

**Einzelgutachten (Stufe 2) mit Bezug auf das zonale Gutachten (Stufe 1)
(Ausnahmefall (Unterschied zwischen zonalem und grundstücksspezifischen Anfangs-
bzw. Endwert mehr als 30 %) nach Abschnitt 8.9.2.1 der Arbeitshilfe)**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich des A-Kreises**

1) P. K.-H. W.
B.straße 1 B
11111 B.-K.

2) T. V. J. W.
R.-W.-Straße 1
22222 K

2) Stadt W.
d.d. Verbandsgemeindeverwaltung W.
N. 1
33333 W.

C-straße 5
44444 W
Telefon: (05555) 9-0
Telefax: (05555) 9-10
www.vermkv.rlp.de
vermka@lvermgeo.rlp.de

Datum: 29.09.2011
Az.: GU 8704/2011

GUTACHTEN

über die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung¹⁾**

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 Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

Gemarkung: W.

Flur	Flurstücksnummer (Größe)	Lage
1	1 (339 m ²)	A.straße 1

Grundbuch: W. Blatt 1111

**Eigentümer: 1. W., P. K.-H.
2. W., T. V. J.**

in Erbengemeinschaft

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 22.09.2011 in der Besetzung mit

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. NN

als Vorsitzender und Gutachter

Baudirektor Dipl.-Ing. NN

als ehrenamtliche Gutachter

Immobilienkaufmann NN

als ehrenamtlicher Gutachter

1) Vgl. diesbezüglich die Hinweise und Vorgaben auf Seite 3 des vorliegenden Gutachtens.

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

2.569,- Euro.

Wertermittlungstichtag:	22.09.2011
Qualitätstichtag für das Anfangswertgrundstück:	09.05.1989
Qualitätstichtag für das Endwertgrundstück:	22.09.2011

Tag der Besichtigung: 22.09.2011

Ausfertigung Nr. 1 (von 4)

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. der Anlagen 1 bis 5 (8 Seiten) und der Anlage 6 (Auszug aus dem Rahmengutachten).

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

Die Anlagen 5 und 6 liegen dem Mustergutachten nicht bei!

Wichtige Hinweise und Vorgaben:

- a) 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 „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 Neubebauung auf dem Wertermittlungsobjekt angehalten.
- b) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden, sind bei der Ermittlung des Anfangswertes berücksichtigt worden und somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eingeflossen, denn sie dürfen nicht abgeschöpft werden. Eine Gegenrechnung gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Gemeinde erübrigt sich dementsprechend. **Die Zustimmung der Gemeinde zu dieser Vorgehensweise wurde schriftlich eingeholt.**
- c) Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die End- und Anfangswerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen. Da der Abschluss des Sanierungsverfahrens noch nicht bekannt ist, wurde als Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt der Wertermittlung gewählt. D. h. das vorliegende Gutachten wurde unter der Fiktion erstellt, dass das Sanierungsverfahren bereits aufgehoben worden ist.
- d) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde zugunsten der Eigentümer gerundet.

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.....	8
2.1	Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse.....	9
2.2	Qualitätsstichtage.....	9
2.2.1	Anfangswert.....	9
2.2.2	Endwert.....	10
3	Grundstücksbeschreibung.....	11
3.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	11
3.2	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	12
3.3	Planungsrecht.....	13
3.4	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität).....	16
4	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auf der Grundlage der zonalen Anfangs- und Endwerte aus dem Rahmengutachten).....	18
4.1	Ermittlung des objektbezogenen Anfangswertes.....	18
4.2	Ermittlung des objektbezogenen Endwerts.....	22
5	Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe.....	32
7	Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.	33
8	Verzeichnis der Anlagen.....	34

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben

Antragsteller	Verbandsgemeindeverwaltung W. namens und im Auftrag der Stadt W.; Schreiben vom 08.08.2011 (Az.: 4/SAN2)
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 ist bei der Wertermittlung nur insoweit berücksichtigt, wie sie einen Einfluss auf den Bodenwert bewirkt (z. B. bei minderausgenutzten Grundstücken (vgl. § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV (alt))).
Ortsbesichtigung	22.09.2011
Teilnehmer am Ortstermin	Der Vorsitzende, die ehrenamtlichen Gutachter (vgl. Seite 1) sowie VAR G. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

1.2 Auftrag

Erstattung eines schriftlichen Gutachtens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des in W., A.straße 1 gelegenen insgesamt 339 m² großen Grundstücks der Widerspruchsführer, wenn durch Beschluss des Stadtrates die Sanierungsatzung vom 28.09.1989 für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum W.“ nach Maßgabe von § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgehoben wird.

Hierbei handelt es sich um folgendes Flurstück (Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung der Vermessungs- und Katasterverwaltung):

Flur	Flurstück-Nr.	Fläche	Tatsächliche Nutzung	Hinweise
1	1	339 m ²	Gebäude- und Freifläche	keine

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

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 GU1296/2004** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des A-Kreises, mit Stand vom 01.01.2010 (vgl. Auszug in **Anlage 6**)
- Aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte (**Anlage 1**)
- Grundbuchauszug vom 15.08.2011 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II)
- Fotos des Bewertungsobjektes (**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 insbesondere für die Festlegung des Wertermittlungsstichtags und der Qualitätsstichtage des grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerts.

2.1 Stichtag für die allgemeinen Wertverhältnisse

Grundsätzlich der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, im vorliegenden Fall aber der 22.09.2011.

Begründung

Der Stichtag 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 Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt der Beschlussfassung 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 werden.

2.2 Qualitätsstichtage

2.2.1 Anfangswert

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

Vgl. diesbezüglich auch das Rahmengutachten des Gutachterausschusses auf Seite 17.

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 Entstehung²⁾.

Die Gemeinde hat gemäß § 141 Abs. 1 BauGB vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu

2) Sofern der oben ermittelte Qualitätsstichtag im Einzelfall fortzuschreiben ist (vgl. Arbeitshilfe, Abschnitt 7.1 (Stand 1/2012)), so ist im folgenden ausdrücklich auf die Fortschreibung hingewiesen.

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.

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 gewisse 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. Initialeffekt, allgemeiner Sanierungsvorteil) schon früher ein, da die **vorbereitenden Untersuchungen** nur durchgeführt werden, wenn ein **hinreichender Sanierungsverdacht** vorliegt. Nach den Feststellungen des Gutachterausschusses trifft dieses Marktverhalten auch für den Grundstücksmarkt im Bereich des Sanierungsgebiets „Stadtkern W.“ zu.

