigung nicht.

Zeile 5:

In der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks wird die Art der baulichen Nutzung als „MK“ (Kerngebiet) angegeben. Da keine sanierungsbedingten Kaufpreise unbebauter Grundstücke in der Mustergasse vorliegen (vgl. Anlage 2 des Bezugsgutachtens Teil I), ist anzunehmen, dass der diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenrichtwert aus Kaufpreisen des nördlichen Teils der Zone 1608 (S-Gasse) und angelehnt an die Kauffälle aus Zone 1609, 1610 und 1611 abgeleitet wurde⁸¹. Zumindest liegen die in Anlage 2 des Bezugsgutachtens Teil I aufgeführten Kaufpreise in dieser

⁸⁰ In den letzten 5 Richtwertperioden vor 2003 ist in der Indexreihe für Kerngebiete keine nennenswerte Steigerung erkennbar (< 0,5 %), weshalb der Indexwert für 2003 (150,23) auch für den Wertermittlungstichtag angehalten werden kann.

⁸¹ Nach Auskunft der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses vom 23.06.2015 liegen keine Unterlagen zur Ableitung des Richtwertes mehr vor.

Zone in der Größenordnung von 690,- €/m². Die Zonen 1609 bis 1611 sind dem Kerngebiet (1a-Geschäftslage) und der nördliche Teil der Zone 1608 (S-Gasse) ist auch dem Kerngebiet (allerdings 1b-Geschäftslage) zuzuordnen (vgl. Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“), nicht so aber der Bereich des Bewertungsobjektes. Hier handelt es sich allenfalls um ein Mischgebiet, im genannten Bebauungsplan ist sogar „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Vermutung wird noch dadurch gestützt, dass für die Zone 1608 in 1997 noch als Art der baulichen Nutzung WA angegeben war, dann aber 1999 – bei gleichbleibendem Wert von 690,- €/m² – die Art der baulichen Nutzung auf MK geändert wurde. Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich demnach auf den nördlichen Teil (MK-Gebiet 1b-Geschäftslage) der Zone 1608 und es ist folglich eine Anpassung aufgrund der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.⁸²

Diese Anpassung erfolgt zusammen mit einer GFZ-Anpassung und der Lageanpassung im Ergebnis des Mietsäulenverfahrens, so dass der Faktor in Spalte 5 auf 1,0 gesetzt wurde.

Zeile 6:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist erschließungsbeitrags- und abgabefrei sowie naturschutzbeitragsfrei – bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen. Das gleiche gilt für das Wertermittlungsobjekt. Eine diesbezügliche Anpassung beträgt daher 1,0.

Zeile 7:

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem Bewertungsobjekt sowie zur Berücksichtigung der unterschiedlichen GFZ und Art der baulichen Nutzung wurde das Mietsäulenverfahren angewendet. Dazu wurden die in **Abschnitt 5.3.3.2** ermittelten Mietansätze verwendet.

⁸² **Nach der sog. Ex-Post- Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil v. 01.10.1986 – IV b ZR 69/85) dürfen bei der Wertermittlung nur solche Informationen berücksichtigt werden, die auch bereits am jeweiligen Wertermittlungsstichtag bekannt waren bzw. die man hätte ermitteln können. Daher ist die nachfolgende Feststellung nicht in die Wertermittlung mit eingeflossen und dient nur der Plausibilisierung:**

Der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2012 beträgt inzwischen 490,- €/m² (B-WA-g-III-250-N). Zum Stichtag 01.01.2014 beträgt der Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes auch 490,- €/m², allerdings mit der Festsetzung B-MK-g_III-250. Die Bodenrichtwerte sind im Nachgang zur Sanierung also neu geordnet worden (Untergliederung in Lage „Mustergasse“ und in Lage „S-Gasse“) und im Bereich der Mustergasse deutlich zurück genommen worden!

5.3.3.4.2 Durchführung des Mietsäulenverfahrens zur Ermittlung des Ergebnisses in Zeile 7 der Tabelle 19

Vergleichsobjekt				Bewertungsobjekt			
geschossweise geometrische GFZ		fiktive GFZ		geschossweise geometrische GFZ		fiktive GFZ	
V. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	= 0,00	V. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	= 0,00
		$5,75 \text{ €/m}^2$				$5,75 \text{ €/m}^2$	
IV. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	= 0,00	IV. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	= 0,00
		$5,75 \text{ €/m}^2$				$5,75 \text{ €/m}^2$	
III. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	= 0,00	III. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	= 0,00
		$5,75 \text{ €/m}^2$				$5,75 \text{ €/m}^2$	
II. OG	0,60	$6,00 \text{ €/m}^2$	= 0,63	II. OG	0,4	$5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,40
		$5,75 \text{ €/m}^2$				$5,75 \text{ €/m}^2$	
I. OG	0,70	$6,00 \text{ €/m}^2$	= 0,73	I. OG	0,4	$5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,40
		$5,75 \text{ €/m}^2$				$5,75 \text{ €/m}^2$	
EG	1,00	$8,00 \text{ €/m}^2$	= 1,39	EG	0,4	$5,75 \text{ €/m}^2$	= 0,40
		$5,75 \text{ €/m}^2$				$5,75 \text{ €/m}^2$	
UG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	= 0,00	UG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$	= 0,00
		$5,75 \text{ €/m}^2$				$5,75 \text{ €/m}^2$	
		2,30				1,20	
Summe:			2,75 fiktive GFZ	Summe:			1,20 fiktive GFZ

fikt. GFZ (RIW)	Ukoeff. (RIW)	Vorläufiger Bodenwert [€/m²]	fikt. GFZ (BObj)	Ukoeff. (BObj)	Steigerung in %
2,75	2,013	690,00	1,20	1,122	-44,3%

Tab. 20: Mietsäulenverfahren

Der Abschlag beträgt hier rd. 44 %. Dieser Abschlag wird auch durch eine überschlägige Untersuchung von MK-Zonen und MI-Zonen im Innenstadtbereich von Musterstadt bestätigt:

Ein Vergleich verschiedener Bodenrichtwerte des Stichtags 01.01.2014 im Innenstadtbereich von Musterstadt mit der Festsetzung MK (Zonen 1611, 1601, 1602 und 1604) mit den dahinter liegenden Mischgebietszonen (MI) (Zonen 1525, 1512 und 1514) ergibt ein Verhältnis von 0,5 (Zone 1525 zu Zone 1611 = 0,51, Zone 1512 zu Zone 1601 = 0,46, Zone 1514 zu Zone 1602 = 0,53, Zone 1514 zu Zone 1604 = 0,49). Hinzu käme noch die Anpassung von 10 % aufgrund des Unterschiedes zwischen WA zu MI (vgl. Abschnitt 5.3.2.3.2), so dass nach dieser überschlägigen Untersuchung ein Abschlag von rd. 60 % entstehen würde.

