

Ferdinand-Sauerbruch-Straße 15
56076 Koblenz

Telefon: 0261 - 492 368 oder 356
Telefax: 0261 - 492 365
Internet: www.gutachterausschuesse.rlp.de
eMail: oga@lvermgeo.rlp.de

Datum: # Juni.2010
Az.: Sanierung_29_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 Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

Gemarkung: X-Stadt

Flur	Flurstücksnummer	Lage	Fläche
	100	H-str. 10	169 m²

Grundbuch: X-Stadt Blatt 2000

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.06.2010 in der Besetzung mit

Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Herr S.	als Vorsitzender und Gutachter
Dipl.-Ing. Frau E.	als ehrenamtliche Gutachterin
Dipl.-Ing. Herr S.	als ehrenamtlicher Gutachter

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

8.250,– Euro.

Wertermittlungsstichtag²⁾:	29. Juli 2005
Qualitätsstichtag für das Anfangswertgrundstück²⁾:	12. März 1965

Tag der Besichtigung: **21. Juni 2010**

Ausfertigung Nr. 1 (bis 5)

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten zzgl. 12 Anlagen.

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

-
- 1) Zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden und die nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB zu behandeln sind, werden häufig die bodenwertbezogenen Auswirkungen der Modernisierungen und Neubebauungen, die der jeweilige Eigentümer auf dem Wertermittlungsobjekt selbst mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, gezählt. Diese i. d. R. den Sanierungszielen entsprechenden Baumaßnahmen gehören jedoch nicht zu dem Anrechnungstatbestand nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB, sondern dürfen wegen der Forderung in § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV („Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens **ohne** Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln.“) bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen gar nicht „gesehen“ werden. Denn der Wert des Bodens ist **ohne** Bebauung zu bewerten. Dieser Grundsatz wurde bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens hinsichtlich der Instandsetzung/Modernisierung der Gebäude auf dem Wertermittlungsobjekt angehalten.
- 2) Vgl. weitergehende Erläuterungen in Abschnitt 3.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	5
1.1	Allgemeine Angaben.....	5
1.2	Auftrag.....	5
1.3	Wertermittlungsgrundlagen.....	6
1.3.1	Rechtliche Grundlagen.....	6
1.3.2	Unterlagen.....	6
2	Das Sanierungsverfahren „I – K-hof“	7
2.1	Studien- und Modellvorhaben.....	7
2.2	Überleitung in ein Sanierungsverfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz. .	7
2.3	Weiterer Verlauf des Sanierungsverfahrens bis zur Aufhebung.....	8
3	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtage.....	9
3.1	Wertermittlungsstichtag.....	9
3.2	Qualitätsstichtage.....	9
3.2.1	Anfangswert.....	9
4	Grundstücksbeschreibung.....	12
4.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	12
4.2	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	19
4.3	Planungsrecht.....	22
4.4	Entwicklungszustand	23
5	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....	24
5.1	Definitionen.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.2.1	Vorbemerkung.....	25
5.2.2	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	25
5.2.2.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	26
5.2.2.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke.....	27
5.2.3	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	29
5.2.3.1	Bodenrichtwertverfahren.....	29
5.2.3.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	31
5.2.3.3	Mietsäulenverfahren nach Strotkamp.....	31
5.2.3.4	Modell Niedersachsen.....	32
5.2.4	Mittelbildung.....	33
5.3	Ermittlung des Anfangs- und Endwertes.....	34
5.3.1	Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen.....	34
5.3.1.1	Sanierungsziele.....	34
5.3.1.2	Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen.....	35
5.3.2	Ermittlung des Anfangswerts.....	41
5.3.2.1	Entwicklungszustand.....	41
5.3.2.2	Vergleichskaufpreisverfahren.....	41
5.3.2.3	Bodenrichtwertverfahren.....	46
5.3.2.4	Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen	54
5.3.2.5	Plausibilisierung des Anfangswertes durch „Rückrechnung des Modells Niedersachsen“.....	55
5.3.3	Ermittlung des Endwerts	57
5.3.3.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	57
5.3.3.2	Komponentenmethode.....	59

5.3.3.3	„Modell Niedersachsen“.....	61
5.3.3.4	Bodenrichtwertverfahren.....	64
5.3.3.5	Endwert aus den Einzelergebnissen.....	65
5.3.4	Berücksichtigung der Belastung durch die Auflassungsvormerkung.....	66
5.4	Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe..	67
6	Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.	67
7	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	68
8	Verzeichnis der Anlagen.....	69

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben

Antragsteller	6. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (OVG), Beschluss vom XXX – Az. xxx.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 das auf Seite 1 genannte Grundstück zu ermitteln. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
Ortsbesichtigung	21.06.2010
Teilnehmer am Ortstermin	Der Vorsitzende und die zwei ehrenamtlichen Gutachter Frau E. und Herr S. des Oberen Gutachterausschusses (vgl. Seite 2) sowie Herr P. von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses.

1.2 Auftrag

Erstattung eines schriftlichen Gutachtens zur Beweiserhebung über die Frage, „*welche Wertsteigerung das 169 m² große, in der Gemarkung X-stadt, H-Str. 10 gelegene Grundstück, Flurstück Nr. 100 der Klägerin aufgrund der Sanierungsmaßnahmen erfahren hat, die die Beklagte im Geltungsbereich ihrer mit Beschluss des Stadtrates vom 19. Juli 2005 aufgehobenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I – K-hof – vom 14. Juli 1972 ergriffen hat.*“³⁾

Allgemeine Angaben zur Grundstücks- und Situationsbeschreibung wurden z. T. den vorliegenden Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt X-Stadt⁴⁾ (G xxx/03 und G xxx/04⁵⁾) sowie den einschlägigen Gerichtsakten entnommen und durch Erkenntnisse des Oberen Gutachterausschusses ergänzt.

3) Zitiert aus dem Beschluss des OVG vom XXX.

4) Nachfolgend als „örtlicher Gutachterausschuss“ bezeichnet.

5) Nachfolgend wird das Gutachten G xxx/03 als Bezugsgutachten Teil I und das Gutachten G xxx/04 als Bezugsgutachten Teil II bezeichnet.

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 G xxx/03 und G xxx/04 des örtlichen Gutachterausschusses (Bezugsgutachten Teil I und Teil II)
- Aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte (**Anlage 1**) und der Liegenschaftsbeschreibung (**Anlage 2**)
- Auszüge aus der Liegenschaftskarte des Jahres 1960 (vor der Sanierung) (**Anlage 3**)
- Grundbuchauszug vom 17.02.2010 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II) (**Anlage 4**)
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2003 (Auszug in **Anlage 5**) sowie Bodenrichtwerte der Stadt X-Stadt von 1980 bis 2003
- Fotos aus der Umgebung des Bewertungsobjektes vom 28.04.2010 (**Anlage 6**)
- Fotos aus der Umgebung des Bewertungsobjektes vor der Sanierung (**Anlage 7**)
- Vergleichskaufpreise (vgl. Abschnitte 5.3.2.2 und 5.3.3.1)
- Kartenauszug aus dem Sanierungsplan von 1969 zum Bauzustand (**Anlage 8**)
- Urkunde Nr. xxxx/58 (Tauschvertrag mit Auflassung und Bewilligung einer Auflassungsvormerkung vom 20.11.1958)
- Angaben der Stadtverwaltung X-Stadt vom 23.04.2010 und vom 07.05.2010 über die durchgeführten privaten und öffentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen (vgl. Übersicht in **Anlage 9**)
- Auswertung des örtlichen Gutachterausschusses aus der Erhebung von Geschäftsraum- und Ladenmieten in X-Stadt im Jahre 2003
- Buch der Stadtverwaltung X-Stadt: „X-Stadt – Sanierung“, 2. erweiterte Auflage 1980, [8]
- Untersuchung der Bodenrichtwerte durch den örtlichen Gutachterausschuss in 2003 (Be-

rechnungsdateien)

2 Das Sanierungsverfahren „I – K-hof“

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

2.1 Studien- und Modellvorhaben

Das Sanierungsverfahren „I – K-hof“ geht auf erste Aktivitäten der Stadt im Jahr 1964 zurück, die in der Beauftragung von Herrn Prof. S. in der Ausarbeitung eines Generalverkehrsplanes mündeten (Auftrag des Stadtbauamtes vom 21.08.1964). Am 18.07.1966 wurde Herr Prof. K. mit der Erstellung eines Sanierungsplans beauftragt. In dem Sanierungsplan „Stadterneuerung Band I – Erläuterungen“ wurde der Bestand analysiert und ein Vorschlag für eine neue städtebauliche Struktur erarbeitet. Der Sanierungsplan mündete in 12 Bebauungsplanentwürfen. **Der Sanierungsplan von 1969 entspricht in seiner Form einer vorbereitenden Untersuchung im Sinne des später erst erlassenen Städtebauförderungsgesetzes.**

Mit Bescheid vom 11.12.1967 hat der Bund diese Untersuchungen als ein Studien- und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern anerkannt und entsprechend bezuschusst⁶⁾. Mitte 1969 lagen der Stadt der Generalverkehrsplan sowie der Sanierungsplan vor. Am 01. und 02.09.1969 fanden mit den „Trägern öffentlicher Belange“ – insbesondere den Vertretern von Behörden und Wirtschaftsverbänden – Erörterungen dieser Pläne statt.

