

**Oberer Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den Bereich des  
Landes Rheinland-Pfalz**

Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15  
56076 Koblenz

Telefon: 0261 - 492 368 oder 194

Telefax: 0261 - 492 365

Internet: www.gutachterausschuesse.rlp.de

eMail: oga@lvermgeo.rlp.de

Datum: XX.XX.2010

Az.: Sanierung\_01\_2100

**O B E R 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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück

**Gemarkung: N-Stadt**

<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Lage</b>
0	101 (533 m <sup>2</sup> ), 102 (110 m <sup>2</sup> ) und 103 (50 m <sup>2</sup> )	Wgasse 24 / 24a

**Grundbuch: N-Stadt Blatt 7000**

**Eigentümer: AAA, Friedrich; Wgasse 26; 00000 N-Stadt**

<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Lage</b>
0	104 (7 m <sup>2</sup> )	Wgasse

**Grundbuch: N-Stadt Blatt 8000**

**Eigentümer** 1. AAA, Friedrich; Wgasse 26; 00000 N-Stadt; zu ½  
2. BBB, Petra, geb. CCC; Wgasse 22; 00000 N-Stadt; zu ½

**Der Obere Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 11.01.2010 in der Besetzung mit**  
Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. KKK als Vorsitzender und Gutachter  
Dipl.-Ing. u. Dipl.-Wirtschafts-Ing. LLL als ehrenamtliche Gutachterin  
Prof. Dr.-Ing. MMM als ehrenamtlicher Gutachter

**die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung <sup>1)</sup> für das o. a. bebaute Grundstück, die sich durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets ergeben hat, ermittelt mit**

**7.120,- Euro.**

**Wertermittlungsstichtag: 25. Februar 2005**

**Qualitätsstichtag: 05. Dezember 1985**

**Tag der Besichtigung: 11. Januar 2010**

Ausfertigung Nr. 1 (bis 4)

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten zzgl. 15 Anlagen.

**Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon drei für das OVG Rheinland-Pfalz und eine für unsere Unterlagen.**

---

<sup>1)</sup> 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 § 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

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>6</b>
1.1	Allgemeine Angaben.....	6
1.2	Auftrag.....	6
1.3	Wertermittlungsgrundlagen.....	7
1.3.1	Rechtliche Grundlagen.....	7
1.3.2	Unterlagen.....	7
<b>2</b>	<b>Wertermittlungsstichtage.....</b>	<b>8</b>
2.1	Bemessung des Stichtags für die allgemeinen Wertverhältnisse.....	8
2.2	Qualitätsbemessung.....	8
2.2.1	Anfangswert.....	8
2.2.2	Endwert.....	10
<b>3</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
3.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	11
3.2	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	13
3.3	Planungsrecht.....	15
3.4	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität).....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....</b>	<b>17</b>
4.1	Definitionen.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	19
4.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke.....	20
4.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke.....	21
4.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	23
4.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren.....	23
4.2.2.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	25
4.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	25
4.2.3	Mittelbildung.....	26
4.3	Ermittlung des Anfangs- und Endwertes.....	27
4.3.1	Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen.....	27

4.3.1.1	Sanierungsziele.....	27
4.3.1.2	Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen.....	27
4.3.2	Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....	31
4.3.2.1	Entwicklungszustand (vgl. Abschnitt 3.4).....	31
4.3.2.2	Vergleichskaufpreisverfahren – Vorbemerkungen.....	31
4.3.2.3	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	31
4.3.2.4	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	33
4.3.2.5	Bodenrichtwertverfahren).....	35
4.3.2.6	Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen.....	38
4.3.3	Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....	39
4.3.3.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	39
4.3.3.2	Komponentenmethode.....	39
4.3.3.2.1	Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile.....	39
4.3.3.2.2	Wertermittlung mit der Komponentenmethode.....	46
4.3.3.3	„Modell Niedersachsen“.....	47
4.3.3.4	Endwert aus den Einzelergebnissen.....	49
4.3.4	Berücksichtigung der Herrschvermerke und der Belastungen im Grundbuch von N-Stadt, Blatt 7000).....	50
4.3.4.1	Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) an Flurstück 101 zugunsten des Flurstücks 103 (Herschvermerk für Teile des Wertermittlungsobjekts).....	50
4.3.4.2	Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) an Grundstück Flurstücks-Nr. 107 zugunsten der Grundstücke Flurstücks-Nrn. 103 und 101 (Herschvermerk für Teile des Wertermittlungsobjekts).....	51
4.3.4.3	Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (Grunddienstbarkeit) an Flurstück 107 zugunsten der Flurstücke 101, 102 und 103 (Herschvermerk für das Wertermittlungsobjekt).....	52

4.3.4.4	Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) an Grundstück Flurstücks-Nr. 101 zugunsten der Grundstücke Flurstücks-Nrn. 105 und 106 (Belastung an dem Wertermittlungsobjekt).....	52
4.3.5	Zusammenfassung.....	55
4.4	Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe.....	55
<b>5</b>	<b>Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....</b>	<b>56</b>
<b>6</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur.....</b>	<b>57</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>58</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeine Angaben

Antragsteller	6. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz, Beschluss vom XX.XX.2009 – Az. 6 A XXX/09.OVG
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 die auf Seite 1 genannten Grundstücke zu ermitteln. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.  Das Flurstück Nr. 104 mit einer Fläche von 7 m <sup>2</sup> liegt im Bereich der Straße „Wgasse“.
Ortsbesichtigung	11. Januar 2010
Teilnehmer am Ortstermin	Der Vorsitzende und die zwei ehrenamtlichen Gutachter X und Y des Oberen Gutachterausschusses (vgl. Seite 2) sowie OVR A und VOAR B von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses.

### 1.2 Auftrag

Erstattung eines schriftlichen Gutachtens zur Beweiserhebung über die Frage, welche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung das in N-Stadt, Wgasse 24a gelegene 700 m<sup>2</sup> große Grundstück des Klägers (Flur 0, Flurstücks Nrn. 101, 102, 103 und 104) erfahren hat, als durch Beschluss des Stadtrates vom 09.12.2004 die Sanierungssatzung vom 18.12.1996 für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ in Bezug auf ihren nordöstlichen Anwendungsbereich nach Maßgabe von § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgehoben worden ist.

Das Grundstück besteht aus folgenden Flurstücken (Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung der Vermessungs- und Katasterverwaltung (vgl. **Anlage 1**)).

Flur	Flurstücks-Nr	Fläche	Tatsächliche Nutzung	Hinweise
1	101	533 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche – Wohnhausbebauung in Reihe	
1	102	110 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung	
1	103	50 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche – Wohnen und Betrieb	
1	104	7 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung	<i>Straßenfläche, gemeinsame Zufahrt <sup>2)</sup></i>
Summe		700 m <sup>2</sup>		

<sup>2)</sup> Die Auswirkung der derzeitige Nutzung auf die Bewertung wird in Abschnitt 4.4 beschreiben.

Allgemeine Angaben zur Grundstücks- und Situationsbeschreibung wurden z. T. dem vorliegenden Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Musterkreis 1 (GA 4/2006) sowie den einschlägigen Gerichtsakten entnommen und durch Erkenntnisse des Oberen Gutachterausschusses ergänzt.

### 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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

- Wertermittlungsverordnung (WertV)

i. d. F. vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

- 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

- Verwaltungs- und Gerichtsakten
- Gutachten 4/2006 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Musterkreis 1
- Aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte (**Anlagen 3 und 5**) und der Liegenschaftsbeschreibung (**Anlage 1**)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (**Anlage 13**)
- Grundbuchauszug vom 11.11.2009 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II) (**Anlage 6**)
- Fotos des Sanierungsgebietes vom Sommer 2009 und von der Ortsbegehung am 11.01.2010 (**Anlagen 4, 7, 8 und 10**)
- Vergleichskaufpreise
- Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück des Klägers (**Anlage 9**)

- Auszug aus der Urkunde Nr. 2/88 (**Anlage 14**)
- Auszug aus der Urkunde Nr. 1/92 (**Anlage 15**)
- Aufstellung des Sanierungsträgers über die durchgeführten privaten und öffentlichen Ordnungsmaßnahmen (**Anlage 2** (in anonymisierter Form))

## 2 Wertermittlungsstichtage

Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, wurde ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Sanierungsverfahren „Ortskern“). 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

25.02.2005 (Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung für den nördlichen Teil aufgehoben wurde.)

#### **Begründung**

Der Stichtag gilt sowohl für den Anfangs- als auch für den Endwert. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 WertV 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.

Die Sanierungsmaßnahmen in dem noch nicht aufgehobenen Teilbereich bestehen ebenfalls aus Ausbaumaßnahmen der Erschließungsstraßen und privaten sowie öffentlichen Baumaßnahmen, die jedoch keine Ausstrahlungseffekte auf das Wertermittlungsobjekt ausüben.

### 2.2 Qualitätsbemessung

#### 2.2.1 Anfangswert

05.12.1985 (Bekanntmachung des Beschlusses 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 ist nur allgemein angegeben, dass alle Erwartungen der Sanierungsmaßnahmen und alle durch die Vorbereitung der Maßnahmen entstandenen Wertsteigerungen auszuschließen, d. h.



**nicht** zu erfassen sind, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

Im Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses wird der Stichtag für die Grundstücksqualität (Seite 7) **grundsätzlich** auf den Zeitraum Ende 1985, dem Zeitpunkt, in dem die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, in der Öffentlichkeit bekannt wurde, festgelegt.

Das OVG gibt dazu folgenden rechtlichen Hinweis: *„Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Städtebauförderungsgesetz setzen mit Prüfungsaufträgen zur Infrastruktur und zum Verkehr (vgl. Untersuchungsbericht 1982) aber bereits deutlich vorher an (vgl. Abschlussbericht S. 36, 40). Dies lässt vermuten, dass Sanierungsvorwirkungen sich auf dem Grundstücksmarkt schon Anfang der achtziger Jahre bemerkbar gemacht haben dürften.“*

Die „Untersuchungen zur Verkehrsplanung N-Stadt“ aus dem Jahre 1982 wurden von der Verbandsgemeindeverwaltung N-Stadt dem Oberen Gutachterausschuss vorgelegt. Zielsetzung dieser Verkehrsplanung war die Entwicklung eines Verkehrssystems (Tangentensystem für die Ortsgemeinde N-Stadt), das eine Entflechtung und Verkehrsentslastung für nahezu alle Wohn- und Einkaufsbereiche vorsah. Neben den durch die übergeordnete Verkehrsplanung gesetzten Rahmenbedingungen sollten insbesondere auch die städtebaulichen Gesichtspunkte im Ortskern beachtet werden, mit dem sich die Rahmenplanung zur „Dorferneuerung N-Stadt“ befassen würde (vgl. Seite 3 (oben) des o. g. Untersuchungsberichts). Da diese Rahmenplanung bereits eine „Vorwirkung der Sanierung“ bewirkt haben könnte, wurde sie vom Oberen Gutachterausschuss angefordert. **Am 10.03.2010 wurde telefonisch von der Verbandsgemeinde N-Stadt mitgeteilt, dass es eine solche Rahmenplanung nie gegeben hat.** Der Untersuchungsbericht gibt ansonsten keinen Hinweis darauf, wie das neue Verkehrskonzept realisiert werden soll, insbesondere fehlt ein Hinweis auf ein mögliches Sanierungsverfahren i. S. d. § 136 BauGB bzw. i. S. d. damaligen Rechtsgrundlage des § 1 StBauFG (Städtebauförderungsgesetz). Auch die Gemeinde hat dem Oberen Gutachterausschuss bestätigt, dass zu diesem Zeitpunkt noch keine Überlegungen angestellt wurden, ein Sanierungsverfahren durchzuführen. Auch bedurfte die Umsetzung des Verkehrskonzeptes nicht zwingend der Durchführung eines Sanierungsverfahrens. Vielmehr hätte es auch durch den entsprechenden Straßenumbau mit anschließender Ausbaubeitragserhebung umgesetzt werden können.

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.

Nach den Feststellungen des Oberen Gutachterausschusses handelt es sich bei den „Untersuchungen zur Verkehrsplanung N-Stadt“ um Beurteilungsunterlagen<sup>3)</sup> zur Verbesserung des Verkehrssystems in bzw. zur Verkehrsentlastung von Teilen der Gemeinde N-Stadt, ohne dass damit bereits „Sanierungsvorwirkungen“ ausgelöst wurden. Die Verkehrsplanung war offenbar kein Ausfluss der vorbereitenden Untersuchungen, sondern eine bereits vorhandene Untersuchung, die die Erkenntnisse der vorbereitenden Untersuchungen bereicherte (Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen war der 05.12.1985). Gegenteiliges ist dem Gutachterausschuss nicht vorgetragen worden bzw. ist nicht aus den Unterlagen zu entnehmen.

Der Obere Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den **Anfangswert** auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses vom 05.12.1985 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 (vgl. Arbeitshilfe [6], Abschnitt 4.3). Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen brachten dann die endgültige Gewissheit, dass die Sanierungsvoraussetzungen vorlagen. Trotzdem setzen die Sanierungserwartungen (sog. Initialeffekt, allgemeiner Sanierungsvorteil (vgl. Abschnitt 4.3.1)) schon früher ein, da die **vorbereitenden Untersuchungen** nur durchgeführt werden, wenn ein **hinreichender Sanierungsverdacht** vorliegt. Nach den Feststellungen des Oberen Gutachterausschusses trifft dieses Marktverhalten auch für den Grundstücksmarkt im Bereich des Sanierungsgebiets „Ortskern“ zu.