Der vorgenommene Abschlag von 44 % ist relativ groß, wodurch das Verfahren zu einem „Residualwertverfahren“ wird, d. h. das Ergebnis wird aufgrund der Abhängigkeit von im wesentlichen nur einem großen Abschlag relativ unsicher. Diesem Umstand wird dadurch Rechnung getragen,

dass dem Verfahrensergebnis des Bodenrichtwertverfahrens ein deutlich geringeres Gewicht zugeordnet wird.

5.3.3.5 Marktangepasste Zielbaummethode

In dem Zielbaum wurden sowohl das Anfangswertgrundstück (= Ausgangsgrundstück A) als auch das Endwertgrundstück (= Zielgrundstück Z) entsprechend der Rahmenvorgaben (vgl. **Anlage 9**) bepunktet.

Zielbaummethode							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z) - W(A)$	Zone: Mustergasse 8	
Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	1,0	2,0	1,0		0,4	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	1,0	4,5	3,5		2,8	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	1,0	4,0	3,0		2,4	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	4,0	5,0	1,0		0,8	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	5,0	5,5	0,5		0,4	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	5,0	3,0		2,4	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation.	6	2,0	5,0	3,0		18,0	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	3,5	3,5	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	4,0	4,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	5,0	5,0	0,0		0,0	
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y	$\Sigma (p_i \times \Delta W_i)$	27,20
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k \times Y = (Z-A)$							
		1,26 €/m ²	x	27,20	=		34,16 €/m ²

Tab. 21: Marktangepasste Zielbaummethode

Die Marktanpassung wurde der Untersuchung des Landesgrundstücksmarktberichtes 2013 [9], Kapitel 6.2.6 entnommen (vgl. Abschnitt 5.2.3.4).

Gewogene Punktdifferenz Y	Marktanpassungsfaktor k (€/m ²)	Gewogene Punktdifferenz Y	Marktanpassungsfaktor k (€/m ²)
5	2,62	30	1,20
10	1,93	35	1,12
15	1,62	40	1,06
20	1,43	45	1,00
25	1,30	50	0,96

Tab. 22: Marktanpassungsfaktoren (k) der Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 350,- €/m²

Die gewogene Punktedifferenz zwischen Anfangs- und Endwertgrundstück ergab 27,20 Punkte. Daraus ermittelt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mit einem Marktanpassungsfaktor von 1,26 €/m² zu **34,16 €/m²**.

5.3.3.6 Ermittlung des Endwerts aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen

Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen.

Der Endwert wird aus den Ergebnissen des Vergleichskaufpreisverfahrens mittels Kaufpreise unbebauter Grundstücke, des Bodenrichtwertverfahrens, der Komponentenmethode, des Modells Niedersachsen und der marktangepassten Zielbaumethode gebildet.

Beim **Modell Niedersachsen** wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“⁸³ Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [5] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt **nicht** signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft (zuletzt vom Oberen Gutachterausschuss in 2012). Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses daher nicht angebracht. Punktuelle Untersuchungen (z. B. im Landkreis Ahrweiler) haben ergeben, dass auch regionale Anpassungen nicht erforderlich sind, wenn die Untersuchung von Kanngieser/Schuhr 2005 [13] verwendet wird. Das heißt, das Modell „Niedersachsen“ ist durch die Verwendung der Tabellen von 2005 mit einer rheinland-pfälzischen „marktangepassten“ Lösung versehen worden. Im Übrigen ist Musterstadt weder mit den überwiegend ländlichen Grundstücksmärkten des Hunsrücks, der Eifel und des Westerwalds noch mit den großstädtischen Grundstücksmärkten von Mainz, Koblenz, Trier etc. vergleichbar. Vielmehr ist Musterstadt im mittleren bis gehobenen Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht. Für die Anwendung des Verfahrens liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Daher erhält das Modell Niedersachsen bei der Gesamtmittelbildung mit **4,0** (40 %) ein hohes Gewicht im Vergleich zu den anderen Verfahren.

Bei der **Komponentenmethode** wurde der Lagevorteil sowie der allgemeine Sanierungsvorteil mittels des Mietsäulenverfahrens nach Strotkamp geschätzt. Es lagen aus dem Gebiet weder sanierungsbeeinflussten noch sanierungsunbeeinflusste Mietangaben vor. Daher sind die Ergebnisse aus diesem Verfahren im Vergleich zum Ergebnis aus dem Modell Niedersachsen geringfügig unsicherer. Der Obere Gutachterausschuss misst dem Verfahren in der Gesamtsicht ein Gewicht von **3,0** (30 %) bei.

Dem Ergebnis aus dem **Bodenrichtwertverfahren** wird ein Gewicht von **0,5** (5 %) gegeben. Das Verfahren hat zwar grundsätzlich eine hohe Genauigkeit, die Zuverlässigkeit hängt aber stark von dem sanierungsbeeinflussten „Ausgangsbodenrichtwert“ ab. Ein Nachweis, wie der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, liegt jedoch nicht vor⁸⁴. Es liegt zwar die Vermutung nahe, dass dieser Richtwert aus den Kaufpreisen, die Anfang der 90er Jahre im Sanierungsgebiet gezahlt wurden, abgeleitet wurde (vgl. Auflistung der Kauffälle in Anlage 2 des Bezugsgutachtens, Teil 1), diese be-

⁸³ Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

⁸⁴ Auskunft der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses vom 23.06.2015.

ziehen sich aber auf andere Bereiche des Sanierungsgebiets (Zone 1608 nördlicher Teil, 1609, 1610, 1611) und nicht auf die Mustergasse. In der Mustergasse sind keine sanierungsbedingten Kaufpreise in dieser Höhe zu verzeichnen. Zwischen dem Bodenrichtwert, der sich auf die Nutzung Kerngebiet bezieht, und dem Bewertungsobjekt (WA) musste eine hohe Anpassung (44 % Abschlag) vorgenommen werden, so dass das Ergebnis stark von der Schätzung dieses Einflusses abhängig ist. Eine hinreichende Vergleichbarkeit ist nur eingeschränkt gewährleistet. Aufgrund des unsicheren sanierungsbeeinflussten Ausgangsbodenrichtwerts wird dem Ergebnis dieses Verfahrens nur ein geringes Gewicht beigemessen.