Ende 1969 fingen die ersten Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „I – K-hof“ an (Grunderwerb und Freilegung von Grundstücken).

Der Grunderwerb und die unrentierlichen Sanierungskosten wurden vom Bund bezuschusst (vgl. Bescheid vom 22.04.1970). Am 29.06.1970 beschließt der Stadtrat, den Sanierungsplan von Prof. K. als künftige Arbeitsgrundlage anzuhaltten. Zwischen März 1971 und Oktober 1971 wurde der S-bach verrohrt, was eine Voraussetzung für die Realisierung des „K-hof-Projektes“ darstellte.

2.2 Überleitung in ein Sanierungsverfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz

Am 01.08.1971 trat das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in Kraft⁷⁾. Die Stadt X-Stadt beantragte am 14.09.1971, dass das Studien- und Modellvorhaben in das allgemeine Förderprogramm des Städtebauförderungsgesetzes übergeleitet wird. Am 15.12.1971 wurden der Stadt X-Stadt vom Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz Mittel zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz bewilligt. Die Mittel waren zur Mitfinanzierung der Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen und für objektbezogene Ordnungsmaßnahmen (Sanierung des Stadtkerngebietes, Schwerpunkte „Bachg.“ und „K-hof“) bestimmt. **Ein Einsatz der Mittel für Baumaßnahmen war nicht zulässig.**

Das Sanierungsgebiet „I – K-hof“ wurde mit Beschluss des Stadtrates X-Stadt vom 30. Juni 1972 förmlich festgelegt. Die Satzung wurde mit ihrer Bekanntmachung am 22. Juli 1972

6) Rundschreiben des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung betreffend Studien und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern, hier: Dorferneuerung; Grundsätze für die Gewährung von Planungszuschüssen vom 08.04.1964; – III B 4 – 1212/40/64 –

7) BGBl. I S. 1125, 27.07.1971

rechtsverbindlich. Auf die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG konnte im Hinblick auf § 93 Abs. 1 Satz 1 StBauFG verzichtet werden.

Die Flächen zwischen dem S-bach und der L-str. waren zu diesem Zeitpunkt größtenteils von der Stadt erworben und freigelegt worden. Im Sommer 1972 wurde ein Teil der Flächen an eine Bauträgergesellschaft veräußert mit der Maßgabe, ein Einzelhandels- und Wohnzentrum zu errichten („K-hof-Projekt“).

2.3 Weiterer Verlauf des Sanierungsverfahrens bis zur Aufhebung

Am 03.09.1973 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „K-hof“ gefasst. Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 16.10. bis 16.11.1973 öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss des Stadtrates erfolgte am 14.06.1974. Der Bebauungsplan wurde nicht ortsüblich bekannt gemacht und erlangte somit keine Rechtsverbindlichkeit.

Am 11.11.1974 wurde mit dem Bau des „K-hof-Projekts“ begonnen.

Am 18.07.1977 beschließt der Stadtrat den Sanierungsplan fortzuschreiben. Der Auftrag wird an die Ingenieure B. und P. vergeben. Die Fortschreibung des Sanierungsplans wird im September 1984 abgeschlossen. Die Fortschreibung gibt einen Überblick über die ursprüngliche Sanierungsplanung, über den Stand der Umsetzung sowie über die weiteren Planungsvorschläge.

Das Sanierungsgebiet wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 31.01.1978 um den sogenannten M-Hof erweitert. Der Beschluss wurde am 15.02.1978 bekannt gemacht.

Am 24.04.2005 wurde vom Stadtrat eine Teilaufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets beschlossen und am 30.04.2005 bekannt gemacht. Diese Teilaufhebung wurde aber mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2005 wieder aufgehoben (Bekanntmachung am 25.07.2005).

Am 19.07.2005 wurde die Aufhebungssatzung für das (gesamte) förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „I – K-hof“ vom Stadtrat beschlossen. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 29.07.2005 in Kraft getreten.

3 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtage

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

3.1 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag für den Anfangs- und Endwert: **29.07.2005** (Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wurde (vgl. Abschnitt 2.3))

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.

3.2 Qualitätsstichtage

3.2.1 Anfangswert

Qualitätsstichtag für das Anfangswertgrundstück: **12.03.1965**

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.

Daher ist in jedem Einzelfall zu überprüfen, ob sich die Qualität des Anfangswertgrundstücks über den Qualitätsstichtag hinaus weiterentwickelt hat, mit der Folge, dass diese nicht sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bereits dem Anfangswert zuzurechnen sind⁸⁾.

Externe Effekte können beispielsweise auch durch den Einfluss von Maßnahmen in benachbarten Sanierungsgebieten zum Tragen kommen. In X-Stadt gibt es neben dem Sanierungsgebiet „I – K-hof“ noch das sich nördlich der K-str. anschließende Verfahren „II – H-gasse“ sowie das Verfahren „T-str.“, so dass sich hieraus die Frage ergibt, ob Maßnahmen aus diesen Verfahren auf den Bodenwert des Bewertungsobjektes einen Einfluss ausüben. Das Bewertungsobjekt liegt zwar am Rande des Sanierungsgebietes, grenzt aber nicht unmittelbar an eines der o. g. Verfahren an. Das Sanierungsverfahren „II – H-gasse“ beginnt an der K-str. und liegt in der Nähe des Bewertungsobjektes. Die wesentlichen Maßnahmen in diesem Verfahren stellen Ordnungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich Z-gasse/H-gasse/M-gasse (vereinzelter Abbruch von Gebäuden und Schaffung von Stellplätzen) sowie der Ausbau der M- und H-gasse dar. **Da die Maßnahmen der benachbarten Sanierungsgebiete räumlich weit entfernt liegen, unterstellt der Obere Gutachterausschuss, dass diese keinen signifikanten Einfluss auf den Bodenwert des Bewertungsobjektes ausüben. Das heißt, dass in diesem Gutachten nur die Sanierungsmaßnahmen aus dem Sanierungsgebiet „I – K-hof“ bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden.** Das Bewertungsobjekt

8) Auch der Endwert wird i. d. R. durch diese sogenannten internen und externen Effekte beeinflusst.

profitiert ohnehin im wesentlichen von der Lage an der H-str., die sich aufgrund von Maßnahmen aus dem Verfahren „II – H-gasse“ nicht verändert hat. Der Ausbau der HauptH-str.äÙe zu einer Fußgängerzone ist zwar für das Bewertungsobjekt ein wesentlicher Vorteil, der aber – wie in Abschnitt 4.1 näher erläutert wird – nicht sanierungsbedingt ist.

Sollte diese Vorgabe nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Im vorliegenden Fall sind einige Maßnahmen (Gründerwerb, Abriss von Gebäuden im Bereich des K-hofs) nicht nur vor der förmlichen Einleitung des Sanierungsverfahrens, sondern auch vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes am 01.08.1971 durchgeführt worden. Die Festlegung des Qualitätsstichtages führt hier unmittelbar zu der Frage, ob Maßnahmen, die vor dem Erlass des StBauFG durchgeführt worden sind und die zu einer Bodenwerterhöhung führen, bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des später eingeleiteten Sanierungsverfahrens Berücksichtigung finden dürfen. Das Bundesverwaltungsgericht und der Bundesgerichtshof bejahen diese Frage grundsätzlich, sofern es sich bei dem vor dem Inkrafttreten des Gesetzes durchgeführten Sanierungsmodell um eines der später in dem StBauFG geregelten Art handelt⁹⁾. In seinem Urteil belegt das Bundesverwaltungsgericht, dass dem Städtebauförderungsgesetz eine sogenannte „unechte“ Rückwirkung zukommt. Denn § 94 Abs. 1 StBauFG bestimmte, dass die Gemeinde im Einzelfall aus Billigkeitsgründen von der Erhebung des Ausgleichsbetrages absehen kann, wenn mit der Durchführung der Sanierung vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnen worden ist. Daraus folgt im Umkehrschluss die generelle Zulässigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Fällen, in denen mit der (werterhöhenden) Durchführung der Sanierung schon vor Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes begonnen worden ist und die Gemeinde ein Absehen von der Erhebung der Ausgleichsbeträge nicht beschlossen hat. § 94 StBauFG beruht auf der Überlegung, dass es schon vor Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes Sanierungs- und Entwicklungsmodelle der später in dem genannten Gesetz geregelten Art gab und dass solche Projekte teilweise bis zum Durchführungsstadium gediehen waren. Der Gesetzgeber war bemüht, diese Verfahren nach der Überleitung in das Recht des Städtebauförderungsgesetzes im Hinblick auf die sanierungsbedingten Wertsteigerungen und deren Abschöpfung nicht anders zu behandeln, als die erst nach Inkrafttreten des Gesetzes eingeleiteten Verfahren. Auch weitere Gesetzesmaterialien (Gesetzesvorlagen) sowie das Schrifttum weisen auf diesen Willen des Gesetzgebers hin (vgl. Hinweise in den genannten Urteilen des BVerwG und des BGH).