2.2.2 Endwert

Grundsätzlich der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB, hier aber der 22.09.2011.

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 für den Endwert der Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss angehalten.

Da die Sanierung für die Grundstücke des Widerspruchsführers und der wertrelevanten Umgebung in allen Teilen abgeschlossen ist, fließen alle sanierungsbedingten Bodenwertvorteile ohne Wartezeit in die Ermittlung des Endwertes ein (keine Anwendung von § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV88(alt)). Das heißt, eine Notwendigkeit der Fortschreibung der Grundstücksqualität auf den noch nicht bekannten Zeitpunkt der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten³⁾.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

In diesem Gutachten soll die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des auf dem Deckblatt bezeichneten Grundstücks in W. ermittelt werden, indem sowohl der sanierungs~~un~~beeinflusste (Anfangswert) als auch der sanierungs~~bee~~beeinflusste 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 – abgestellt werden.

Umgebung
(sanierungs~~un~~beeinflusst)

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

Der Gebäudezustand wies nur geringe Mängel auf.

Umgebung
(sanierungs~~bee~~beeinflusst)

Im Zuge der Sanierung wurde die „A.straße“ durch eine Ausbaumaßnahme erneuert. Die Bebauung wurde sanierungsbedingt durch einzelne Instandsetzungen und Modernisierungen verbessert.

Bebauung des Bewertungs- Wohn- und Geschäftshaus (A.straße 1)

3) Es empfiehlt sich aber vor der Erhebung des Ausgleichsbetrags eine entsprechende Überprüfung!

objekts zum Qualitätsstich-
tag des Anfangswertgrund-
stücks

Bebauung des Bewertungs- Wohn- und Geschäftshaus (A.straße 1); das Gebäude
objekts zum Qualitätsstich- wurde durch den Eigentümer im Rahmen der üblichen
tag des Endwertgrundstücks Unterhaltung instandgesetzt und modernisiert.

Sanierungsunbeeinflusster
Erschließungszustand

Das Grundstück ist sowohl von der südwestlich vorbei-
führenden ausgebauten Gemeindestraße „A.straße“ als
auch der nördlich angrenzenden Anliegerstraße „S.-
Gasse“ erschlossen. Der sanierungsunbeeinflusste Zu-
stand der Erschließungsstraßen bestand aus einer As-
phaltbetondecke und beidseitigen schmalen Bürgerstei-
gen, die ebenfalls einen Bitumenbelag aufwiesen. Die
A.straße 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 „A.straße“ war
erneuerungsbedürftig. Die zusammengetragenen Aus-
sagen der Verbandsgemeindeverwaltung sowie einige
Bilder lassen den Schluss zu, dass der ursprünglich
vorhandenen Straße zum Zeitpunkt der sanierungsbe-
dingten Ausbaumaßnahme noch einen Restwert beige-
messen werden muss. Diesen Tatbestand hat der Gut-
achterausschuss letztlich bei der Beurteilung des Ma-
ßes der Rentierlichkeit der ersparten Ausbaubeiträge
im Rahmengutachten berücksichtigt.

Sanierungsbeeinflusster Er-
schließungszustand

Das Bewertungsobjekt grenzt an die „A.straße“ und die
„S.Gasse“ (Eckgrundstück). Die „A.straße“ wurde im
Jahr 2009 nach Erneuerung der Ver- und Entsorgungs-
leitungen über die gesamte Straßenbreite mit einer
neuen Asphaltdecke versehen und die Bürgersteige
zum Teil mit Betonsteinpflaster ausgebaut. Da die „S.-
Gasse“ nicht ausgebaut worden ist, wäre das Grund-
stück unter der Fiktion der Erhebung von Straßenaus-
baubeiträgen nach § 10 KAG unter die sogenannte
„Eckgrundstücksvergünstigung“ gefallen. Das heißt, der
Ausbaubeitrag wäre nur für das halbe Grundstück erho-
ben worden. Deshalb ist der geldwerte Vorteil – als
Grundlage für die Ermittlung der diesbezüglichen sanie-
rungsbedingten Bodenwerterhöhung – aus diesem hal-
bierten Ausbaubeitrag abzuleiten.

Sanierungsunbeeinflusster

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschlie-

erschließungsbeitrags- und
abgabenrechtlicher Zustand

ßungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Bau-
gesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabenge-
setz aus.

„Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da
es zum Qualitätsstichtag⁴⁾ für das Anfangswertgrund-
stück es an einer diesbezüglichen Rechtsgrundlage
fehlte. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die
ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, bei-
trags- und abgabenfrei.

Sanierungsbeeinflusster er-
schließungsbeitrags- und ab-
gabenrechtlicher Zustand

Nach § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind Vorschriften
über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung,
Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsan-
lagen **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.

Gestalt und Form (sanie-
rungsunbeeinflusst bzw. sa-
nierungsbeeinflusst)

Das Grundstück ist nahezu regelmäßig geformt und hat
durch die **Sanierung keine Grenzänderungen** erfah-
ren.

Beschaffenheit (sanierungs-
unbeeinflusst bzw. sanie-
rungsbeeinflusst)

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

4) Vgl. diesbezüglich Abschnitt 2.2.1.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Wertbeeinflussende Rechte
und Belastungen

In Abt. II des betreffenden Grundbuches Blatt 1111 sind folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr. 1:

Die Sanierung des Stadtzentrums ist eingeleitet; eingetragen am 08.12.1989

lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung) für die O. Volksbank eG mit dem Sitz in 66666 H. Gemäß Bewilligung vom 19.08.1991 eingetragen am 29.11.1991.