Zielbaumethoden besitzen grundsätzlich eine schlechtere Fehlerfortpflanzung als z. B. das Modell Niedersachsen (vgl. auch [4], Abschnitt 8.9.1). Dieser Mangel kann auch nicht durch die **marktangepasste Zielbaumethode** von Rheinland-Pfalz aufgefangen werden. Da die Marktanpassungsfaktoren aus Datenmaterial sehr heterogen strukturierter Teile von Rheinland-Pfalz abgeleitet worden sind und darüber hinaus nur ca. 80 Datensätze zur Verfügung standen, wird im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 [10] vom Oberen Gutachterausschuss empfohlen, dieses Verfahren stützend einzusetzen. Daher erhält das Modell bei der Gesamtmittelbildung nur ein Gewicht von **2,0** (20 %).

Die Auswertung der **Vergleichskaufpreise** beruht auf nur einem Kauffall. Das Ergebnis ist daher sehr unsicher und unzuverlässig und ihm muss in der Gesamtbetrachtung ein geringes Gewicht beigemessen werden (**0,5** bzw. 5 %).

Der Unterschied zwischen den Ergebnissen der fünf Verfahren liegt noch im gewöhnlichen Rahmen (maximal rd. 30 % Abweichung vom Mittelwert (Vergleichskaufpreisverfahren)).

Verfahren	Ergebnis	Gewicht
Vergleichskaufpreisverfahren mittels Kaufpreise unbauter Grundstücke	338,04€/m ²	0,5
Vergleichskaufpreisverfahren mittels Kaufpreise bebauter Grundstücke	0,00€/m ²	0,0
Bodenrichtwertverfahren	384,33€/m ²	0,5
Komponentenverfahren	409,14€/m ²	3,0
Modell Niedersachsen	410,33€/m ²	4,0
Marktangepasste Zielbaumethode	403,16€/m ²	2,0
Gewogenes Mittel	403,62€/m ²	10
Endwert	404,00€/m²	

Tab. 23: Ermittlung des Endwerts des Bewertungsobjekts aus den Einzelergebnissen der Wertermittlungsverfahren

Damit ergibt sich der Endwert zu rd. 404,- €/m².

5.3.4 Berücksichtigung der Belastungen durch die Nießbrauchrechte

Grundlage für die Eintragung der Nießbrauchrechte ist die Bewilligungsurkunde Nr. 82504/1995 vom 14.12.1995. Berechtigte sind Herr W. L. geb. am 18.09.1931 sowie Frau I. L., geb. E., geb. am 05.09.1929.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen grundstücksbezogenen Bodenwerte (grundstückspezifischer Anfangs- und Endwert) sind nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung u. a. auch alle individuellen Rechte und Belastungen (z. B. Nießbrauchrecht⁸⁵), die auf einem Grundstück ruhen, als eine „rechtliche Gegebenheit“ i. S. v. § 194 BauGB zu berücksichtigen und zwar sowohl bei der Ermittlung des Anfangswerts, als auch des Endwerts, da die im Grundbuch eingetragenen Belastungen/Rechte **nicht sanierungsbedingt** entstanden sind. Dies gilt auch dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – die Rechte während der Sanierung eingetragen wurden. Maßgeblich ist nur, dass das nicht sanierungsbedingte Recht nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung einfließt. Die Beeinträchtigungen durch das Recht dämpfen den Anfangs- und Endwert und i. d. R. somit auch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Es stellt sich die Frage, wie diese Rechte bei der Bodenwertermittlung bzw. ob diese Rechte überhaupt zu berücksichtigen sind. Denn § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB fordert, dass der Ausgleichsbetrag auf der Grundlage der sanierungsbedingten **Bodenwerterhöhung** zu ermitteln ist. So wurde noch in der WertV 88 § 28 Abs. 3 Satz 1⁸⁶ geregelt, dass *„bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ... der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln“* ist. Nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses handelt es sich hier um eine Legaldefinition des in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Begriffs „Bodenwert“. Dies lässt den Schluss zu, dass lediglich die Bebauung von der Bewertung ausgenommen werden soll. In der Praxis wird dagegen der Begriff „Bodenwert“ akademisch betrachtet, indem er als der Wert des reinen Grund und Bodens **ohne** wesentliche Bestandteile im Sinne des § 94 BGB verstanden wird. Dementsprechend wären die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Belastungen (wesentliche Bestandteile i. S. d. § 96 BGB) **nicht** zu berücksichtigen. Dagegen spricht allerdings auch § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV 88. Nach dieser Vorschrift sind *„Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, ... zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück*

⁸⁵ Durch den Nießbrauch wird dem Begünstigten das Recht eingeräumt, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen (dies ist auch vorliegend der Fall).

⁸⁶ **Die Vorschrift des § 28 WertV 88 besitzt nach der Begründung zur ImmoWertV nach wie vor ihre volle Gültigkeit, sie wurde lediglich aus Deregulierungsgründen nicht mehr in die ImmoWertV übernommen.**

in der bisherigen Weise zu nutzen.“ Dadurch sollte nämlich vermieden werden, dass der Eigentümer nach Aufhebung der Sanierungssatzung zu Ausgleichsbeträgen herangezogen wird, obwohl er die diesbezüglichen Vorteile wegen der einschränkenden Bebauung erst Jahre, ggf. erst Jahrzehnte später, (voll) ausnutzen kann. Eine gleiche Wirkung geht z. B. von den Nießbrauchrechten aus. **Je nach (dinglichen) Vertrag hat der Eigentümer bis zum Ableben der Berechtigten keine oder nur geringe Vorteile aus seinem Grundstück und dementsprechend aus der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.** Man könnte zwar argumentieren, dass Rechte, die während der Sanierung eingetragen werden, faktisch der Eigentümer selbst zu verantworten hat. Diesbezüglich hätte man diese Besonderheiten aber – wie in § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV 88 – wohl geregelt. Zur Berücksichtigung von bodenwertbeeinflussenden Rechten bei der Bodenwertermittlung schweigen sich aber das BauGB / die WertV 88 aus. Deshalb ist der Obere Gutachterausschuss der Auffassung, dass der § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV 88 entsprechend auf diese Fälle anzuwenden ist⁸⁷. Unterstützt wird diese Sichtweise im Übrigen durch die Tatsache, dass bei sanierungsbedingt entstandenen Rechten bzw. Belastungen (z. B. sanierungsbedingt eingetragenes Wegerecht) die Bodenwertminderung durch das sanierungsbedingte Recht bei der Ermittlung des Endwerts für das mit dem Wegerecht belastete Grundstück berücksichtigt werden würde.