## 2.2.2 Endwert

25.02.2005 (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.

---

<sup>3)</sup> Schmidt-Eichstaedt, Kohlhammer Kommentar zum BauGB (12/2009) § 14 Rn.10

Da die Sanierung für das Grundstück des Klägers und der wer-trelevanten Umgebung in allen Teilen abgeschlossen ist, findet § 28 Abs. 1 i. V. m. § 27 Abs. 2 WertV bei der Ermittlung des Endwertes keine Anwendung.

### 3 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

In diesem Gutachten soll die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks Wgasse 24/24a in N-Stadt 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 Wohnbebauung mit Nebengebäuden (Ortskernlage).

Der Gebäudezustand hat in Einzelfällen (in 8 Fällen wurden Gebäude abgerissen) den heutigen Anforderungen an eine gesunde Bauphysik nicht mehr entsprochen, war aber überwiegend instandsetzungs- und modernisierungswürdig bzw. in einem normalen Unterhaltungszustand.

Umgebung (sanierungsbeeinflusst)

Im Zuge der Sanierung wurde die Wgasse durch eine Ausbaumaßnahme erneuert. Die Bebauung wurde sanierungsbedingt durch einzelne Abbruch- und Neubaumaßnahmen sowie durch Instandsetzungen und Modernisierungen verbessert (vgl. Anlage 2).

Bebauung zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks

Wohnhaus (Wgasse 24) mit Scheune und Nebengebäuden (auf Flurstück Nr. 101 und Nr. 103)<sup>4)</sup>, die Zufahrt erfolgt über die Flurstücke 102 und 104 (vgl. **Anlage 3**).

Bebauung zum Wertermittlungsstichtag

Wohnhaus (Wgasse 24, z. Z. unbewohnt), im Bereich der abgerissenen Scheune und der diesbezüglichen Nebengebäude **Neubau** eines zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagen (auf Flurstück 101). Die Zufahrt (Flurstücke 102 und 104) sowie der (zum Teil neugeschaffene) Hofraum wurden gepflastert (vgl. **Anlage 5**).

---

<sup>4)</sup> Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag 25.02.2005

Sanierungsunbeeinflusster  
Erschließungszustand

Das Grundstück ist von der südwestlich vorbeiführenden ausgebauten Gemeindestraße „Wgasse“ erschlossen. Der sanierungsunbeeinflusste Zustand der Erschließungsstraße bestand aus einer Asphaltbetondecke und beidseitigen schmalen Bürgersteigen, die ebenfalls einen Bitumenbelag aufwiesen. Die Wgasse hatte nur ein geringes Verkehrsaufkommen. Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon waren vorhanden. Die Abwässer wurden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Der Zustand der Erschließungsanlage war mäßig, allerdings noch nicht abgängig. Die zusammengetragenen Aussagen der Stadtverwaltung und der Anwohner sowie einige Bilder lassen den Schluss zu, dass der ursprünglich vorhandenen Straße noch einen Restwert beigemessen werden muss (vgl. **Anlage 4**). Zwar hat es in der Vergangenheit Probleme mit dem Oberflächenwasser gegeben, dass die diesbezüglichen Baukosten zur Behebung des Baumangels aber den Eigentümern der anliegenden Grundstücke zugeordnet werden dürfen, wird vom Oberen Gutachterausschuss verneint.

Sanierungsbeeinflusster  
Erschließungszustand

Die „Wgasse“ wurde in den Jahren 1992 bis 1993 nach Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen über die gesamte Straßenbreite mit farbigem Betonsteinpflaster verkehrsberuhigt ausgebaut.

Sanierungsunbeeinflusster  
erschließungsbeitrags- und  
abgabenrechtlicher Zustand

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

„Naturschutzbeiträge“ standen ebenfalls nicht aus, da in § 34-Gebieten § 135a BauGB nicht anzuwenden ist, bzw. zum Qualitätsstichtag<sup>5)</sup> für das Anfangswertgrundstück fehlte es an einer diesbezüglichen Rechtsgrundlage. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabenfrei.

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 der Erschließungsanlage, hier der „Wgasse“, 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.

---

<sup>5)</sup> Vgl. diesbezüglich Abschnitt 2.2.1

Gestalt und Form (sanierungsunbeeinflusst bzw. sanierungsbeeinflusst)

Das Grundstück (Flurstücks-Nr. 101, 102, 103) ist unregelmäßig geformt und hat durch die **Sanierung keine Grenzänderungen** erfahren (vgl. **Anlage 5**).

Beschaffenheit (sanierungsunbeeinflusst bzw. sanierungsbeeinflusst)

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

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (Auszüge aus dem Grundbuch siehe **Anlage 6**)

**Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von N-Stadt, Blatt 7000 sind folgende Herrschvermerke enthalten:**

- (1) **lfd. Nr. 7 zu 6 (103)** Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an Grundstücks Blatt 7000 Best.-Nr. 2 (101)<sup>6)</sup>
- (2) **lfd. Nr. 8 zu 2, 3, 6 (101, 102, 103)** Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an Grundstücks Blatt 9000 (AAA, Maria, \* XX.XX.XXXX) Best.-Nr. 22 (historisch)<sup>6)</sup>
- (3) **lfd. Nr. 9 zu 2, 6 (101, 103)** Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an Grundstücks Blatt 9000 Best.-Nr. 226<sup>6)</sup>

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

- (4) **lfd. Nr. 3** Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 9000 Bestandsverzeichnis-Nr. 12, 15 Flur 0 Flurstück 105, 106 ... vermerkt am 31.01.1989<sup>6)</sup>
- (5) **lfd. Nr. 4** Eine Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 27.12.1994

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.

Die Abteilung III des Grundbuchs wurde nicht eingesehen.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III beeinflussen zwar den Kaufpreis des Grundstücks, i. d. R. aber nicht den Verkehrs-

<sup>6)</sup> Die Auswirkungen der den Herrschvermerken zugrunde liegenden Rechte sowie die Auswirkungen der belasteten Grunddienstbarkeiten auf den Bodenwert des Wertermittlungsobjektes (getrennt für das Anfangs- und Endwertgrundstück) werden in Abschnitt 4.3.4 ermittelt.

wert und haben keine Auswirkungen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Im Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Musterkreis 1 ist auf dem Flurstücke 101 und dem Nachbargrundstück 107 eine gegenseitige Anbaubaulast eingetragen (02.08.1993). **Die Auswirkungen dieser Anbaubaulast wird durch das diesbezügliche erhöhte Maß der baulichen Nutzung bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.**

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

### 3.3 Planungsrecht

Sanierungsunbeeinflusstes  
Planungsrecht

Zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks war kein Bebauungsplan vorhanden. Für die bauliche und sonstige Nutzung galten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Der damalige (und aktuelle) Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde N-Stadt stellt für das Grundstück als Bodennutzung Mischbaufläche (M) dar.

Sanierungsbeeinflusstes  
Planungsrecht

Sanierungsbedingt wurde für den Bewertungsbereich kein Bebauungsplan aufgestellt, sodass auch für das Endwertgrundstück die Regelungen nach § 34 BauGB zu unterstellen sind.

### 3.4 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (Anfangswertgrundstück)

Erschließungs- und abgabefreies baureifes Land i. S. d. § 4 Abs. 4 WertV (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 25.02.2005 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, das nach § 34 BauGB als Innenbereich zu qualifizieren war (und ist), ist es als baureifes Land im Sinne des § 4 Abs. 4 WertV einzustufen. **Die Baureife ist folglich nicht sanierungsbedingt.**

Sanierungsbeeinflußter Entwicklungszustand (Endwertgrundstück)

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 ist bzw. zum Teil neu bebaut wurde und es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegt, ist es als baureifes Land i. S. d. § 4 Abs. 4 WertV 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

### 4.1 Definitionen

#### Kaufpreissammlung

Bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse werden die Kaufpreissammlungen geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlungen ermöglichen dem (Oberen) Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

#### Verkehrswert

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt nach § 198 i. V. m. § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB (der Bodenwert i. S. d. § 154 Abs. 2 BauGB ist der Verkehrswert des reinen Grund und Bodens).

#### Sanierungsbedingte Bodenwert- erhöhung

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (**Endwert**).

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### Vorbemerkung

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des **Anfangs-** und **Endwertes**, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (**Vergleichswertverfahren** durch Preisvergleich gemäß § 13 Abs. 1 WertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte**<sup>7)</sup> zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung<sup>8)</sup> – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der WertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen<sup>9)</sup>. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu **marktkonformen** Ergebnissen<sup>10)</sup>. Wegen der eindeutigen Regelung in § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV müssen diese nicht in der WertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

---

<sup>7)</sup> Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

<sup>8)</sup> BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

<sup>9)</sup> BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

<sup>10)</sup> Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

## 4.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

### Vorbemerkungen

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgeschrieben. Danach sind aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, die ohne Sanierungseinflüsse zu Stande gekommen sind, der Anfangswert und aus sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen der Endwert zu ermitteln (Vergleichskaufpreisverfahren). Die Differenz der beiden Werte ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. **Allerdings weist dieses Modell u. U. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf<sup>11)</sup>.**

#### Beispiel

### Darstellung der ungünstigen „Fehlerfortpflanzung“ durch Fehlerabschätzung

#### Sachverhalt

Der Anfangswert für ein Sanierungsgebiet wurde mit 290,- €/m<sup>2</sup> und der Endwert mit 350,- €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Beide Werte wurden mit einer Genauigkeit von ± 10 % bestimmt.

#### Aufgabe

Es ist durch Fehlerabschätzung darzulegen, mit welchen Ergebnisunsicherheiten gerechnet werden muss.

#### Lösung

Im ungünstigsten Fall wirken die Fehler gegenläufig:

Sanierungsbedingte Wertsteigerung =

$$\text{Endwert} - \text{Anfangswert}$$

$$350,- \text{ €/m}^2 - 290,- \text{ €/m}^2 = 60,- \text{ €/m}^2$$

#### Fehlerbetrachtung

$$\text{Endwert} = 350,- \text{ €/m}^2 + 10 \% = 385,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Anfangswert} = 290,- \text{ €/m}^2 - 10 \% = 261,- \text{ €/m}^2$$

$$\text{Differenz} = 124,- \text{ €/m}^2$$

Relative Änderung:

$$\frac{124,- \text{ €/m}^2 - 60,- \text{ €/m}^2}{60,- \text{ €/m}^2} = \text{rd. } 107 \%$$

Durch Änderung der Ausgangsdaten um jeweils + 10 % bzw. - 10 % verändert sich das Ergebnis im Falle gegenläufiger Wirkung der Fehler um rd. 107 %. Die ungünstige Fehlerfortpflanzung wirkt sich im Bewertungsmodell des Gesetzgebers umso

<sup>11)</sup> Vgl. diesbezüglich die Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren in [6], Kap. 8.9.1

stärker aus, desto geringer die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Verhältnis zum Anfangswert ausfällt.

#### 4.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV hat der Gesetz-/Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten **Bodenwerterhöhungen** abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten **Grundstückswerterhöhungen**. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i. d. R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herrühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i. d. R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des **Anfangswertes** herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann (vgl. § 26 Abs. 1 Satz 2 WertV).

Aus diesem Grund regelt § 26 Abs. 1 Satz 1 WertV, dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Auch diese Vorschrift hilft nicht immer weiter, da oftmals Vergleichsgebiete fehlen, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier selten vorkommen<sup>12)</sup>. **Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten.** Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung<sup>13)</sup> im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

Als Vergleichsgrundstücke für die **Endwertermittlung** kommen zum Beispiel Kaufpreise in Betracht, die für bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassene Grundstücke gezahlt wurden. Auch zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde veräußerte Grundstücke sind als Vergleichsgrundstücke zur Ermittlung des Endwerts heranzuziehen. Dabei ist zu beachten, dass für diese Grundstücke noch Ausgleichsbeträge zu erheben sind, wenn im Kaufpreis

---

<sup>12)</sup> Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i. d. R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichsverfahren herangezogen werden.

<sup>13)</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

noch nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind.

#### 4.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

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

Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“ (§§ 21 - 25 WertV) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell lautet folgendermaßen:

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

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

BW = Bodenwert

SW<sub>Geb</sub> = Sachwert der baulichen Anlagen

bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

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

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

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

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

Kaufpreis:	125.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände:	- 20.000,- €
Sachwert der baulichen Anlage SW <sub>Geb</sub> :	150.000,- €
Sachwertfaktor:	0,80

**Bodenwert**

$$\begin{aligned} \text{BW} &= \frac{125.000,-\text{€} + 20.000,-\text{€}}{0,8} - 150.000,-\text{€} \\ &= 31.250,-\text{€} \\ &\text{rd. } 31.000,-\text{€} \end{aligned}$$

**Fehlerbetrachtung**

Die Abweichungen der Einflussgrößen sollen gegenläufig wirken und zwar in einer Größenordnung von  $\pm 10\%$  (d. h. die besonderen wertbeeinflussenden Umstände werden mit 0,9, der Sachwertfaktor und der SW<sub>Geb</sub> mit 1,1 multipliziert).