Erläuterungen

Zu lfd. Nr. 1:

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

Zu lfd. Nr. 2:

Nach dem Wortlaut der Bewilligungsurkunde vom 19.08.1991 hat sich der damalige Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger schuldrechtlich verpflichtet, auf dem Kaufgrundbesitz kein Kreditinstitut im Sinne des § 1 des Kreditwesens (KWG) zu betreiben bzw. diese Anwesen einem Kreditinstitut zu dieser Nutzung zu überlassen.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III beeinflussen zwar den Kaufpreis des Grundstücks, i. d. R. aber nicht den Verkehrswert und haben daher 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

Zum Begriff der **wertrelevanten** GFZ

Die rechtlich zulässige Nutzung ist zunächst den Bebauungsplänen zu entnehmen. In erster Linie sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung und dabei insbesondere die Geschossflächenzahlen (GFZ) festzustellen. Hierbei ist zu beachten, dass die in der Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne einerseits lediglich die höchst zulässige Nutzungsmöglichkeit beinhalten und andererseits oft noch zusätzlichen Restriktionen wie z. B. einzuhaltende Abstände der Baukörper zum Nachbargrundstück, Baulinien und Baugrenzen unterliegen, so dass das tatsächlich **wertrelevante** Maß der baulichen Nutzung (näherungsweise) ermittelt werden muss.

Abweichungen zwischen dem rechtlich zulässigen (bzw. dem tatsächlich **realisierbaren**) und dem tatsächlich **realisierten** Maß der baulichen Nutzung treten häufig in Neubaugebieten mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern auf. Denn nicht selten werden hier die höchstzulässigen Geschossflächenzahlen aus § 17 BauNVO (z. B. von 1,2 in WR- oder WA-Gebieten) festgesetzt, die beispielsweise bei Grundstücksgrößen von 600 m² zu entsprechenden Geschossflächen von 720 m² führen, die aber vom Grundstücksmarkt nicht realisiert werden. Kaufpreisauswertungen zeigen dann sehr schnell, dass zwischen den Kaufpreisen dieser Grundstücke und der **planungsrechtlichen** GFZ keinerlei Abhängigkeiten bestehen.

In diesen Fällen ist zum Zwecke der Bestimmung der diesbezüglichen Grundstücksmerkmale auf die im Baugebiet (durchschnittlich oder am häufigsten) realisierte GFZ abzustellen. D. h. generell ist zum Zwecke der Wertermittlung auf das **wertrelevante** Maß der baulichen Nutzung abzustellen, das im Einzelfall durchaus mit dem **planungsrechtlichen** Maß übereinstimmen kann. Überschreitungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind bei der Ermittlung des wertrelevanten Maßes der baulichen Nutzung nur zu berücksichtigen, wenn die Überschreitung zulässigerweise realisiert wurde (z. B. im Falle eines Bestandschutzes). Bei der Ableitung der **wertrelevanten** Geschossflächenzahl ist auch die Geschossfläche zu berücksichtigen, die nicht in Vollgeschossen liegt. Insoweit ist von der Definition der GFZ gemäß der geltenden Baunutzungsverordnung

(BauNVO) abzuweichen. Dem steht auch nicht entgegen, dass durch die Anrechnung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen auf die **wertrelevante GFZ** die **planungsrechtliche GFZ** überschritten wird.

Liegen Bauleitpläne nicht vor oder enthalten sie nicht die erforderlichen Angaben, ist die zulässige oder die zu erwartende Nutzung in geeigneter Weise festzustellen, z. B. auf der Grundlage von planreifen Satzungsentwürfen oder in den Fällen des § 34 BauGB nach Maßgabe der vorhandenen Bebauung und Erschließung.

Sanierungsunbeeinflusstes Planungsrecht

Die Beurteilung von Vorhaben zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks (09.05.1989 (vgl. Abschnitt 2.2.1)) orientierte sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kernbereich A“ der Stadt W.. Dementsprechend war für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks eine maximal 2-geschossige Kerngebietsbebauung (MK) in geschlossener Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig (siehe **Anlage 4**). In dem damals rechtswirksamen Flächennutzungsplan war für diesen Bereich Mischbaufläche (M) dargestellt. Die wertrelevante GFZ wurde im vorliegenden Fall mit 1,82 ermittelt; **die Ableitung der wertrelevanten GFZ kann der Anlage 5 entnommen werden**. Die tatsächlich realisierte Bebauung auf dem Grundstück weicht **zulässigerweise** von dem planungsrechtlich zulässigen Maß nach oben hin ab, mit der Folge, dass zumindest für den Zeitraum der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ein höherer Ertrag aus dem Grundstück erwirtschaftet werden kann (**Bestandsschutz**). Aufgrund einer geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes von rd. 40 Jahren (zum Qualitätsstichtag 22.09.2011) wird sanierungsunbeeinflusst für den objektspezifischen Bodenwert eine wertrelevante GFZ aus der am Wertermittlungsstichtag **realisierten GFZ von 1,82** sowie der **planungsrechtlichen GFZ von 1,2** ermittelt. Dabei ist zu beachten, dass sich diese GFZ nach Ablauf der Restnutzungsdauer von 40 Jahren auf 1,2 (planungsrechtliche und wertrelevante GFZ nach Freilegung) reduziert. Somit ist der Ermittlung des Anfangswerts folgende wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung der Überausnutzung zu Grunde zu legen:

$$\begin{aligned} & \text{GFZ (restnutzungsdauerbeeinflusst)} \\ & = 1,82 + (1,20 - 1,82) \times \frac{1}{1,05^{40}} = 1,73 \end{aligned}$$

Die Restnutzungsdauer für das Anfangswertgrundstück darf nicht auf den diesbezüglichen Wertermittlungstichtag 09.05.1989 bezogen und auf den damaligen Gebäudezustand abgestellt werden, da sonst sanierungsunbeeinflusste Wertänderungen (nämlich das Älterwerden des Gebäudes während der Sanierung) sowie Sanierungsmaßnahmen, die der Eigentümer gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise selbst durchgeführt hat (nämlich die Gebäudesanierung) und die gemäß Hinweis b) auf Seite 3 in diesem Gutachten mit Zustimmung der Gemeinde unberücksichtigt bleiben, in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung einfließen würden. Diese Besonderheit der im Einzelfall notwendigen Fortschreibung der Qualität des Anfangswertgrundstücks wurde vom OVG in seinem Urteil vom 05.10.2010 – 6 A 10164/09.OVG – bereits bestätigt⁵⁾. Insofern ist die Qualität der baulichen Anlagen auf dem Anfangswertgrundstück zur Schätzung der Restnutzungsdauer über den Qualitätsstichtag 09.05.1989 weiter zu entwickeln.

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 keine Rechtskraft erlangt haben, so dass auch für das Endwertgrundstück die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu unterstellen sind. Das heißt, auch beim Endwertgrundstück ist die Überausnutzung in Höhe der GFZ von 1,82 über die o. g. Restnutzungsdauer zu berücksichtigen (zur Berechnung der restnutzungsdauerbeeinflussten GFZ in Höhe von 1,73 siehe oben).