Allerdings handelt es sich hier um eine Rechtsfrage, die nicht vom Oberen Gutachterausschuss abschließend gelöst werden kann. In diesem Obergutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das Grundstück Muster-gasse 8 in Musterstadt wird davon ausgegangen, dass die Rechte bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen sind. Auf diese Vorgabe stellt das vorliegende Gutachten ab; sollte diese Vorgabe nicht zutreffen, sind die unter Abschnitt 5.3.4 ermittelten Abschläge aus der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Abschnitt 6 herauszurechnen.

Die in Abschnitt 4.2 aufgeführten dinglich gesicherten Rechte und Belastungen werden – soweit sie den Anfangs- und Endwert beeinflussen – nachfolgend berücksichtigt.

Wie vorstehend erwähnt, sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auch bei bebauten Grundstücken grundsätzlich unter der Fiktion zu ermitteln, dass die Grundstücke unbebaut sind, d. h. auch bei bebauten Grundstücken ist als Bodenwert grundsätzlich der sogenannte „Würde-wenn-Wert“ anzuhalten, also der Bodenwert, der sich erge-

⁸⁷ Wenn nicht bereits die Regelung in § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV 88 – als Legaldefinition des Begriffs „Bodenwert“ in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB – den Ausschluss von wesentlichen Bestandteilen auf die baulichen Anlagen beschränkt.

ben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre⁸⁸, sind insofern auch **nur** die – von den Rechten und Belastungen ausgehenden – Auswirkungen zu berücksichtigen, **die den Bodenwert beeinflussen**.

Das bedeutet, bei einem bebauten und mit einem lebenslänglichen unentgeltlichen Nießbrauchrecht belasteten Bewertungsgrundstück ist zur Ermittlung der grundstücksbezogenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das „fiktiv“ unbebaute Grundstück jeweils beim Anfangs- und beim Endwert die an das Leben des Nießbrauchers (Berechtigter) gebundene Dauer der Ertragsminderung⁸⁹ aufgrund des Nießbrauchs als Wertminderung zu berücksichtigen. Kosten, die der Eigentümer aus dem Gebäude zu tragen hat, sind wegen des reinen Gebäudebezugs nicht zu berücksichtigen, da hier ausschließlich Bodenwertminderungen interessieren. Deshalb erübrigt sich ein diesbezüglicher Ansatz. Bekommt der Eigentümer noch Erträge aus dem Grundstück (z. B. Mieten), so ist der diesbezügliche Bodenanteil gegenzurechnen. Im vorliegenden Fall umfasst der Nießbrauch alle Einnahmen, so dass der Eigentümer für die Dauer der Nießbrauchsrechte keine Erträge aus der Immobilien ziehen kann (vgl. Urkunde 82504/1995, IV 2. a) und b) in **Anlage 13**).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Nießbrauchrecht für den Mann und ein aufgeschobenes Nießbrauchrecht für die Frau. Das heißt, das inhaltsgleiche Nießbrauchrecht für Frau I. L. beginnt erst zu laufen mit dem Tode des Herrn W. L. Die Vorgehensweise in der Bewertung entspricht der Bewertung eines Nießbrauchsrechts mit zwei Berechtigten, denn auch hier ist das Objekt solange belastet, bis der letzte Berechtigte verstorben ist.

In Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen wurde als Inhalt des Nießbrauchsrechts vereinbart, dass der Nießbraucher verpflichtet ist, die außerordentlichen Lasten, die als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehen sind, zu tragen hat.

Eine außerordentliche Last nach § 1047 BGB, die zum Zeitpunkt der Vertragsschließung dem Grundstück „anhaftet“, ist die Leistung der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge. Da § 1047 BGB regelt, dass diese der Nießbraucher nicht zu tragen hat, bleibt der Eigentümer Schuldner dieser Leistung. Somit ist die obige Regelung nicht verkehrswertbeeinflussend. Auch Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge sind aufgrund des Ausbaus in 1994

⁸⁸ Vgl. § 16 Abs. 1 und Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. sinngemäß der außer Kraft gesetzte § 28 Abs. 3 Satz 1 Wertermittlungsverordnung (WertV 88).

⁸⁹ Die Rendite, die aus der Investition in unbebaute Grundstücke zu erzielen ist, liegt in der Größenordnung der Erbbauzinsen, denn für den Erbbauzins darf ein Dritter das unbebaute Grundstück zum Zwecke der Bebauung nutzen. Hindern rechtliche oder sonstige Gründe an der Nutzung eines Grundstücks, so entgeht dem Eigentümer mindestens dieser Erbbauzins, weshalb der Abzinsungszinssatz an der Größenordnung des grundstücksspezifischen Erbbauzinssatzes zu orientieren ist. Für Musterstadt wird dieser **Abzinsungszinssatz** mit durchschnittlich 4 % für Grundstücke mit einer zulässigen Mischnutzung geschätzt. Da die Laufzeit des Nießbrauchsrechts an das Leben des Nießbrauchers (Berechtigter) gebunden ist (unbestimmte Laufzeit), muss die Abzinsung mit dem an das Leben gebundenen **Abzinsungsfaktor** durchgeführt werden (vgl. Strotkamp, H.-P.: Der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor, WertermittlungsForum Aktuell (WFA); Heft 1/2005).

mittel- bis langfristig nicht zu erwarten, so dass auch diesbezüglich keine Beeinflussung des Verkehrswertes zu erwarten wäre.

