

Unselbständiges Einzelgutachten mit Bezug auf das zonale Gutachten!

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich des #**

Geschäftsstelle:
Vermessungs- und Katasteramt #
#straße #

Telefon: #
Telefax: #
www.vermkv.rlp.de
#@lvermgeo.rlp.de

Datum: 28.07.2011

Az.: Sanierung_EinzelGA_auf_zonalesGA_28_2100

G U T A C H T E N

über die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung**

nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
für das mit einem Geschäftshaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück

Gemarkung: W

Flur	Flurstücksnummer (Größe)	Lage
11	73/4 (504 m ²)	N.straße 28

Grundbuch: W Blatt 3377

Eigentümer: N., Michael Volker, N.straße 28; ##### W.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 08.06.2011 in der Besetzung mit

###	als Vorsitzender und Gutachter
###	als ehrenamtlicher Gutachter
###	als ehrenamtliche Gutachter
###	als ehrenamtlicher Gutachter
###	als ehrenamtlicher Gutachter

die abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung¹⁾ für das o. a. bebaute Grundstück, die sich durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets ergeben hat, ermittelt mit

4.570,- Euro.

Wertermittlungstichtag: 08.06.2011

Qualitätsstichtag: 09.05.1989

Tag der Besichtigung: 08.06.2011

Ausfertigung Nr. 1 (bis 3)

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. 6 Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für den Antragsteller, eine für den Eigentümer und eine für unsere Unterlagen.

1) 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 die Eigentümer auf den Wertermittlungsobjekten selbst mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt haben, 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 § 16 Abs. 4 ImmoWertV (früher § 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 berücksichtigt.

Wichtige Hinweise:

- a) Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die Wertverhältnisse für die End- und Anfangswerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen. Da der Abschluss des Sanierungsverfahrens noch nicht bekannt ist, wurde als Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt der Wertermittlung gewählt. D. h. das vorliegende Gutachten wurde unter der Fiktion erstellt, dass das Sanierungsverfahren bereits aufgehoben worden ist.
- b) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde zugunsten der Eigentümer gerundet.
- c) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden, sind im Benehmen mit der Gemeinde bei der Ermittlung des Anfangswertes berücksichtigt worden und somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eingeflossen, da sie nicht abgeschöpft werden dürfen (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Das bedeutet aber auch, dass sich eine Anrechnung erübrigt.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	5
1.1	Allgemeine Angaben.....	5
1.2	Auftrag.....	5
1.3	Wertermittlungsgrundlagen.....	6
1.3.1	Rechtliche Grundlagen.....	6
1.3.2	Unterlagen.....	6
2	Wertermittlungsstichtage.....	6
2.1	Bemessung des Stichtags für die allgemeinen Wertverhältnisse.....	7
2.2	Bemessung des Stichtags für die Grundstücksqualität.....	7
2.2.1	Anfangswert.....	7
2.2.2	Endwert.....	9
3	Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	11
3.3	Planungsrecht.....	13
3.4	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität).....	13
4	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auf der Grundlage der zonalen Anfangs- und Endwerte aus dem Rahmengutachten.....	15
4.1	Ermittlung des objektbezogenen Anfangswertes mit dem Bodenrichtwertverfahren (unter Berücksichtigung des belastenden und des herrschenden Rechts) .	15
4.2	Ermittlung des objektbezogenen Endwerts mit dem Bodenrichtwertverfahren (unter Berücksichtigung des belastenden und des herrschenden Rechts).....	17
5	Berücksichtigung der dinglichen Belastung und Begünstigung.....	19
5.1	Wertminderung des Anfangs- und Endwertgrundstücks durch das Nießbrauchrecht zu Gunsten der Berechtigten Hildegard N.....	19
5.2	Werterhöhung durch das Wegerecht zugunsten des Bewertungsobjekts.....	23
6	Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe.....	24
7	Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.	24
8	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben

Antragsteller	Verbandsgemeindeverwaltung W. namens und im Auftrag der Stadt W.; Schreiben vom 07.09.2010 (Az.: 4-SAN2012-339)
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung gemäß § 154 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB.
Gegenstand der Wertermittlung	Nach dem vorgenannten Auftrag ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das auf Seite 1 genannte Grundstück zu ermitteln. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt ²⁾ .
Ortsbesichtigung	08.06.2011
Teilnehmer am Ortstermin	Der Vorsitzende, der stellv. Vorsitzende, die ehrenamtlichen Gutachter (vgl. Seite 1) sowie VAR Görg von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

1.2 Auftrag

Erstattung eines schriftlichen Gutachtens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des in W., N.straße 28 gelegenen, insgesamt 504 m² großen Grundstücks unter der Fiktion, dass die Sanierungssatzung vom 28.09.1989 für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum W.“ durch Bekanntmachung der Aufhebungssatzung nach Maßgabe des § 162 Abs. 1 Satz BauGB aufgehoben worden ist.

Hierbei handelt es sich um folgendes Flurstück (Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung der Vermessungs- und Katasterverwaltung (vgl. **Anlage 1**)).

Flur	Flurstücks-Nr	Fläche	Tatsächliche Nutzung	Hinweise
11	73/4	504 m ²	Gebäude- und Freifläche – Handel	

2) Nur im Falle von Minderausnutzungen ist zu berücksichtigen, ob sich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aufgrund der eingeschränkten aber wirtschaftlich vernünftigen Nachfolgenutzung nicht oder nur teilweise entfalten können (vgl. § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV 88 bzw. § 16 Abs. 4 ImmoWertV).

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Ergänzend sind die Ausführungen aus dem Rahmengutachten GU 1296/2004 samt der diesbezüglichen Anlagen für die Zone 2012 heranzuziehen (vgl. Anlage 6 zum vorliegenden Gutachten).

1.3.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
i. d. F. vom 27.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

1.3.2 Unterlagen

- Rahmengutachten GU 1296/2004 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Westerwaldkreises, mit Stand vom 01.01.2010
- Aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte (**Anlage 1**)
- Grundbuchauszüge vom 02.09.2010 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II)
- Fotos des Bewertungsobjektes vom 27.09.2010 (**Anlage 2**)

2 Wertermittlungsstichtage

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

Qualitätsstichtage des **grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerts.**

2.1 Bemessung des Stichtags für die allgemeinen Wertverhältnisse

Grundsätzlich gilt als Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Begründung

Der genannte Wertermittlungsstichtag gilt sowohl für den Anfangs- als auch für den Endwert. Nach § 154 Abs. 2 BauGB 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. Da der Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im vorliegenden Fall noch nicht bekannt ist, wird als Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse der Zeitpunkt der Beschlussfassung des vorliegenden Gutachtens durch den Gutachterausschuss angehalten. Sollten sich die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bis zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung wesentlich verändern, muss das Gutachten entsprechend fortgeschrieben werden³⁾.

2.2 Bemessung des Stichtags für die Grundstücksqualität

2.2.1 Anfangswert

09.05.1989 (Bekanntmachung der Beschlüsse über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB)

Begründung

Ein fester Stichtag für die Feststellung des Zustands des Anfangswertgrundstücks ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es wird aber gefordert, dass alle Erwartungen der Sanierungsmaßnahmen und alle durch die Vorbereitung der Maßnahmen entstandenen Bodenwertsteigerungen auszuschließen, d. h. **nicht** zu erfassen sind, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung⁴⁾.

3) Das OVG Rheinland-Pfalz geht davon aus, dass spätestens ein halbes Jahr nach dem Wertermittlungsstichtag das Gutachten an die dann herrschenden Wertverhältnisse angepasst werden muss.

4) Dieser Zeitpunkt kann auch vor dem 01.08.1971, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Städtebauförderungsgesetzes, liegen. Insbesondere ist in den Fällen, dass eine städtebauliche Maßnahme vor dem 01.08.1971 durchgeführt wurde, zu überprüfen, ob diese im Rahmen eines Modellvorhabens **realisiert** worden ist (vgl. BVerwG

Im Rahmengutachten des Gutachterausschusses wird der Stichtag für die Grundstücksqualität (Seite 17) ebenfalls auf den o.g. Zeitraum abgestellt, dem Zeitpunkt, in dem die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

Die Gemeinde hat gemäß § 141 Abs. 1 BauGB vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen (vgl. § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Nach Absatz 2 dieser Vorschrift kann von den vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Von dieser Vorschrift wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den **Anfangswert** auf den **Zeitpunkt der ersten Bekanntmachung des Beschlusses vom 09.05.1989** über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB. Denn erst ab diesem Zeitpunkt tritt eine hinreichende Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen brachten dann die endgültige Gewissheit, dass die Sanierungsvoraussetzungen vorlagen. Trotzdem setzen die Sanierungserwartungen (sog. Initialeffekte, allgemeine Sanierungsvorteile) schon früher ein, da die **vorbereitenden Untersuchungen** nur durchgeführt werden, wenn ein **hinreichender Sanierungsverdacht** vorliegt. Deshalb ist regelmäßig der Qualitätsstichtag auf den Zeitpunkt „Beginn der vorbereitenden Untersuchungen“ abzustellen. **Nach den Feststellungen des Gutachterausschusses trifft dieses Marktverhalten auch für den Grundstücksmarkt im Bereich des Sanierungsgebiets „Stadtkern W.“ zu.**

2.2.2 Endwert

Grundsätzlich Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Begründung

Bei der Ermittlung des Endwerts gibt es keine besondere Stichtagsproblematik. Der Tag, für den die Endwerte zu ermitteln sind, ist der **Tag, an dem die Sanierungssatzung durch Satzung aufgehoben** wurde; er ist also kalendermäßig bestimmt.

Da der Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im vorliegenden Fall noch nicht bekannt ist, wird als Qualitätsstichtag der Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss angehalten.

Da die Sanierung für das Bewertungsobjekt und der wertrelevanten Umgebung in allen Teilen abgeschlossen ist, fließen alle sanierungsbedingten Bodenwertvorteile ohne Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Durchführung der jeweiligen Maßnahme in die Ermittlung des Endwertes ein.

3 Grundstücksbeschreibung

Ergänzend sind die Ausführungen aus dem Rahmengutachten GU 1296/2004 samt der diesbezüglichen Anlagen für die Zone 2012 heranzuziehen (vgl. Anlage 6 zum vorliegenden Gutachten).

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

In diesem Gutachten soll die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes „N.straße 28“ in W. 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.