5) Hier wurde sowohl die Qualität der Grundstücke entlang der H.straße als auch der Straße „K“ für die Anfangswertermittlung über den Qualitätsstichtag hinaus weiterentwickelt, weil die Erschließungsanlagen, die während der Sanierung erstellt wurden, nicht sanierungsbedingt waren.

Zur Anpassung des Maßes
der baulichen Nutzung beim
Bewertungsobjekt

Die GFZ von 1,73 bezieht sich auf die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts von 339 m². Um die „echte“ Geschossflächenzahländerung (aus der Änderung der Geschossfläche auf dem Bewertungsobjekt gegenüber dem zonalen Anfangswertgrundstück) zu ermitteln, muss die Geschossfläche auf dem Bewertungsobjekt auf die Grundstücksfläche des zonalen Anfangswert- bzw. Endwertgrundstücks bezogen werden (vgl. Erläuterungen „2“ in der Tabelle des Abschnitts 4.1). Dieser Schritt ist notwendig, um die „unechte“ Änderung der GFZ, die nur durch die unterschiedliche Grundstücksgröße entstanden ist, herauszulösen. Denn die Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten führen zu deutlich niedrigeren Bodenwertänderungen als die GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

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).

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 **22.09.2011**, zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn 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 existierte, ist es als baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. **Die Baureife ist folglich nicht sanierungsbedingt.**

Sanierungsbeeinflusster Ent-
wicklungszustand (Endwert-
grundstück)

Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der **sanierungsbedingt durchgeführten** Ausbaumaßnahme)

Begründung

Da das sanierungsbeeinflusste Wertermittlungsobjekt durch die Sanierungsmaßnahme eine neue Erschließungsanlage erhalten hat, das Grundstück nach wie vor bebaut bzw. bebaubar 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. Der BGH spricht von „Bauland“.

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 Rahmengutachten⁶⁾

4.1 Ermittlung des objektbezogenen Anfangswertes

Die Grundstücksmerkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks (vgl. unten stehende Tabelle, Spalte 2) sind dem Rahmengutachten entnommen. Deren Ermittlung kann dort nachgelesen werden (vgl. Anlage 6). Das zonale Anfangswertgrundstück der maßgeblichen Zone 2021 wird wie folgt an die grundstücksspezifischen und wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes (vgl. unten stehende Tabelle, Spalte 3) angepasst:

	Zonales Anfangswertgrundstück	Bewertungsobjekt			
Zonen-Nr.	2021	2021			
Zonaler Anfangswert	110,00 €/m ²				
Stichtag für den zonalen Anfangswert	01.01.2010				
			Anpassungsfaktor	110,00 €/m ²	Rd. Nr.
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.2010	22.09.2011	x 1,000	110,00 €/m ²	1
Anpassung wegen abweichender wertrelevanter GFZ	1,20	0,98	x 0,844	92,84 €/m ²	2
Anpassung wg. abweichender Flächengröße	600	339	x 1,053	97,76 €/m ²	3
Rechte und Belastungen	Keine	Gewerbebetriebsbeschränkung	x 0,950	92,87 €/m ²	4
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	Keine		x 1,000	92,87 €/m ²	5
Anfangswert für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land zum Stichtag			22.09.2011	92,87 €/m²	6

Begründungen zu den Anpassungen (Rd.-Nr.):

Zu Rd.-Nr. 1:

Der Gutachterausschuss untersucht mindestens jährlich die Änderungen des Wertes unbebauter Grundstücke. Dabei zeigt sich, dass u.a. das Bodenpreisniveau im A-Kreis bis auf wenige Ausnahmen im Umfeld der Entwicklungsmaßnahme „ABC“ seit Jahren stagniert. Der Faktor zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag beträgt daher 1,00.

6) Vgl. auszugsweise aus dem Rahmengutachten in Anlage 6.

Zu Rd.-Nr. 2:

Aus der unterschiedlichen Größe des zonalen Anfangswertgrundstücks einerseits und dem grundstücksspezifischen Anfangswertgrundstücks andererseits erwächst eine GFZ-Änderung, die mit Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen ist. Um die GFZ-Änderung zu ermitteln, die allein auf einer Geschossflächenänderung basiert, muss die Geschossfläche des Bewertungsobjektes auf die Grundstücksgröße des **zonalen** Anfangswertgrundstücks bezogen werden.

Geschossfläche auf dem Bewertungsobjekt (BWO):

$$\begin{aligned}\text{Geschossfläche (BWO)} &= \text{Grundstücksgröße (BWO)} \times \text{GFZ (BWO)} \\ &= 339 \text{ m}^2 \times 1,73 = \mathbf{586,47 \text{ m}^2}\end{aligned}$$

GFZ aus Geschossfläche (BWO) bezogen auf die Fläche des zonalen Anfangswertgrundstücks (ZA):

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Geschossfläche (BWO)}}{\text{Grundstücksfläche (ZA)}} = \frac{586,47 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = \mathbf{0,98}$$

D. h., der Werteeinfluss durch die GFZ von 1,2 beim zonalen Anfangswertgrundstück ist auf den Werteeinfluss durch die GFZ von 0,98 beim Bewertungsobjekt umzurechnen. Diese Umrechnung wird mit Hilfe der Mietsäule nach Strotkamp durchgeführt⁷⁾:

7) Die Berücksichtigung der unterschiedlichen (normierten) GFZ zwischen dem zonalen Anfangswertgrundstück und dem Wertermittlungsobjekt muss mit der Mietsäule erfolgen, da die (geschossweise) GFZ wegen der inhomogenen Mieten innerhalb der aufstehenden Gebäude eine unterschiedliche Wertigkeit besitzt.