Nach Maßgabe der zuvor geschilderten Grundsätze lässt sich der durch das Nießbrauchrecht zweier Berechtigter beeinflusste Bodenwert (\overline{BW} = Anfangs- oder Endwert) wie folgt ermitteln:

$$\overline{BW} = BW \times f_{xy}$$

mit

- BW = Bodenwert des von Nießbrauchrechten unbelasteten Grundstücks
- f_{xy} = jährlich vorschüssiger, an das Leben der Berechtigten gebundener Abzinsungsfaktor $f_{xy} = 1 - (\alpha_x^{(1)} + \alpha_y^{(1)} - \alpha_{xy}^{(1)}) \times p$ ⁹⁰
- $\alpha_x^{(1)}$ = jährlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor des männlichen Berechtigten im Alter von 74 Jahren nach Sterbetafel 2002/2004 früheres Bundesgebiet und einem Zinssatz von 4 % (= 8,590460)
- $\alpha_y^{(1)}$ = jährlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor der weiblichen Berechtigten im Alter von 76 Jahren nach Sterbetafel 2002/2004 früheres Bundesgebiet und einem Zinssatz von 4 % (= 9,182165)
- $\alpha_{xy}^{(1)}$ = jährlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor für beide Berechtigte nach Sterbetafel 2002/2004 früheres Bundesgebiet und einem Zinssatz von 4 % (= 6,585988)
- p = Abzinsungszinssatz (hier grundstücksspezifischer Erbbauzinssatz von 4 %)

$$f_{xy} = 1 - (8,590460 + 9,182165 - 6,585988) \times 0,04 = 1 - 11,186637 \times 0,04 = \mathbf{0,5525}$$

Das bedeutet, dass sowohl der Anfangs- als auch der Endwert mit dem Abzinsungsfaktor 0,5525 zu dämpfen sind.

$$\overline{AW} = AW \times f_{xy} = 369,- \text{ €/m}^2 \times 0,5525 = 203,87 \text{ €/m}^2 = \mathbf{204,- \text{ €/m}^2}$$

$$\overline{EW} = EW \times f_{xy} = 404,- \text{ €/m}^2 \times 0,5525 = 223,21 \text{ €/m}^2 = \mathbf{223,- \text{ €/m}^2}$$

⁹⁰ Vgl. Strotkamp in [14]

5.4 Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe

§ 154 Abs. 2 BauGB regelt das Modell zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, indem die Differenz aus Endwert und Anfangswert gebildet wird. Dabei sind Wertauswirkungen von Rechten und Belastungen zu berücksichtigen.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:

$$W = (346 \text{ m}^2 \times 223,- \text{ €/m}^2) - (346 \text{ m}^2 \times 204,- \text{ €/m}^2)$$

$$W = 77.158,- \text{ €} - 70.584,- \text{ €} = \mathbf{6.574,- \text{ €}}$$

6 Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat nach Würdigung aller Verfahrensergebnisse und sonstigen Fakten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück in Musterstadt Flurstück # unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung Rechnung tragender Rundung zum Wertermittlungstichtag 25. Oktober 2005 mit

6.550,- Euro

ermittelt (rd. 19 €/m² bzw. rd. 9,3 % sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Bezug auf den Anfangswert).

.....

#

Vorsitzender

7 **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [2] **Sprengnetter, Strotkamp, Kierig, Kranich:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [3] **Kleiber, Simon, Weyers:** Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002
- [4] **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
- [5] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1988, S. 222
- [6] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und / oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren; FuB 3/2006, S. 108
- [7] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum „Modell Niedersachsen“; FuB 5/2009
- [8] **Driehaus, Hans-Joachim:** Erschließungs- und Ausbaubeiträge; 7. Auflage; C.H. Beck
- [9] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015
- [11] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2007
- [12] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung von Boden(richt)werten in kaufpreisarmen Lagen und von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mittels Zielbaummethode; FuB 2/2014, S. 75
- [13] **Kanngieser, Erich; Schuhr, Walter:** Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung; GuG, Heft 5/2005, S. 280-285

- [14] **Strotkamp, Hans-Peter:** Der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor, WFA 1/2005
- [15] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Musterstadt:** Grundstücksmarktbericht 2005
- [16] **Reuter, Franz:** Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffes in Wertermittlungsmethoden, Dissertation, Bonn 1989, Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung, Heft 9
- [17] **Seele, Walter:** Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewißheit des Verkehrswertes, Zeitschrift für Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 3/1982, S. 105-121

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2 Aktueller Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte des Jahres 1982 (Beginn der Sanierung)
- Anlage 4 Grundbuchauszug vom 29.07.2009 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II)
- Anlage 5 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.1990
- Anlage 6 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.1997 (Sonderkarte)
- Anlage 7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2003
- Anlage 8 Zielbaum Rheinland-Pfalz
- Anlage 9 Rahmen für Zielbaumverfahren
- Anlage 10 Auswertebogen des Mietspiegels Musterstadt von 2014 (bzw. 2004) zur Einschätzung der sanierungsunbeeinflussten Wohnlagemerkmale
- Anlage 11 Auswertebogen des Mietspiegels Musterstadt von 2014 (bzw. 2004) zur Einschätzung der sanierungsbeeinflussten Wohnlagemerkmale
- Anlage 12 Auszug aus dem Mietspiegel Musterstadt von 2004
- Anlage 13 Übergabevertrag mit Auflassung und Bewilligung der Nießbrauchrechte und Auflassungsvormerkungen vom 14.12.1995 (Urkunde Nr. 82504/1995)

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z_i) - W(A_i)$	Zone:		
Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$		
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	1,0	6,0	5,0		2,0		
2 Lage (Lagevorteile)								
2.1 (Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0		
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0		
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0		
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0		
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	1,0	6,0	5,0		4,0		
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation.	6	1,0	6,0	5,0		30,0		
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks								
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	1,0	6,0	5,0		25,0		
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	1,0	6,0	5,0		25,0		
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	1,0	6,0	5,0		10,0		
		22,4				Gewogene Punktdifferenz Y	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	112,00
		Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$						
		0,60 €/m ²	x	112,00	=		67,20 €/m ²	

Zusatz zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors

Bodenwert 1 (BW(1))	105,- €/m ²	Absolute Bodenänderung (X)	85,00 €/m ²
Bodenwert 2 (BW(2))	190,- €/m ²	[X = BW(2) – BW(1)]	
		Faktor k (X / Y)	0,76 €/m ²