Umgebung
(sanierungsunbeeinflusst)

Der Bereich wird geprägt durch eine historisch gewachsene enge Mischbebauung (Wohn- und Geschäftshäuser) mit Nebengebäuden (Ortskernlage). Der Gebäude-

	zustand wies nur geringe Mängel auf.
Umgebung (sanierungsbeeinflusst)	Im Zuge der Sanierung wurde die N.straße durch eine Ausbaumaßnahme erneuert . Die Bebauung wurde sanierungsbedingt durch einzelne Instandsetzungen und Modernisierungen verbessert.
Bebauung zum Qualitätss- tichtag des Anfangswert- grundstücks	Wohn- und Geschäftshaus (N.straße 28) mit Nebenge- bäude ⁵⁾ .
Bebauung zum Wertermitt- lungsstichtag	Wohn- und Geschäftshaus (N.straße 28) mit Nebenge- bäude ⁵⁾ .
Sanierungsunbeeinflusster Erschließungs- und Erschlie- ßungsanlagenzustand	Das Grundstück ist von der südöstlich vorbeiführenden ausgebauten Gemeindestraße „N.straße“ erschlossen. Der sanierungsunbeeinflusste Zustand der Erschlie- ßungsstraße bestand aus einer Asphaltbetondecke und beidseitigen schmalen Bürgersteigen, die ebenfalls einen Bitumenbelag aufwiesen . Die N.stra- ße hatte ein hohes Verkehrsaufkommen . Versor- gungsanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon waren vorhanden. Die Abwässer wurden in das öffentliche Ka- nalnetz eingeleitet. Der Zustand der Erschließungsanlage „N.straße“ war erneuerungsbedürftig . Die zusammengetragenen Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung sowie ei- nige Bilder lassen den Schluss zu, dass der ursprüng- lich vorhandenen Straße zum Zeitpunkt der sanierungs- bedingten Ausbaumaßnahme kein Restwert mehr bei- gemessen werden darf ⁶⁾ .
Sanierungsbeeinflusster Er- schließungs- und Erschlie- ßungsanlagenzustand	Die „N.straße“ wurde in den Jahren 2002 bis 2003 nach Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen ⁷⁾ über die gesamte Straßenbreite mit Betonsteinpflaster ver- kehrsberuhigt ausgebaut .
Sanierungsunbeeinflusster beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschlie- ßungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Bau- gesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabenge- setz aus.

5) Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts darf die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsob-
jekt – ob in einem schlechten oder in einem guten Zustand – nicht einfließen.

6) Hinweis: Wie vorzugehen ist, wenn noch ein Restwert der Erschließungsanlage beim Neuausbau vorhanden
ist, kann in den Mustergutachten – Einzelgutachten – Sanierung_1_2100 nachgeschlagen werden (Fußnote
41).

7) Die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen darf nicht bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bo-
denwerterhöhung berücksichtigt werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 127 Abs. 2 bzw. Abs. 4 BauGB).

„Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da es zum Qualitätsstichtag⁸⁾ für das Anfangswertgrundstück an einer diesbezüglichen Rechtsgrundlage fehlte. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, noch beitrags- und abgabefrei.

Sanierungsbeeinflusster erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Gestalt und Form (sanierungsunbeeinflusst bzw. sanierungsbeeinflusst)

Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geformt und hat durch die **Sanierung keine Grenzänderungen** erfahren.

Beschaffenheit (sanierungsunbeeinflusst bzw. sanierungsbeeinflusst)

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

3.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen – sanierungsunbeeinflusst und -beeinflusst Zustand⁹⁾

In Abt. II des betreffenden Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

Blatt 3377:

- (1) lfd. Nr. 1: Die Sanierung des Stadtzentrums ist eingeleitet; eingetragen am 13.12.1989
- (2) lfd. Nr. 2: Nießbrauch für Hildegard N., geb. H., geb. 22.08.1928. Löschar bei Nachweis des Todes des Berechtigten, gemäß Bewilligung vom 06.08.2004

8) Vgl. diesbezüglich Abschnitt 2.2.1.

9) Unabhängig vom Eintragungsdatum sind die beiden Rechte (Nießbrauchrecht (belastend), Grunddienstbarkeit (begünstigend)) sowohl bei der Ermittlung des Anfangs- als auch des Endwerts zu berücksichtigen, da keines der Rechte sanierungsbedingt entstanden ist.

(UR.Nr. 255/2004, Notar Holger Rosa in Wiesbaden), eingetragen am 29.10.2004

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. Einen weiteren Werteeinfluss besitzt der Vermerk nicht.

Der Werteeinfluss des Nießbrauchsrechts auf den Verkehrswert des belasteten Flurstücks Nr. 73/4 wird vom Gutachterausschuss sowohl beim Anfangswert als auch beim Endwert gesondert ermittelt. Auch wenn die Belastung des maßgeblichen Grundstückes erst nach dem Stichtag für die Beurteilung der Qualität des Anfangswertes im Grundbuch eingetragen wurde, beeinflusst diese auch den Anfangswert, da es sich bei dem Recht um einen sogenannten „internen Effekt“ handelt, der nicht sanierungsbedingt ist.

Auf dem nordöstlichen Nachbarflurstück Flur 11, Flurstück 73/3, ist folgendes Recht in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches von W. Blatt 2363 – Eigentümer: Eheleute Reusch - eingetragen.

Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 11, Flurstück 73/4, gemäß Bewilligung vom 27.11.1986, eingetragen am 10.02.1988

Der Werteeinfluss dieses für das zu bewertende Grundstück begünstigenden Rechts wird vom Gutachterausschuss ebenfalls sowohl beim Anfangs- als auch beim Endwert besonders berücksichtigt.

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

In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine weiteren – nicht eingetragenen – Rechte vorliegen.

3.3 Planungsrecht

Sanierungsunbeeinflusstes
Planungsrecht

Die Beurteilung von Vorhaben zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks orientierte sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kernbereich A“ der Stadt W. Danach war für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks eine maximal 2-geschossige Kerngebietsbebauung (MK) in geschlossener Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 zulässig. Dem entsprach die Darstellung im Flächennutzungsplan (Mischbaufläche (M)).

Sanierungsbeeinflusstes
Planungsrecht

Sanierungsbedingt wurden im Laufe des Sanierungsverfahrens verschiedene Änderungen und Deckblätter zu dem o.g. Bebauungsplan aufgestellt, die jedoch für den Bereich des Bewertungsobjektes weder die Planreife noch die Rechtsverbindlichkeit erlangt haben, so dass auch für das Endwertgrundstück die **Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes** zu unterstellen sind.

3.4 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Sanierungsunbeeinflusster
Entwicklungszustand (Anfangswertgrundstück)

Erschließungs- und abgabefreies **baureifes Land** i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der **historischen** Erschließung im schlechten Zustand).

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 Wertermittlungsstichtags, hier der **08.06.2011** zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand unter der Fiktion zu bestimmen ist, dass eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Da das sanierungsunbeeinflusste Wertermittlungsobjekt bebaut und erschlossen war und in einem Gebiet lag, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, ist es als **baureifes Land** im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. **Die Baureife ist folg-**

lich nicht sanierungsbedingt.

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungs-
zustand (Endwert-
grundstück)

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies **baureifes Land** (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der sanierungsbedingt **durchgeführten** Ausbaumaßnahme)

Begründung

Da das sanierungsbeeinflusste Wertermittlungsobjekt durch die Sanierungsmaßnahme eine neue Erschließungsanlage erhalten hat, das Grundstück nach wie vor bebaut ist und es in einem Gebiet liegt, für das ein **rechtsverbindlicher Bebauungsplan** existiert, 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 bzw. deren Erschließung gesichert ist.

Die Qualitätsstufe „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).

4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auf der Grundlage der zonalen Anfangs- und Endwerte aus dem Rahmengutachten

4.1 Ermittlung des objektbezogenen Anfangswertes mit dem Bodenrichtwertverfahren (unter Berücksichtigung des belastenden und des herrschenden Rechts)

Das zonale Anfangswertgrundstück der maßgeblichen Zone 2012 aus dem Rahmengutachten wird wie folgt an die grundstücksspezifischen und wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst:

Zonaler Anfangswert (hinsichtlich der ursprünglichen Erschließung beitrags- und abgabefrei)

	Vergleichszone / -objekt	Bewertungszone / -objekt			
Zonen-Nr.:	2012	2012			
Zonaler Anfangswert:	130,00 €/m ²				
Stichtag für den zonalen Anfangswert:	25.06.2009				
	Richtwert-Grundstück	Anfangswert	Anpassungsfaktor	130,00 €/m ²	Rd. Nr.
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	25.06.2009	08.06.2011	1,00	0,00 €/m ²	1)
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,6	1,6	1,00	0,00 €/m ²	2)
Anpassung wg. abweichender Flächengröße	500	504	1,00	0,00 €/m ²	3)
Rechte und Belastungen	Keine	Belastendes Nießbrauchrecht, begünstigendes Geh- u. Fahrrecht		-22,84 €/m ²	4)
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Keine	keine			5)
Anfangswert des Bewertungsobjektes (hinsichtlich der ursprünglichen Erschließung beitrags- und abgabefrei) zum Stichtag:			08.06.2011	107,16 €/m²	

Begründungen zu den Anpassungen (Rd.-Nr.)

- 1) Der Gutachterausschuss untersucht mindestens jährlich die Änderungen des Wertes unbebauter Grundstücke. Dabei zeigt sich, dass u.a. das Bodenpreisniveau im Westerwaldkreis bis auf wenige Ausnahmen im Umfeld der Entwicklungsmaßnahme „ICE-Bahnhof Montabaur“ seit Jahren stagniert. Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ergibt daher kein anderes Ergebnis.
- 2) Bei bebauten Wohn- und Geschäftshausgrundstücken müssen die Bodenwertunterschiede, die sich aufgrund der GFZ-Unterschiede ergeben, unter Berücksichtigung des jeweiligen Ertragsniveaus in den einzelnen Geschossen ermittelt werden (z. B. mit dem Mietsäulenverfahren nach Strotkamp). Im vorliegenden Fall ist jedoch kein GFZ-Unterschied gegeben.
- 3) Bei bebauten Wohn- und Geschäftsgrundstücken reagiert der örtliche Grundstücksmarkt nicht auf Unterschiede bei der Grundstücksflächengröße. Wegen der vorliegenden Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) ist somit keine Anpassung durchzuführen. Im Übrigen ist die Grundstücksgröße fast identisch.
- 4) Der Werteeinfluss der im Grundbuch Abt. II eingetragenen Belastungen und Rechte wurde vom Gutachterausschuss sowohl beim Anfangs- als auch beim Endwert gesondert ermittelt (siehe Abschnitt 5).
- 5) Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden.

