

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

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

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

Allgemeine Hinweise für die Sanierungsbewertung:

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