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

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

## 4.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

### Vorbemerkungen

Alle Wertermittlungsverfahren, die nicht unmittelbar auf originären Vergleichspreisen, sondern auf aus Vergleichspreisen abgeleitete – in der Regel normierte – Ergebnisse abstellen, werden als „**Vergleichsfaktorverfahren**“ bezeichnet. Diese Verfahren haben dann eine günstigere Fehlerfortpflanzung, wenn mit diesen Verfahren der Endwert unmittelbar aus dem Anfangswert abgeleitet wird und nicht Anfangswert und Endwert isoliert voneinander aus Kaufpreisen bestimmt werden<sup>14)</sup>.

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

- das **Bodenrichtwertverfahren**,
- das **Komponentenverfahren** und
- das **Modell Niedersachsen**

zur Anwendung.

### 4.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 13 Abs. 2 WertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den **originären Datenbestand dar (z. B. Kaufpreise)**, sondern **diesbezügliche Ableitungen (Vergleichsfaktoren)**.

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

---

<sup>14)</sup> Anders als das in § 154 Abs.1 und Abs.2 BauGB normierte Verfahren „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert – Anfangswert“; die diesbezügliche ungünstige Fehlerfortpflanzung ist in dem Beispiel in Abschnitt 4.2.1 des vorliegenden Gutachtens in Form einer „Fehlerabschätzung“ dargestellt.

von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)<sup>15)</sup>.

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

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben wird, sind die Bodenrichtwerte sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „E“ (Endwert), ohne jedoch Endwerte zu sein<sup>16)</sup>. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse als auch bzgl. des Grundstückszustands auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (§§ 162, 163 BauGB), nicht auf den Stichtag der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung.

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

Werden die sanierungsunbeeinflussten und die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte<sup>17)</sup> – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

---

<sup>15)</sup> Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

<sup>16)</sup> In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „E“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

<sup>17)</sup> Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.



#### 4.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Das Komponentenverfahren ist ein (deduktives) Vergleichswertverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

#### 4.2.2.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von **Kanngieser / Schuhr** aus dem Jahr **2005** ergab Matrizen, aus denen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

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

Jeder Rahmen ist wiederum in die vier Komplexe

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

- **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen)

gegliedert. Die vier Komplexe sind in **zehn Klassen** in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (vgl. Tabellen). Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen.

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

Der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat 1988 und in den Folgejahren durch Auswertung von Stichproben nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Kanngieser / Bodenstein i. d. R. ohne weitere Anpassung in Rheinland-Pfalz angewendet werden können.

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

#### 4.2.3 Mittelbildung

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren (Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken) und den Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren, Komponentenmethode, Modell Niedersachsen) werden entsprechend ihrer Bestimmtheit gewichtet. Aus den Einzelergebnissen wird wie folgt das gewichtete arithmetische Mittel gebildet.

Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
W <sub>1</sub>	p <sub>1</sub>	$\frac{W_1 \times p_1 + W_2 \times p_2 + W_3 \times p_3 + W_4 \times p_4 + W_5 \times p_5}{(p_1 + p_2 + p_3 + p_4 + p_5)}$
W <sub>2</sub>	p <sub>2</sub>	
W <sub>3</sub>	p <sub>3</sub>	
W <sub>4</sub>	p <sub>4</sub>	
W <sub>5</sub>	p <sub>5</sub>	

### 4.3 Ermittlung des Anfangs- und Endwertes

#### 4.3.1 Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen

##### 4.3.1.1 Sanierungsziele

Zu den Zielen der Sanierung „N-Stadt“ führen die vorbereiteten Untersuchungen folgendes aus:

**„Ziel der Sanierung des Ortskern von N-Stadt ist es, den historisch gewachsenen Ortskern funktionsfähig zu erhalten und seine Attraktivität und Ausstrahlungskraft zu erhöhen.“**

**Im Bereich der Wgasse sind zum Teil erhebliche Mängel bezüglich des baulichen Zustandes sowie der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Gebäude zu beseitigen. Vorgesehen ist der Abbruch nicht mehr erneuerungsfähiger Bausubstanz, die Sicherung und Modernisierung von Wohnraum sowie der Aus- und Umbau von Verkehrsflächen.“**

##### 4.3.1.2 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen

Aus folgenden sanierungsbedingten Erwartungen und Maßnahmen sind für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern N-Stadt“ sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstanden.

**Allgemeiner Sanierungsvorteil** Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, einstellen (sog. Initialeffekt) einschließlich der Vorteile durch die Aussicht auf Steuerersparnisse und Zuschüsse. Die diesbezügliche Bodenwerterhöhung ist entweder frei zu schätzen oder mit der Mietsäule <sup>18)</sup> zu ermitteln.

**Lagevorteil** Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage, Wohnumfeldverbesserung (z. B. Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfeldes, Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen, Gestaltung von Parkplätzen und Ruhezeiten, Schaffung von Gestaltungselementen, Verkehrsberuhigung (vgl. **Anlage 7** und **Anlage 8**)).

Nach den eingeholten Informationen bei der Stadtverwaltung und bei Anwohnern ist die Verkehrsbelastung in der Wgasse i. d. R. gegenüber dem Zustand vor der Sanierung gleich geblieben. Nur bei Veranstaltungen nimmt im Bereich der Wgasse der Verkehr durch Sperrungen anderenorts zu. Dies seien aber nur punktuelle Belastungen in geringem zeitlichen Umfang. Da

---

<sup>18)</sup> Da für diese Wertermittlung keine Mieten erhoben werden konnten, kann das Verfahren nicht angewendet werden (bzgl. der Mietsäule vgl. [6], Abschnitt 8.9.2.3.1).

das Verkehrsaufkommen zwischen 1985 und 2005 allgemein zugenommen hat, ist es möglich, dass sich sanierungsbedingt eine Verkehrsberuhigung eingestellt hat. Konkrete Aussagen über deren Umfang sind aufgrund fehlender Messungen zu Beginn der Sanierung nicht mehr möglich.

In den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen wird in Abschnitt 6.1, Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet im Ortskern von N-Stadt (Seite 152), speziell für den Block 3, in dem das Grundstück Wgasse 24a liegt, ausgeführt: **„Der Teil des Blockes 3 an der Wgasse bis zur Pfarrgasse ist als sanierungsbedürftig einzustufen wegen seiner partiell sehr dichten Überbauung sowie des allgemein schlechten Bauzustandes. Die Schaffung von öffentlichen und privaten Freiflächen wird ein wesentliches Ziel für diesen Bereich sein.“**

So wurden im Vertrag (vom 28.08.1995) über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet zwischen dem Sanierungsträger und der Bauherrengemeinschaft Maria und Friedrich AAA vereinbart, dass sämtliche Kosten, die im Rahmen der Sicherung oder des Abbruchs auf dem Grundstück des Klägers entstehen (gemäß Rechnung vom 03.03.95) **in Höhe von 173.890,35 DM** übernommen werden (vgl. **Anlage 9**).

Allerdings handelt es sich bei Freilegungskosten um **negative Gebäudewerte**; der Ausgleichsbetrag ist aber allein aufgrund der sanierungsbedingten **Bodenwerterhöhung** zu ermitteln. Die Sanierungsmaßnahme „Übernahme der Freilegungskosten“ ist deshalb ausschließlich darauf hin zu überprüfen, ob durch die Freilegung etwaige (**bodenbezogene**) **Minderausnutzungen des Grundstücks beseitigt werden**, wodurch § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV nicht mehr zum Tragen kommt. **Dies ist vorliegend nicht der Fall, eine Freilegung des Grundstücks von der Scheune und den übrigen Nebengebäuden wäre auch ohne Förderung wirtschaftlich vernünftig gewesen.**<sup>19)</sup>

Im nordöstlichen Sanierungsgebiet wurde eine Vielzahl von privaten Modernisierungen und Ordnungsmaßnahmen im Zeitraum vom 18.02.1987 bis 04.12.2002 mit Sanierungsmitteln von über 720.000,- € bei einem Investitionsvolumen von ca. 2,85 Mill. € gefördert (vgl. ihre Verteilung im Bereich des Wertermittlungsobjekts in **Anlage 2**).

### **Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil**

Bodenwerterhöhungen, die durch eingesparte Erschließungs- und / oder Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeiträge entstehen.

---

<sup>19)</sup> Bei der Verkehrswertermittlung ist immer ein wirtschaftlich vernünftiges Handeln der Marktteilnehmer zu unterstellen. Die Finanzkraft des jeweiligen Eigentümers darf bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden!

Der ortsgerechte Ausbau der Wgasse erfolgte in den Jahren 1993/94 im Zusammenhang mit der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Fotos vgl. **Anlage 10**). Der Obere Gutachterausschuss misst der Straße „Wgasse“ vor dem Ausbau, aufgrund von Rückfragen bei der VG-Verwaltung und bei dem Kläger sowie aufgrund von Bildmaterial, noch einen geringen Restwert bzw. eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren bei. Die Höhe der Baukosten für den Straßenbau ist aus der **Anlage 11** ersichtlich.

Die Neuherstellung der vorhandenen Erschließungsanlagen war aber auch eine Folge der Verlegung von Leitungen im Straßenkörper und der Beseitigung der Probleme mit dem Oberflächenwasser (vgl. Schreiben der Verbandsgemeinde N-Stadt vom 07.01.2010 – ohne Aktenzeichen – i. V. m. dem Erläuterungsbericht vom 16.04.1993 (vgl. **Anlage 12**)).

**Allgemeiner Erschließungsvorteil** Lagevorteil, der durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlage (Wgasse) einhergehenden Aufwertung des Bereichs entsteht. Da die Wgasse gegenüber dem ursprünglichen Ausbau nunmehr ein farbiges Betonsteinpflaster aufweist und die Straßenschäden durch den Ausbau beseitigt wurden, ist ein Lagevorteil gegeben.

#### **Aufzonungsvorteil**

Darunter versteht man die Erhöhung der Nutzbarkeit von Grundstücken z. B. durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung (z. B. wird ein Mischgebiet in ein Kerngebiet umgezont) und / oder durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. wird die GFZ von 1,6 auf 2,0 erhöht).

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

Zu den Aufzonungsvorteilen gehören im weitesten Sinn auch die Aktivierung von Nutzungsreserven bei minderausgenutzten Grundstücken und die Baureifmachung von Grundstücken.

**Aufzonungen in der Art und / oder im Maß der baulichen Nutzung waren im konkreten Fall nicht Sanierungsziel.** Vielmehr sollen Überausnutzungen durch Abbruchmaßnahmen beseitigt werden (insgesamt wurden 8 Maßnahmen mit dem Ziel der Freilegung von (Teil-)Grundstücken durchgeführt; dabei handelte es sich meist um marode Bausubstanz). Auch diese Maßnahmen führten zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des Sanierungsgebiets.

### Sanierungsbedingte Steuervorteile

Diese gehören im weitesten Sinn auch zu den Sanierungsmaßnahmen.

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

### Durch eigene Aufwendungen von den Eigentümern zulässigerweise bewirkte Bodenwerterhöhungen

Dazu zählen alle Maßnahmen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sind gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Die Beachtung dieser gesetzlichen Regelung führt zu Mehrarbeit, da im Anschluss an die vorliegende Wertermittlung eine weitere Wertermittlung notwendig wäre, um den diesbezüglichen Anrechnungsbetrag beziffern zu können. **Eine weitere Auseinandersetzung mit dem Umgang der Regelung in § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB ist jedoch im vorliegenden Fall nicht notwendig, da das Wertermittlungsobjekt unter der Fiktion, dass es unbebaut ist, zu bewerten ist**, so dass die vom Eigentümer durchgeführte Neubaumaßnahme auf dem Wertermittlungsobjekt selbst hier unbeachtlich ist. Die Ausnahme des § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV liegt hier nicht vor.

### Zusammenfassung der Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks (Wgasse 24 und 24a) wurden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen durch folgende Erwartungen und Sanierungsmaßnahmen bewirkt:

- Initialeffekt durch Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile (**allgemeiner Sanierungsvorteil**).
- Ausbau der Wgasse (Bodenwerterhöhungen aus eingesparten Ausbaubeiträgen und (geringfügiger) Lagevorteil wegen Schaffung einer verbesserten Erschließungssituation (**Ausbaubeitragsvorteil und allgemeiner Erschließungsvorteil**)).
- Abbruch der nicht mehr erneuerungsfähigen Bausubstanz, Förderung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (Zuschüsse), Schaffung von öffentlichen und privaten Freiflächen zur Auflockerung der partiell sehr dichten Überbauung, (Verkehrsberuhigung), sonstige Woh-

numfeldverbesserungen wie ansprechend gestaltete Nischen entlang der Wgasse (**Lagevorteile**).

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

##### 4.3.2.1 Entwicklungszustand (vgl. Abschnitt 3.4)

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

##### 4.3.2.2 Vergleichskaufpreisverfahren – Vorbemerkungen

Geeignete (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind für das Grundstück des Klägers im Sanierungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld nur in geringer Zahl vorhanden. **Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor, da die alte Ortslage fast vollständig von der städtebaulichen Maßnahme betroffen ist.** Die Anzahl der verwendbaren Vergleichspreise reicht nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus den Vergleichspreisen sicher ermitteln zu können. Im übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

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 nur dann entnommen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihre Einflüsse erfasst werden können.

##### 4.3.2.3 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Für den Zeitraum vom 01.01.1996 bis zum Wertermittlungstichtag 25.02.2005 konnten für **unbebaute** sanierungsunbe-

einflussste Grundstücke insgesamt 11 Kauffälle selektiert werden.