4.2 Ermittlung des objektbezogenen Endwerts mit dem Bodenrichtwertverfahren (unter Berücksichtigung des belastenden und des herrschenden Rechts)

Das zonale Endwertgrundstück der maßgeblichen Zone 2012 aus dem Rahmengutachten wird wie folgt an die grundstücksspezifischen und wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst:

Zonaler Endwert (hinsichtlich der ursprünglichen Erschließung beitrags- und abgabenfrei)					
	Vergleichszone / -objekt	Bewertungszone / -objekt			
Zonen-Nr.:	2012	2012			
Zonaler Endwert:	141,00 €/m ²				
Stichtag für den zonalen Endwert:	25.06.2009				
	Richtwert-Grundstück	Endwert	Anpassungsfaktor	141,00 €/m ²	Rd. Nr.
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	25.06.2009	08.06.2011	1,00	0,00 €/m ²	1)
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,6	1,6	1,00	0,00 €/m ²	2)
Anpassung wg. abweichender Flächengröße	500	504	1,00	0,00 €/m ²	3)
Rechte und Belastungen	keine	Belastendes Nießbrauchrecht, begünstigendes Geh- u. Fahrrecht		-24,78 €/m ²	4)
Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine	keine			5)
Endwert des Bewertungsobjekts (hinsichtlich der ursprünglichen Erschließung beitrags- und abgabenfrei) zum Stichtag:			08.06.2011	116,22 €/m²	

Begründungen zu den Anpassungen (Rd.-Nr.)

- 1) Der Gutachterausschuss untersucht mindestens jährlich die Änderungen des Wertes unbebauter Grundstücke. Dabei zeigt sich, dass u.a. das Bodenpreisniveau im Westerwaldkreis bis auf wenige Ausnahmen im Umfeld der Entwicklungsmaßnahme „ICE-Bahnhof Montabaur“ seit Jahren stagniert. Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ergibt daher kein anderes Ergebnis.
- 2) Bei bebauten Wohn- und Geschäftshausgrundstücken müssen die Bodenwertunterschiede, die sich aufgrund der GFZ-Unterschiede ergeben, unter Berücksichtigung des jeweiligen Ertragsniveaus in den einzelnen Geschossen ermittelt werden (z. B. mit dem Mietsäulenverfahren nach Strotkamp). Im vorliegenden Fall ist jedoch kein GFZ-Unterschied gegeben.
- 3) Bei bebauten Wohn- und Geschäftsgrundstücken reagiert der örtliche Grundstücksmarkt nicht auf Unterschiede bei der Grundstücksflächengröße. Wegen der vorliegenden Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) ist somit keine Anpassung durchzuführen. Im Übrigen ist die Grundstücksgröße fast identisch.
- 4) Der Werteeinfluss der im Grundbuch Abt. II eingetragenen Belastungen und Rechte wurde vom Gutachterausschuss sowohl beim Anfangs- als auch beim Endwert gesondert ermittelt (siehe Abschnitt 5).
- 5) Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden.

5 Berücksichtigung der dinglichen Belastung und Begünstigung

5.1 Wertminderung des Anfangs- und Endwertgrundstücks durch das Nießbrauchrecht zu Gunsten der Berechtigten Hildegard N.

Grundlage für die Eintragung des Nießbrauchrechts ist die Bewilligungsurkunde Nr. 255/2004 vom 06.08.2004. Berechtig ist Hildegard N., geb. H., geb. am 22.08.1928. Bei der Ermittlung der maßgeblichen grundstücksbezogenen Bodenwerte (grundstücksspezifischer Anfangs- und Endwert) sind nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung u.a. auch alle individuellen Rechte und Belastungen (z.B. Nießbrauchrecht¹⁰⁾), 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. Insbesondere Beeinträchtigungen dämpfen den Anfangs- und Endwert und i.d.R. somit auch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Da wie vorstehend erwähnt, die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auch bei bebauten Grundstücken grundsätzlich unter der Fiktion zu ermitteln sind, 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 ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre¹¹⁾, sind insofern auch **nur** die - von den Rechten und Belastungen ausgehenden - Auswirkungen zu berücksichtigen, die den Bodenwert beeinflussen.

10) Durch den Nießbrauch wird dem Begünstigten ein Recht eingeräumt, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen (hier für die Berechtigte Hildegard N., geb. H., geb. am 22.08.1928).

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

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 Ertragsminderung¹²⁾ aufgrund des Nießbrauchsrechts als Wertminderung zu berücksichtigen. Kosten, die der Eigentümer aus dem Gebäude zu tragen hat, bzw. Erträge aus dem Gebäude, die der Eigentümer noch zustehen, sind nicht zu berücksichtigen, da hier ausschließlich Bodenwertminderungen interessieren. Deshalb erübrigt sich ein diesbezüglicher Ansatz.

Nach Maßgabe der zuvor geschilderten Grundsätze lässt sich der Werteeinfluss durch das Nießbrauchrecht **bei einem (hier fiktiv) unbebauten Grundstück und einer/einem Berechtigten** wie folgt ermitteln:

12) 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 den Landkreis # 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.

Quelle: Strotkamp: Der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor, WertermittlungsForum Aktuell (WFA); Heft 1/2005

a) Werteinfluss beim Anfangswert:

$$\overline{VW} = f_y \times BW$$

mit

$$f_y = (1 - a_y \times p)$$

\overline{VW}	=	Verkehrswert des belasteten Grundstücks
f_y	=	jährlich nachschüssiger, an das Leben der Berechtigten im Alter y gebundener Abzinsungsfaktor
BW	=	Planungsadäquater Bodenwert (unbelastet)
a_y	=	Leibrentenbarwertfaktor nach aktueller Sterbetafel (jährlich nachschüssige Zahlungsweise) und objektbezogenem Abzinsungszinssatz
p	=	Abzinsungszinssatz (näherungsweise Erbbauzinssatz)

Alter des/der Berechtigten am WE:		82 Jahre
Abzinsungszinssatz p:	(Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke (näherungsweise Erbbauzinssatz) mit zulässiger Mischnutzung)	4,00%
Leibrentenbarwertfaktor α_y	(monatlich vorschüssig; Sprengnetter Tabelle 5; Zinssatz p)	6,416
Korrekturglied (Leibrbwf.):	(für jährlich nachschüssig; Sprengnetter Tabelle 5b)	-0,535
Leibrentenbarwertfaktor a_y	(jährlich nachschüssig)	5,881
Unbelasteter Anfangswert:	(siehe Anfangs-Bodenwertermittlung aus BoRiW-Verfahren)	65.520 €
Durch das Nießbrauchrecht belasteter Anfangswert		50.107,08 €
Absolute Wertminderung durch das Nießbrauchrecht beim Anfangswert		-15.412,92 €
Relative Wertminderung durch das Nießbrauchrecht beim Anfangswert		-30,58 €/m²

b) Werteinfluss beim Endwert:

$$\overline{VW} = f_y \times BW$$

mit

$$f_y = (1 - a_y \times p)$$

\overline{VW}	=	Verkehrswert des belasteten Grundstücks
f_y	=	jährlich nachschüssiger, an das Leben der Berechtigten im Alter y gebundener Abzinsungsfaktor
BW	=	Planungsadäquater Bodenwert (unbelastet)
a_y	=	Leibrentenbarwertfaktor nach aktueller Sterbetafel (jährlich nachschüssige Zahlungsweise) und objektbezogenem Abzinsungszinssatz
p	=	Abzinsungszinssatz (näherungsweise Erbbauzinssatz)

Alter des/der Berechtigten am WE:		82 Jahre
Abzinsungszinssatz p:	(Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke (näherungsweise Erbbauzinssatz) mit zulässiger Mischnutzung)	4,00%
Leibrentenbarwertfaktor α_y	(monatlich vorschüssig; Sprengnetter Tabelle 5; Zinssatz p)	6,416
Korrekturglied (Leibrbwf.):	(für jährlich nachschüssig; Sprengnetter Tabelle 5b)	-0,535
Leibrentenbarwertfaktor a_y	(jährlich nachschüssig)	5,881
Unbelasteter Anfangswert:	(siehe Anfangs-Bodenwertermittlung aus BoRiW-Verfahren)	71.064 €

Durch das Nießbrauchrecht belasteter Anfangswert **54.346,90 €**

Absolute Wertminderung durch das Nießbrauchrecht beim Anfangswert **-16.717,10 €**

Relative Wertminderung durch das Nießbrauchrecht beim Anfangswert **-33,17 €/m²**

5.2 Werterhöhung durch das Wegerecht zugunsten des Bewertungsobjekts

Grundlage für die Eintragung der herrschenden Grunddienstbarkeit ist die Bewilligungs-urkunde Nr. 5013/1986 vom 27.11.1986 (vgl. Anlage 5). Das Wegerecht lastet auf dem Grundstück Flur 11, Flurstücks - Nr. 73/3.

Das Geh- und Fahrrecht bezieht sich nachweislich des der Eintragungsbewilligung zu-grundliegenden Lageplanes auf eine Fläche von 3,0 m x 20,0 m = 60 m² (vgl. Bild in Anlage 2 und Eintragung in Anlage 5). Das Recht dient der Verbesserung der Zufahrt von der N.straße zu den Wirtschaftsgebäuden im hinteren Bereich des bebauten Grundstücks Flurstück-Nr. 73/4. Daher wird die ordnungsgemäße Benutzung der Dienstbarkeitsfläche auf der Grundlage der Garagen- und/oder Lagernutzung dieser Gebäude erfolgen. Dem entspricht i. d. R. eine starke Intensität der Benutzung. Nach der Literatur¹⁾ ist eine Mitbenutzung in diesem Umfang durch Dritte durch eine Minde-rung des Bodenwerts der betroffenen Flächen um bis zu 60 % zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hält im vorliegenden Fall einen Werterhöhung für den Berechtig-ten in Höhe von 50% des Bodenwertes der belasteten Fläche des Nachbargrund-stückes für angemessen und sachgerecht.

Eine GFZ-bedingter Werteeinfluss durch eine eventuell erhöhte bauliche Ausnutzung des Bewertungsobjektes ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Nach Maßgabe der zuvor geschilderten Bewertungsgrundsätze lässt sich der Werteein-fluss der herrschenden Grunddienstbarkeit auf die Anfangs- und Endwerte wie folgt er-mitteln:

a) Werteeinfluss beim Anfangswert:

$$60 \text{ m}^2 * 130 \text{ €/m}^2 * 50\% = 3.900 \text{ €}$$

$$\text{bzw. bezogen auf die Fläche des Bewertungsobjektes: } 3.900 \text{ €} / 504 \text{ m}^2 = \mathbf{7,74 \text{ €/m}^2}$$

b) Werteeinfluss beim Endwert:

$$60 \text{ m}^2 * 141 \text{ €/m}^2 * 50\% = 4.230 \text{ €}$$

$$\text{bzw. bezogen auf die Fläche des Bewertungsobjektes: } 4.230 \text{ €} / 504 \text{ m}^2 = \mathbf{8,39 \text{ €/m}^2}$$

1) Strotkamp in Sprengnetter [1]: Berücksichtigung von Grunddienstbarkeiten bei der Verkehrswertermittlung, Teil 10, Kap. 21 i. V. m. Kap. 16

6 Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe

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

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Differenz aus den Berechnungsergebnissen Abschnitt 4.2 und 4.1):

Endwertgrundstück

$$504 \text{ m}^2 * 116,22 \text{ €/m}^2 = 58.576,90 \text{ €}$$

Anfangswertgrundstück

$$504 \text{ m}^2 * 107,16 \text{ €/m}^2 = 54.007,07 \text{ €}$$

**Absolute abschöpfbare sanierungsbedingte
Bodenwerterhöhung am
Wertermittlungsstichtag**

$$= 4.569,83 \text{ €}$$

7 Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des # hat nach Würdigung aller Verfahrensergebnisse und sonstigen Fakten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück in W. Flur 11, Flurstück Nr. 74 unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungsstichtag 08.06.2011 ermittelt mit

4.570,- Euro (rd. 9,07 €/m²).