Zonales Anfangswertgrundstück				Wertermittlungsobjekt			
	geschossweise geometrische GFZ	Reinerträge	fiktive GFZ		geschossweise geometrische GFZ	Reinerträge	fiktive GFZ
V. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00	V. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00
IV. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00	IV. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00
III. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00	III. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00
II. OG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00	II. OG	0,18	$4,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,18
I. OG	0,6	$4,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,60	I. OG	0,4	$4,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,40
EG	0,6	$7,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	1,05	EG	0,4	$7,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,70
UG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00	UG	0	$0,00 \text{ €/m}^2$ $4,00 \text{ €/m}^2$	0,00
1,20				0,98			
Summe: 1,65 fiktive GFZ				Summe: 1,28 fiktive GFZ			

fikt. GFZ	UK	Zonaler Anfangswert [€/m²]	fikt. GFZ	UK	Änderung in %	Bodenwert- änderung
1,65	1,385	110,00	1,28	1,169	-15,6%	-17,16 €/m²

Die relative Bodenwertänderung ergibt sich folglich zu $\frac{-17,16 \text{ €/m}^2}{110,00 \text{ €/m}^2} = -0,156$ und der Restwert zu $1,000 - 0,156 = 0,844$.

Zu Rd.-Nr. 3:

Nach einer vorläufigen Untersuchung⁸⁾ des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz beträgt der Koeffizient bei einer Grundstücksgröße von 340 m² rd. 1,032 und von 600 m² rd. 0,980. Somit ergibt sich folgender Grundstücksgrößen-Anpassungsfaktor:

$$\frac{1,032}{0,980} = 1,053$$

8) Landesgrundstücksmarktbericht 2011 des Landes Rheinland-Pfalz, Kapitel 12

Zu Rd.-Nr. 4:

Den Werteeinfluss der im Grundbuch Abt. II zu Lasten des Flurstückes eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung) berücksichtigt der Gutachterausschuss in Form eines prozentualen Abschlages am GFZ-angepassten zonalen Anfangswert. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses ist der Werteeinfluss dieser Nutzungsbeschränkung auf den Bodenwert nur als gering einzustufen. Er kann aber auch nicht ganz unberücksichtigt bleiben, da mit hoher Wahrscheinlichkeit auch ein potenzieller Käufer diesen Umstand wertmindernd einschätzen würde. Demzufolge beziffert der Gutachterausschuss diesen Werteeinfluss in freier Schätzung auf ca. 5% des lage- bzw. GFZ-angepassten zonalen Anfangs- bzw. Endwertes.

Zu Rd.-Nr. 5:

Anpassungen wegen sonstiger wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Zu Rd.-Nr. 6:

Im Ergebnis erhält man den relativen objektbezogenen Anfangs- bzw. Endwert als Ausgangsgröße zur Ermittlung der absoluten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach Multiplikation mit der maßgebenden Grundstücksgröße (siehe Abschnitt 5).

4.2 Ermittlung des objektbezogenen Endwerts

Die Merkmale des Endwertgrundstücks sind mit den in der Tabelle des Abschnitts 4.1 aufgeführten Merkmalen des Anfangswertgrundstücks identisch. Das zu bewertende Grundstück ist hinsichtlich der im Rahmengutachten berücksichtigten sanierungsbeeinflussenden Merkmale aber nicht mit dem zonalen Endwertgrundstück der maßgeblichen Zone 2021 vergleichbar.

Demzufolge müssen im vorliegenden Fall ausgehend vom Anfangswert die beiden im Rahmengutachten angewandten Wertermittlungsverfahren (Komponentenverfahren und Niedersachsenmodell) gesondert auf das hier zu bewertende Grundstück angewandt und die Verfahrensergebnisse sachverständig gemittelt werden.

4.2.1 Komponentenverfahren

4.2.1.1 Komponente „Bodenwerterhöhung aus Allgemeinem Sanierungsvorteil“

Der „Allgemeine Sanierungsvorteil“ beinhaltet Werterhöhungen durch die Verbesserungen der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, 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 Investitionen lohnen – sog. Initialeffekt). Er wird für den vorliegenden Fall vorsichtig mit 1 % des Anfangswertes geschätzt.

4.2.1.2 Komponente „Bodenwerterhöhung aus Lageverbesserungen“

Da sich die Mieten sanierungsbedingt nicht erhöht haben, ergibt sich keine nachweisbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus Lageverbesserungen.

4.2.1.3 Komponente „Bodenwerterhöhung aus eingesparten Erschließungskosten“

Unter Berücksichtigung des Tatbestandes, dass das Bewertungsgrundstück nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung W.⁹⁾ ausbaubeitragsrechtlich eine Eckgrundstückvergünstigung erfahren würde, lässt sich der objektbezogene rentierliche Erschließungsvorteil für das Bewertungsgrundstück wie folgt ermitteln:

9) Mail-Auskunft vom 21.09.2011

Zusammenstellung der fiktiven grundstücksbezogenen Erschließungsvorteile

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

Erschließungsanlage: „A.straße, A.d.F.“

Kosten der Erschließungsmaßnahme:	2009	434.000,00 €
Gemeindeanteil:	35%	151.900,00 €
Zu verteilender beitragsfähiger Aufwand:		282.100,00 €
Beitragspflichtige Geschossflächen:	38030,4 m ²	
Beitrag je/m ² Geschossfläche:	7,42 €/m ²	
Zu veranlagende Grundstücksflächen:	15846,0 m ²	
Beitrag je/m ² Grundstücksfläche:	17,80 €/m ²	

Erläuterungen

1

Ermittlung der grundstücksbezogenen Erschließungsvorteile im Komponentenmodell

Beitragsrechtliche Verteilung der fiktiven Erschließungskosten

Quelle: Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung W. vom 15.02.2008 (Az.: 4/613)

Grundlage: Fiktivabrechnung der Erschließungsanlage: „A.straße, A.d.F.“

Wertermittlungsstichtag: 22.09.11

Rechnerischer Vorteil auf der Grundlage des Herstellungsaufwandes: 17,80 €/m²

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:

BPI f. Straßenbau (2005=100)	2009	117,8	Faktor:	1,03	18,36 €/m ²
BPI f. Straßenbau (2005=100)	2011	121,5 (II/2011)			

2

Baujahr der Erschließungsanlage:	2009
Alter der Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag:	2 Jahre
Mittlere wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Erschließungsanlagen:	25 Jahre
Wertminderung wegen Alters (Technische Wertminderung):	8,00% (Lineare Abschreibung)

3

Fiktiver Erschließungsvorteil am WE (ohne Eckgrundstückslage): 16,89 €/m²

Fiktiver Erschließungsvorteil am WE (Eckgrundstücksvergünstigung): - 8,45 €/m²

Abzüglich Restwert der ursprünglichen Erschließungsanlage: Aufgrund vorliegenden Bildmaterials vor dem Ausbau geschätzt - 1,50 €/m²

Fiktiver objektbezogener Erschließungsvorteil am WE: 6,95 €/m²

Rentierlichkeit lt. LGMB 2011 Kap. 6.6, Tabelle 6.1-1: 100,0%

6

Erläuterungen:

1:

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung W. vom 15.02.2008 beträgt die Summe der fiktiven Ausbaubeiträge nach § 10 KAG für alle Grundstücke an der A.straße 282.100,- €. In diesem Betrag ist bereits der Gemeindeanteil von 35 % durch Abzug berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein auf das Bewertungsobjekt umzulegender fiktiver Ausbaubeitrag von 17,80 €/m². Eine Reduktion dieses ermittelten Beitrags ist nicht notwendig, da die neue Erschließungsanlage wegen des Neuausbaus zwar eine entsprechende Wirkung auf die Lagewertigkeit ausübt, aber ansonsten eine „bloße“ Erschließungsfunktion besitzt.