Hiervon waren fünf Kauffälle für einen Preisvergleich geeignet. Die übrigen in der nachfolgende Tabelle aufgeführten Kaufpreise (siehe Anmerkung) sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst. Die Erfassung der diesbezüglichen Auswirkungen auf diese Kaufpreise ist nicht möglich gewesen. Deshalb waren sie von der Wertermittlung auszuschließen.

Die mit dem Anfangswertgrundstück vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 25.02.2005 sowie an die Grundstücksfläche und an die Lage angepasst.

Kauffälle, un bebaut																		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)								Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							* Anmerkung	
	Flur	Kaufpreis (KP), bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Bodenpreis-index	25.02.05	wertr. GFZ(W)	Größe (W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht		Wertetabelle ohne Ausreißer
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m <sup>2</sup>	Wert <sub>Sp 8</sub>		UK(W) / UK(V)								
		LGMB 2009 1994+100																
1123606	1	401.331	999	401,73	29.11.96	0,7	frei	0,00	128,9	487,14	1,00	1,07	1,0	1,0	521,24		-	1
1133606	1	40.903	91	449,48	19.02.98	0,7	frei	0,00	135,0	520,39	1,00	0,69	1,0	1,0	359,07		-	1
453606	1	31.025	164	189,18	27.04.98	0,7	frei	0,00	135,8	217,71	1,00	0,77	1,0	1,0	167,64	1,0	167,64	
1803606	1	6.136	60	102,27	26.11.98	Wohnung			138,2	115,63	1,00	0,64	1,0	1,0	74,00		-	1
353606	1	71.581	400	178,95	26.02.99	0,7	frei	0,00	139,2	200,90	1,00	0,91	1,0	1,0	182,82	1,0	182,82	
363606	15	70.000	351	199,43	11.04.02	0,7	frei	0,00	149,2	208,81	1,00	0,88	1,0	1,0	183,75	1,0	183,75	
573606	1	2.000	12	166,67	01.03.02	0,7			148,9	174,86	1,00	0,48	1,0	1,0	83,93		-	1,2
2073606	1	310.300	1450	214,00	20.12.02	0,7	frei	0,00	151,1	221,33	1,00	1,14	1,0	1,0	252,32	1,0	252,32	
2083606	1	251.236	1174	214,00	08.08.03	0,7	frei	0,00	152,7	219,03	1,00	1,10	1,0	1,0	240,93	1,0	240,93	
73606	5	189.000	615	307,32	06.02.03	0,7			151,4	317,14	1,00	0,98	1,0	1,0	310,80		-	1
957	1	1.260	14	90,00	17.12.04	0,7	frei	0,00	155,8	90,24	1,00	0,49	1,0	1,0	44,22		-	1
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:												Mittel:	220,07	5,0				
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,												Ausreißer > Mittel + 35%	297,09					
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,												Ausreißer < Mittel - 35%	143,04					
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.												Mittel ohne Ausreißer:	205,49 €/m <sup>2</sup>					
Standardabweichung des Mittels: +/- 17,13 €/m <sup>2</sup>																		

Tab. 1: Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes aus Vergleichskaufpreisen un bebauter Grundstücke

Der vorläufige Anfangswert<sup>20)</sup> für das Wertermittlungsobjekt als Mittelwert der Kaufpreise un bebauter Vergleichsgrundstücke ergibt sich zu 205,49 €/m<sup>2</sup>. Kaufpreise, bei denen der Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) über +/- 35 % vom vorläufigen Mittel abweichen, wurden von dieser Mittelbildung ausgeschlossen (Ausreißertest (vgl. Spalte 16 in Tabelle 1)).

<sup>20)</sup> Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.



#### 4.3.2.4 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Für den gleichen Zeitraum, wie für die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke, konnten 9 Vergleichspreise bebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens<sup>21)</sup> der vorläufige – d. h. der nicht marktangepasste – Sachwert zum Kaufdatum ermittelt. In diese Berechnung werden die bekannten Größen, wie die Grundstücksfläche, das (evtl. fiktive) Baujahr, die Bruttogrundfläche und der jeweilige Baupreisindex eingeführt. Die Angaben für die Normalherstellungskosten (NHK 2000), die Baunebenkosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst. Die Grundstücksmerkmale, um beispielsweise die Normalherstellungskosten aus den Tabellenwerken entnehmen zu können, wurden von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses vor Ort erhoben und vom Oberen Gutachterausschuss auf Plausibilität überprüft.

Da der vorläufige – nicht marktangepasste – Sachwert notwendig ist, um den Marktanpassungsfaktor zu bestimmen, der vorläufige Sachwert aber aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert besteht und der Bodenwert gerade das gesuchte Marktdatum ist, kann die Bewertungsaufgabe nur iterativ gelöst werden. Dazu wird der vorläufige Sachwert im ersten Schritt aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Damit kann ein vorläufiger Sachwertfaktor bestimmt werden (vgl. Spalte 21 der Tabelle 2 und Landesgrundstücksmarktbericht 2009, Kapitel 12 (Anhang), Abschnitt 4).

Da die Sachwertfaktoren-Tabelle (vgl. Abschnitt 12, Anhang 4.1 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2009) für die speziellen vorläufigen Sachwerte keine Angaben mehr enthält (Randbereich der Auswertung ohne ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen), wurden die Sachwertfaktoren ausgehend vom letzten Tabellenwert in freier Schätzung ermittelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren durch das örtliche durchschnittliche Bodenpreisniveau und **nicht** vom konkreten Bodenwert des Wertermittlungsobjekts bestimmt werden. Denn das den Sachwertfaktoren zugeordnete Bodenwertniveau ist ein Maß für die Lage des Bewertungsobjektes; die Lage wird aber nicht allein vom Bewertungsobjekt, sondern von der gesamten Nachbarschaft geprägt.

---

<sup>21)</sup> Vgl. Ausführungen in Abschnitt 4.2.1.2

Mit diesem Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert<sup>22)</sup> (Spalte 22) berechnet (Kaufpreis / Markt-anpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Wert der Nebenanlagen und Baunebenkosten). In ggf. mehreren Iterationen wird mit dem vorläufigen Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) und Gebäudewert ein verbesserter vorl. Sachwert berechnet, der erneut marktangepasst zu einem verbesserten Bodenwert führt (vgl. Spalte 22).

Kauffälle, bebaut																															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24							
Reg.-Nr.	Flur	Gebäudeart	Datum des Kauffalls	Kaufpreis (KP), bzw. bereinigt	Grundstücksfläche	BRW	(flüchtes) Baujahr	Brutto-raum-inhalt /grund-fläche BR / BGF	NHK (2000)	Bau-preis-index	Her-stellungs-wert bei Vertrags-abschluss	gesch. Bau-neben-kosten	Zeitwert der Außen- u. Neben-anlagen etc.	Gesamt-nutzungs-dauer	(fik-tives) Alter	Rest-nutzungs-dauer	Berücksichtigung wg.		Sachwert der baulichen Anlagen	Näherung, vorläufiger Sachwert >	(vorl.) Markt-an-pas-sungs-faktor	(vorl.) Boden-wert	Boden-anteil	(vorl.) SW berechnet mit (vorl.) Bodenwert							
																	Baujahr	Alter							€	€					
				Daten bezogen auf den Kauffall				Wert der baulichen Anlagen wurde pauschal geschätzt!		in €		in %		in €		Jahre		Jahre		Jahre		Faktor		€		€/m <sup>2</sup>		€		€	
353606	1	Schuppen, Garage	12.08.96	62.378,-	288	194,-														3.000,-	3.000,-	1,00	206,-	59.378,-	62.378,-						
593606	1	Wohnhaus	06.06.97	138.560,-	247	194,-	1940	350	270	100,4	94.878,-	16	6.000	80	57	23	1.000	0,390	48.914,-	96.832,-	1,15	290,-	71.573,-	120.487,-							
1203606	1	Wohn- u. Geschäfts- haus	08.03.99	204.517,-	231	179,-	1950	835	230	99,8	191.666,-	16	25.000	75	49	26	1.000	0,460	127.253,-	168.602,-	0,90	433,-	99.988,-	227.241,-							
363606	1	Wohnhaus	06.04.00	94.589,-	90	179,-	1950	320	230	99,9	73.526,-	16	2.500	80	50	30	1.000	0,492	44.479,-	60.589,-	1,40	256,-	23.085,-	67.564,-							
1513606	1	Wohnhaus	18.08.00	18.407,-	113	179,-														-4.000,-	16.227,-	1,00	198,-	22.407,-	18.407,-						
493606	1	Wohnhaus	03.04.01	155.944,-	193	179,-	1947	400	215	99,9	85.914,-	16	9.000	80	54	26	1.000	0,435	52.321,-	86.868,-	1,15	432,-	83.282,-	135.603,-							
933606	1	Wohnhaus	01.08.01	176.396,-	250	179,-	1956	660	190	99,9	125.275,-	14	10.000	80	45	35	1.000	0,561	90.053,-	134.803,-	1,05	312,-	77.943,-	167.996,-							
1363606	1	Wohnhaus	30.08.02	110.000,-	145	179,-	1960	440	215	99,9	94.505,-	15	1.000	80	42	38	1.000	0,600	66.175,-	92.130,-	1,20	176,-	25.492,-	91.667,-							
223606	1	Wohnhaus	20.12.02	45.000,-	232	179,-	1944	450	230	99,9	103.397,-	14	1.000	80	58	22	1.000	0,375	45.165,-	86.693,-	1,00	-1,-	-165,-	45.000,-							

Tab. 2: Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwertanteile aus den Vergleichskaufpreisen bebauter Grundstücke

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden wie die sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken an den Wertermittlungsstichtag 25.02.2005 sowie an die Grundstücksfläche und an die Lage angepasst.

Kauffälle, Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte																		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Reg.-Nr.	Flur	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)							Wert zum Stichtag		Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							Anmerkung
		Kaufpreis (KP), bzw. bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Boden-preis-index	25.02.05	wertr. GFZ(W)	Größe (W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichs-preise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
									156,3 * (Wert <sub>Sp4</sub> + Wert <sub>Sp7</sub> )								0,7	
€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge €/m <sup>2</sup>	LGMB 2009 1994=100	Wert <sub>Sp8</sub>	UK(W) / UK(V)											
1123606	1	59.378,-	288	206,17	12.08.96	0,7	frei	0,00	127,1	253,40	1,00	0,85	1,0	1,0	215,39	1,0	215,39	
1133606	1	71.573,-	247	289,77	06.06.97	0,7	frei	0,00	131,6	344,03	1,00	0,83	1,0	1,0	285,54	1,0	285,54	
453606	1	99.988,-	231	432,85	08.03.99	0,7	frei	0,00	139,3	485,58	1,00	0,82	1,0	1,0	398,17		-	1
1803606	1	23.085,-	90	256,50	06.04.00	0,7	frei	0,00	143,2	279,96	1,00	0,69	1,0	1,0	193,17	1,0	193,17	
353606	1	22.407,-	113	198,29	18.08.00	0,7	frei	0,00	144,4	214,63	1,00	0,72	1,0	1,0	154,53	1,0	154,53	
363606	15	83.282,-	193	431,51	03.04.01	0,7	frei	0,00	146,3	460,85	1,00	0,79	1,0	1,0	364,07		-	1
573606	1	77.943,-	250	311,77	01.08.01	0,7	frei	0,00	147,3	330,77	1,00	0,83	1,0	1,0	274,54	1,0	274,54	
2073606	1	25.492,-	145	175,81	30.08.02	0,7	frei	0,00	150,3	182,80	1,00	0,75	1,0	1,0	137,10		-	1
2083606	1	-165,-	232	-0,71	20.12.02	0,7	frei	0,00	151,1	-0,74	1,00	0,82	1,0	1,0	-0,60		-	3

22) Das Adressat der Mitteilung drückt hier aus, dass der vorläufige Bodenwert durch weitere Iterationen verbessert wird.

1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,	Ausreißer > Mittel + 35%	303,29
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,	Ausreißer < Mittel - 35%	146,03
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.	Mittel ohne Ausreißer:	224,64 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung des Mittels: +/- 24,69 €/m <sup>2</sup>		34

Tab. 3: Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes aus den Bodenwertanteilen der Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke

Das um die Ausreißer bereinigte Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus 5 Kaufpreisen bebauter Grundstücke beträgt rd. 225,- €/m<sup>2</sup>. Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 4.2.1.2, 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 Mittelbildung berücksichtigt.

#### 4.3.2.5 Bodenrichtwertverfahren<sup>23)</sup>

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 31.12.2003 bezieht, zurückgegriffen. Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 150 (siehe **Anlage 13**) mit dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert in Höhe von 180,- €/m<sup>2</sup> (A)<sup>24)</sup>. Daraus wird der grundstücksbezogene Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2005 mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Die Zone 150 umfasst den nördlichen Teil des Sanierungsgebietes und weist folgende Eigenschaften auf:

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 150)

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)

Anzahl der Vollgeschosse: II

Geschossflächenzahl: keine Angabe  
auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss wurde die bewertungsrelevante GFZ mit 0,75 für den Bereich des Sanierungsgebiets, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, angegeben)

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der **ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen**, na-

<sup>23)</sup> Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 4.2.2 (Vorbemerkungen) des vorliegenden Gutachtens).

<sup>24)</sup> Der Zusatz „A“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

turschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Grundstücksgröße:	450 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	keine Angaben
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Obere Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für den Durchschnitt der Erschließungsanlagen der Zone 150 eine ca. 30 Jahre alte Straße in altersentsprechenden Zustand. Den Straßen wird von daher eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren zugeordnet.