Beim Sanierungsgebiet „I – K-hof“ liegt der im Urteil des BVerwG beschriebene Sachverhalt vor. Im Jahre 1964 wurden die ersten Untersuchungen in Auftrag gegeben. Durch Presseartikel wurde die Öffentlichkeit spätestens im März 1965 über die Altstadtsanierung informiert¹⁰⁾. Seit 1967 wurden die Untersuchungen zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen im Rahmen eines Studien- und Modellvorhabens des Bundes gefördert. Einen Sanierungsplan und einen Generalverkehrsplan gab es seit Mitte 1969, im September 1969 wurden mit Behördenvertretern und Vertretern von Wirtschaftsverbänden diese Pläne erörtert. Erste im Rahmen des Studien- und Modellvorhabens geförderte Ordnungsmaßnahmen fanden ab Ende 1969 statt. Am 19. Mai 1970 beschließt der Bau- und Grundstücksausschuss von X-Stadt, den Sanierungsplan als Arbeitsgrundlage für die weiteren Maßnahmen zugrunde zu legen. Im Beschluss heißt es: *„Die Stadt X-Stadt kann den Erlaß des Städtebauförderungsgesetzes nicht abwarten, weil bereits ansehnliche Bundesmittel bewilligt und weitere in Aussicht gestellt wurden. Die Stadt braucht*

9) BVerwG Urteil vom 21.08.1981 – 4 C 16/78; BGH Urteil vom 02.01.1984 – III ZR 103/82

10) Vgl. [8] Seite 14, abgedruckte Zeitungsartikel aus der Rheinpfalz und dem Pfälzer Tageblatt vom **12. März 1965**.

*eine Arbeitsgrundlage, nach der sie in den nächsten Monaten verfahren kann. ... Nach dem Er-
laß des Städtebauförderungsgesetzes wären dann die formgerechten Beschlüsse nachzuho-
len.“* Der Beschluss wurde am 29.06.1970 durch den Stadtrat bestätigt. Die Überleitung des
Studien- und Modellvorhabens in ein Städtebauförderprogramm erfolgte im September 1971.
Aus diesen Eckdaten kann abgeleitet werden, dass ab März 1965 die Öffentlichkeit über Sanie-
rungsmaßnahmen informiert war und dass spätestens ab dann mit einem sanierungsbedingten
Einfluss auf die Bodenwertentwicklung zu rechnen ist. Als Qualitätsstichtag für das Anfangs-
wertgrundstück wird daher der **12. März 1965** angehalten¹¹⁾.

3.2.2 Endwert

Qualitätsstichtag für den Endwert: 29.07.2005 (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.

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

11) **Abgesehen von der Berücksichtigung interner und externer Effekte.**

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Tatsächliche Eigenschaften

In diesem Gutachten soll die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks H-str. 10 in X-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.

Ort und Einwohnerzahl

X-Stadt; rd. 50.000 Einwohner

Lage der Stadt

Die Kernstadt liegt zwischen der Haardt, dem östlichen Rand des Pfälzerwaldes, und dem Westrand der Oberrheinischen Tiefebene inmitten des pfälzischen Weinbaugebietes. Die Stadt wird vom S-bach durchflossen, der an dieser Stelle die Rheinebene erreicht. Die Stadt liegt im Einzugsbereich des Rhein-Neckar-Raumes etwa 25 km vom Kern des Ballungsraumes Mannheim-Ludwigshafen entfernt.

Verkehrsanbindung

Direkte Anbindung an die A 65 (ca. 20 Minuten bis Ludwigshafen am Rhein und Mannheim und ca. 30 Minuten bis Karlsruhe und Kaiserslautern). Zum Flughafen Frankfurt benötigt man etwa 70 Minuten, den Flughafen Hahn erreicht man in 80 Minuten.

Bahnanbindung an die Strecke Kaiserslautern - Mannheim

Infrastruktureinrichtungen

In der kreisfreien Stadt sind alle Infrastruktureinrichtungen eines Mittelzentrums vorhanden.

Sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste innerörtliche Lage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt lag und liegt unmittelbar im Stadtzentrum an der Hauptgeschäftsstraße von X-Stadt in bester Geschäftslage.

Umgebung (sanierungsunbeeinflusst)

Entlang der H-str. befanden sich überwiegend dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Läden und Geschäften für Handel und Dienstleistungen und vereinzelt Gastronomie im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Gemäß der Beschreibung der städtebaulichen Gegebenheiten in Abschnitt I, Seite 2 des Sanierungsplans von 1969 – der als vorbereitende Untersuchung im Sinne von § 141 BauGB angesehen werden kann – sind im Bereich der mittleren H-str. „*Gestalt und Bauzustand im großen und ganzen*

*als gut zu bezeichnen“ (vgl. **Anlage 8**).*

Der dahinter liegende Bereich des K-hofs (zwischen S-bach und L-str.) wurde geprägt durch eine historisch gewachsene enge, teilweise baufällige oder in schlechtem Bauzustand befindliche zwei- bis dreigeschossige fast geschlossene Wohnbebauung mit Nebengebäuden (Ortskernlage). Dort befanden sich nur wenige unbedeutende Geschäfte, „*die übrigen Gebäude sind minderwertige Wohnbauten*“¹²⁾.

Umgebung (sanierungsbeeinflusst)

Der Bereich entlang der H-str. wird im Wesentlichen wie vor der Sanierungsmaßnahme genutzt. Allerdings sind die H-str. sowie die Verbindungsstraße zwischen der H-str. und der B-gasse (K-hof) (**sanierungsunbeeinflusst**¹³⁾) zu einer Fußgängerzone ausgebaut worden.

Der Bereich des K-hofes hat sich durch das „K-hof-Projekt“ zu einem Wohn- und Geschäftsgebiet gewandelt (zwei- bis sechsgeschossig).

Das „K-hof-Projekt“ ist ein Gebäudekomplex mit bis zu 6 Geschossen, der Verwaltungs-, Kultur- und Sozialräume (z. B. Stadtbibliothek), Gewerbeflächen (z. B. auch Sparkasse) sowie Wohnungen enthält. Zudem wurden 480 Stellplätze in einer dreigeschossigen Tiefgarage geschaffen.

Seit 1983 muss eine Pumpanlage eindringendes Grundwasser aus der Tiefgarage befördern. Im Jahr 2009 hat sich gezeigt, dass die Standsicherheit des Gebäudekomplexes K-hof aufgrund von Grundwasserproblemen und einer einhergehenden Unterspülung der Bodenplatte durch die Pumpanlage gefährdet ist. Der Gebäudekomplex wurde evakuiert und es wurde mit umfangreichen Sanierungsarbeiten zur Behebung des Baumangels begonnen. Nach Zeitungsberichten aus 2009, die dem Oberen Gutachterausschuss vorliegen, wurden 2001 und 2002 die ersten Kaufverträge von Wohnungseigentum gewandelt, weil in den Kaufverträgen die Grundwasserproblematik verschwiegen worden sei. Auch werden in 2004 in der Tiefgarage erste Schäden festgestellt, deren Ursache aber normalen Alterserscheinungen zugeordnet wurden.

Um beurteilen zu können, inwieweit der Grundstücksmarkt auf die Grundwasserproblematik reagiert hat bzw. reagieren konnte, hat der Obere Gutachterausschuss die Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum im K-hof-Komplex aus dem Zeitraum zwischen 1993 und dem Wertermittlungstag untersucht. Dazu wurden bei den zur Bewertung geeigneten Kauffälle die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber der Zeit aufgetragen (vgl. Abb. 1). Eine Anpassung der Kauffälle (z. B. aufgrund der Wohnfläche oder der Ausrichtung der Wohnung) wurde nicht vorgenommen, da vorliegend nur untersucht werden soll, ob sich ein grober

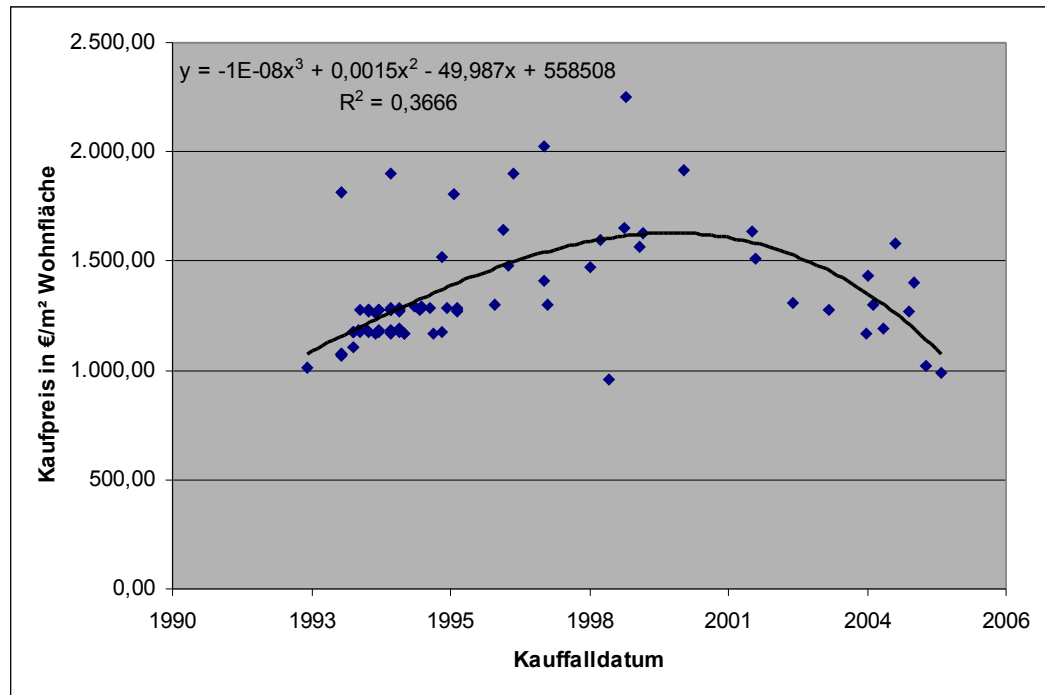
12) Vgl. Sanierungsplan von 1969, Abschnitt I, Seite 2 und **Anlage 8**.