2:

Die Fertigstellung des Straßenausbaus erfolgte in 2009. Der Vorteil auf Grundlage des Herstellungsaufwandes ist auf den Wertermittlungsstichtag in 2011 zu beziehen. Die Hochrechnung von 2009 auf den Wertermittlungsstichtag in 2011 erfolgt auf der Grundlage der Preisindexreihe für Straßenbauwerke des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17, Reihe 4 und ergibt: $17,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{121,5}{117,8} = 18,36 \text{ €/m}^2$.

3:

Da der Straßenausbau im Jahre 2009 fertiggestellt wurde, wird zum Stichtag für die Alterswertminderung der Straße ein Abschlag von 8 % vorgenommen. Dieser errechnet sich aus der linearen Alterswertminderung aus dem Alter von 2 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer einer derartig ausgebauten Straße von 25 Jahren zu

$$\frac{2}{25} = 0,08 \Rightarrow 8\%, \quad 18,36 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,08) = 16,89 \text{ €/m}^2 \text{ .}$$

4:

Laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung W. vom 21.09.2011 ist bei Eckgrundstücken eine Vergünstigung des Beitrages von 50 % maßgebend. Dieser Ansatz wird vom Gutachterausschuss auch als marktgerecht angesehen

$$16,89 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 8,45 \text{ €/m}^2 \text{ .}$$

5:

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 Gutachterausschuss mit 1,50 €/m² der angrenzenden privaten Grundstücksflächen 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: $8,45 \text{ €/m}^2 - 1,50 \text{ €/m}^2 = \underline{6,95 \text{ €/m}^2}$.

6:

Für die Beurteilung, inwieweit sich der (ersparte) Ausbaubeitrag teilweise oder in voller Höhe auf den Bodenwert auswirkt, wird auf die Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses zurückgegriffen (Landesgrundstücksmarktbericht 2011, Kap. 6.6, Tabelle

6.1-1). Diese Auswertung zeigt, dass sich Erschließungs- und Ausbaubeiträge in dieser Höhe auf den Bodenwert i. d. R. im Verhältnis 1:1 auswirken.

4.2.1.4 Komponente „Bodenwerterhöhung aus Aufzoningvorteilen“

Weder das Maß noch die Art der baulichen Nutzung wurde sanierungsbedingt erhöht (vgl. diesbezüglich Abschnitt 3.3), so dass keine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wahrscheinlich ist.

4.2.1.5 Zusammenfassung der Ergebnisse für die Komponentenmethode

Bei ansonsten gleichen Ansätzen wie im Rahmengutachten für den zonalen Endwert der Zone 2021 ergibt sich nach der Komponentenmethode folgender vorläufiger Endwert für das Bewertungsgrundstück:

Anfangswert (aus Bodenrichtwertverfahren), lastenfrei:		97,76 €/m ²	Erläuterungen
+ Allgemeiner Sanierungsvorteil (aus Rahmengutachten)	1,00%	0,98 €/m ²	1
+ Lagevorteil (aus Rahmengutachten)	0,00%	0,00 €/m ²	2
+ Erschließungsvorteil (abweichend vom Rahmengutachten)		6,95 €/m ²	3
+ Aufzoningvorteil (aus Rahmengutachten)		0,00 €/m ²	
Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:		7,92 €/m ²	
Vorläufiger Endwert:	Summe:	105,68 €/m ²	

Erläuterungen:

Zu Nr. 1:
Vgl. Begründung im Rahmengutachten Abschnitt 4 (**Anlage 6**).

Zu Nr. 2:
Vgl. Begründung im Rahmengutachten Abschnitt 4 (**Anlage 6**)

Zu Nr. 3:
Vgl. die Ausführungen in Abschnitt 4.2.1.3 des vorliegenden Gutachtens.

4.2.2 Modell Niedersachsen

Aufgrund der Eckgrundstücksvergünstigung müssen auch die Einstufungen im Klassifikationsrahmen im Komplex „Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung“ abweichend von denen im Rahmengutachten festgelegt werden. Der Gutachterausschuss reduziert daher die Einstufungen in diesem Komplex sowohl bei den Missständen als auch bei den Maßnahmen um jeweils einen Klassenpunkt von 2 auf 1:

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im „Modell Niedersachsen“

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	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	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(Gebiet)			x								
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
(Objekt)		x									
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(Objekt)		x									
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung	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
(Gebiet)						x	x				
Mittel (1) =		2,0	Mittel (2) =	1,0	Mittel (3) =	1,0	Mittel (4) =	5,5	Gesamtmittel MA =		2,38

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im „Modell Niedersachsen“

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	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	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(Gebiet)				x							
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
(Objekt)		x									
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(Objekt)		x									
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung	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, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
(Gebiet)						x	x				

Mittel (1) =	3,0	Mittel (2) =	1,0	Mittel (3) =	1,0	Mittel (4) =	5,5	Gesamtmittel MA =	2,63
--------------	-----	--------------	-----	--------------	-----	--------------	-----	-------------------	------

Die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich mit der maßgeblichen Matrix wie folgt:

	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus Matrix für Anfangswerte bis 150,- €/m ² (vgl. unten stehende Matrix)	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus Matrix für Anfangswerte von 150,- €/m ² bis 300,- €/m ² (vgl. unten stehende Matrix)
Klassifizierte Missstände im Modell	2,38	
Klassifizierte Maßnahmen im Modell	2,63	
Prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung(en)	8,50 %	6,64 %
Entsprechend des Anfangswertniveaus zwischen den Matrizen interpolierte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	8,22 %	