.....
#

Vorsitzender

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte
- Anlage 2 Fotos des Bewertungsobjektes
- Anlage 3 Übersicht über die zonalen Anfangs- und Endwerte (Anlage 1 des Rahmengu-
gutachtens GU 1296/2004)
- Anlage 4 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kernbereich A“ vom
Oktober 1987
- Anlage 5 Kopie der Bewilligungsurkunde Nr. 5013/1986 vom 27.11.1986 zum Wege-
recht
- Anlage 6 Maßgebender Bewertungsabschnitt aus dem Rahmengu-
gutachten GU 1296/2004 samt zugehörigen Anlagen (Zone 2012)

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte

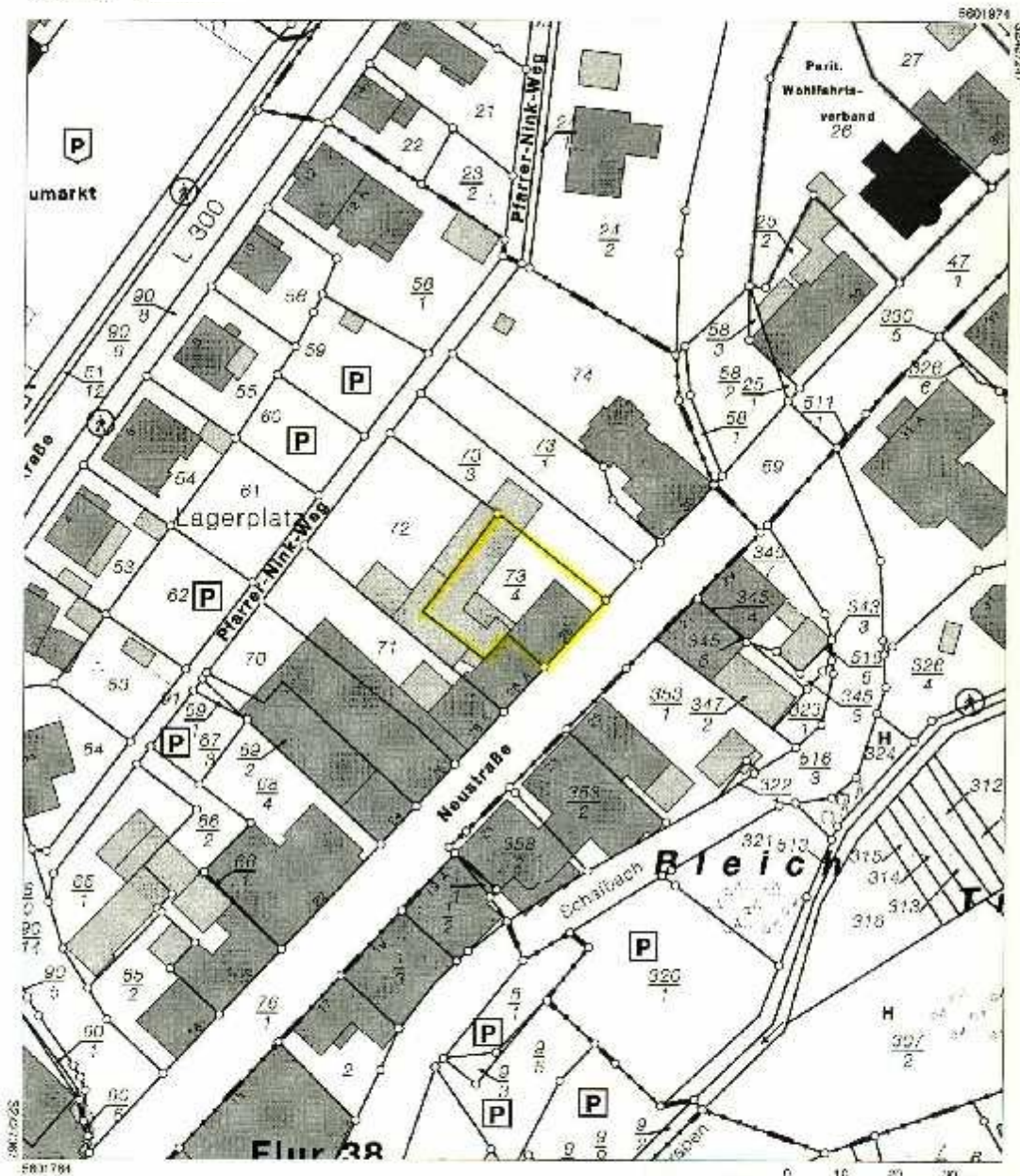


Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT W

Hergestellt am 25.07.2011

Flurstück:	734	Gemeinde:	W
Flur:	11	Landkreis:	W
Gemarkung:	W		



Veröffentlichungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermessung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Westarburg.
Nur für den Dienstgebrauch.