13) Vgl. weitergehende Erläuterungen in diesem Abschnitt.

Sprung nach unten aufgrund der Grundwasserproblematik ergibt. Dieser mögliche Sprung wäre systematischer Art und wäre daher auch in den unangepassten „Durchschnittsdaten“ erkennbar.

Abb. 1: Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum im K-hof-Projekt aus dem Zeitraum 1993 bis zum Wertermittlungsstichtag

Die Abbildung 1 lässt erkennen, dass der durchschnittliche Kaufpreis 1993 bei rund 1.100,- €/m² Wohnfläche lag und



durchschnittlich (vgl. Regressionskurve) im Jahr 2000 auf 1.600,- €/m² Wohnfläche angestiegen ist. Von 2000 bis 2005 gingen die Kaufpreise dann zurück auf das ursprüngliche Niveau von durchschnittlich rd. 1.100,- €/m² Wohnfläche. Der durchschnittliche Verlauf zeigt bis zum Wertermittlungsstichtag zwar ein Absinken der Kaufpreise und weicht leicht vom bundesweiten Trend ab¹⁴⁾, er ist aber stetig und weist keinen signifikanten und plötzlichen Sprung nach unten auf.

Dies deutet darauf hin, dass zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2005 die Grundwasserproblematik zwar bekannt war, das Ausmaß bis hin zu der (z. T. umstrittenen) Räumung in 2009 war aber zu diesem Zeitpunkt offensichtlich noch nicht absehbar. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird der am Wertermittlungsstichtag durch die Sanierungsmaßnahme „K-hof-Projekt“ bedingte Bodenwertvorteil daher voll berücksichtigt.

Die Straßen um das „K-hof-Projekt“ sind zu Fußgängerzo-

14) Der Deutsche Eigentums-Immobilien-Index (DEIX) des ifs (Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bauparwesen Berlin e.V.) zeigt für die westdeutschen Bundesländer zwischen 1993 bis 2005 eine nahezu stagnierende Entwicklung.

nen ausgebaut worden.

Abgesehen vom „K-hof-Projekt“ hat sich die umgebende Bebauung sanierungsbedingt durch mehrere Abbruch- und Neubaumaßnahmen sowie durch Instandsetzungen und Modernisierungen verbessert, **die aber überwiegend auf privaten Initiativen beruhen**¹⁵⁾ (vgl. Darstellung in **Anlage 9**).

Bebauung zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks

Viergeschossiges, nicht unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus; keine Freiflächen vorhanden (vgl. **Anlage 3**).

Bebauung zum Wertermittlungstichtag

Viergeschossiges, nicht unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus; keine Freiflächen vorhanden (vgl. **Anlage 1**).

Sanierungsunbeeinflusster Erschließungszustand

Das Grundstück ist von der westlich vorbeiführenden H-str. erschlossen. Nördlich am Bewertungsobjekt entlang führte die Zufahrt zum im rückwärtigen Bereich gelegenen K-hofparkplatz. Entlang dieser Zufahrt verlief nördlich der S-bach (vgl. Bilder in **Anlage 7**).

Die H-str. war geprägt von starkem Durchgangsverkehr, während der Verkehr zum Parkplatz „K-hof“ gering war.

H-str.:

Die H-str. liegt **außerhalb** des Sanierungsgebietes „K-hof“ und in dem Bereich des Bewertungsobjektes ist sie auch nicht Teil eines anderen Sanierungsverfahrens. Der Ausbau der H-str. als Fußgängerzone in dem Bereich zwischen der K-str. im Norden und der Straße Sch. im Süden erfolgte zwischen 1970 und 1971 (**vor** der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „I – K-hof“). Dem Oberen Gutachterausschuss liegen die Unterlagen der Bauverwaltung vor. Aus den Fördermittelanträgen sowie den Bewilligungsbescheiden aus dem Zeitraum 1969 bis 1971 ist **nicht ersichtlich, dass der Ausbau mit Mitteln des Studien- und Modellvorhabens gefördert wurde**. Bei der Überleitung in das Städtebauförderprogramm nach StBauFG sind die Baumaßnahmen zum Ausbau der H-str. zwar im Antrag erwähnt¹⁶⁾. Eine Förderung der Maßnahme erfolgte aber gemäß Bewilligungsbescheid auch hier nicht¹⁷⁾. Der Ausbau der H-str. zu einer Fußgängerzone ist gemäß der Auskunft der Stadtverwaltung X-Stadt **aus dem Investitionsstock des Landes** bezuschusst worden¹⁸⁾. Dieser Förderstock ist Bestandteil des kommunalen Finanzausgleichs und ermöglicht allgemeine sowie projektbezogene Zuweisungen des Landes. Die Projektförderungen haben in aller Regel keine Abhängigkeit

15) Neben dem „K-hof-Projekt“ wurde in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts nur eine Modernisierung bzw. Objektsanierung mit Städtebaufördermitteln bezuschusst.

16) Antrag der Stadt X-Stadt vom 29.09.1971.

17) Vgl. Bewilligungsbescheid des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 15.12.1971.

18) Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung X-Stadt vom 07.05.2010.

von der Sanierung. Gefördert wird der Eigenanteil der Kommunen.

Mit Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 24.09.1971 verzichtete die Stadt X-Stadt für diesen Bereich der H-str. auf die Erhebung von Ausbaubeiträgen. Die Tatsache, dass die Stadt hätte Ausbaubeiträge erheben können, stellt ein weiteres Indiz dar, dass es sich bei dem Ausbau der H-str. nicht um eine Sanierungsmaßnahme handelt. Denn gemäß § 154 Abs. 1 BauGB sind in Sanierungsgebieten solche Beiträge gerade nicht zu erheben.

Da bislang kein Hinweis darauf besteht, dass für die H-str. Städtebaufördermittel oder Mittel aus dem Studien- und Modellvorhaben eingesetzt wurden, der Ausbau vor Einleitung des Sanierungsverfahrens stattfand, die Straße zudem außerhalb des Sanierungsgebiets liegt, der Neuausbau aus einem anderen Fördertopf bezuschusst und der Zuschuss vollkommen losgelöst von dem Sanierungsverfahren bewilligt wurde (er wäre auch ohne Sanierungsverfahren ausgezahlt worden) ,geht der Obere Gutachterausschuss davon aus, dass es sich vorliegend nicht um eine Sanierungsmaßnahme handelt. Die Maßnahme ist daher im Anfangswert als gegeben zu berücksichtigen. Bei der H-str. ist im sanierungsunbeeinflussten Erschließungszustand also von der bereits 1970/71 ausgebauten Fußgängerzone auszugehen.

Sollte diese Vorgabe nicht zutreffen, ist das vorliegende Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Fußgängerzone K-hof:

Für die Straße bzw. Fußgängerzone K-hof¹⁹⁾, die das Bewertungsobjekt nördlich begrenzt, konnte trotz intensiver Recherchen der Stadtverwaltung X-Stadt weder der Zeitpunkt des Ausbaus noch die dafür angefallenen Kosten aufgefunden werden²⁰⁾. Es kann keine eindeutige Aussage darüber getroffen werden, ob die Stadt X-Stadt für diese Maßnahme Fördermittel aus dem Studien- und Modellvorhaben, Städtebaufördermittel oder Mittel aus dem Investitionsstock des Landes erhalten hat. Gemäß der Auskunft der Stadtverwaltung hat der Ausbau **vermutlich im Jahre 1971** im Zuge des Ausbaus der H-str. stattgefunden. Dafür spricht auch, dass der Übergang zwischen den Erschließungsanlagen H-str. und Fußgängerzone K-hof kaum erkennbar ist (vgl. Fotos in **Anlage 6**).

Wie bei dem Neuausbau der H-str. lassen die vorliegenden Akten der Bauverwaltung nicht erkennen, ob eine Förderung mit Städtebaufördermitteln stattgefunden hat.