Maßnahmen (Klassen)										
10				59	61	62				
9			42	50	54	60	66	72		
8		35	40	46	51	58	62	64		
7	23	28	32	34	39	44	49			
6	20	22	23	24	26	36				
5	13	14	15	17	19	21	30			
4	11	12	12	13	15	17	19			
3	9	9	10	11	11	13				
2	7	7	7	8	9					
1	6	6	6	7						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Missstände (Klassen)

Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte bis 150 €/m² bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 75,- €/m²
(Wertsteigerungen in % des Anfangswertes)

Maßnahmen (Klassen)										
10										
9										
8				23	24	25	27			
7			18	21	22	23	24	26		
6		12	14	17	19	20	21	22		
5		11	12	13	15	16	18			
4		9	11	11	12	15				
3	5	7	8	10	11	11				
2	4	5	6	8	9	10				
1	4	4	4	5	6					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Missstände
(Klassen)

Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für
Anfangswerte von mehr als 150,- €/m² bis 300,- €/m²
bei einem durchschnittlichen Anfangswert von
225,- €/m² (Wertsteigerungen in % des Anfangswertes)

Mit dem unbelasteten Anfangswert von 97,76 €/m² ergibt sich aus dem Modell Niedersachsen ein **vorläufiger (unbelasteter) Endwert von 105,80 €/m²** (97,76 €/m² x 1,0822).

4.2.3 Mittelung der Verfahrensergebnisse

Da in die angewandten Bewertungsverfahren Daten von nahezu gleicher Zuverlässigkeit eingeflossen sind, können die Verfahrensergebnisse mit gleichem Gewicht für die gewogene Mittelbildung herangezogen werden. Im Anschluss an die Ermittlung des (lastenfrien) objektbezogenen Endwertes ist auch hier noch analog wie beim Anfangswert der Werteeinfluss der Grunddienstbarkeit zu berücksichtigen:

	Einzelergebnis	Gewichtung
Vorläufiger Endwert nach der Komponentenmethode (bei Abweichung gegenüber den Ansätzen aus dem Rahmengutachten)	105,68 €/m ²	1
Vorläufiger Endwert nach dem Modell Niedersachsen (bei Abweichung gegenüber den Ansätzen aus dem Rahmengutachten)	105,80 €/m ²	1

gewogener vorläufiger Endwert:	105,74 €/m ²
mittlere Genauigkeit des Mittels:	+/- 1,47 €/m ²
Endwert (lastenfrie):	105,74 €/m²
Werteinfluss der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung): 5% (vgl. Begründung der Wertminderung am Anfangswert (Rd.-Nr. 4 im Abschnitt 4.1))	-5,29 €/m ²
Objektbezogener Endwert (belastet):	100,45 €/m²

5 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):

Grundstücksbezogener Endwert:

$$339 \text{ m}^2 \quad * \quad 100,45 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 34.052,55 \text{ €}$$

Grundstücksbezogener Anfangswert:

$$339 \text{ m}^2 \quad * \quad 92,87 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 31.482,93 \text{ €}$$

**Absolute abschöpfbare sanierungsbedingte
Bodenwerterhöhung am Wertermittlungsstichtag** = **2.569,62 €**

7 Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des A-Kreises hat nach Würdigung aller Verfahrensergebnisse und sonstigen Fakten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück in W. Flur 1, Flurstück Nr. 1 mit der Lagebezeichnung „A.straße 1“ unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2011 ermittelt mit

2.569,- Euro (ca. 7,58 €/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 Rahmengutachtens GU 1296/2004)

Anlage 4 Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kernbereich A“ vom Oktober 1987

Anlage 5 Ermittlung der wertrelevanten GFZ für das Bewertungsobjekt

Anlage 6 Maßgebender Bewertungsabschnitt aus dem Rahmengutachten GU 1296/2004 samt zugehörigen Anlagen (Zone 2021)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