Anlage 2



Ansicht Südost, Dienstbarkeitsweg

GU 1296/2004 W

Zonale Anfangs- und Endwerte

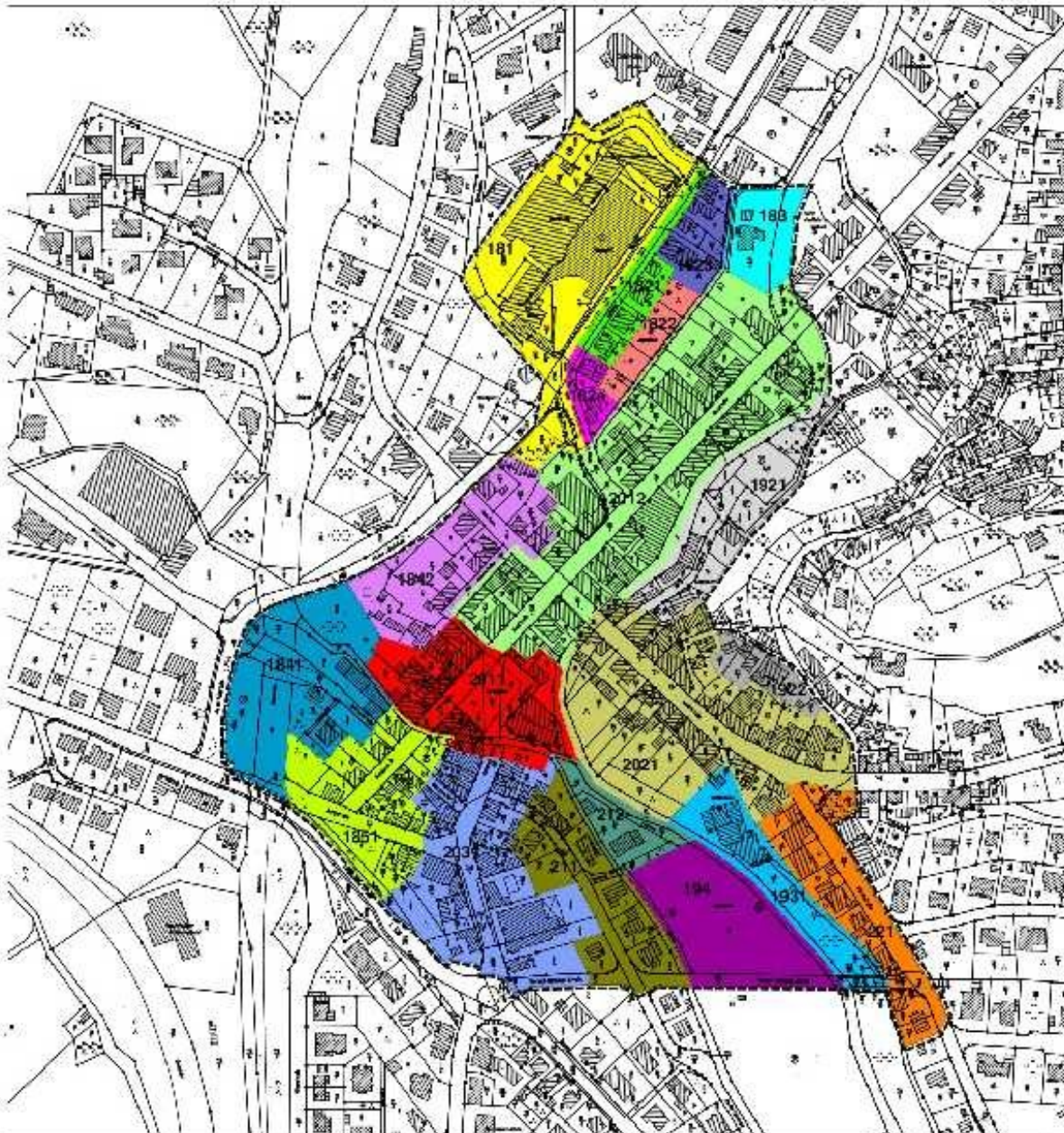
Wertermittlungstichtag: 25.06.2009

Sanierungsgebiet der Stadt W

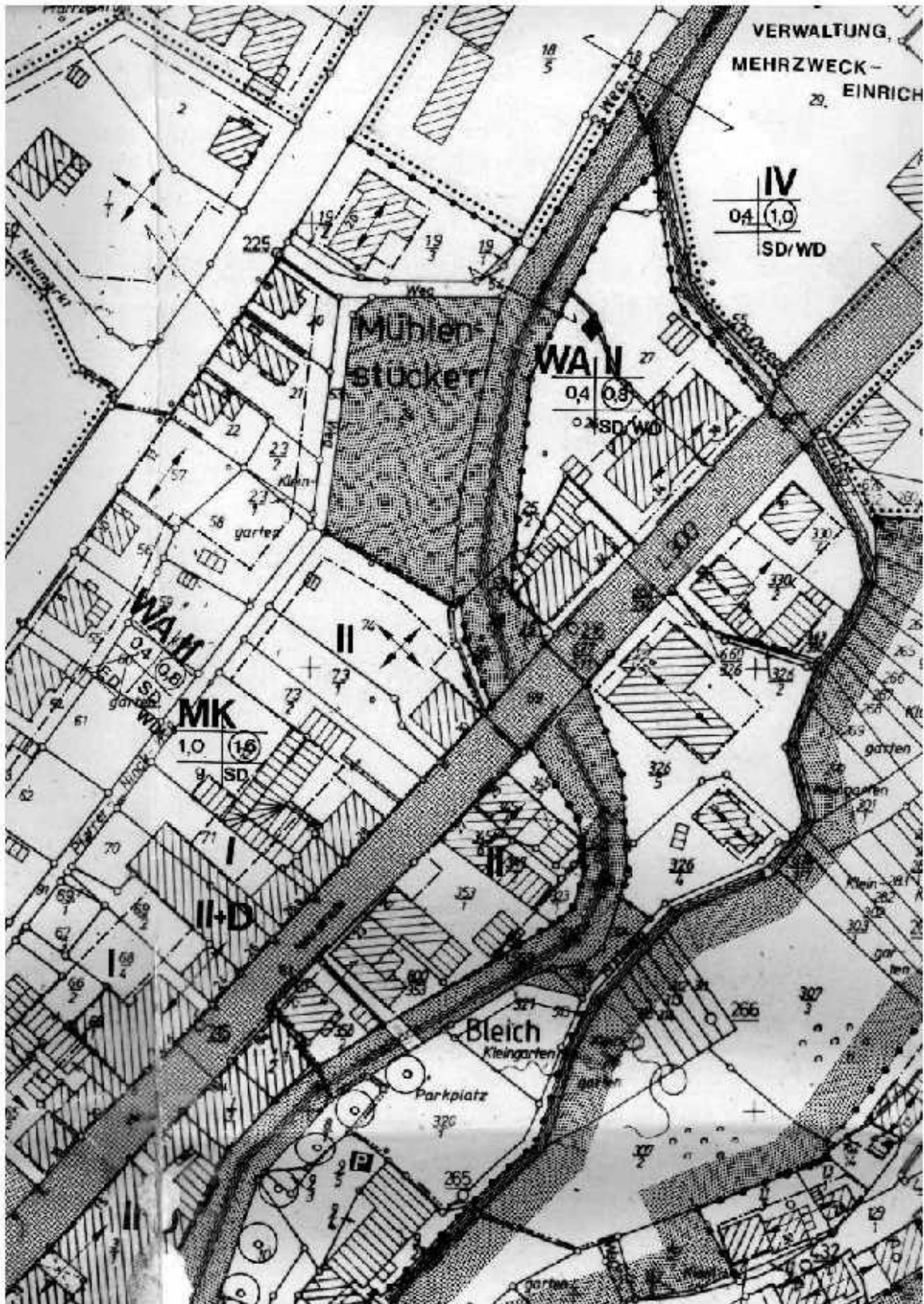
Anlage 1

Zone	Bodenrichtwert	Zustandsmerkmale
151	55,00 €/m²	B - WC 1,0 - 8000
1801	37,00 €/m²	R - WA - 0,7 - 400
1822	45,00 €/m²	R - W 350
1829	55,00 €/m²	B - WA 0,6 - 500
1824	47,00 €/m²	B - WA 0,5 - 450
183	55,00 €/m²	B - W 0,8 - 1700
1841	55,00 €/m²	B - VI 0,2 - 500
1842	55,00 €/m²	B - VI 0,5 - 500
1851	57,00 €/m²	R - VI - 0,5 - 400
1921	45,00 €/m²	B - VI 1,0 - 300

Zone	Bodenrichtwert	Zustandsmerkmale
1902	35,00 €/m²	R - MI - 0,5 - 400
1901	40,00 €/m²	R - MI - 1,0 - 2500
194	50,00 €/m²	E - W 5000
2011	10,00 €/m²	B - MK 2,4 - 300
2012	14,00 €/m²	E - MK 1,6 - 500
2021	11,00 €/m²	E - MK 1,2 - 500
2031	11,00 €/m²	E - MK 1,2 - 500
211	25,00 €/m²	E - MI 0,5 - 600
212	20,00 €/m²	R - MI - 0,4 - 200
221	10,00 €/m²	E - MI 0,8 - 400



Anlage 4



32



EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG

Im Grundbuch von W Blatt 1223 (bisher)
werden als Eigentümer des dort verzeichneten
Grundbesitzes

A Flur 11 Nummer 73/3, GF-Mischnutz, N 30
groß 4,44 Ar,

die Eheleute Dr. Dieter R und
Brigitte geborene N zu je 1/2 Bruchteilsanteil
eingetragen.

Die Eigentümer des vorbezeichneten Grundbesitzes
räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grund-
besitzes, und zwar :

Flur 11 Nummer 73/4, GF.-Mischnutz, N 28,
groß 5,04 Ar,

das Recht ein, über die Fläche, die in der Anlage Nr. 1
durch die Grenzlinien zwischen den Buchstaben
A - B - C - D - A

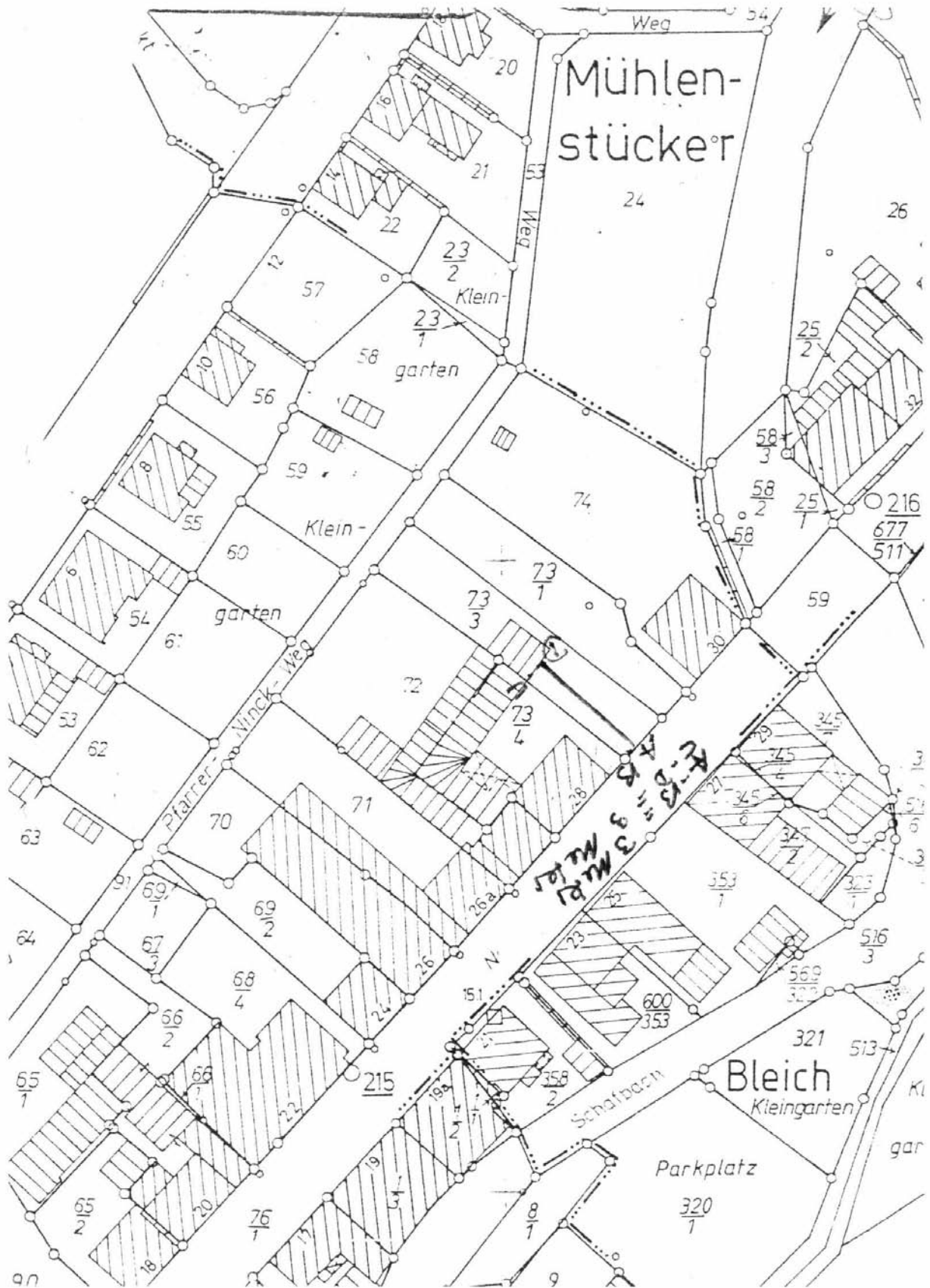
näher gekennzeichnet ist, zu gehen und zu fahren, um zum
begünstigten Grundbesitz hin und zurückzugelangen.

Die Unterzeichneten bewilligen und beantragen hiermit
zu Lasten des Grundbesitzes Flur 11 Nummer 73/3 zu Gunsten
des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundbesitzes
Flur 11 Nummer 73/4 die Eintragung der entsprechenden
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) in das Grundbuch.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 1.000,-- DM
angegeben.

K , den 27. November 1986

Brigitte He R
D. D. H 1
- w - v. - u - l -



34

Urkunden Rolle Nummer 5013 für 1986

Die vorseitigen, vor mir anerkannten Namensunterschriften
von

Eheleuten
Dr. Dieter R und
Brigitte geborene N ,
der Ehemann geboren am 14. April 1948,
die Ehefrau geboren am 01. April 1951,
wohnhaft in W , N 30,

-mir von Person bekannt-,
beglaubige ich hiermit.

K , den 27. November 1986

- N o t a r -

Kostenrechnung

Wert	1.000,-	=		DM
Geb. §§ 141, 82 u. 387 5a		=	10,-	DM
Schreibausl. §§ 103, 102		=	6,-	DM
Post- u. Tel. G. § 107 1.		=	4,-	DM
14% MWSL.		=	2,80	DM
		=		DM
		=		DM
		=		DM
Zus.		=	22,80	DM

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des #
Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt W.

Aktenzeichen: GU 1296/2004

Gutachten-Auszug

über die zonalen Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Kataster: Gemarkung W.
Flur 9, 10, 11

Grundbuch: W.
Blatt verschiedene

der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am **19.01.2010** in der erweiterten Besetzung

- | | |
|---|-------------------------------|
| X | als Vorsitzender |
| X | als ehrenamtliche Gutachterin |
| X | als ehrenamtlicher Gutachter |
| X | als ehrenamtlicher Gutachter |
| X | als ehrenamtlicher Gutachter |
| X | als ehrenamtlicher Gutachter |
| X | als ehrenamtlicher Gutachter |
| X | als ehrenamtlicher Gutachter |
| X | als ehrenamtlicher Gutachter |
| X | als ehrenamtlicher Gutachter |

die in der Sitzung am 25.06.2009 beschlossenen zonalen Anfangs- und Endwerte für den Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtzentrum W.“ unverändert auf den Wertermittlungsstichtag 01.01.2010 fortgeschrieben.

Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

4.18 Zone 2012

4.18.1 Vorbemerkungen

Die Zone 2012 umfasst die als Kerngebiet im Bebauungsplan dargestellten Grundstücke Adolfstraße 1, Neustraße 8 – 30, Neumarktstraße (Flurstück 65/1), Neustraße 2 – 7, Römerstraße 5 sowie Hilserberg 2 mit zugehörigen Nebenflächen.

In dieser Zone wurden **Bodenwerterhöhungen** durch eine Verbesserung der Erschließung und des Umfeldes bewirkt. Hinzu kommt noch der allgemeine Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt.

Konkret wirken folgende Maßnahmen auf die Grundstücke dieser Zone ein:

- Verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen „Neustraße“ und „Neumarktstraße“

Diese Maßnahmen drücken sich in folgenden Bodenwerterhöhungen aus

- Erschließungsvorteil
- Allgemeiner Sanierungsvorteil (Zuschüsse (Initialeffekt))

Dagegen hat sich die planerische Situation und der Entwicklungszustand nicht geändert.

Die bauliche Nutzung der **Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse** ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem **baureifen Land** zuzuordnen (§ 4 Abs. 4 WertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 1-3-geschossigen Mischnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen **Endwertgrundstücks** der Zone 2012 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 4 Abs. 4 WertV, da sämtliche Grundstücke der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung

gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Kernbereich A“ lässt zukünftig eine 3- bis 4-geschossige Kerngebietsnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,6. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

Damit wird den Anwendungsvoraussetzungen des § 28 Abs. 3 WertV Rechnung getragen, da von einem minderausgenutzten Grundstück auszugehen ist.

Soweit bekannt, sind die wertrelevanten Sanierungsmaßnahmen im Bereich dieser Zone bereits vollständig durchgeführt worden, so dass § 27 Abs. 2 WertV hier nicht anzuwenden ist.

Es liegt eine ausreichende Anzahl geeigneter (sanierungsunbeeinflusster) Vergleichspreise **unbebauter** und **bebauter Grundstücke** vor, mittels derer eine direkte Ableitung des zonalen Anfangswertes möglich ist.

Ergänzend und unterstützend wird auch auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2008 bezieht, zurückgegriffen. Daraus wird der **zonale Anfangswert** zum Wertermittlungsstichtag **11.12.2008** mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Zur Ermittlung der **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung** werden stützend das „**Komponentenverfahren**“ und das „**Modell Niedersachsen**“ durchgeführt.

4.18.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.18.1.1 Entwicklungszustand

Siehe Ausführungen unter Ziffer 4.18.1 Vorbemerkungen.

4.18.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2012

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d.h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 2012 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Wertermittlungsstichtag: 25.06.2009

Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK)

Anzahl der Vollgeschosse: III

Geschossflächenzahl: 1,6

Beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand: Erschließungsflächenbeitragsfrei,
abgabefrei bzgl. der Ver- und Ent sorgungsanlagen,
naturschutzbeitragsfrei
Grundstücksgröße: 500 m²
Bauweise: Geschlossene Bauweise

4.18.1.3 Vergleichskaufpreisverfahren

Ableitung des Anfangswerts aus (geeigneten) Kaufpreisen unbebauter Grundstücke sowohl aus dem Sanierungsgebiet selbst als auch aus Vergleichsgebieten

Nach § 26 Abs. 1 Satz 1 WertV sind bei der Wertermittlung Vergleichsgrundstücke möglichst aus sanierungsunbeeinflussten Gebieten heranzuziehen. Aus dem Sanierungsgebiet selbst dürfen sie nach Maßgabe von § 26 Abs. 1 Satz 2 WertV allenfalls dann entnommen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Die von der früheren Richtwertzone Nr. 201 erfassten Grundstücke sind in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen nahezu mit dem sanierungsunbeeinflussten Gebiet der neuen Zone 2012 vergleichbar.

Für den Zeitraum vom 01.01.2000 bis zum Wertermittlungsstichtag konnten für unbebaute, sanierungsunbeeinflusste Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet und vergleichbaren Gebieten in W. insgesamt 8 Kaufpreise selektiert werden.

Hiervon waren alle Kauffälle für einen Preisvergleich geeignet.

Die mit der zonalen Anfangswertzone vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag sowie an das zonale Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6), die zonale Grundstücksfläche (500 m²) und an die Lage (geschätzter Lagefaktor des Vergleichsgrundstücks) angepasst.

Hinsichtlich des Nachweises der verwendeten Vergleichskauffälle und deren Anpassungen an die wertbestimmenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstückes wird auf die als **Anlage 16.1** beigefügte Berechnungstabelle verwiesen.

Die mittlere Genauigkeit des arithmetischen Mittels beträgt +/- 3,03 €/m². Der vorläufige zonale Anfangswert für die Zone 2012 aus unbebauten Vergleichsgrundstücken ergibt sich aus dem gewogenen arithmetischen Mittel zu 127,97 €/m². Angepasste Kauffälle, bei denen der Bodenwert (€/m²) über ein

bestimmtes Maß (+/- 30%) vom vorläufigen Mittel abweichen, werden für die abschließende Mittelbildung nicht verwendet.

Ableitung des Anfangswerts aus (geeigneten) Kaufpreisen bebauter Grundstücke sowohl aus dem Sanierungsgebiet selbst als auch aus Vergleichsgebieten.

Für den gleichen Zeitraum, wie für die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke, konnten 14 Vergleichspreise bebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

In einem ersten Schritt werden wie aus der als **Anlage 16.2** ersichtlich aus diesen Kauffällen über das Sachwertverfahren der vorläufige Sachwert zum Kauffalldatum ermittelt. In diese Berechnung werden die bekannten Größen, wie die Grundstücksfläche, das Baujahr (evtl. fiktives), die Bruttogrundfläche und der jeweilige Baupreisindex eingetragen. 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.

Nach dem Sachwertverfahren wird eine 1. Näherung des vorläufigen Sachwertes [Sp. 20] aus dem Gebäudewert [Sp. 19] und dem vorläufigen Bodenwert (Grundstücksfläche [Sp. 4] x BRW [Sp. 16] ermittelt. Mit dem entsprechenden Marktanpassungsfaktor (Literatur / eigene Ableitung durch den Gutachterausschuss) [Sp. 21] kann in einer ersten Iteration der vorl. Bodenwert [Sp. 22] berechnet werden (Kaufpreis / Marktanpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Nebenanlagen und -kosten). In wenigen Iterationsschritten wird mit dem gefunden Bodenwert (€/m²) und Gebäudewert ein verbesserter vorl. Sachwert berechnet, der erneut marktangepasst zu einem verbesserten Bodenwert führt.

Die ermittelten Bodenwerte werden wie die Kauffalldaten aus unbebauten sanierungsunbeeinflussten Vergleichskauffällen an den Wertermittlungstichtag 25.06.2009 sowie an das zonale Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6), die zonale Grundstücksfläche (500 m²) und an die Lage (geschätzter Lagefaktor des Vergleichsgrundstücks) angepasst (**Anlage 16.4**).

Das um die Ausreißer bereinigte Mittel für den vorläufigen zonalen Anfangswert aus 9 Kaufpreisen bebauter Grundstücke beträgt rd. 129,22 €/m². Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 4.2.2.3, dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke abzuleiten, ungenauer als die Ableitung aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ist. Das Ergebnis wird deshalb nur mit geringem Gewicht bei der Mittelung berücksichtigt.

4.18.1.4 Vergleichsfaktorverfahren Bodenrichtwertverfahren

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 2012)

Die Anfangswertzone 2012 ist teilweise identisch mit der früheren Bodenrichtwertzone 201 mit dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert in Höhe von 130,- €/m². Dieses Grundstück weist folgende Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2008
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Geschossflächenzahl:	1,6 ¹³⁾
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Grundstücksgröße:	600 m ² ¹⁴⁾
Bauweise:	Geschlossene Bauweise

- Ableitung des zonalen Anfangswerts der Zone 2012 aus dem sanierungsunbeeinflussten Richtwert

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Zone 201 ist auf die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangswertgrundstücks der Zone 2012 umzurechnen. Dabei wurde auf die durchschnittlichen bzw. am häufigsten vorkommenden Merkmale von Grundstücken innerhalb dieser Zone abgestellt.

- Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
----------------------	----------------

13) Diese GFZ entspricht der wertrelevanten GFZ Richtwertgrundstückes der Zone 201.

14) Dies entspricht der Größenangabe des früheren Richtwertgrundstückes innerhalb dieser Zone.

Wertermittlungsstichtag:	25.06.2009
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Geschossflächenzahl:	1,6
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Grundstücksgröße:	500 m ²
Bauweise:	Geschlossene Bauweise

- Da die beiden Richtwertgrundstücke für erschließungsflächenbeitragsfreies baureifes Land¹⁵⁾ nur tlw. übereinstimmen, erfolgt eine **Anpassung**.¹⁶⁾

Hinsichtlich des rechnerischen Nachweises der Anpassung wird auf den als **Anlage 16.4** beigefügten Berechnungsvordruck verwiesen.

4.18.1.1 Ableitung des zonalen Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde insbesondere aus Vergleichspreisen von unbebauten und bebauten Grundstücken ermittelt (Abschnitt 5.1.2.3). Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert) angewendet. Das Vergleichskaufpreisverfahren aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ist als gleichwertig zu bezeichnen. Dagegen weist das Vergleichskaufpreisverfahren aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke eine hohe Unsicherheit (da ungünstige Fehlerfortpflanzung) auf. Deshalb wird dieses Ergebnis nur mit 1/3 des vollen Gewichts herangezogen.

Nachweislich des als **Anlage 16.5** beigefügten Berechnungsvordruckes beträgt der mittels des Vergleichskaufpreisverfahrens abgeleitete zonale Anfangswert für das Richtwertgrundstück innerhalb der Zone 2012 130,71 €/m² oder **rd. 130 €/m²**.

4.18.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

4.18.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter bzw. bebauter Grundstücke sowohl aus dem Sanierungsgebiet selbst als auch aus Vergleichsgebieten

Vergleichbare Kauffälle von unbebauten oder bebauten sanierungsbeeinflussten Grundstücken liegen weder aus dem Sanierungsgebiet selbst noch aus vergleichbaren Gebieten vor. Demzufolge kann dieses Verfahren im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewandt werden.

15) Darüber hinaus abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen und naturschutzbeitragsfrei.

16) Der Gutachterausschuss untersucht mindestens halbjährlich die Änderungen des Wertes unbebauter Grundstücke. Dabei zeigt sich, dass das Bodenpreisniveau insbesondere für Mischbauflächen in den letzten Jahren stagniert (vgl. Grundstücksmarktbericht).