Da bislang jegliche Hinweise fehlen, wann und mit welchen Mitteln die Fußgängerzone K-hof ausgebaut wurde

19) Verbindungsstraße zwischen der H-str. (Kriegerdenkmal) und B-gasse.

20) Gemäß Angaben der Stadtverwaltung X-Stadt im Schreiben vom 25.05.2010.

und auch keine weiteren Unterlagen vorliegen, die erkennen lassen, ob es sich um eine Sanierungsmaßnahme handelt, und da der Ausbau vermutlich im Zuge des Ausbaus der H-str. im Jahre 1971 und damit vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes stattfand, geht der Obere Gutachterausschuss davon aus, dass es sich auch hier nicht um eine sanierungsbedingte Maßnahme handelt. Die Fußgängerzone K-hof ist folglich dem sanierungsunbeeinflussten Erschließungszustand zuzurechnen.

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

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

Sanierungs**beeinflusster** Erschließungszustand

Bei dem Ausbau der H-str. sowie der Fußgängerzone K-hof in 1970/71 handelt es sich – wie bereits erläutert – nicht um Sanierungsmaßnahmen. Der sanierungs**beeinflusste** Zustand ist folglich gleich dem sanierungs**unbeeinflussten**.

Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet²¹⁾.

Sanierungs**unbeeinflusster** 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 Qualitätsstichtag²²⁾ für das Anfangswertgrundstück fehlte es an einer diesbezüglichen Rechtsgrundlage. Der Anfangswert war folglich, bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, beitrags- und abgabefrei.

Sanierungs**beeinflusster** erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

21) Die Angaben wurden dem Verkehrswertgutachten G xxx/07 des örtlichen Gutachterausschusses entnommen. In dem Gutachten wurde der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2007 ermittelt.

22) Vgl. diesbezüglich Abschnitt 3.2.1.

baubeiträgen in die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert einfließt.

Gestalt und Form (sanierungs-
unbeeinflusst bzw. sanierungs-
beeinflusst)

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geformt und hat durch die **Sanierung keine Grenzänderungen** erfahren (vgl. **Anlage 1 und Anlage 3**).

Beschaffenheit (sanierungsun-
beeinflusst bzw. sanierungsbe-
einflusst)

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

4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
Grundbuch (sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Auswirkung):

Dem Oberen Gutachterausschuss liegt von dem Bewertungsobjekt ein Grundbuchauszug vom xx.xx.2010 vor (vgl. **Anlage 4**). Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von X-Stadt, Blatt 10000 sind keine Rechte (Herrschervermerke) eingetragen.

In Abt. II des Grundbuches ist **zum Wertermittlungstichtag**²³⁾ folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 1:

„Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für die Stadt X-Stadt. Gemäß Bewilligung vom 20.11.1958 eingetragen am 02.04.1959; hier am 19.10.2006.“

Lfd. Nr. 2:

„Sanierungsverfahren. Ingetragen am 04.01.1973; hier am 19.10.2006.“

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 eingetragene Auflassungsvormerkung geht auf einen Tauschvertrag mit Auflassung vom 20.11.1958 (Notar C. R., URNr. xxx) zurück. Darin heißt es:

„V.

Die von V. erworbene Geländefläche wird zur Errichtung einer Garage benützt. Die Garage, die unbeschadet einer baupolizeilichen Genehmigung nach den ausdrücklichen Weisungen der Stadtverwaltung zu erbauen ist, muss innerhalb eines Jahres von Abschluss der Urkunde an gerechnet, errichtet werden.

Falls nach Ablauf dieser Frist die Garage nicht gebaut sein sollte, kann die Stadtverwaltung die Rückübertragung der vertauschten Fläche auf Kosten der Herren V. verlangen.

VI.

Nach dem Beschluss des Stadtrates wurde die zum Bau der Garage erforderliche Geländefläche unter der Bedingung abgegeben, dass die Herren V. die Rückfront ihres Anwesens H-str. 10 (also die nach dem K-hof zu gelegene Front)

23) Nach dem Wertermittlungstichtag sind die nachfolgend genannten Lasten und Beschränkungen gelöscht worden und es sind weitere Eintragungen erfolgt, die hier aber nicht weiter aufgeführt werden, da diese für die vorliegende Wertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen.

in gefälliger Form herrichten.

Diese Herrichtung der Hausfront hat ebenfalls nach den Weisungen und Wünschen der Stadtverwaltung innerhalb eines Jahres nach Abschluss gegenwärtiger Urkunde zu geschehen.

Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist behält sich die Stadt das Recht vor, die Rückgabe der vertauschten Geländefläche zu verlangen, wobei die Rückübertragungskosten die Herren V. zu tragen haben. Beim Heimfall der Tauschfläche ist auf Verlangen der Stadt der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Herren V. wieder herzustellen.

Zur Sicherung des Anspruchs der X-Stadt auf Rückübertragung der eingetauschten Teilfläche bei Nichteinhaltung der vorstehenden Bedingungen wird die Eintragung einer Auflassungsvormerkung an Pl. Nr. 100 zu Gunsten der politischen Gemeinde X-Stadt im Grundbuch bewilligt und beantragt.“

Die in der Urkunde unter V. genannte Bedingung zur Errichtung einer Garage ist erfüllt worden, so dass diesbezüglich **kein Anspruch auf Rückübertragung** mehr besteht. Dieser Anspruch hat auch schon vor der Sanierung nicht mehr bestanden, da die Garage schon 1960 errichtet war (vgl. Liegenschaftskarte von 1960 in **Anlage 3**).

Die zweite Bedingung – Gestaltung der Rückfront des Gebäudes H-str. 10 in gefälliger Form – hat spätestens mit dem Sanierungsverfahren aber auch aufgrund der längst durchgeführten Fassadenrenovierung an dem gesamten Gebäude an Bedeutung verloren. Abgesehen von der rechtlich sehr unklaren Interpretation des Begriffs „gefällig“, kann daher davon ausgegangen werden, dass diese Bedingung zum Wertermittlungsstichtag keinen Anspruch auf eine Rückübertragung mehr zulässt.

Der im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkung wurden folglich die Grundlagen – nämlich Sicherung der beiden o. g. Ansprüche bzw. Bedingungen – entzogen, so dass die Vormerkung bedeutungslos geworden ist. Dies zeigt sich auch daran, dass die Auflassungsvormerkung inzwischen (also nach dem Wertermittlungsstichtag) gelöscht wurde.

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

Die Abteilung III des Grundbuchs wurde nicht eingesehen.

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

Baulastenverzeichnis (sanierungs**un**beeinflusste und sanierungs**be**einflusste Auswirkung):

Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis auf eine Baulast eingetragen. Aus den Akten der Bauverwaltung X-Stadt ist aus einer Zusammenstellung aller Grundstücke (vermutlich aus dem Jahre 2003) ersichtlich, dass im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragung zum Wertermittlungsstichtag vorliegt. Mit Schreiben vom 19.04.2010 teilt die Stadtverwaltung X-Stadt mit, dass für das Bewertungsobjekt keine Baulasteneintragung besteht. Für den sanierungs**un**beeinflussten sowie den sanierungs**be**einflussten Zustand wird daher angenommen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich unbelastet ist.

Gestaltungssatzungen (sanierungs**un**beeinflusste und sanierungs**be**einflusste Auswirkung):

Die Satzung der Stadt X-Stadt über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen und Warenautomaten im Altstadtbereich vom 25.10.1988 sowie die Satzung über die Gestaltung und Genehmigung von Werbeanlagen und Automaten im Altstadtbereich vom 26.04.1975 haben keine verkehrswertrelevanten Auswirkungen auf den hier nur interessierenden Bodenwert des Bewertungsobjekts.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des Innenstadtbereichs vom 14.01.1982 (bekannt gemacht am 06.02.1982). Diese Gestaltungssatzung nimmt neben den allgemeinen Anforderungen insbesondere Bezug auf die Gestaltung der Dächer und Fassaden. Da es vorliegend rein um die sanierungsbedingte Erhöhung des **Bodenwertes** geht – die sanierungsbedingte Erhöhung von **Gebäudewerten** folglich außen vor bleibt²⁴⁾ – dürfen die Festsetzungen der Gestaltungssatzung bei vorliegender Wertermittlung nur Berücksichtigung finden, soweit sie sich auf den Bodenwert auswirken, was aus der Sicht des Oberen Gutachterausschusses nicht zu erwarten ist. Gemäß der Angaben der Stadtverwaltung X-Stadt handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Einzeldenkmal gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz. Die Denkmalschutzbehörde führt in ihrem Schreiben vom 19.04.2010 aus:

Denkmalschutz (sanierungs**un**beeinflusste und sanierungs**be**einflusste Auswirkung):

„Den Status als Einzeldenkmal hat es vermutlich durch den eingreifend verändernden Ladeneinbau im Erdgeschoss im ersten Quartal des Jahres 1955 verloren. In der 1998/99 erstellten Denkmalliste wurde es nicht mehr als Einzeldenkmal aufgeführt. ... Der Kulturdenkmalstatus der Denkmalzone „Altstadt“ wurde der Stadt X-Stadt von Seiten der Denkmalfachbehörde ... erstmals am 30.03.2007 bekannt gemacht und mit deren Schreiben vom 23.11.2007 anhand einer Plandarstellung klar abgegrenzt.“

24) Abgesehen von der Ausnahme in § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV.