Eingabefeld
Ergebnisfeld

Lfd. Nr.	Komplex (Teilziel)		Klassifizierung der Grundstücksmerkmale ⁵⁾							
			1	2	3	4	5	6		
	Allgemeine Bodenwertermittlung	Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen								
1	---	Allgemeiner Sanierungsvorteil Sanierungsbedingte Verbesserung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt aufgrund der Durchführungsabsicht der Sanierung und der Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse (Initialeffekt). ¹⁾	Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Keine Wiederinwertsetzung durch private Initiativen möglich und/oder Wiederinwertsetzung wirtschaftlich nicht vernünftig, keine Aussicht auf Zuschüsse aufgrund allgemeiner ungünstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, keine Bereitschaft zu Investitionen (daher auch keine Steuervorteile). Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Kein erkennbares Interesse des Grundstücksmarktes an der Veränderung der Gesamtsituation.	Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Eine Revitalisierung durch private Initiativen erscheint grundsätzlich möglich, sie ist aber mit erheblichen Risiken verbunden, nur geringe Zuschüsse (z. B. aus dem Denkmalschutz) und kaum Bereitschaft zu Investitionen aufgrund allgemeiner ungünstiger Rahmenbedingungen. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Geringes Interesse an der Revitalisierung und „Wiederinwertsetzung“ des Sanierungsgebiets, weitgehende Ablehnung, skeptische Beurteilung des Grundstücksmarktes.	Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Eine Revitalisierung durch private Initiativen ist grundsätzlich möglich; der örtliche Grundstücksmarkt verhält sich aber noch überwiegend abwartend, Zuschüsse sind nur im Ausnahmefall zu erwarten (z.B. Denkmalschutz), etwaige Steuervorteile (z.B. § 7 i EStG) werden wegen ungünstiger Rahmenbedingungen vom Grundstücksmarkt nur nachrangig bei der Kaufentscheidung gesehen. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Vereinzelt Interesse an der Sanierung und an Zuschüssen zu eigenen Investitionen für die Revitalisierung des Altbestandes.	Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Eine Revitalisierung aufgrund privater Initiativen ist möglich und wurde auch in Angriff genommen, der Grundstücksmarkt reagiert positiv, insbesondere die durch die Investitionen bewirkten Steuervorteile wirken sich positiv aus, insgesamt aber nur leicht überdurchschnittliche Entwicklung. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Verstärkt feststellbare Investitionsbereitschaft des Grundstücksmarktes, Interesse an der Sanierung wächst, Angebote an Zuschüssen sowie etwaige Steuervorteile beeinflussen den örtlichen Grundstücksmarkt positiv.	Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Wie Klasse 4, aber die Investitionsbereitschaft ist deutlich größer, die Risiken sind geringer. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Allgemeine Investitionsbereitschaft und auch allgemeines Interesse an der Sanierung.	Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Das Ziel der Sanierung wäre auch ohne förmliches Sanierungsverfahren zu erreichen. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Starke Bereitschaft des Grundstücksmarktes zur Investition und hohe Akzeptanz der Sanierung.		
2	Lage	Vorteil aus Lageverbesserungen								
2.1	Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands. ²⁾	Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren Umfelds (Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen). ²⁾	Schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten; keine Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung bzw. Neubebauung.	Vereinzelt kleinere Instandsetzungen und Modernisierungen, kaum Neubebauung.	Überwiegend einfache oder mittlere Instandsetzungen und Modernisierungen (unter 50 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubebauung).	Überwiegend mittlere bis gehobene Instandsetzungen und Modernisierungen bzw. Neubebauungen (mehr als 50 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubebauung).	Überwiegend durchgreifende Instandsetzungen und Modernisierungen sowie Neubebauungen (mehr als 65 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubebauung).	Durchgreifende oder aufwendige Instandsetzungen und Modernisierungen und/oder (überwiegend) Neubebauungen (mehr als 80 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubebauung).		
2.2	Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc. ³⁾	Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch die Schaffung von Parkplätzen und die Gestaltung von Ruhezonen sowie durch weitere (Einzel-)Maßnahmen (ohne Gestaltung der Erschließungsanlagen (vgl. 2.5)). ³⁾	Keinerlei Parkmöglichkeiten, keine Ruhezonen, keine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Bereichs.	Vereinzelt Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (z.B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, ortstypische historische Gerätschaften samt „Backes“).	Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (wie vor) vorhanden, aber in nicht ausreichendem Umfang.	Geringfügig überdurchschnittliche Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie vor).	Gute Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie vor).	Umfangreiche Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, umfangreiche und ansprechende Gestaltung von Ruhezonen sowie durch Schaffung sonstiger Gestaltungselemente (wie vor), die den öffentlichen Raum angenehm hervorheben.		
2.3	Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Verkehrsberuhigung (insbesondere zur Verringerung der Lärmimmissionen durch Umlenkung des Durchgangsverkehrs).	Ungenügende Gesamtsituation durch Verkehrsüberlastung, sehr hohe Immissionen, kaum Laufkundschaft, keinerlei „Shoppingkomfort“.	Hohes Verkehrsaufkommen, hohe Lärmimmissionen, geringer „Shoppingkomfort“.	Zum Teil verkehrsberuhigte Bereiche vorhanden, noch überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und starke Behinderungen durch Verkehr, noch unterdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“ möglich.	Überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, dadurch nur durchschnittliches bis unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen, geringfügig überdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“.	Überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, zum Teil aber auch Fußgängerzonen, dadurch deutlich unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und unterdurchschnittliche Lärmimmissionen, überdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“.	Überwiegend Fußgängerzonen, die übrigen Verkehrsanlagen sind mindestens verkehrsberuhigt, Verkehr wird durch Verkehrsumleitungen und Entlastungsstraßen weitestgehend aus dem Sanierungsgebiet herausgehalten, hoher „Shoppingkomfort“.		