- Merkmale des sanierungsunbeeinflussten Bewertungsgrundstück

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI), vorherrschend Wohnnutzung mit einzelnen nicht störenden Gewerbebetrieben
Anzahl der Vollgeschosse:	II
Geschossflächenzahl:	0,75 (GFZ überschlägig ermittelt)
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)
Grundstücksgröße:	700 m <sup>2</sup> <sup>25)</sup>
Bauweise:	Offene Bauweise
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Obere Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeinde N-Stadt, von Anwohnern und aufgrund älterer Bilder eine Straße in einem Zustand, der noch ein Restwert (Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren) beizumessen ist.

<sup>25)</sup> Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Größe von Bodenrichtwertgrundstück und Wertermittlungsobjekt werden als Größe des Wertermittlungsobjekt nur 693 m<sup>2</sup> angehalten. Die Begründung ist Abschnitt 4.4 zu entnehmen.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 150 zum Stichtag 31.12.03				180,00 €/m <sup>2</sup>
	Richtwert-Grundstück	Wertermittlungsobjekt	Anpassungs-faktor	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	31.12.03	25.02.05	1,01	1,80 €/m <sup>2</sup> <sup>27)</sup>
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,75	0,75	1,00	0,00 €/m <sup>2</sup> <sup>28)</sup>
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450	693	0,925	-13,64 €/m <sup>2</sup> <sup>29)</sup>
Anpassung an die Art der baulichen Nutzung	MD	MI	1,00	0,00 €/m <sup>2</sup> <sup>30)</sup>
Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand für das konkrete Grundstück.				0,00 €/m <sup>2</sup> <sup>31)</sup>
Anpassung an den konkreten Zustand der Erschließungsanlagen.				0,00 €/m <sup>2</sup> <sup>32)</sup>
Weitere Anpassungen			1,00	0,00 €/m <sup>2</sup> <sup>33)</sup>
Grundstücksbezogener Anfangswert zum Stichtag		25.02.05		168,17 €/m <sup>2</sup>

Tab. 4: Bodenrichtwertverfahren

#### 4.3.2.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen von unbebauten und bebauten Grundstücken ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Das Gewicht des aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke abgeleiteten Verfahrensergebnisses muss – trotz seiner grundsätzlichen Plausibilität – abgesenkt werden, da

1. die Streuung der Vergleichspreise sehr hoch ist und
2. nur wenige Vergleichspreise zur Verfügung stehen.

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt das Gewicht in freier Schätzung mit 0,5.

Das Verfahrensergebnis aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke weist – wie bereits in Abschnitt 4.2.1.2 dargestellt – regelmäßig eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf, die sich in der hohen Streuung der Bodenwerte (vgl. Tabelle 3) widerspiegelt. Deshalb wird diesem Ergebnis lediglich ein Gewicht von 0,1 zugeordnet.

Das Bodenrichtwertverfahren weist eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nur die Bodenwertunterschiede zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungsobjekt und nicht der gesamte Bodenwert einzuschätzen ist. Das Gewicht dieses Verfahrensergebnisses wird deshalb – wie in der Praxis empfohlen – mit 1,0 angesetzt.

Wertermittlungsverfahren	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen <b>un</b> bebauter Grundstücke	205,49 €/m <sup>2</sup>	0,5
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen <b>be</b> bauter Grundstücke	224,64 €/m <sup>2</sup>	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	168,17 €/m <sup>2</sup>	1,0
Gewogenes Mittel		183,36 €/m <sup>2</sup>

Tab. 5: Ableitung des Anfangswertes des Wertermittlungsobjektes aus den Einzelergebnissen der Wertermittlungsverfahren

**Damit ergibt sich der Anfangswert des Bewertungsgrundstücks zu rd. 183,- €/m<sup>2</sup> (ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte).**

### **4.3.3 Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)**

#### **4.3.3.1 Vergleichskaufpreisverfahren**

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

Für den Zeitraum vom 01.01.1968 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2005 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet als auch im Stadtgebiet (vgl. Abschnitt 4.3.2.2) keine Kaufpreise selektiert werden (Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses).

#### **4.3.3.2 Komponentenmethode**

##### **4.3.3.2.1 Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile**

Im Abschnitt 4.3.1 wurden die in Frage kommenden Sanierungsvorteile allgemein erläutert und die Sanierungsvorteile, die auf das Wertermittlungsobjekt konkret einwirken, qualifiziert. Es sind dies:

- der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- der Ausbaubeitragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Ausbau der Wgasse und dem damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- der Lagevorteil aus der Summe der in Abschnitt 4.3.1 beschriebenen Wohnumfeldverbesserungen.

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

- **Allgemeiner Sanierungsvorteil**

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

- **Ausbaubeitragsvorteil**

Werden im Rahmen der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert und verbessert, können dadurch – neben Lagevorteilen (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) – Vorteile aus eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen eintreten. Da der Gesetzgeber fordert, dass ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, ist der Grundstücksmarkt darauf zu untersuchen, inwieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken. Diesbezüglich wird im Antragsschreiben des OVG zu vorliegendem Obergutachten vom 30.04.2009 folgender rechtlicher Hinweis gegeben:

*„... Die sanierungsbedingte Wertsteigerung des klägerischen Grundstücks ergibt sich nach Auffassung des Gutachterausschusses fast ausschließlich aus einem Erschließungs- bzw. Ausbauvorteil. Ihn bemisst der Gutachterausschuss in Anlehnung an die fiktiv ersparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge, obwohl ihm der insoweit abweichende Rechtsstandpunkt des Senats (Urteil vom 14. September 2004 -6 A 10530/04.OVG) bekannt ist (vgl. Gutachten S. 4, 17f.). Im Gutachten fehlt des Weiteren jeder Beleg für die Behauptung, dass die fiktiv ersparten Beiträge „erfahrungsge­mäß“ über den Grundstücksverkaufspreis im Marktgeschehen ungekürzt weitergeben werden könnten. Dass diese Verfahrensweise des Gutachterausschusses schon vom Verwaltungsgericht beanstandet werden würde, kann nach Lage der Dinge nicht über­raschen. ...“*

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

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

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren



Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden<sup>33)</sup>. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet N-Stadt, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweierschließung vor<sup>34)</sup>. Im gesamten Landkreis Musterkreis 1 sind lediglich zwei Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus Ortskernen<sup>35)</sup> für den Zeitraum 2000 – 2009 aus der Kaufpreissammlung selektiert worden. Ein Vergleichspreis stammt aus einem Gebiet, in dem erstmals eine ordnungsgemäße Erschließung erstellt wurde. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

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

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten<sup>36)</sup> in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Auswertung sowie die zugehörige Grafik ist nachfolgend dargestellt<sup>37)</sup>.

---

<sup>33)</sup> In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i. S. d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

<sup>34)</sup> Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

<sup>35)</sup> Bei den Ortskernen mit Vergleichspreisen handelt es sich nicht um Sanierungsgebiete.

<sup>36)</sup> Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

<sup>37)</sup> Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

1	2	3		5	6	7 <sup>39)</sup>
		Grundstückspreis				
		ohne Erschl.	mit Erschl.			
Amtsbezirk	Gemeinde	Erschließungs- und Ausbaubeiträge ohne Grunderwerb		Differenz	abgerechneter Betrag	rentierlicher Anteil
		Daun	Pelm			
<b>Birkenfeld</b>		9,70 €/m²	35,40 €/m²	25,70 €/m²	25,70 €/m²	<b>100,0%</b>
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Wiesemscheid	10,69 €/m²	37,38 €/m²	26,69 €/m²	27,65 €/m²	96,5%
Kaiserslautern	Gehrweiler	12,78 €/m²	46,21 €/m²	33,43 €/m²	37,15 €/m²	90,0%
Kaiserslautern	Ruppertshecken	15,78 €/m²	44,38 €/m²	28,60 €/m²	37,90 €/m²	75,5%
Daun	Gillenfeld	15,86 €/m²	28,38 €/m²	12,52 €/m²	12,32 €/m²	101,6%
Kaiserslautern	Lohnfeld	18,01 €/m²	69,59 €/m²	51,58 €/m²	52,82 €/m²	97,7%
Kaiserslautern	Katzenbach	20,91 €/m²	52,99 €/m²	32,08 €/m²	28,04 €/m²	114,4%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Insul	22,23 €/m²	44,17 €/m²	21,94 €/m²	23,00 €/m²	95,4%
Daun	Neuenkirchen	23,05 €/m²	39,57 €/m²	16,52 €/m²	19,84 €/m²	83,3%
Kaiserslautern	Frankelbach	25,54 €/m²	59,73 €/m²	34,19 €/m²	40,00 €/m²	85,5%
St. Goarshausen	Oelsberg	25,97 €/m²	46,97 €/m²	21,00 €/m²	21,00 €/m²	100,0%
Daun	Kaisersesch	30,53 €/m²	50,24 €/m²	19,71 €/m²	19,69 €/m²	100,1%
St. Goarshausen	Schönborn	32,32 €/m²	41,40 €/m²	9,08 €/m²	9,72 €/m²	93,4%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Kempnich	32,39 €/m²	60,99 €/m²	28,60 €/m²	19,82 €/m²	144,3%
Pirmasens	Oberauerbach	34,78 €/m²	63,35 €/m²	28,57 €/m²	27,00 €/m²	105,8%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Oberdürenbach	35,28 €/m²	69,64 €/m²	34,36 €/m²	35,01 €/m²	98,1%
St. Goarshausen	Katzenellenbogen	39,54 €/m²	61,25 €/m²	21,71 €/m²	22,00 €/m²	98,7%
		<b>22,94 €/m²</b>	<b>49,61 €/m²</b>	<b>26,67 €/m²</b>		<b>98,6%</b>
Daun	Cond	44,82 €/m²	78,28 €/m²	33,46 €/m²	35,54 €/m²	94,1%
Kaiserslautern	Oberarnbach	44,91 €/m²	91,40 €/m²	46,49 €/m²	46,00 €/m²	101,1%
Pirmasens	Wattweiler	48,14 €/m²	73,81 €/m²	25,67 €/m²	25,03 €/m²	102,6%
St. Goarshausen	Buch	48,45 €/m²	66,14 €/m²	17,69 €/m²	18,00 €/m²	98,3%
Mayen	Thür	55,41 €/m²	73,91 €/m²	18,50 €/m²	29,92 €/m²	61,8%
Kaiserslautern	Ramsen	59,00 €/m²	109,78 €/m²	50,78 €/m²	50,00 €/m²	101,6%
Alzey	Hillesheim	62,76 €/m²	97,33 €/m²	34,57 €/m²	22,54 €/m²	153,4%
Kaiserslautern	Erzenhausen	67,34 €/m²	86,41 €/m²	19,07 €/m²	35,00 €/m²	54,5%
Kaiserslautern	Otterbach	67,93 €/m²	123,80 €/m²	55,87 €/m²	55,00 €/m²	101,6%
Mayen	Polch	69,50 €/m²	94,65 €/m²	25,15 €/m²	20,58 €/m²	122,2%
Mayen	Kottenheim	71,38 €/m²	112,69 €/m²	41,31 €/m²	27,64 €/m²	149,5%
Kaiserslautern	Eisenberg I	77,74 €/m²	100,87 €/m²	23,13 €/m²	37,04 €/m²	62,4%
		<b>59,78 €/m²</b>	<b>92,42 €/m²</b>	<b>32,64 €/m²</b>		<b>100,2%</b>
Westerburg	Hilgert	86,85 €/m²	112,02 €/m²	25,17 €/m²	18,00 €/m²	139,8%
Alzey	Dittelsheim	90,98 €/m²	113,35 €/m²	22,37 €/m²	21,29 €/m²	105,1%
Alzey	Gabsheim	92,80 €/m²	134,66 €/m²	41,86 €/m²	53,28 €/m²	78,6%
Alzey	Bechtheim	95,04 €/m²	117,33 €/m²	22,29 €/m²	25,76 €/m²	86,5%
Alzey	Wachenheim	95,66 €/m²	129,20 €/m²	33,54 €/m²	54,00 €/m²	62,1%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Oeverich	98,08 €/m²	131,86 €/m²	33,78 €/m²	25,02 €/m²	135,0%
Alzey	Eimsheim	101,46 €/m²	133,37 €/m²	31,91 €/m²	33,00 €/m²	96,7%
Neustadt a.d.W.	Asselheim	111,59 €/m²	167,87 €/m²	56,28 €/m²	70,00 €/m²	80,4%
Kaiserslautern	Eisenberg II	113,73 €/m²	131,73 €/m²	18,00 €/m²	30,35 €/m²	59,3%
Alzey	Eich	114,43 €/m²	137,97 €/m²	23,54 €/m²	23,41 €/m²	100,6%
Alzey	Uffhofen	115,68 €/m²	131,69 €/m²	16,01 €/m²	36,84 €/m²	43,5%
Mayen	Waldesch	122,03 €/m²	139,33 €/m²	17,30 €/m²	32,50 €/m²	53,2%
		<b>103,19 €/m²</b>	<b>131,70 €/m²</b>	<b>28,50 €/m²</b>		<b>86,7%</b>
Alzey	Appenheim	134,04 €/m²	191,06 €/m²	57,02 €/m²	65,20 €/m²	87,5%
Alzey	Ockenheim	150,09 €/m²	189,33 €/m²	39,24 €/m²	78,00 €/m²	50,3%
Mayen	Sayn	151,04 €/m²	165,73 €/m²	14,69 €/m²	22,77 €/m²	64,5%
Alzey	Osthofen	158,70 €/m²	181,60 €/m²	22,90 €/m²	50,36 €/m²	45,5%
Alzey	Dienheim	172,28 €/m²	217,17 €/m²	44,89 €/m²	63,74 €/m²	70,4%
Neustadt a.d.W.	Erpolzheim	175,22 €/m²	241,88 €/m²	66,66 €/m²	70,00 €/m²	95,2%
Neustadt a.d.W.	Gönnheim	175,81 €/m²	229,93 €/m²	54,12 €/m²	61,00 €/m²	88,7%
Alzey	Wörstadt	219,48 €/m²	253,37 €/m²	33,89 €/m²	39,00 €/m²	86,9%
		<b>167,08 €/m²</b>	<b>208,76 €/m²</b>	<b>41,68 €/m²</b>	<b>56,26 €/m²</b>	<b>73,6%</b>