Das Bewertungsobjekt unterlag daher weder vor der Sanierung noch bei Abschluss der Sanierung denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind dem Oberen Gutachterausschuss nicht mitgeteilt worden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Lasten und Rechte vorliegen.

4.3 Planungsrecht

Sanierungsunbeeinflusstes Planungsrecht

Der vom 02.11.1979 bis 23.09.2005 und damit am Wertermittlungsstichtag wirksame Flächennutzungsplan der Stadt X-Stadt stellt für das Grundstück als Bodennutzung Gemischte Bauflächen (M) dar. Der Flächennutzungsplan schreibt schon überwiegend den sanierungsbeeinflussten Zustand fest.

Der davor wirksame Wirtschaftsplan von 1953 zeigt die Struktur vor der Sanierung. Eine Differenzierung zwischen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen ist in diesem Plan noch nicht vorgenommen worden. Auf das sanierungsunbeeinflusste Grundstück hat der Wirtschaftsplan keine Auswirkungen. Sanierungsbedingt resultiert für das Bewertungsobjekt aus dem Flächennutzungsplan bzw. aus dem Wirtschaftsplan keine wertrelevanten Veränderung.

Zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks war kein Bebauungsplan vorhanden²⁵⁾. Für die bauliche und sonstige Nutzung galten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Sanierungsbeeinflusstes Planungsrecht

Sanierungsbedingt wurde für den Bereich des Bewertungsobjekts der Bebauungsplan „K-hof“ aufgestellt und am 14.06.1974 als Satzung beschlossen (vgl. auch Ausführungen in Abschnitt 2.3). Dieser Bebauungsplan wurde allerdings nicht öffentlich bekannt gemacht und hat daher keine Rechtsverbindlichkeit erlangt. Anfangs (d. h. in den 70er Jahren) wurden Vorhaben vermutlich nach § 33 BauGB (bzw. gemäß § 33 BBauG) genehmigt (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Zum Wertermittlungsstichtag ist aber davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf von 1974 kaum noch eine (rechtliche) Relevanz

25) Diese Aussage ist dem Bezugsgutachten Teil II, Seite 6 entnommen.

hat. Daher ist für das Endwertgrundstück – wie für das Anfangswertgrundstück – eine Genehmigung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB maßgebend. **Eine sanierungsbedingte Beeinflussung des Planungsrechts ist am Wertermittlungsstichtag nicht mehr feststellbar.**

4.4 Entwicklungszustand

Sanierungsunbeeinflusster Entwicklungszustand (Anfangswertgrundstück)

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

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 29.07.2005, zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

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

Sanierungsbeeinflusster Entwicklungszustand (Endwertgrundstück)

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

Begründung

Da das sanierungsbeeinflusste Wertermittlungsobjekt nach wie vor bebaut sowie erschlossen ist 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 Entwicklungsstufe „baureifes Land“ setzt voraus, dass

dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zu- steht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

5.1 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 werterhöhung	Boden- 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).

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 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**²⁶⁾ zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung²⁷⁾ – 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 dürfen²⁸⁾. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen²⁹⁾. 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.

5.2.2 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV 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**³⁰⁾.

26) 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.

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

28) BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

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

30) Vgl. diesbezüglich die Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren in [6], Kap. 8.9.1

Beispiel

Darstellung der ungünstigen „Fehlerfortpflanzung“ durch Fehlerabschätzung

Sachverhalt

Der Anfangswert für ein Sanierungsgebiet wurde mit 290,- €/m² und der Endwert mit 350,- €/m² ermittelt.

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

Aufgabe

Es ist durch Fehlerabschätzung darzulegen, mit welchen Ergebnisunsicherheiten für einen konkreten Fall gerechnet werden muss.

Lösung

Im ungünstigsten Fall wirken die Fehler gegenläufig:

Sanierungsbedingte Wertsteigerung = Endwert – Anfangswert

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

Fehlerbetrachtung

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

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

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

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

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

5.2.2.1 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 vorkommen³¹⁾. **Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten.** Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

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

5.2.2.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von 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“³²⁾ (§§ 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_{Geb} = 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).

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

32) Das Ertragswertverfahren eignet sich nicht für die Bodenwertermittlung wegen des i. d. r. nur geringen Einflusses des Bodenwerts auf den Ertragswert.

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_{Geb} :	150.000,- €
Sachwertfaktor:	0,80

Bodenwert

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

rd. 31.000,- €

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_{Geb} mit 1,1 multipliziert):

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

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

5.2.3 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

Alle Wertermittlungsverfahren, die nicht unmittelbar auf originären Vergleichspreisen, sondern auf aus Vergleichspreisen abgeleitete – in der Regel normierte – Ergebnisse abstellen, werden als „**Vergleichsfaktorverfahren**“ bezeichnet. Diese Verfahren haben dann eine günstigere Fehlerfortpflanzung, wenn mit diesen Verfahren der Endwert unmittelbar aus dem Anfangswert abgeleitet wird und nicht Anfangswert und Endwert isoliert voneinander aus Kaufpreisen bestimmt werden³³⁾.

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

- das **Bodenrichtwertverfahren**,
- das **Komponentenverfahren** in Kombination mit dem **Mietsäulenverfahren nach Strotkamp**
- das **Modell Niedersachsen**

zur Anwendung.

5.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 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 von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)³⁴⁾.

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

33) 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.

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

Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben worden ist, 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)³⁵⁾, ohne jedoch Endwerte zu sein³⁶⁾. 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 Bodenrichtwerte³⁷⁾ – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

Wie in der Anlage 5 zu erkennen ist, sind im Sanierungsgebiet „I – K-hof“ die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2003 mit „N“ und damit als sanierungsbeeinflusst gekennzeichnet. Für die Ableitung des Anfangswertes sind diese Bodenrichtwerte daher nicht unmittelbar verwertbar, können aber ggf. für die Ableitung des Endwertes Verwendung finden.

Damit das Bodenrichtwertverfahren auch für das Sanierungsverfahren „I – K-hof“ bei der Anfangswertermittlung angewendet werden kann, muss zunächst der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2003 „rekonstruiert“ werden. Als Basis dient ein früherer sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, der dann mit einer sanierungsunbeeinflussten Indexreihe auf den Stichtag 31.12.2003 hochindiziert wird.

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

5.2.3.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

Statt aus sanierungsbeeinflussten Vergleichskaufpreisen unbebauter oder bebauter Grund-

35) Für die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte ist auch der Zusatz „N“ gebräuchlich.

36) 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.

37) Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

stücke 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.

5.2.3.3 Mietsäulenverfahren nach Strotkamp

Dieses Verfahren hat insbesondere für das Komponentenverfahren und das Bodenrichtwertverfahren eine wichtige Bedeutung, um

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

durch Einführung von marktüblich erzielbaren Mieten bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen. Zur Umrechnung bedient sich das Verfahren der GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden grundsätzlich nur für Grundstücke abgeleitet, bei denen die Ertragssituation in den jeweiligen Geschossen weitgehend homogen ist (z. B. bei Mehrfamilienwohnhäusern oder Bürohäusern). Bei gemischt genutzten Objekten liegt diese Voraussetzung selten vor. Die Erträge, die aus solchen Grundstücken erwirtschaftet werden, sind je nach Geschoss höchst unterschiedlich (z. B. Lager im Kellergeschoss (4,- €/m²), Läden im Erdgeschoss (30,- €/m²), Büros im I. OG (10,- €/m²), Wohnungen in den übrigen Geschossen (6,- €/m²)). Wird nun ein Boden(richt)wert für ein solches gemischt genutztes Grundstück an die wertbeeinflussenden Umstände eines Wertermittlungsobjekts angepasst, so könnte man speziell für solche Objekte GFZ-Umrechnungskoeffizienten ableiten. Diese Vorgehensweise ist aber i. d. R. nicht zielführend, weil der Aufwand, GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Geschäftshäuser mit der jeweiligen Ertragssituation zu ermitteln, viel zu groß wäre bzw. oftmals zu wenig Vergleichspreise für die jeweilige Ertragssituation zur Verfügung stehen. Diese Nachteile können kompensiert werden, indem die Geschossflächenzahlen der beiden Grundstücke geschossweise miteinander verglichen werden. Denn selbst bei gleicher („geometrischer“) GFZ können, je nach Aufteilung des Wohn- und Geschäftshauses, vollkommen unterschiedliche Erträge erzielt werden. Dieser Umstand besitzt Auswirkungen auf den Bodenwert, die mit der Mietsäule von Strotkamp auf einfache Art und Weise ermittelt werden können.