4.18.2.2 Komponentenmethode

Nachweislich der beigefügten Berechnungsvordrucke (**Anlagen 22 - 25**) errechnet sich ein sanierungsbedingter Bodenwertvorteil in Höhe von 11,30 € für das zonale Anfangswertgrundstück der Zone 2012.

Bei einem Anfangswert von 130,00 €/m² ergibt dies einen vorläufigen zonalen Endwert von
 $130,00 \text{ €} + 11,30 \text{ €} = \mathbf{141,30 \text{ €/m}^2}$

4.18.2.3 „Modell Niedersachsen“

Auch das „Modell Niedersachsen“ dient als weitere Stützung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Nachweislich der Klassifikationstabellen (**Anlage 26**) liegt die mittels des Klassifikationsmodells abgeleitete prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück in der Zone 2012 bei 7,60 %.

Damit ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 130,- €/m² ein vorläufiger zonaler Endwert von $130,00 \text{ €/m}^2 * 1,076 = \mathbf{139,88 \text{ €/m}^2}$.

4.18.2.4 Zonaler Endwert aus den Einzelergebnissen

Bei der Ermittlung der vorläufigen zonalen Endwerte wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den bundesdurchschnittlichen Markt Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [2] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Die Abweichungen liegen im Bereich von 1-3 %-Punkten, wobei nur zwei Felder im unterbesetzten Randbereich größere Abweichungen aufweisen. Da eine genauere Aufschlüsselung des Marktes im Landkreis Altenkirchen nicht vorliegt, wird auf die Marktuntersuchung in Rheinland-Pfalz bzw. des gesamten Bundesgebiets zurückgegriffen.

Der zonale Endwert wird aus den durchgeführten mittelbaren Vergleichswertverfahren gebildet. Bei allen zwei Verfahren sind die Vergleichspreise, Bodenrichtwerte und Klassifizierung mittels der speziellen Marktkenntnis und Erfahrung des Gutachterausschusses an die Qualität des Wertermittlungsobjekts und die Konjunktur des Wertermittlungstichtags anzupassen.

Die Verfahren sind im Hinblick auf Genauigkeit und Zuverlässigkeit nicht unmittelbar vergleichbar, weshalb eine unterschiedliche Gewichtung der Einzelergebnisse zur

Ermittlung des endgültigen zonalen Endwertes der Zone 2012 durchgeführt wird.

Nachweislich des als **Anlage 28** beigefügten Berechnungsvordruckes ergibt sich der zonale Endwert der Zone 2012 aus dem gewogenen Mittel der beiden Berechnungsverfahren zu rd. **141,- €/m²**.

GU 1296/2004 W.

Zone 2012

Anlage 16.1

Kauffälle unbebauter Grundstücke										Eingabefelder		Werte werden berechnet							*	
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 den vorl. zonalen Anfangswert							* A n m e r k u n g			
	Flur	Kaufpreis €	Fläche m²	Kaufpreis Fläche €/m²	Datum des Kauffalls TT/MM/JJ	Wert- relevant e GFZ	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand geschätzte Beiträge €/m²	Boden- preis- index 1992=100	Wert zum	wertr. GFZw 1,6	Größe 500 m²	Lage Lagefaktor geschätzt	sonstiges geschätzt	unge- wichtete angepasste Vergleichs- preise	Gewicht- ung p	Werte-tabelle ohne Ausreißer				
									IA									IV	UKA/UKv	UKA/UKv
									(Sp 6)											
13/02	32	50.560	899	56,24	20.12.00	0,8	frei	0,00	164,7	62,88	1,28	1,11	1,3	1,0	116,32	1,0	116,32			
55/03	33	60.000	637	94,19	18.11.03	0,8	frei	0,00	171,4	101,19	1,28	1,05	1,0	1,0	136,22	1,0	136,22			
56/03	33	45.000	738	60,98	07.10.03	0,8	frei	0,00	171,2	65,61	1,28	1,07	1,3	1,0	117,00	1,0	117,00			
2737/05	33	60.000	637	94,19	20.10.05	0,8	frei	0,00	175,9	98,65	1,28	1,05	1,0	1,0	132,79	1,0	132,79			
977/06	32	60.000	899	66,74	12.05.06	0,8	frei	0,00	177,1	69,39	1,28	1,11	1,3	1,0	128,37	1,0	128,37			
7/00	31	76.490	880	86,92	22.02.00	0,8	frei	0,00	162,8	98,31	1,28	1,11	1,0	1,0	139,90	1,0	139,90			
978/06	31	65.000	995	65,33	14.12.05	0,8	frei	0,00	176,2	68,28	1,28	1,14	1,3	1,0	129,73	1,0	129,73			
44/01	11	17.895	396	45,19	28.06.01	0,8	frei	0,00	165,9	50,16	1,28	0,96	2,0	1,0	123,46	1,0	123,46			
											#DIV/0!						-			
											#DIV/0!						-			
											#DIV/0!						-			
											#DIV/0!						-			
											#DIV/0!						-			
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:													Mittel:	127,97	8,0					
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,													Ausreißer > Mittel + 30%	166,37						
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,													Ausreißer < Mittel - 30%	89,58						
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.													Gewichtetes Mittel ohne Ausreißer:	127,97 €/m²						
Mittlere Genauigkeit des arith. Mittels: +/- 3,03 €/m²																				

GU 1296/2004 W.

Zone

2012

Anlage 16.2

Kauffälle bebauter Grundstücke																								
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	Grundstücksfläche	BRW	BRW (fiktives) Baujahr	Brutto-raum-inhalt	NHK 2000	Bau-preis-index	Her-stellungs-wert bei Vertrag	gesch. Bau-neben-kosten	Zeitwert der Außen- u. Neben-anlagen	Gesamt-nutzungs-dauer	fiktives Alter	Rest-nutzungs-dauer	Minderung wg.		Wert des Gebäudes (Neben-anlagen u. -kosten)	Näherungsvorläufiger Sachwert	Markt-anpassungs-faktor	vorl. Boden-wert	Boden-anteil	vorl. SW berechnet mit vorl. Bodenwert	
																Bau-jahr	Alter							
Flur		TT/MM/JJ	€	m²	€/m²	m³	€/m³ BRJ	2000 = 100	in €	in %	in €	Jahre	Jahre	Jahre	%	%	€	Grundlage für 1. Marktanpassung	3.03/4	€/m²	€	€		
34/02	38	Wohn- u. Geschäfts- haus	06.09.02	59.500,-	156	110,-	1930	950	200	99,9	189.810,-	16	15.000,-	80	72	8	31,5	85,5	36.869,-	54.029,-	1,00	145,-	22.631,-	59.500,-
42/02	10	Wohn- u. Geschäfts- haus	10.10.02	204.517,-	304	60,-	1975	850	270	99,9	229.271,-	16	12.000,-	80	27	53	11,3	22,6	194.760,-	213.000,-	0,80	200,-	60.886,-	255.646,-
14/03	10	Wohn- u. Geschäfts- haus	05.06.03	150.000,-	304	60,-	1975	850	270	99,9	229.271,-	16	12.000,-	80	28	52	11,3	23,6	192.271,-	210.511,-	0,80	-16,-	4.771,-	187.500,-
39/03	38	Wohnhaus	16.10.03	141.074,-	463	40,-	1990	850	275	99,9	233.516,-	16	10.000,-	80	13	67	4,5	9,4	244.255,-	262.775,-	0,53	47,-	21.922,-	266.177,-
40/03	11	Wohnhaus	30.09.03	65.000,-	615	45,-	1940	800	210	99,9	167.832,-	16	5.000	80	63	17	27,0	70,4	47.092,-	74.767,-	0,90	41,-	25.130,-	72.222,-
49/04	38	Wohn- u. Geschäfts- haus	26.02.04	164.000,-	456	105,-	1948	1500	220	100,0	330.000,-	16	8.000	80	56	24	23,4	59,5	126.756,-	174.636,-	0,90	122,-	55.466,-	182.222,-
1891/04	11	Lagerhalle n	22.10.04	60.000,-	1.279	52,-	1950	1600	100	100,0	160.000,-	10	3.000	60	54	6	22,5	85,5	22.778,-	89.286,-	0,90	34,-	43.889,-	66.667,-
2662/05	11	Wohnhaus	18.11.05	61.720,-	388	52,-	1945	1000	220	102,3	225.060,-	16	6.000	70	60	10	24,8	79,6	46.093,-	66.269,-	0,90	58,-	22.485,-	68.578,-
2219/06	11	Wohn- u. Geschäfts- haus	01.08.06	112.400,-	192	130,-	1960	1000	220	105,0	231.000,-	16	3.000	70	46	24	18,0	54,4	103.088,-	128.048,-	0,90	114,-	21.801,-	124.889,-
811/07	11	Wohnhaus	23.03.07	45.000,-	330	45,-	1950	550	200	111,1	122.210,-	16	5.000	70	57	13	22,5	73,9	33.711,-	48.561,-	0,90	49,-	16.289,-	50.000,-
2584/07	38	Wohnhaus	26.11.07	65.000,-	383	40,-	1948	1400	160	111,9	250.656,-	16	3.000	70	59	11	23,4	77,7	52.749,-	68.069,-	1,00	32,-	12.251,-	65.000,-
1321/08	38	Garagen	30.05.08	25.000,-	593	60,-	1965	350	75	113,9	29.899,-	10	1.000	50	43	7	15,8	80,0	6.547,-	42.127,-	1,00	31,-	18.453,-	25.000,-
1322/08	38	Wohn- u. Geschäfts- haus	14.05.08	185.000,-	1.588	110,-	1950	1275	200	113,9	290.445,-	16	20.000	70	58	12	22,5	75,8	83.306,-	257.986,-	0,70	114,-	180.980,-	264.286,-
2383/08	15	Wohnhaus	27.09.08	30.000,-	409	50,-	1940	500	160	115,0	92.000,-	16	8.000	70	68	2	27,0	95,8	11.307,-	31.757,-	1,00	46,-	18.693,-	30.000,-

GU 1296/2004 W.