Tab. 6: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest

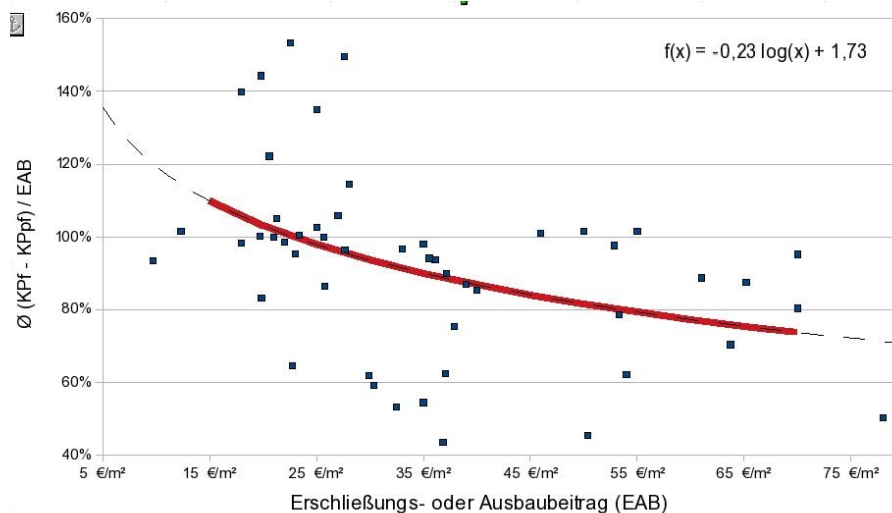


Abb. 1: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz (EAB = Erschließungsbeitrag;  $KP_f$  = erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis;  $KP_{pf}$  = erschließungsbeitragspflichtiger Kaufpreis)

Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 30,- €/m<sup>2</sup> in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i. d. R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 30,- €/m<sup>2</sup>) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50,- €/m<sup>2</sup> Erschließungsbeitrag nur um ca. 40,- €/m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106,- €/m<sup>2</sup>. Die Tabelle 6 zeigt aber auch, dass in den einzelnen Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten zu bestehen scheint. Denn die unterschiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge lässt sich nicht nur mit der Höhe der jeweiligen Beiträge erklären. Andererseits entspricht es langjähriger Erfahrung, dass für Objekte mit gleichen Eigenschaften und gleicher Beschaffenheit Kaufpreise gezahlt werden, die eine Varianz von bis zu ± 35 % aufweisen. Deshalb werden die Landkreise Musterkreis 2 und Musterkreis 1 selbstständig ausgewertet, um etwaige regionale Besonderheiten zu untersuchen.

Die lokale Auswertung von 13 Abrechnungsgebieten führte zu einem ähnlichen Ergebnis. Bis zu einem Erschließungsbeitrag von 26,- €/m<sup>2</sup> liegt die Rentierlichkeit bei 100 % und fällt danach etwas stärker ab. Der Bodenwert erhöht sich bei 50,- €/m<sup>2</sup> nur noch um ca. 36,- €/m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Tabelle), dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 72 % der abgerechneten Beiträge. Die lokale Untersuchung beruht auf einem durchschnittlichen Bodenwert von rd. 156,- €/m<sup>2</sup>.

Amtsbezirk	Ort	Grundstückspreis		Differenz	abgerechneter Betrag	rentierlicher Anteil
		ohne Erschl.	mit Erschl.			
Alzey	Appenheim	134,04 €/m <sup>2</sup>	191,06 €/m <sup>2</sup>	57,02 €/m <sup>2</sup>	65,20 €/m <sup>2</sup>	87,5%
	Ockenheim	150,09 €/m <sup>2</sup>	189,33 €/m <sup>2</sup>	39,24 €/m <sup>2</sup>	78,00 €/m <sup>2</sup>	50,3%
	Dienheim	172,28 €/m <sup>2</sup>	217,17 €/m <sup>2</sup>	44,89 €/m <sup>2</sup>	63,74 €/m <sup>2</sup>	70,4%
	Eimsheim	101,46 €/m <sup>2</sup>	133,37 €/m <sup>2</sup>	31,91 €/m <sup>2</sup>	33,00 €/m <sup>2</sup>	96,7%
	Hillesheim	62,76 €/m <sup>2</sup>	97,33 €/m <sup>2</sup>	34,57 €/m <sup>2</sup>	22,54 €/m <sup>2</sup>	153,4%
	Gabsheim	92,80 €/m <sup>2</sup>	134,66 €/m <sup>2</sup>	41,86 €/m <sup>2</sup>	53,28 €/m <sup>2</sup>	78,6%
	Wörrstadt	219,48 €/m <sup>2</sup>	253,37 €/m <sup>2</sup>	33,89 €/m <sup>2</sup>	39,00 €/m <sup>2</sup>	86,9%
	Bechthelm	95,04 €/m <sup>2</sup>	117,33 €/m <sup>2</sup>	22,29 €/m <sup>2</sup>	25,76 €/m <sup>2</sup>	86,5%
	Dittelsheim	90,98 €/m <sup>2</sup>	113,35 €/m <sup>2</sup>	22,37 €/m <sup>2</sup>	21,29 €/m <sup>2</sup>	105,1%
	Wachenheim	95,66 €/m <sup>2</sup>	129,20 €/m <sup>2</sup>	33,54 €/m <sup>2</sup>	54,00 €/m <sup>2</sup>	62,1%
	Osthofen	158,70 €/m <sup>2</sup>	181,60 €/m <sup>2</sup>	22,90 €/m <sup>2</sup>	50,36 €/m <sup>2</sup>	45,5%
	Uffhofen	115,68 €/m <sup>2</sup>	131,69 €/m <sup>2</sup>	16,01 €/m <sup>2</sup>	36,84 €/m <sup>2</sup>	43,5%
	Eich	114,43 €/m <sup>2</sup>	137,97 €/m <sup>2</sup>	23,54 €/m <sup>2</sup>	23,41 €/m <sup>2</sup>	100,6%
		<b>156,- €/m<sup>2</sup></b>		durchschnittlicher Kostenanteil	<b>44,- €/m<sup>2</sup></b>	

Tab. 7: Daten der Landkreise Musterkreis 1 und Musterkreis 2

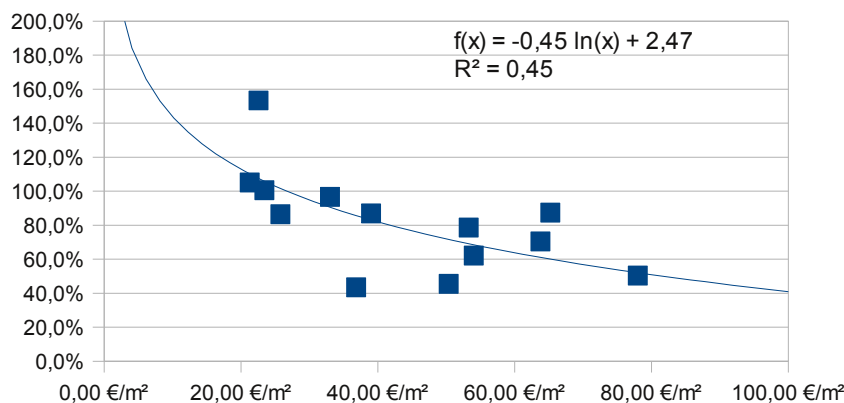


Abb. 2: Untersuchungsergebnisse der Landkreise Musterkreis 2 und Musterkreis 1

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

- Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag (hier der 25.02.2005) bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. inwieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungsstichtag (vgl. oben) verändert haben.
- Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.

Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubetragsvorteils nach folgendem Modell in **5 Schritten** vorzunehmen:

1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts- / Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag (Ableitung einer Relation (vgl. Auswertung aus den Landkreisen Musterkreis 2 und Musterkreis 1)).
  2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.
  3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion (Elimination nicht bewohnerdienlicher Anteile, soweit überhaupt im Beitrag enthalten), Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf benachbarten Grundstücken etc. (Reduktion auf den diesbezüglichen rentierlichen Anteil). **Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z. B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswertergebnissen nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.**
  4. Hochrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungsstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. Berücksichtigung eines Restwerts der ursprünglichen Erschließungsanlage.
  5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung).
- **Lagevorteile**

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten<sup>39)</sup> erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachterausschusses nie erhoben. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjektes überwiegend eigengenutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. Der Obere Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

---

<sup>39)</sup> Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

#### 4.3.3.2.2 Wertermittlung mit der Komponentenmethode

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

<b>Anfangswert</b>	<b>183,00 €/m<sup>2</sup></b>
Verbesserung der Wohnlage (Aufwertung des Quartiers durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, allgemeiner Erschließungsvorteil (die neue Erschließungsanlage ist besser als die ehemalige Erschließungsanlage), allgemeiner Sanierungsvorteil, Verkehrsberuhigung in geringem Umfang)	
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2,0 % geschätzt <sup>40)</sup> .	
	+ 3,66 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge <sup>41)</sup>	
	+ <u>4,02 €/m<sup>2</sup></u>
<b>Vorläufiger Endwert</b>	<b>190,68 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>40)</sup> Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

<sup>41)</sup> Für die Beurteilung, inwieweit sich der (ersparte) Ausbaubeitrag teilweise oder in voller Höhe auf den Bodenwert auswirkt, wird auf die oben vorgestellte Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses für die Landkreise Musterkreis 1 und Musterkreis 2 zurückgegriffen (**Schritt 1**).

Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde N-Stadt vom 02.12.2009 beträgt die Summe der fiktiven Ausbaubeiträge für alle Grundstücke an der Wgasse 81.225,96 €. In diesem Betrag ist bereits der Gemeindeanteil von 35 % durch Abzug berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein auf das Grundstück des Klägers (Flurstücke 101, 102 u. 103 mit 693 m<sup>2</sup>) umzulegender fiktiver Ausbaubeitrag von 4.454,36 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Betrag von  $\frac{4.454,36 \text{ €/m}^2}{693 \text{ m}^2} = 6,43 \text{ €/m}^2$  (**Schritt 2**).

Eine Reduktion des oben ermittelten Beitrags nach **Schritt 3** ist nicht notwendig, da die neue Erschließungsanlage wegen des Neuausbaus zwar eine entsprechende Wirkung auf die Lagewertigkeit ausübt, aber ansonsten eine „blo- ße“ Erschließungsfunktion besitzt.

Da die Wgasse bereits im Jahre 1994 fertiggestellt wurde, wird zum Stichtag für die Alterswertminderung der Straße ein Abschlag von 21 % vorgenommen. Dieser errechnet sich aus der linearen Alterswertminderung aus dem Alter von 10,5 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer einer derartig ausgebauten Straße von 50 Jahren zu

$\frac{10,5}{50} = 0,21 \Rightarrow 21\%$ ,  $6,43 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,21) = 5,08 \text{ €/m}^2$  (**Schritt 4 a**). Die Hochrechnung dieses Ergebnisses von 1994 auf den Wertermittlungsstichtag in 2005 erfolgt auf der Grundlage der Preisindexreihe für Straßenbauwerke des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17, Reihe 4 und ergibt:  $5,08 \text{ €/m}^2 \times \frac{100,4}{101,7} = 5,02 \text{ €/m}^2$  (**Schritt 4 b**).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die noch vorhandene Erschließungsanlage zum Zeitpunkt des Neubaus eine Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren hatte. Der diesbezügliche Restwert wird vom Oberen Gutachterausschuss mit 1,- €/m<sup>2</sup> angrenzender privater Grundstücksfläche geschätzt. Da hier nicht Erschließungskosten, sondern Bodenwerterhöhungen zu ermitteln sind, ist die „sanierungsbedingte Vernichtung“ des ursprünglichen Erschließungsanlagenrestwerts bei der Vorteilsermittlung zu berücksichtigen, indem der Restwert vom oben ermittelten Anteil des Erschließungsbeitrags in Abzug gebracht wird:  $5,02 \text{ €/m}^2 - 1,- \text{ €/m}^2 = 4,02 \text{ €/m}^2$  (**Schritt 4 c**).