Das Verfahren beruht auf der Überlegung, die unterschiedliche Ertragssituation pro Geschoss durch Veränderung der tatsächlichen geschossweisen (**wertermittlungsrelevanten**) GFZ zu homogenisieren. Mit anderen Worten, es wird jeweils die geschossweise GFZ des Richtwert- / Vergleichsgrundstücks und des Bewertungsobjekts so lange verändert bis alle **Erträge pro Quadratmeter** im gesamten Objekt gleich groß sind. Für die so errechneten **fiktiven (wertermittlungsrelevanten) Geschossflächenzahlen** zum einen für das Richtwert- / Vergleichswert-

grundstück und zum anderen für das Bewertungsobjekt kann dann auf die bekannten GFZ-Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, da ja nun (fiktiv) eine homogene Ertragsituation vorliegt. Das heißt, es wird die mit den Erträgen **gewogene GFZ für jedes Geschoss** ermittelt.

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

Das Mietsäulenverfahren kann grundsätzlich universell angewendet werden, um Bodenwertänderungen durch GFZ- und / oder Lageunterschiede bzw. Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung, wenn sich diese in der Miete niederschlagen, zu ermitteln³⁸⁾. Jedoch sind auch hier Grenzen gesetzt, da die GFZ-Umrechnungskoeffizienten – wie alle Marktdaten – fehlerbehaftet sind. Je größer der GFZ-Unterschied, umso unsicherer ist die ermittelte Bodenwertänderung. Deshalb sind die Ergebnisse der Mietsäule mit geringeren Gewichten bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn die GFZ des Bewertungsgrundstücks um **deutlich** mehr als $\pm 60\%$ von der GFZ des Vergleichs- / Richtwertgrundstücks abweicht (grundsätzlich sollten Zu- und Abschläge nicht mehr als $\pm 30\%$ des Bodenwerts ausmachen).

5.2.3.4 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 **Misstände** – 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)

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

gegliedert. Die vier Komplexe sind in **zehn Klassen** in Form einer Rangskala von 1³⁹⁾ (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 (vgl. [7]).

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

Allerdings verleitet das „Modell Niedersachsen“ dazu, die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung allzu formal abzuhandeln. Tatsächlich ist die sachgerechte Anwendung des Verfahrens sehr anspruchsvoll (vgl. die diesbezüglichen Empfehlungen in [10] bzw. in Abschnitt 8.9.2.2.6 der Arbeitshilfe [6]).

5.2.4 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 gewogene Mittel gebildet.

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

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

5.3 Ermittlung des Anfangs- und Endwertes

5.3.1 Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen

5.3.1.1 Sanierungsziele

Zu den allgemeinen Zielen der Sanierung führt das Buch „X-Stadt – Sanierung“ [8] folgendes aus:

- Erhaltung des Stadtbildes, des Stadtgrundrisses und des Stadtkerns als historischer und wirtschaftlicher Mittelpunkt,
- Verbesserung der Wohnsituation und des Sozialklimas unter Beibehaltung der optimalen Wohndichte,
- Einordnung des fließenden Verkehrs der Parkplätze unter möglichst weitgehender Schonung des Baubestandes,
- Schaffung von Fußgängerzonen, um dem Fußgänger eine optimale Bewegungsfreiheit zu geben,
- Erhaltung, Stärkung und anziehende Gestaltung der Altstadt als Einkaufs- und Kommunikationszentrum.

Als weitere Ziele kann diesem Buch entnommen werden:

- Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch Platzgestaltungen und Schaffung von Freiflächen,
- Aktivierung von privaten Initiativen zur Objektsanierung.

Die detaillierten Ziele für das Sanierungsgebiet „I – K-hof“ sind dem Sanierungsplan von 1969, der in seiner Form den vorbereitenden Untersuchungen entspricht, zu entnehmen bzw. daraus ableitbar (vgl. Seiten I-2 bis I-5 des Sanierungsplanes):

- Gewerbliche und wohnbauliche Aktivierung des Bereiches zwischen der L-str. und dem S-bach (K-hof-Bereich), Schaffung von Wohn- und Geschäftsraum, Erweiterung des Geschäftsflächenangebots,
- Verbesserung der Wohnumgebung durch Abriss überalterter Bausubstanz, Entkernungen und Verkehrsberuhigung,
- Verbesserung der Verkehrsführung, Schaffung von Fußgängerzonen,
- Verbesserung des Parkplatzangebotes,
- Aktivierung der B-gasse und damit Andienung der Geschäfte der H-str. von der Rückseite.

5.3.1.2 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen

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

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

➤ **Initialwirkung der Sanierung**

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

➤ **Aktivierung von Nutzungsreserven**

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

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

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

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

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

➤ **Verbesserung des Erschließungszustands**

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

➤ **Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**

Durch Bodenordnung entstehen erstmals zweckmäßig bebaubare Grundstücke bzw. werden bereits bebaute oder bebaubare Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestalt und der Erschließungssituation verbessert;

➤ **Gewährung von Zuschüssen**

In Aussicht gestellte Zuschüsse erhöhen häufig dann die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn diese an einen bestimmten Eigenkapitaleinsatz geknüpft sind;

➤ **Fremdgeförderte Maßnahmen**

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

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

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

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

➤ **Sanierungsbedingte Steuervorschriften**

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

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

1. **Allgemeiner Sanierungsvorteil** (Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (beispielsweise investieren private Eigentümerinnen und Eigentümer nur, wenn sich die Investitionen lohnen – sog. Initialeffekt));
2. **Lagevorteil** (Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfelds (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen); Gestaltung von (Park-)Plätzen und Ruhezonen; Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung);
3. **Aufzoningvorteile** (Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung und / oder Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung; Schaffung von baureifem Land; Aktivierung von bisher unterausgenutzten oder brachliegenden Flächen);
4. **Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil** (Bodenwerterhöhungen durch eingesparte Erschließungs- und Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeträge);
5. **Allgemeiner Erschließungsvorteil** (Lagevorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt (wird i. d. R. bereits unter Nr. 2 (Lagevorteil) erfasst));

Für den **Bereich des Bewertungsobjektes H-str. 10 im Sanierungsgebiet „I – K-hof“** kommen folgende Vorteile aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zum Tragen:

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, einstellen (sog. Initialeffekt) einschließlich der Vorteile durch die Aussicht auf Steuerersparnisse und Zuschüsse. **Gerade in der Umgebung des Bewertungsobjektes hat die Durchführung eines Sanierungsverfahrens offensichtlich zu einer Belebung der Investitionsbereitschaft geführt, da eine Vielzahl von Eigentümern Objektsanierungen und Modernisierungen realisiert haben (vgl. Karte in Anlage 9). Eine Bezuschussung dieser Maßnahmen in Form von Modernisierungsvereinbarungen hat aber nur in Einzelfällen (bei zwei Objekten) stattgefunden.**

Die aus diesem Initialeffekt resultierende Bodenwerterhöhung ist entweder frei zu schätzen oder mit der Mietsäule⁴⁰⁾ zu ermitteln.

Lagevorteil

Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage und Verbesserung des Wohnumfeldes durch

1. Erwerb und Freilegung der Grundstücke zwischen L-str. und S-bach sowie Errichtung des „K-hof-Projektes“⁴¹⁾ in diesem Bereich,
2. Errichtung der Tiefgarage K-hof (480 Stellplätze),
3. Abbruch von alter Bausubstanz und Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern im Bereich zwischen der Fußgängerzone K-hof und der K-str. (**überwiegend rein private Maßnahmen; vgl. Karte in Anlage 9**),
4. Ausbau und Verbreiterung der B-gasse (Erwerb und Abriss von alter Bausubstanz in diesem Bereich), Grundstücke der H-str. können nunmehr auch von der B-gasse aus angedient werden⁴²⁾,

40) Für diese Wertermittlung konnten zwar Mieten erhoben werden, allerdings ist davon auszugehen, dass diese Mieten überwiegend sanierungsbeeinflusst sind. Sanierungsunbeeinflusste Mieten liegen nicht vor und konnten nicht abgeleitet werden. Die vorliegenden Geschäftsraumieten außerhalb des Sanierungseinflusses liegen auch außerhalb der Hauptgeschäftslage. Damit ist aber die Vergleichbarkeit mit der Lage des Bewertungsobjektes nicht mehr gewährleistet. Die sanierungsunbeeinflussten Mieten sind auf Grundlage der sanierungsbeeinflussten Mieten zu schätzen, so dass das Mietsäulenverfahren hier nur eingeschränkt Anwendung finden kann, was in der Gewichtung der Ergebnisse der einzelnen Verfahren zum Ausdruck kommt (vgl. Abschnitte 5.3.2.2.2 und 5.3.3.2.2).

41) Mit dem „K-hof-Projekt“ sind Verwaltungs-, Kultur- und Sozialräume (z. B. Stadtbücherei), zusätzlicher Wohnraum (Wohnfläche 6.900 m²) sowie Büro- und Gewerbeflächen (7.000 m²) geschaffen worden. Die Verrohrung des S-baches erfolgte 1971 und damit vor der Einleitung des Sanierungsverfahrens „I – K-hof“. Eine Förderung mit Mitteln des Studien- und Modellvorhabens fand nicht statt. Allerdings stellt die S-bachverrohrung eine Voraussetzung für die Realisierung des „K-hof-Projektes“ dar (vgl. z. B. Ausführungen in [8] auf Seite 118).