Zone 2012

Anlage 16.3

Kauffälle bebauter bzw. unbebauter Grundstücke										Eingabefelder							Werte werden berechnet						
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17						
Reg.- Nr.	Abgeleitete Bodenwertanteile aus den Vergleichspreisen bebauter Grundstücke									Anpassung an den vorl. zonalen Anfangswert								A n m e r k u n g					
	Flur	Kaufpreis	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert- relevante GFZ	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	Boden- preis- index	Wert zum 01.06.09	wertr. GFZ _w	Größe	Lage	sonstiges	unge- wichtete angepasste Vergleichs- preise	Gewicht- ung	Werte-tabelle ohne Ausreißer							
		€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge €/m ²	1992=100										IA (Sp 6)		UKA/UKv	UKA/UKv	Lagefaktor geschätzt	p	
34/02	38	22.631	156	145,07	06.09.02	1,85	frei	0,00	168,7	158,40	0,93	0,81	1,2	1,0	143,36	1,0	143,36						
42/02	10	60.886	304	200,28	10.10.02	0,63	frei	0,00	168,9	218,41	1,35	0,91	1,0	1,0	267,33		-						
14/03	10	-4.771	304	-15,69	05.06.03	0,63	frei	0,00	170,4	-16,96	1,35	0,91	1,0	1,0	-20,76		-						
39/03	38	21.922	463	47,35	16.10.03	0,52	frei	0,00	171,2	50,93	1,38	0,99	2,0	1,0	139,06	1,0	139,06						
40/03	11	25.130	615	40,86	30.09.03	0,85	frei	0,00	171,1	43,98	1,26	1,04	1,3	1,0	75,07		-						
49/04	38	55.466	456	121,64	26.02.04	1,10	frei	0,00	172,1	130,20	1,17	0,98	1,0	1,0	148,86	1,0	148,86						
1891/04	11	43.889	1279	34,31	22.10.04	0,39	frei	0,00	173,6	36,41	1,40	1,19	2,0	1,0	121,53	1,0	121,53						
2662/05	11	22.485	388	57,95	18.11.05	0,57	frei	0,00	176,0	60,63	1,36	0,95	1,7	1,0	133,62	1,0	133,62						
2219/06	11	21.801	192	113,55	01.08.06	2,00	frei	0,00	177,7	117,71	0,89	0,84	1,5	1,0	132,59	1,0	132,59						
811/07	11	16.289	330	49,36	23.03.07	0,46	frei	0,00	179,1	50,75	1,39	0,93	2,0	1,0	131,49	1,0	131,49						
2584/07	38	12.251	383	31,99	26.11.07	1,00	frei	0,00	180,7	32,60	1,20	0,95	2,0	1,0	74,59		-						
1321/08	38	18.453	593	31,12	30.05.08	0,23	frei	0,00	181,9	31,51	1,37	1,03	2,0	1,0	89,21	1,0	89,21						
1322/08	38	180.980	1588	113,97	14.05.08	0,30	frei	0,00	181,8	115,48	1,40	1,24	1,0	1,0	200,18		-						
2383/08	15	18.693	409	45,70	27.09.08	0,46	frei	0,00	182,6	46,09	1,39	0,96	2,0	1,0	123,28	1,0	123,28						
										#DIV/0!													
Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, § 6 Abs. 2 WertV:													Mittel:	117,29	9,0								
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,													Ausreißer > Mittel + 30%	152,48									
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,													Ausreißer < Mittel - 30%	82,11									
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.													Gewichtetes Mittel ohne Ausreißer:	129,22 €/m²									
Mittlere Genauigkeit des arith. Mittels: +/- 3,07 €/m ²																							

GU 1296/2004 W.

Zone

2012

Anlage

16.4

Zonaler sanierungsunbeeinflusster Richtwert für erschließungsflächenbeitragsfreies baureifes Land zum Stichtag				01.01.2008	130,00 €/m ²	
	Richtwert-Grundstück	Zonaler Anfangswert	Anpassungs-faktor			
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag			01.06.2009	1,00	0,00 €/m ²	
Anpassung wegen abweichender GFZ			1,6	1,6	0,00 €/m ²	
Anpassung wg. abweichender Flächengröße			600	500	1,03	3,90 €/m ²
Anpassung wg. abw. Grundstückstiefe (geschätzt)					1,00	0,00 €/m ²
Anpassung an die Art der baulichen Nutzung			MK	MK	1,00	0,00 €/m ²
Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand						0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert für erschließungsflächenbeitragsfreies baureifes Land zum Stichtag				01.06.2009	133,90 €/m²	

GFZ – Anpassung: Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bd. III, 3.10.2

Fläche – Anpassung: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bd. IV, 3.16

GU 1296/2004 W.

Zone 2012

Anlage 16.5

Zusammenstellung und Gewichtung der Einzelergebnisse

	Einzelergebnis	Gewichtung	gewichtetes Mittel
Vorläufiger zonaler Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen unbebauter Grundstücke	127,97 €/m ²	1	
Vorläufiger zonaler Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen bebauter Grundstücke	129,22 €/m ²	0,3	130,71 €/m²
Vorläufiger zonaler Anfangswert aus dem bisherigen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert	133,90 €/m ²	1	

GU 1296/2004 W.

Anlage 23

Ermittlung der grundstücksbezogenen Erschließungsvorteile im Komponentenmodell

Beitragsrechtliche Verteilung der fiktiven Ausbaurkosten

Quelle: Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung W. vom 15.10.2008 (Az.: 4/613)

Grundlage: Fiktivabrechnung der Erschließungsanlage „Neustraße, Neumarktstraße“

Rechnerischer Vorteil auf der Grundlage des Herstellungsaufwandes: 2003 26,08 €/m²

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:

BPI f. Straßenbau (2005=100) 2003	99,7	Faktor:	1,18	30,79 €/m ²
BPI f. Straßenbau (2005=100) 2009	117,7 I/09			

Alter der Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag:

6 Jahre

Mittlere wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Erschließungsanlagen:

25 Jahre

Wertminderung wegen Alters (Technische Wertminderung):

24,00% (Lineare Abschreibung)

Fiktiver Erschließungsvorteil am WE (ohne Eckgrundstückslage):

23,40 €/m²

Davon maximaler rentierlicher Erschließungsvorteil:

10,00 €/m²

GU 1296/2004 W.

Anlage 25

Zusammenstellung der quantifizierten Sanierungsvorteile nach der Komponentenmethode

Zone Nr.	Allgemeiner Sanierungsvorteil	Erschließungsvorteil	Lagevorteil	Aufzoningvorteil	Anfangswert	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	Vorläufiger Endwert
181	5,00%	0,00	10,00%	5,67	55,00	13,92	68,92
1821	1,00%	0,00	0,00%	0,00	85,00	0,85	85,85
1822	1,00%	6,09	0,00%	0,00	40,00	6,49	46,49
1823	1,00%	4,79	0,00%	0,00	80,00	5,59	85,59
1824	1,00%	10,00	0,00%	0,00	78,00	10,78	88,78
183	1,00%	9,58	0,00%	0,00	52,00	10,10	62,10
1841	0,00%	0,00	0,00%	0,00	50,00	0,00	50,00
1842	1,00%	10,00	0,00%	0,00	50,00	10,50	60,50
1851	1,00%	10,00	0,00%	0,00	57,00	10,57	67,57
1921	0,00%	0,00	0,00%	0,00	45,00	0,00	45,00
1922	0,00%	0,00	0,00%	0,00	35,00	0,00	35,00
1931	1,00%	10,00	0,00%	0,00	70,00	10,70	80,70
194	1,00%	0,00	0,00%	0,00	20,00	0,20	20,20
2011	3,00%	15,00	2,00%	0,00	170,00	23,50	193,50
2012	1,00%	10,00	0,00%	0,00	130,00	11,30	141,30
2021	1,00%	10,00	0,00%	0,00	110,00	11,10	121,10
2031	1,00%	10,00	0,00%	0,00	115,00	11,15	126,15
211	0,00%	0,00	0,00%	0,00	55,00	0,00	55,00
212	0,00%	0,00	0,00%	0,00	50,00	0,00	50,00
221	0,00%	0,00	0,00%	0,00	70,00	0,00	70,00

GU 1296/2004 W.

Anlage 26.15

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände nach Kanngieser/Bodenstein

Zone 2012

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	überwiegend intakt	geringe Mängel	einzelne Mängel (z.B. Heizung, Fenster)	gering instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	in w. wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährt	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährt	verfallen
			X								
2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzw. eckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungssituation wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
			X								
3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	geringe Beeinträchtigungen im Nebenbereich, störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
		X									
4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	funktionsgerecht	überwiegend gut	in Teilen ergänzungsbedürftig	einige Infrastrukturermittlungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung
						X	X				

Mittel (1) = 2,00 Mittel (2) = 2,00 Mittel (3) = 1,00 Mittel (4) = 5,50 Gesamtmittel MI = 2,63

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen nach Kanngieser/Bodenstein

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) Bebauung (Gebiet)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	wie Klasse 7 und Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	Neubebauung
				X							
2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Grenzausgleich (Grenzregelung, Umlegung)	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
			X								
3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke u.a.	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	Maßnahmen mit einem geringen Aufwand	Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Anpassung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken	Anpassung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Auflockerung und Umnutzung
		X									
4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrs-umleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
						X	X				

Mittel (1) = 3,00 Mittel (2) = 2,00 Mittel (3) = 1,00 Mittel (4) = 5,50 Gesamtmittel MA = 2,88

Zonaler Anfangswert:	130,00 €/m²
Klassifizierte Missstände i. M.:	2,63
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	2,88
Sanierungsbedingte Werterhöhung:	7,6%
Vorläufiger zonaler Endwert:	139,88 €/m²

Regressionsformel: $E^{-0,15} = 1,4039 - 0,1984 * (A / 100)^{-0,15} - 0,7013 * (Mi / 10 * Ma / 10)^{0,15}$

Quelle: GuG 3/2006 S. 143

GU 1296/2004 W.

Anlage 28

Zusammenstellung und Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Zone Nr.	Quantitative Analyse Modell „Neuwied“ [€/m ²]	Klassifikationsmodell Kanng./Schuhr [€/m ²]	Gewichteter vorläufiger Endwert [€/m ²]	Gerundeter Endwert [€/m ²]	Anfangswert [€/m ²]	BoWert-Differenz [€/m ²]
Gewicht	2	1				
181	68,92	65,29	67,71	68,00	55,00	13,00
1821	85,85	89,93	87,21	87,00	85,00	2,00
1822	46,49	48,36	47,11	47,00	40,00	7,00
1823	85,59	86,16	85,78	86,00	80,00	6,00
1824	88,78	84,86	87,47	87,00	78,00	9,00
183	62,10	60,06	61,42	61,00	52,00	9,00
1841	50,00	50,85	50,28	50,00	50,00	0,00
1842	60,50	58,75	59,92	60,00	50,00	10,00
1851	67,57	63,90	66,35	66,00	57,00	9,00
1921	45,00	46,08	45,36	45,00	45,00	0,00
1922	35,00	35,91	35,30	35,00	35,00	0,00
1931	80,70	79,38	80,26	80,00	70,00	10,00
194	20,20	21,94	20,78	21,00	20,00	1,00
2011	193,50	185,13	190,71	191,00	170,00	21,00
2012	141,30	139,88	140,83	141,00	130,00	11,00
2021	121,10	118,80	120,33	120,00	110,00	10,00
2031	126,15	124,09	125,46	125,00	115,00	10,00
211	55,00	56,38	55,46	55,00	55,00	0,00
212	50,00	50,15	50,05	50,00	50,00	0,00
221	70,00	70,91	70,30	70,00	70,00	0,00