2.4	Einflüsse der Mischung von städtebaulichen Nutzungen auf die Wohn- und Geschäftslage.	Abbau von Gemengelage.	Unzumutbare Verhältnisse durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.	Stark störende Gemengelage und Verdichtung.	Noch überwiegend sind störende Gemengelage und stark verdichtete Bebauungen vorhanden.	Geringfügig überwiegend sind ungestörte planungsadäquate Wohnnutzungen und/oder Gewerbe möglich; jedoch können zeitlich und räumlich noch massive Beeinträchtigungen auftreten.	Einzelne störende Gewerbebetriebe, geringe verdichtete Bebauungen und unerwünschte Grundstücksnutzungen vorhanden; weit überwiegend jedoch ungestörte planungsadäquate Wohn- und gewerbliche Nutzungen möglich.	Keine Störungen der Lagequalität durch Gemengelage und durch unerwünschte Grundstücksnutzungen, keine stark verdichtete Bebauungen mit städtebaulich unerwünschten Folgen.
2.5	Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen. ⁴⁾	Allgemeiner Erschließungsvorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt. ⁴⁾	Erschließungsanlagen sind vollkommen erneuerungsbedürftig.	Geringe Attraktivität aufgrund der mäßigen Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, Restnutzungsdauer bis 5 Jahre bei 40 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND).	Unterdurchschnittliche Attraktivität, bei (etwas) jüngeren Erschließungsanlagen ggf. durch unterlassene Instandsetzung usw. oder in sehr einfacher Ausführung, Restnutzungsdauer bis 15 Jahre (40 Jahre GND).	Geringfügig überdurchschnittliche Attraktivität mit (den Zweck erfüllende) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, Erschließungsanlagen sind (überwiegend) normal unterhalten, Restnutzungsdauer bis 25 Jahre (40 Jahre GND).	Deutlich überdurchschnittliche Attraktivität mit hoher Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, ggf. (etwas) ältere Anlagen mit überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand oder in sehr guter Ausführung (Ausstattung mit Pflanzbeeten, Pollern, Ruhebänken usw.), Restnutzungsdauer bis 35 Jahre (40 Jahre GND).	Sehr attraktives Erscheinungsbild der Erschließungsanlagen, neuwertige Erschließungsanlagen, Restnutzungsdauer bis 40 Jahre (40 Jahre GND).
3	Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation⁵⁾	Erschließungsbeitrags- und Abgabenvorteil⁵⁾ Werterhöhung durch ersparte Erschließungs- und einmalige Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeträge.	(Tlw.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (35,00 €/m ² ↔ 31,51 €/m ²) Pkt. 1,0 ≙ rd. 35,00 €/m ²	(Tlw.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (31,50 €/m ² ↔ 24,51 €/m ²) Pkt. 2,0 ≙ rd. 28,00 €/m ²	(Tlw.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (24,50 €/m ² ↔ 17,51 €/m ²) Pkt.3,0 ≙ rd. 21,00 €/m ²	(Tlw.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (17,50 €/m ² ↔ 10,51 €/m ²) Pkt.4,0 ≙ rd. 14,00 €/m ²	(Tlw.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (10,50 €/m ² ↔ 3,51 €/m ²) Pkt. 5,0 ≙ rd. 7,00 €/m ²	(Weitgehend) beitrags- und abgabefrei, (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (3,50 €/m ² ↔ 0,00 €/m ²) Pkt. 6,0 ≙ rd. 0 €/m ²
4	Wertrelevante Art der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstücksform, konkrete Erschließungssituation, Entwicklungszustand.	Aufzoningvorteile aus der Art der baulichen Nutzung, Vorteil aus Bodenordnungsmaßnahmen (Grundstücksform, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand (insbesondere Erschließungssituation))						
4.1	Grundstücksgröße ⁵⁾⁶⁾	Änderung der Grundstücksgröße ⁵⁾⁶⁾	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße. Pkt. 1,0 ≙ 1.500 m ²	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße. Pkt. 2,0 ≙ 800 m ²	Grundstücksgröße Pkt. 3,0 ≙ 450 m ²	Grundstücksgröße Pkt. 4,0 ≙ 250 m ²	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann. Pkt. 5,0 ≙ 150 m ²	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann. Pkt. 6,0 ≙ 100 m ²
4.2	Wertrelevante Art der baulichen Nutzung. ⁷⁾	Großflächige Verbesserung der wertrelevanten Art der baulichen Nutzung. ⁷⁾	Städtebaulich nicht erwünschte Grundstücksnutzungen; unattraktive (d. h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Städtebaulich nicht erwünschte Grundstücksnutzungen und überwiegend unattraktive (d.h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Zum Teil unattraktive (d. h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Überwiegend attraktive (d.h. auch rentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Weit überwiegend attraktive (d. h. rentierliche) Art der baulichen Nutzung (z. B. MK, 2b-Lage).	
4.3	Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation. ⁸⁾⁹⁾	Verbesserung des Grundstückszuschnitts/ des Entwicklungszustandes und/oder der Erschließungssituation durch einzelne Bodenordnungsmaßnahmen. ⁸⁾⁹⁾	Übermäßig schlecht geschnittenes (Bau)Grundstück mit fehlender ordnungsgemäßer Zugänglichkeit (z. B. nur Notwegerecht oder dergleichen).	Ungünstiger Zuschnitt mit unzulänglicher Erschließungssituation (z.B. schmaler Privatweg ohne Wendemöglichkeit, fehlende Bau- last oder Grunddienstbarkeit etc.).	Ungünstiger Zuschnitt mit durchschnittlicher Erschließungssituation oder durchschnittlicher Zuschnitt mit unzulänglicher Erschließungssituation.	Durchschnittlicher Zuschnitt mit durchschnittlicher Erschließungssituation.	Insgesamt guter Zuschnitt mit guter Erschließungssituation oder optimal geschnittenes Grundstück mit durchschnittlicher Erschließungssituation und umgekehrt.	Pkt. 5,0 ≙ 150 m ²

-
- 1) Ausschlaggebend ist insbesondere das Interesse des Grundstücksmarkts (nicht des jeweiligen Eigentümers des Bewertungsobjekts) an der Durchführung und die Akzeptanz der Sanierung (z. B. wegen der möglichen Zuschüsse zu den Investitionen in Abhängigkeit der daraus erwachsenden Steuervorteile).
 - 2) Beurteilung darf nicht grundstücks-, sondern ausschließlich gebietsbezogen (= wertbeeinflussende Umgebung des Bewertungsobjekts) erfolgen.
 - 3) Hier ist darauf zu achten, dass keine Doppelberücksichtigungen mit den „allgemeinen Erschließungsvorteil“ erfolgen. Denn der Erschließungszustand (Lagevorteil) darf im Komplex 2.2 nicht einfließen, vielmehr ist er im Komplex 2.5 zu berücksichtigen.
 - 4) In diesem Komplex darf die Ansehnlichkeit des übrigen öffentlichen Raums nicht berücksichtigt werden; dieser ist im Komplex 2.2 zu bepunkten (keine Doppelberücksichtigung zulässig).
 - 5) Die Bepunktung soll möglichst auf Zehntel genau erfolgen (insbesondere bei den Komplexen 3 und 4.1)
 - 6) Das Maß der baulichen Nutzung (insbesondere GFZ) sollte wegen der komplexen Zusammenhänge außerhalb der Zielbaumethode vorgenommen werden.
 - 7) Die Wertauswirkung in den Unterschieden der Art der baulichen Nutzung kann bereits in lfd. Nr. 2.4 (Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage (etwaiges Vorhandensein einer Gemengelage)/ Beseitigung der Gemengelage) eingeflossen sein (keine Doppelberücksichtigung zulässig). Bei Aufzonungen vom Mischgebiet zum Kerngebiet muss das Gewicht dieser u. U. erheblichen Aufwertung angepasst werden.
 - 8) Hier können nur Fälle mit geringem Ordnungserfordernis berücksichtigt werden. Bewertungen im Rahmen einer umfassenden Bodenordnung sind mit dem Programm des Fachbereichs 21 (Widerspruchsbehörde) „Ermittlung des Zuteilungs- und Einwurfswertes in der Baulandumlegung“ zu ermitteln.
 - 9) Hier ist zu beachten, dass Unterschiede im Erschließungszustand auch den Entwicklungszustand beeinflussen können (keine Doppelberücksichtigung zulässig).