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

### 4.3.3.3 „Modell Niedersachsen“

Auch das „Modell Niedersachsen“ dient als weitere Stützung für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen von 0 bis 10 gemäß der unten dargestellten Tabellen:

- Die **städtebaulichen Missstände** werden qualifiziert<sup>42)</sup>, in den „Missständerahmen“ eingepasst (4 Komplexe) und diesem eine entsprechende Punktzahl (insgesamt 10 Klassen) entnommen. Als Ergebnis erhält man für alle Komplexe je eine Punktzahl.
- Die gleiche Vorgehensweise wird nun für die **sanierungsbedingten Maßnahmen** mittels des sog. „Maßnahmenrahmens“ (ebenfalls 4 Komplexe) durchgeführt. Als Ergebnis erhält man für alle Komplexe je eine Punktzahl.
- Getrennt für die Missstände und die Maßnahmen werden die **Klassenmittelwerte** gebildet (Mittel der jeweiligen Punkte).
- Mittels des so gebildeten Punktepaars wird aus der jeweiligen aus dem Markt abgeleiteten **Modell-Matrix** die **prozentuale Bodenwerterhöhung** in Abhängigkeit vom Anfangswertniveau entnommen.

---

<sup>42)</sup> Vgl. diesbezüglich die Abschnitte 4.3.1 und 4.3.3.2.1 des vorliegenden Gutachtens.

<b>Komplexe</b>	<b>Missstände</b>	<b>Klasse</b>	<b>Sanierungsmaßnahmen</b>	<b>Klasse</b>
Bebauung (Gebiet)	mehrere einzelne Mängel	4	gezielte Behebung der Mängel <sup>43)</sup>	4
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	Zustand der Erschließungsanlage mäßig	3	Erneuerung der Erschließungsanlagen <sup>44)</sup>	4
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich, tlw. störende bauliche Nebenanlagen im Hofbereich	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen <sup>45)</sup>	2
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	überwiegend gut; in Teilen ergänzungsbedürftig	1	einzelne Maßnahmen <sup>46)</sup>	1
	Summe:	10,0	Summe:	11
	Mittel:	<b>2,5</b>	Mittel:	<b>2,75</b>

Tab. 8: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar ( 2,5 | 2,75 ) nach den von Kanngieser / Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnismatrizen kann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden.

<sup>43)</sup> Im nordöstlichen Teil des Sanierungsgebietes wurden 20 private Ordnungsmaßnahmen und Modernisierungen durch den Sanierungsträger mit über 720.000,- € bei einem Investitionsvolumen von ca. 2,85 Mio € bezuschusst.

<sup>44)</sup> Die Erschließungsanlage für das Grundstück „Wgasse 24“ wurde neu ausgebaut und ortsgerecht gestaltet (vgl. Abschnitte 3.1 und 4.3.1.2 (Erschließungs- und Ausbavorteil)).

<sup>45)</sup> Insgesamt wurden im Bereich des Wertermittlungsobjekts 8 Maßnahmen zur Freilegung von Grundstücken (Grundstücksteilen) durchgeführt. Auch auf dem Grundstück „Wgasse 24/24a – 26“ wurden überalterte Gebäude abgebrochen und mit Wohngebäuden bebaut. Der Abbruch wurde zu 100 % bezuschusst. Minderausnutzungen wurden durch die Freilegung auf dem Wertermittlungsobjekt nicht beseitigt, so dass diesbezüglich keine Bodenwerterhöhung entstanden ist. Die Freilegung wäre auch ohne Bezuschussung wirtschaftlich vernünftig gewesen.

<sup>46)</sup> Im Bereich des Bewertungsobjektes wurden durch gestalterische Maßnahmen, wie Brunnen, Skulpturen und Grünanlagen, eine Aufwertung des Wohnumfeldes herbeigeführt.



Maßnahmen (Klassen)										Missstände (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	

Tab. 9: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte bis 150 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 75,- €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerungen in % des Anfangswertes)

Maßnahmen (Klassen)										Missstände (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	

Tab. 10: Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 150,- €/m<sup>2</sup> bis 300,- €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 225,- €/m<sup>2</sup> (Wertsteigerungen in % des Anfangswertes)

Anfangswert: **183,00 €/m<sup>2</sup>**  
 Klassifizierte Missstände i. M.: 2,5  
 Klassifizierte Maßnahmen i. M.: 2,75  
 Sanierungsbedingte Werterhöhung: **7,5 %**  
 Vorläufiger Endwert: **196,73 €/m<sup>2</sup>**

Nach der Interpolation innerhalb der Matrizen (gelb hinterlegte Felder) unter Berücksichtigung des Anfangswertniveaus ergibt sich die Werterhöhung zu 7,5 %. Damit ergibt sich bei einem Anfangswert von 183,- €/m<sup>2</sup> ein vorläufiger Endwert von 196,73 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.3.3.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“<sup>47)</sup> Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [7] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses nicht angebracht, da N-Stadt weder mit den überwiegend ländlichen Grundstücksmärkten des Hunsrücks, der Eifel und des Westerwalds noch mit den großstädtischen Grundstücksmärkten von Mainz, Koblenz, Trier etc. vergleichbar ist. Vielmehr ist N-Stadt

47)

im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

Der Endwert wird aus den Ergebnissen der durchgeführten Komponentenmethode und des Modells Niedersachsen gebildet. Bei beiden Verfahren sind die qualitativen und quantitativen Wertfortschreibungen aus Marktdaten (vgl. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen und das Modell Niedersachsen) und aufgrund der Marktkenntnis und Erfahrung des Oberen Gutachterausschusses angesetzt worden.

Die Verfahren sind im Hinblick auf Genauigkeit und Zuverlässigkeit vergleichbar, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes nicht angesetzt wird. Der Unterschied zwischen den Ergebnissen liegt noch im gewöhnlichen Rahmen, er liegt vorrangig an der vorsichtigen intersubjektiven Einschätzung des Lagevorteils im Komponentenverfahren durch den Oberen Gutachterausschuss.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	190,68 €/m <sup>2</sup>	1	193,71 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	196,73 €/m <sup>2</sup>	1	

Tab. 10: Ermittlung des Endwerts des Wertermittlungsobjekts aus den Einzelergebnissen der Wertermittlungsverfahren

**Damit ergibt sich der Endwert zu rd. 193,- €/m<sup>2</sup> <sup>48)</sup> (ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte).**

<sup>48)</sup> Der Endwert wurde zugunsten der Eigentümer abgerundet, da bereits der Anfangswert zuungunsten abgerundet wurde. Die Differenz der ungerundeten Ergebnisse beträgt nämlich gerundet 10,- €/m<sup>2</sup> (193,71 €/m<sup>2</sup> – 183,36 €/m<sup>2</sup>).

#### **4.3.4 Berücksichtigung der Herrschvermerke und der Belastungen im Grundbuch von N-Stadt, Blatt 7000<sup>49)</sup>**

##### **4.3.4.1 Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) an Flurstück 101 zugunsten des Flurstücks 103 (Herrschvermerk für Teile des Wertermittlungsobjekts)**

Ursprünglich wurde die Grunddienstbarkeit im Jahre 1989 zugunsten der Grundstücke 106 und 105 bzw. zu Lasten des Grundstücks 101 eingetragen (vgl. Urkunde Nr. 2/88 II/2 (Anlage 11)). Die Grunddienstbarkeit diente der Verbindung der getrennt liegenden Grundstücke 106 und 105. Im Jahre 1992 wurde das Grundstück 106 in die Grundstücke 103 und 107 aufgeteilt. Mit der Urkunde Nr. 1/92 (Anlage 15) wurde das Grundstück 103 an den Eigentümer des Wertermittlungsobjekts, Friedrich AAA, übertragen.

Nun bilden die Flurstücke 101, 102 und 103 eine wirtschaftliche Einheit und stehen allesamt im Eigentum des Herrn Friedrich AAA. Es handelt sich vorliegend um eine Eigentümergrunddienstbarkeit. Da die Wertermittlung auf der Grundlage des beschriebenen Eigentumszustand zu erfolgen hat, wirken sich weder die Begünstigung für Flurstück Nr. 103 werterhöhend noch die Belastung des Flurstücks-Nr. 101 aus der vorgenannten Begünstigung wertmindernd aus. Dem Inhaber der Grunddienstbarkeit (gleichzeitig Eigentümer des begünstigten und des belasteten Grundstücks) stehen die Vorteile aus der Grunddienstbarkeit bereits aus den Eigentümerrechten zu bzw. der Eigentümer hat es in der Hand, die belastende Grunddienstbarkeit zu jeder Zeit löschen zu lassen.

##### **4.3.4.2 Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) an Grundstück Flurstücks-Nr. 107 zugunsten der Grundstücke Flurstücks-Nrn. 103 und 101 (Herrschvermerk für Teile des Wertermittlungsobjekts)**

Die Grunddienstbarkeit enthält das Recht für den jeweiligen Eigentümer des Wertermittlungsobjekts über einen ca. 3 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Grundstücksgrenze Flurstück-Nr. 103 auf Grundstück Flurstück Nr. 107 zu gehen und zu fahren.

Die Möglichkeit über die Grunddienstbarkeit das Wertermittlungsobjekt mit Fahrzeugen oder fußläufig zu erreichen, bildet nicht die einzige Zuwegung zum Wertermittlungsobjekt. Auch über die Grundstücke Flurstücks-Nrn. 104 und 102 kann das Wertermittlungsobjekt angefahren bzw. fußläufig erreicht werden. Jedoch ist beispielsweise das Anfahren des Grundstücks zum Be- oder Entladen einfacher, da man durch die zusätzliche Aus-/Einfahrt nicht umständlich rangieren muss. Von daher stellt die Grunddienstbarkeit zwar keine unbedingt notwendige Erschließungssituation dar, sie ist aber von Vorteil, dem ein potentieller Kaufinteressent einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Vergleichbar ist die vorliegende Situation mit dem in der Praxis häufig vorkommenden Fall, dass ein Grundstück zusätzlich zu der Anbindung durch die Erschließungsstraße eine hintere Anbindung an den Garten besitzt. Dadurch müssen schwere oder sperrige Gegenstände (z.B. Säcke mit Rindenmulch, Baumaterialien etc.) nicht umständlich am Haus vorbei oder bei Reihenhausesgrundstücken durch das Haus in den rückwärtigen Teil getragen werden, sondern können über die hintere Anbindung bis an den Zielort gefahren werden. Grundstücke mit solchen zusätzlichen Erschließungssituationen erfahren nach der Erfahrung des Oberen Gutachterausschusses eine rd. 2% bis 10%ige Wertsteigerung – abhängig vom Bodenpreisniveau (niedriger Prozentsatz bei hohen Bodenwerten, höherer Prozentsatz bei niedrigen Bodenwerten). Aufgrund des mittleren

---

<sup>49)</sup> Zum Teil sind zur Gewährleistung der Übersichtlichkeit Näherungen im geringen Umfang verwendet worden, die sich aber immer zu Gunsten des Eigentümers auswirken.

bis – zumindest für rheinland-pfälzische Verhältnisse – mittleren Bodenpreisniveau wird die **Wert-erhöhung** in freier Schätzung mit rd. 5 % geschätzt.

Daraus ergibt sich eine Bodenwerterhöhung<sup>50)</sup>

- für das Anfangswertgrundstück von  $693 \text{ m}^2 \times 183,- \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 6.341,- \text{ €}$ <sup>51)</sup> und <sup>51)</sup>
- für das Endwertgrundstück  $693 \text{ m}^2 \times 193,- \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 6.687,- \text{ €}$  von .

#### 4.3.4.3 **Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht (Grunddienstbarkeit) an Flurstück 107 zugunsten der Flurstücke 101, 102 und 103 (Herrschermerk für das Wertermittlungsobjekt)**

Zum Wertermittlungsstichtag bzw. zu den Qualitätsstichtagen des Anfangs- und Endwertgrundstücks stand das Flurstück 107 noch im Eigentum der Maria AAA. Durch Vertrag von 1992 sollte deren Grundstück zugunsten des Wertermittlungsobjekts zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mitbenutzt werden (vgl. Urkunde Nr. 1/92, IV/3 (**Anlage 15**)). Als maßgeblicher Qualitätsstichtag gilt jedoch der „Stichtag Ende 1985“, so dass vordergründig das Recht nicht bei der Ermittlung des Anfangswerts berücksichtigt werden dürfte. **Tatsächlich muss nach Überzeugung des Oberen Gutachterausschusses für diesen konkreten Fall die Qualität des Anfangswertgrundstücks fortgeschrieben werden (sog. interner Effekt; vgl. Abschnitt 8.6.2.1 der Arbeitshilfe [6]).** Denn die Begünstigung des Wertermittlungsobjekts durch das Ver- und Entsorgungsrecht ist allein auf privatrechtlicher Basis aufgrund der Neubebauung vereinbart und eingetragen worden. Der Neubau wäre nach Aussage der Bauaufsichtsbehörde auch genehmigt worden, wenn eine Sanierung nicht beabsichtigt oder durchgeführt worden wäre. Daher ist die Eintragung des Rechts keine Sanierungsmaßnahme und muss deshalb – da das Endwertgrundstück die Begünstigung auch erfährt – auch dem Anfangswertgrundstück zugerechnet werden.

Die Wertbeeinflussung ist jedoch gering, da auch eigene Flächen im ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen. Allerdings fällt die Führung insbesondere der Entsorgungsleitungen (Stichwort Gefälle und Leitungslänge) durch das Leitungsrecht kostensparender aus. Aufgrund der verkürzten Leitungsführung und der diesbezüglich eingesparten Kosten für rd. 6 m Leitung (Maße graphisch ermittelt), wird eine **Werterhöhung** für das begünstigte Grundstück – bezogen sowohl auf das Anfangswert- als auch auf das Endwertgrundstück von rd. 4.200,- € ermittelt.