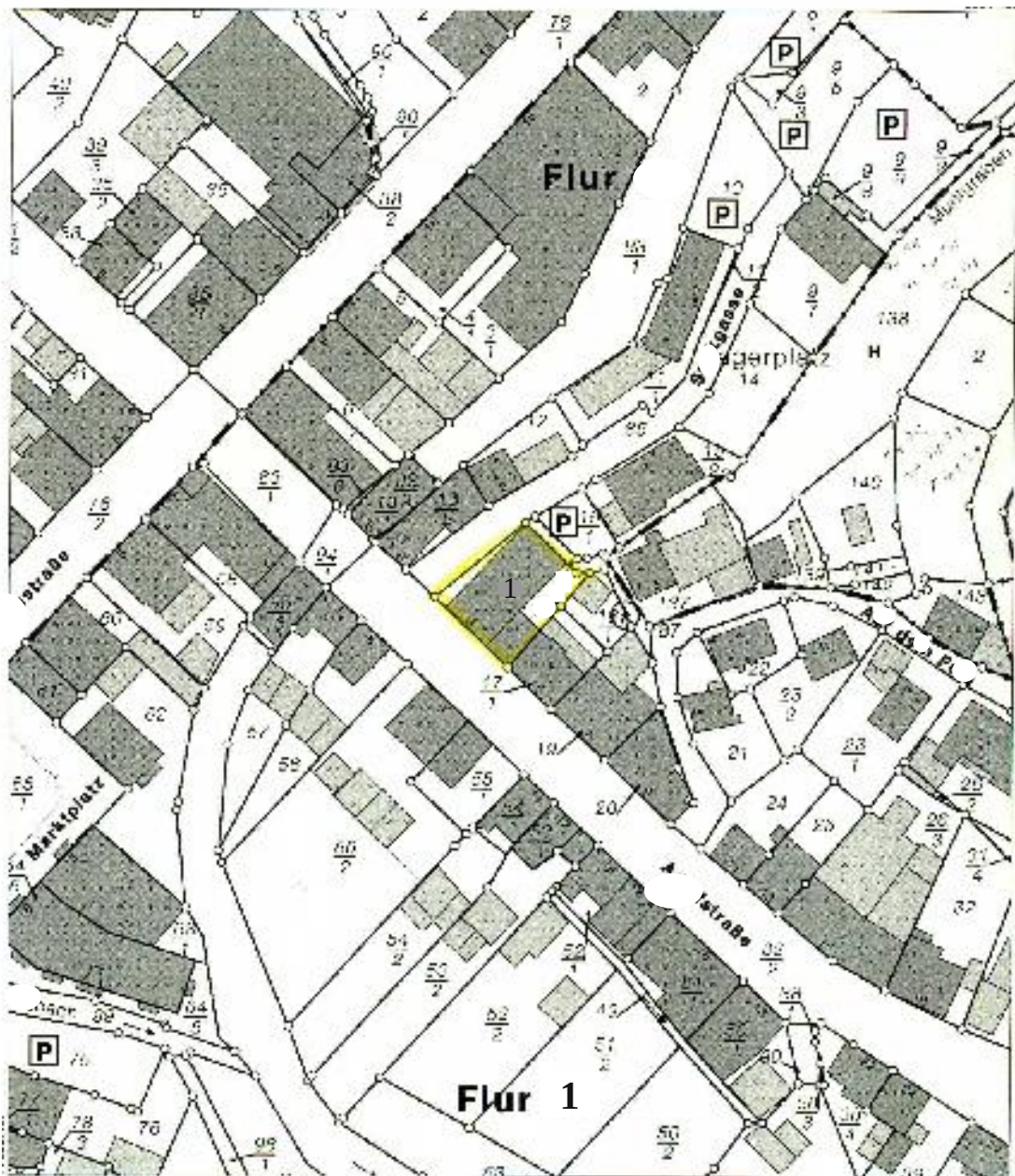


Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTRALAMT

Hergestellt am 15.08.2011

Flurcode:	1	Gemeinde:	W
Flur:	1	Landkreis:	A-Kreis
Geobasis:	W		



Maßstab 1:1.000 0 10 20 30 Meter

Werte in Spalten 1) haben Zweck und Höhe zuzue. Die umfassen eine planmäßige Vermessung, Umwandlung oder Maßstab durch die Geodätenkommission
besteht die Maßstab durch die Landes- und Kreisvermessungs- und Katastralämter. § 12 Landesgesetz über das Amtliche Vermessungswesen.

Hergestellt durch die Vermessungs- und Katastralämter
für den Bereich des A-Kreises

Anlage 2.1



A.straße 1, Ansicht West (23.08.2011)



A.straße 1, Ansicht Südwest (23.08.2011)

Anlage 2.2



A.straße 1, Ansicht Nord (23.08.2011)

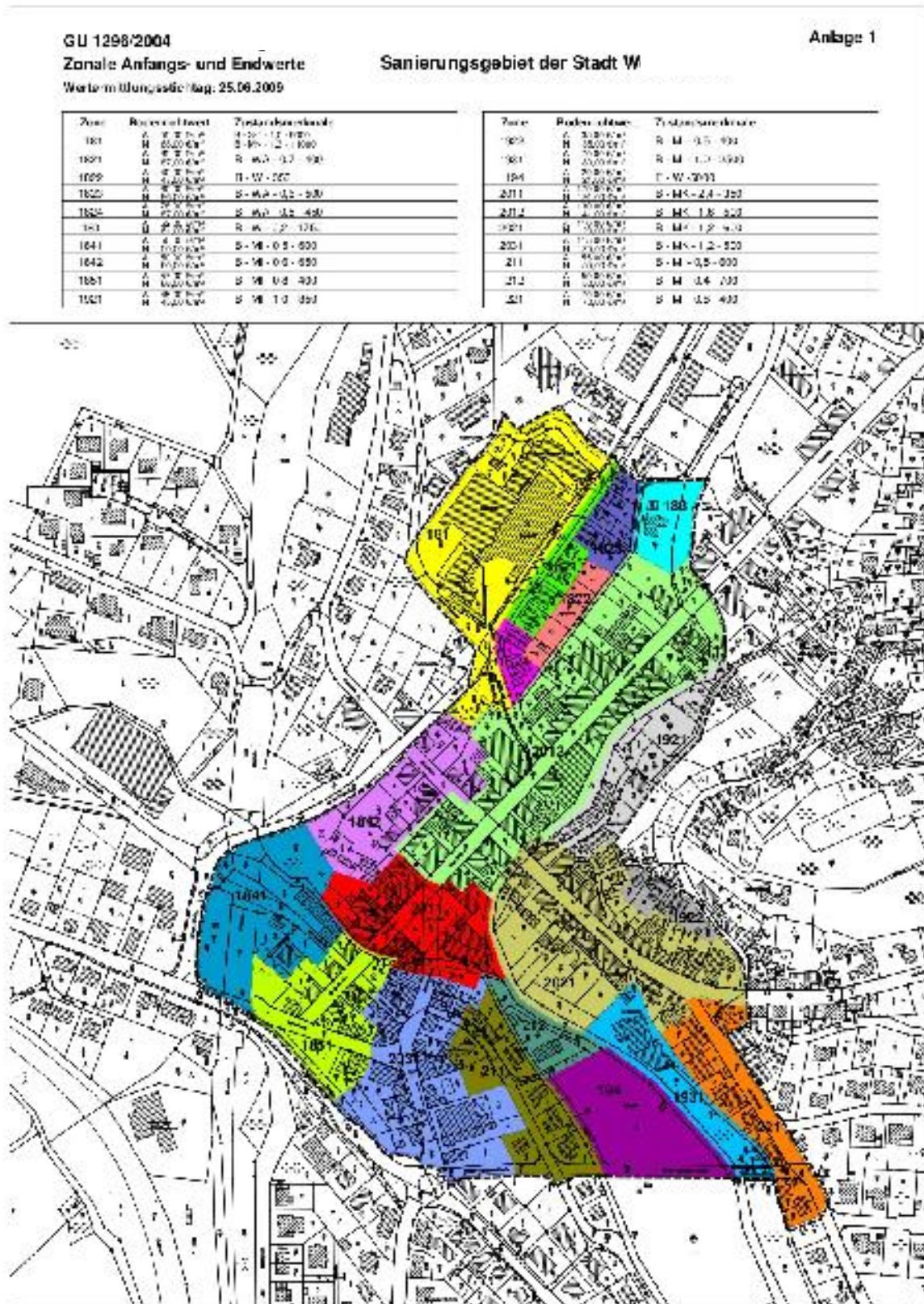


A.straße 1, Ansicht Nordost (23.08.2011)

Anlage 2.3



Einmündungsbereich S.gasse – A.straße (23.08.2011)



Anlage 4