Allgemeine Hinweise für die Sanierungsbewertung:

Mit diesem Klassifikationsrahmen werden keine Sanierungsmaßnahmen, sondern die Grundstückszustände einmal sanierungsunbeeinflusst und einmal sanierungsbeeinflusst bepunktet. Wenn eine Sanierungsmaßnahme durch weitere Einflüsse nicht voll zum Tragen kommt (z.B. die Verbesserung der Wohnlage durch Umlenkung des Verkehrs aus dem Sanierungsgebiet heraus wird am Rande, aber noch innerhalb des Sanierungsgebiets vollkommen durch die dort (außerhalb des Sanierungsgebiets) verlaufende, neu errichtete Umgehungsstraße aufgehoben bzw. die Wohnlage wird sogar noch verschlechtert), kann dieser Umstand zwar bei der Bepunktung berücksichtigt werden, die Vorgehensweise ist dann aber nicht mehr durch den „Datenpool“ gedeckt, sondern vielmehr die individuelle Einschätzung des Gutachters/Sachverständigen (Ergebnis besitzt eine geringere Beweiskraft). Wenn Maßnahmen nicht sanierungsbedingt durchgeführt wurden, sind die diesbezüglichen Grundstücksmerkmale dem Anfangswert zuzurechnen (diese Entscheidung ist eine Rechtsfrage, die vor der Anwendung des Zielbaumethode beantwortet werden muss).

Auswertungsbogen **sanierungsunbeeinflusst****- Lage -**

zur Bestimmung der Mietspanne bzw. der Vergleichsmiete

C. Positive Wohnlage-merkmale	Plus- punkte	D. Negative Wohnlage-merkmale	Minus- punkte
1. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt höchstens 250 m	2 2	1. Entfernung zur nächsten Bushaltestelle mehr als 500 m	2 0
2. Kinderspielplätze liegen in Hör- und Sichtweite	2 0	2. Kinderspielplätze fehlen oder liegen weiter als 250 m oder machen das Überqueren von Hauptstraßen notwendig	2 2
3. Geschäfte (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Metzger, Lebensmittel) liegen inner halb einer Entfernung von 250 m	3 3	3. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen weiter als 750 m entfernt	3 0
4. Hohe Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen; Lage in Wohnstraße;	4 0	4. Unzureichende Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen	4 2
5. Kurzer Weg zur Stadtmitte, Lage zum Rathaus weniger als 1 km Entfernung	2 2	5. Weiter Weg zur Stadtmitte, mehr als 2 km	1 0
6. Ruhige Wohnlage ohne Sammel- und Durchgangsverkehr, ohne sonstige Lärmquellen	5 2	6. Lärm- oder verkehrsbelastete Wohnlage. Beispiele: an Ampeln, Hauptverkehrsstraßen, Gaststätten oder sonstigen nächtlichen Lärmquellen	4 0
7. In der näheren Umgebung befinden sich der Öffentlichkeit zugängliche Grün- und Freiflächen	2 0	7. Starke und häufige Geruchsbelästigung durch benachbarte oder in der Nähe liegende Gewerbe- und Industriebetriebe	4 0
Zwischensumme 9		Zwischensumme 4	

Zusammenfassung der Bewertungspunkte:

A. Positive Wohnungsmerkmale	+	
B. Negative Wohnungsmerkmale	-	
C. Positive Wohnlagemerkmale	+	9
D. Negative Wohnlagemerkmale	-	4
Summe der Bewertungspunkte	+	5

Auswertungsbogen **sanierungsbeeinflusst****- Lage -**

zur Bestimmung der Mietspanne bzw. der Vergleichsmiete

C. Positive Wohnlage-merkmale	Plus- punkte	D. Negative Wohnlage-merkmale	Minus- punkte	
1. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt höchstens 250 m	2 2	1. Entfernung zur nächsten Bushaltestelle mehr als 500 m	2 0	
2. Kinderspielplätze liegen in Hör- und Sichtweite	2 2	2. Kinderspielplätze fehlen oder liegen weiter als 250 m oder machen das Überqueren von Hauptstraßen notwendig	2 0	
3. Geschäfte (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Metzger, Lebensmittel) liegen inner halb einer Entfernung von 250 m	3 3	3. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen weiter als 750 m entfernt	3 0	
4. Hohe Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen; Lage in Wohnstraße;	4 3	4. Unzureichende Verkehrssicherheit für Kinder und ältere Menschen	4 0	
5. Kurzer Weg zur Stadtmitte, Lage zum Rathaus weniger als 1 km Entfernung	2 2	5. Weiter Weg zur Stadtmitte, mehr als 2 km	1 0	
6. Ruhige Wohnlage ohne Sammel- und Durchgangsverkehr, ohne sonstige Lärmquellen	5 4	6. Lärm- oder verkehrsbelastete Wohnlage. Beispiele: an Ampeln, Hauptverkehrsstraßen, Gaststätten oder sonstigen nächtlichen Lärmquellen	4 0	
7. In der näheren Umgebung befinden sich der Öffentlichkeit zugängliche Grün- und Freiflächen	2 1	7. Starke und häufige Geruchsbelästigung durch benachbarte oder in der Nähe liegende Gewerbe- und Industriebetriebe	4 0	
Zwischensumme		17	Zwischensumme	0

Zusammenfassung der Bewertungspunkte:

A. Positive Wohnungsmerkmale	+	
B. Negative Wohnungsmerkmale	-	
C. Positive Wohnlagemerkmale	+	17
D. Negative Wohnlagemerkmale	-	0
Summe der Bewertungspunkte	+	17