Dem Ergebnis liegt folgende Überlegung aus der vorgenannten Einsparung zu Grunde:

$$6 \text{ m} \times \frac{99,2^{52)}}{100,0^{52)}} \times (135,- \text{ €/m}^{53)}) \times 2^{54)}) + 110,- \text{ €/m}^{53)}) \times 3^{55)}) \times \frac{1}{21,482^{56)}} \times 25^{57)}) = 4.156,- \text{ €}$$

#### 4.3.4.4 **Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) an Grundstück Flurstücks-Nr. 101 zugunsten der Grundstücke Flurstücks-Nrn. 105 und 106 (Belastung an dem Wertermittlungsobjekt)**

Das Flurstück 101 (Teil des Wertermittlungsobjekts) wurde durch die Urkunde 2/88 Abschnitt II/2 (**Anlage 14**) mit einem Geh- und Fahrrecht in der Weise belastet, dass der jeweilige Eigentümer

<sup>50)</sup> Die Fläche des Wertermittlungsobjekts wird ohne die des Flurstücks Flur 0 Nr. 104 angesetzt (vgl. diesbezüglich Abschnitt 4.4).

<sup>51)</sup> Hochrechnung der Kosten vom Basisjahr 2000 auf den Wertermittlungsstichtag mit dem Preisindex für den Neubau von Ortsleitungen, Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4

der Grundstücke Flurstücks-Nrn. 106 und 105 das Recht hat (Eigentümer am Wertermittlungstichtag: Maria AAA, Mutter des Eigentümers des Wertermittlungsobjekts), die auf dem dienenden Grundstück vorhandene Durchfahrt, die in dem der Urkunde beiliegenden Lageplan mit roter Farbe gekennzeichnet wurde, zum Fahren und zum Gehen, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen benutzen zu dürfen. Die Ausübung des Geh- und Fahrrechts ist auf die Wegefläche begrenzt.

Das Grundstück Flurstücks-Nr. **106** wurde durch den Veränderungsnachweis des Katasteramtes M in die Grundstücke Flurstücks-Nrn. **103** und **107** zerlegt. Das Grundstück 103 wurde daraufhin durch die Urkunde 1/92 (**Anlage 15**) an Friedrich AAA, dem Eigentümer des Wertermittlungsobjekts, übertragen. Die Grunddienstbarkeit steht nunmehr diesem bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu (Ermittlung des Werteinflusses der „herrschenden“ Grunddienstbarkeit auf das Flurstück 103 bzw. der diesbezüglich resultierenden Belastung des Flurstücks 101 vgl. Abschnitt 4.3.4.1). Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstücks-Nr. 107 wurde keine Grunddienstbarkeit auf dem abgetretenen Grundstück Flurstücks-Nr. 103 eingeräumt. Durch die während der Sanierung errichtete Bebauung wurde die Ausübung des Wegerechts insoweit eingeschränkt, dass das Fahrrecht nicht mehr ausgebt werden kann, wohl aber das Gehrecht. Andererseits ist durch das Grundstück Flurstücks-Nr. 103 ausreichende Fläche vorhanden, um das Geh- und Fahrrecht in diesem Bereich zu verlegen und es im vertraglich zugesicherten Umfang nutzen zu können. **Diese Vorgabe wird der Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine abschließende Klärung, ob auf das Recht teilweise verzichtet oder ob die Ausübung teilweise verlegt wurde, ist nicht mehr möglich. Denn Maria AAA, der das Recht in der Urkunde 2/88 in der Rechtsform einer Grunddienstbarkeit eingeräumt wurde, ist nach dem Wertermittlungstichtag verstorben.**

Der Eigentümer des Wertermittlungsobjekts hat die begünstigten Grundstücke Flurstücks-Nrn. 106 und 105 nach dem Wertermittlungstichtag im Eigentum zu Bruchteilen geerbt. Die diesbezüglichen Wertauswirkungen (z.B. Eigentümergrunddienstbarkeit für Friedrich AAA) sind jedoch wegen der Rechtsprechung des BGH zur Ex-Post-Schätzung nicht zu berücksichtigen (BGH, Urteil vom 01.10.1986 - IVb ZR 69/85).

Das Geh- und Fahrrecht war zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks noch nicht vorhanden. Damit aus der Differenz „Endwert abzüglich Anfangswert“ ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ermittelt werden können, muss das Recht in der Qualität, wie es das Endwertgrundstück beeinflusst, bei der Ermittlung des Anfangswerts berücksichtigt werden).

Unter den o. g. Vorgaben wird die von der in Rede stehenden Grunddienstbarkeit ausgehende Wertminderung wie folgt ermittelt:

1. Schritt: Schätzung einer durchschnittlichen Frequentierung für die von der Grunddienstbarkeit betroffenen Fläche.
2. Schritt: Qualifizierung von Immissionen, die sich auf das Restgrundstück auswirken.
3. Schritt: Ermittlung der Wertminderung durch die Benutzung der Wegefläche durch den/die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücks-Nrn. 105 und 107 aus Erfahrungswerten<sup>58)</sup> (die Auswirkung, die von Flurstück 103 (106 ist 1992 in 103 und 107 zerlegt worden) ausgeht, ist bereits in Abschnitt 4.3.4.1 berücksichtigt).
4. Schritt: Ermittlung der Wertminderung des Restgrundstücks.

---

<sup>58)</sup> Strotkamp in Sprengnetter u. a. [2]: Berücksichtigung von Grunddienstbarkeiten bei der Verkehrswertermittlung, Teil 10, Kap. 21 i. V. m. Kap. 16

### 1. Schritt:

Das Wegerecht darf auch befahren werden, so dass die Annahme einer Breite der Wegefläche von 2,5 m gerechtfertigt erscheint, die Länge kann aus der Liegenschaftskarte mit rd. 31 m abgegriffen werden. Insgesamt sind folglich rd. 78 m<sup>2</sup> betroffen. Das Wegerecht dient der Verbindung des bebauten Grundstücks Flurstücks-Nr. 107<sup>59)</sup> mit dem Gartengrundstück Flurstücks-Nr. 105. Von daher wird die ordnungsgemäße Mitbenutzung der Wegefläche auf der Grundlage der Gartennutzung erfolgen. Dem entspricht i. d. R. eine geringe Intensität der Benutzung. Nach der Literatur<sup>60)</sup> ist eine Mitbenutzung in diesem Umfang durch Dritte durch eine Minderung des Bodenwerts der betroffenen Flächen um bis zu 20 % zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hält unter Beachtung der Möglichkeit, die Wegefläche auch mit Fahrzeugen zu benutzen, diese Wertminderung für angemessen.

### 2. Schritt:

Aufgrund der geringen Frequentierung und der Tatsache, dass das Wegerecht den Zweck hat, die Verbindung zu einer Gartenfläche herzustellen, werden nur geringe Immissionen von der Mitbenutzung auf das Restgrundstück wirken, so dass keine Wertminderung des Restgrundstücks erkennbar ist (nach Auskunft des Eigentümers am Ortstermin ist das Wertermittlungsobjekt zu **ortsüblichen** Mieten vermietet; dies ist ein Indiz dafür, dass das (Rest-)Grundstück durch das Wegerecht keine messbaren Beeinträchtigungen erfährt).

### 3. Schritt:

Die Bodenwertminderung des Wertermittlungsobjekts errechnet sich wie folgt:

- Allgemein:

$$\text{Bodenwertminderung [€]} = \text{Fläche des Wegerechts [m}^2\text{]} \times \text{Bodenwert [€/m}^2\text{]} \\ \times \text{Wertminderung [dezimal]}$$

- Für das Anfangswertgrundstück:

$$78 \text{ m}^2 \times 183, - \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 2.855, - \text{ €}$$

- Für das Endwertgrundstück:

$$78 \text{ m}^2 \times 193, - \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 3.011, - \text{ €}$$

### 4. Schritt:

Da der Obere Gutachterausschuss keine negativen Auswirkungen für das Restgrundstück, die von dem Wegerecht ausgehen könnten, festgestellt hat und die auch durch die erzielten Mieten auf dem durch das Wegerecht belasten Grundstück widerlegt werden, erübrigen sich diesbezügliche Überlegungen.

---

<sup>59)</sup> 106 ist aufgegangen in 103 und 107

<sup>60)</sup> Strotkamp in Sprengnetter [1]: Berücksichtigung von Grunddienstbarkeiten bei der Verkehrswertermittlung, Teil 10, Kap. 21 i. V. m. Kap. 16

### 4.3.5 Zusammenfassung

Aus den einzelnen Rechten und Belastungen ergeben sich die nachfolgenden Auswirkungen:

Fundstelle im Abschnitt 4.3.4	Anfangswertgrundstück	Endwertgrundstück
4.3.4.1	0,- €	0,- €
4.3.4.2	+ 6.341,- €	+ 6.687,- €
4.3.4.3	+ 4.156,- €	+ 4.156,- €
4.3.4.4	- 2.855,- €	- 3.011,- €
<b>Summe</b>	<b>7.642,- €</b>	<b>7.832,- €</b>

Tab. 11: Zusammenfassung der Auswirkungen der Rechte und Belastungen auf das Anfangs- und Endwertgrundstück

Die Beeinflussungen des Anfangs- (A) und Endwerts (E) aus den herrschenden Rechten sowie aus der Belastung sind fast gleich groß und heben sich bei der Differenzbildung (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = E – A) weitgehend auf.

### 4.4 Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe

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

Das Flurstück Flur 0 Nr. 104 ist zwar im Liegenschaftskataster als „Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung“ vermerkt, es ist aber in der Örtlichkeit als solche nicht zu identifizieren; vielmehr ist es bei dem Neuausbau der Wgasse mitgepflastert worden. Es dient dem Wertermittlungsobjekt einerseits und den angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 2/2 und 2/1) andererseits gemeinsam als Zufahrt und hat schließlich auch nur noch diese Funktion. Es hat daher keinen eigenständigen Verkehrswert, sondern der Wert dieser Fläche steckt im Bodenwert der angrenzenden Baugrundstücke. Denn stünde das Flurstück im Fremdeigentum fehlt den angrenzenden Grundstücken (Wertermittlungsobjekt einerseits und Grundstück Flurstücke-Nr. 2/2 und 2/1) eine wichtige Baulandeigenschaft: es wäre nicht erschlossen. Von daher hat das Flurstück 104 ausschließlich Erschließungsfunktion. Derartige Grundstücke nehmen nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, sie werden vielmehr regelmäßig in das Eigentum der öffentlichen Hand überführt und teilen das Schicksal einer Straße. Da solche Flächen keinen eigenständigen Wert besitzen (sondern vielmehr den Wert des Stammgrundstücks beeinflussen), können sie auch keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erfahren. Die diesbezügliche Fläche (7 m<sup>2</sup>) ist deshalb nicht anzusetzen.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:

$$W = (693 \text{ m}^2 \times 193,- \text{ €/m}^2 + 7.832,- \text{ €}) - (693 \text{ m}^2 \times 183,- \text{ €/m}^2 + 7.642,- \text{ €})$$

$$W = 141.581,- \text{ €} - 134.461,- \text{ €} = \mathbf{7.120,- \text{ €}}$$

## **5 Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung**

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat nach Würdigung aller Verfahrensergebnisse und sonstigen Fakten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück in N-Stadt Flur 0 Flurstücke 101, 102, 103 und 104 unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung Rechnung tragender Rundung zum Wertermittlungstichtag 25. Februar 2005 mit**

**7.120,- Euro**

**ermittelt (rd. 10,30 €/m<sup>2</sup>).**

**NN, den**

.....

**KKK**

**Vorsitzender des Gutachterausschusses**



## 6 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [2] **Sprengnetter, Strotkamp, Kierig, Kranich:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [3] **Sprengnetter/Kierig u. a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 12.0, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [4] **Kleiber, Simon, Weyers:** Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag GmbH, München, Stand 3/2007
- [6] **Strotkamp, Hans-Peter:** Der Ausgleichsbetrag – Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten; Druck Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz 2010
- [7] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1988, S. 222
- [8] Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Musterkreis 1 und für den Bereich des Landkreises Musterkreis 2; 2009; bislang unveröffentlicht

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftsbeschreibung
- Anlage 2 Aufstellung des Sanierungsträgers über die durchgeführten privaten und öffentlichen Ordnungsmaßnahmen (anonymisiert; mit Kartenauszug)
- Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte zum Qualitätsstichtag des Anfangswerts
- Anlage 4 Fotos vom Zustand der ursprünglichen Erschließungsanlage
- Anlage 5 Aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 6 Grundbuchauszug vom 11.11.2009 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II)
- Anlage 7 Fotos zur Schaffung von Gestaltungselementen im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsanlagen
- Anlage 8 Fotos des Sanierungsgebietes aus dem Sommer 2009 und von der Ortsbegehung am 11.01.2010
- Anlage 9 Vertrag über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück des Klägers
- Anlage 10 Fotos zum Zustand der sanierungsbedingt ausgebauten Erschließungsanlage
- Anlage 11 Aufstellung der Kosten für den Straßenausbau
- Anlage 12 Schreiben der Verbandsgemeinde N-Stadt vom 07.01.2010 – ohne Aktenzeichen – i. V. m. dem Erläuterungsbericht
- Anlage 13 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 14 Urkunde Nr. 2/88
- Anlage 15 Urkunde Nr. 1/92