42) Das Bewertungsobjekt profitiert von diesen Maßnahmen nur indirekt. Denn hinter dem Bewertungsobjekt liegt seit jeher der „K-hofplatz“, so dass es im hinteren Bereich nicht bis an die sanierungsbedingt neu ausgebaute

5. Ausbau der L-gasse nördlich des K-hofes⁴²⁾,
6. Gestaltung von Ruhezeiten und Schaffung von Gestaltungselementen (z. B. Spielepunkte in der Fußgängerzone K-hof⁴³⁾ und in der B-gasse, Errichtung von öffentlichen Toilettenanlagen⁴⁴⁾, Brunnen in der H-str.⁴⁵⁾, E-brunnen am M-platz sowie Spielplatz „M-stall“⁴⁶⁾,
7. Objektsanierung M-Hof sowie Passage zwischen H-str. und Marktplatz,
8. Verkehrsberuhigung durch Umlenkung des fließenden Verkehrs, Schaffung eines Netzes von Fußgängerzonen.

Die größten Lagevorteile resultieren aus den Maßnahmen der Nummern 1, 2 und 8. Die übrigen Maßnahmen bewirken nur einen geringfügigen Lagevorteil. Der Lagevorteil ist entweder frei zu schätzen oder mit der Mietsäule zu ermitteln⁴⁰⁾.

Nach den Angaben im Bezugsgutachten Teil I, Abschnitt 6.5 sind bis 2003 ca. 12 Mio. Euro an Investitionen für Bau- und Ordnungsmaßnahmen in das Sanierungsprojekt „K-hof“ geflossen. In dieser Summe sind ca. 8,1 Mio. Euro Städtebaufördermittel (Bund, Land, Stadt) enthalten.

Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil

Bodenwerterhöhungen, die durch eingesparte Erschließungs- und / oder Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeträge entstehen, **können vorliegend nicht berücksichtigt werden, da sowohl der Ausbau der H-str. als auch der Ausbau der Fußgängerzone K-hof keine Sanierungsmaßnahmen darstellen** (vgl. Erläuterungen in Abschnitt 4.1).

Allgemeiner Erschließungsvorteil

Da der Ausbau der **H-str.** und der **Fußgängerzone K-hof nicht zu den Sanierungsmaßnahmen** gezählt werden darf, ist diesbezüglich kein Vorteil anzurechnen.

B-gasse bzw. an die L-gasse reicht. Trotzdem hat auch das Bewertungsobjekt durch die Belebung der B-gasse und den Ausbau der L-gasse einen **geringen Lagevorteil**.

- 43) Ein von zwei Spielepunkten in der Fußgängerzone K-hof (Spielepunkt Berg) wurde zwischenzeitlich (6/2004) verlegt, da anliegende Geschäftsinhaber eine Versetzung wegen der Lärmbelästigung forderten. **Diese Anlage wird für das Bewertungsobjekt daher nicht als sanierungsbedingter Vorteil gesehen.**
- 44) **Die sanierungsbedingt angelegte Toilettenanlage unmittelbar neben dem Bewertungsobjekt – unter dem Balkon – kann nicht als Vorteil für das Grundstück angesehen werden. Daher wird diese Maßnahme auch nicht als sanierungsbedingter Vorteil angesetzt.**
- 45) Dieser Brunnen vor dem Haus H-str. 64/66 existiert inzwischen nicht mehr (Bereich ist jetzt bebaut).
- 46) Diese Maßnahmen liegen zwar von dem Bewertungsobjekt weiter entfernt (vom Bewertungsobjekt gesehen hinter dem „K-hof-Komplex“), haben aber einen Ausstrahlungseffekt auf das gesamte Sanierungsgebiet und sind daher für das Bewertungsobjekt zumindest als geringfügiger Lagevorteil anzusehen.

Aufzoningvorteil

Beim Aufzoningvorteil ist zu beachten, dass nicht jede planungsrechtliche Festsetzung auch zu entsprechenden Bodenwerterhöhungen führt. Dies gilt insbesondere für die GFZ. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung darf **generell** nur die **wertrelevante GFZ** berücksichtigt werden. Ein Abstellen auf die planungsrechtliche GFZ ist dann **nicht** sachgerecht, wenn der Grundstücksmarkt im Rahmen der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke regelmäßig hinter der planungsrechtlichen GFZ deutlich zurück bleibt. **Dieser Sachverhalt trifft beim Bewertungsobjekt zu.** Das Bewertungsobjekt war bereits vor der Sanierung viergeschossig bebaut. Daran hat sich sanierungsbedingt nichts geändert. Die planungsrechtlich zulässige GFZ für das Bewertungsobjekt wurde vom Oberen Gutachterausschuss mit 3,6 ermittelt („34er-Gebiet“) und entspricht den tatsächlichen Verhältnissen beim **Bewertungsobjekt**. Dabei wurde berücksichtigt, dass bei dem Grundstück eine **viergeschossige Bebauung** zulässig ist. Nach Aussagen der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses sowie nach Ortsbesichtigung des Oberen Gutachterausschusses ist dieses Geschoss nicht wohnlich nutzbar **und** im Übrigen ist die Nutzung auch nicht wirtschaftlich. Denn in der H-str. stehen eine Vielzahl von Wohnungen in den Obergeschossen inzwischen regelmäßig leer und es besteht nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses auch kein Bedarf an neuen Wohnungen in diesem Bereich und in dieser Lage; es liegt also diesbezüglich ein **struktureller Leerstand** vor. Ein Ausbau des Obergeschosses zu Wohnzwecken ist – selbst wenn er zulässig und möglich wäre – nicht rentierlich. Der Grundstücksmarkt bleibt im Rahmen der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke regelmäßig hinter den planungsrechtlich zulässigen Möglichkeiten deutlich zurück. Im Sinne der Definition der wertrelevanten GFZ – d. h. der marktwirtschaftlich wirksamen GFZ – ist daher das oberste Geschoss nicht zu berücksichtigen. **Die wertrelevante GFZ des Bewertungsobjekts wurde daher vom Oberen Gutachterausschuss mit 2,7 ermittelt.**

Zum Qualitätsstichtag des Anfangswertgrundstücks ist es sehr wahrscheinlich gewesen, dass das planungsadäquate Maß der baulichen Nutzung mit dem wertrelevanten identisch war. Allerdings muss die Qualität des Anfangswertgrundstücks fortgeschrieben werden, da die Qualitätsänderung hinsichtlich der nunmehr wertrelevanten GFZ von 2,7 sich aufgrund eines Nachfragedefizits sanierungsunbeeinflusst entwickelt hat. **Für das Bewertungsobjekt ist also im Anfangswert als auch im Endwert von der wertrelevanten GFZ 2,7 auszugehen.**

Durch eigene Aufwendungen von den Eigentümern zulässigerweise bewirkte Boden-

Dazu zählen alle Maßnahmen, die der Eigentümer mit eige-

werterhöhungen

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

5.3.2 Ermittlung des Anfangswerts

5.3.2.1 Entwicklungszustand (vgl. Abschnitt 4.4)

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

5.3.2.2 Vergleichskaufpreisverfahren

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.

Geeignete (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind für das Bewertungsobjekt im Sanierungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld nur in geringer Zahl vorhanden. Mit dem Bereich des Bewertungsobjektes **vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen vor**. Beispielsweise stehen drei Vergleichskaufpreise von bebauten Grundstücken aus der H-str., die nicht zum Sanierungsgebiet gehören, zur Verfügung. Diese Grundstücke sind von Ihrer Lage her mit der des Bewertungsobjektes vergleichbar. Allerdings haben diese Grundstücke stark von den Sanierungsmaßnahmen profitiert, da sie unmittelbar an den Grenzen von Sanierungsgebieten liegen; der in diesen Kaufpreisen vorhandene Sanierungseinfluss (denn außerhalb des Sanierungsgebiets gilt die Kaufpreisprüfung nicht) ist nicht aus den Kaufpreisen heraus zu trennen. Diese Kaufpreise sind in die Auswertung zwar eingeflossen, fielen beim Ausreißertest erwartungsgemäß aber wieder heraus (vgl. Tabelle 2 in Abschnitt 5.3.2.2.2). Vergleichsgebiete außerhalb dieses „latenten Sanierungseinflusses“ bzw. dieses Ausstrahlungseffekts liegen zwar vor. So hat die Stadtverwaltung X-Stadt dem örtlichen Gutachterausschuss mit Schreiben vom 29.09.2003 mitgeteilt, dass der südwestliche Altstadtteil, d. h. das sich auf der anderen Seite der H-str. westlich anschließende Stadtviertel, als Vergleichsgebiet geeignet sei (vgl. Karte in Anlage 5, Bodenrichtwertzone 180). Dieses Altstadtviertel ist nicht in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet einbezogen worden und ist daher in seiner Struktur mit dem sanierungsunbeeinflussten Zustand des Sanierungsgebietes „I – K-hof“ vergleichbar. Allerdings kann diese geschäftliche Randlage nicht mit der Hauptgeschäftslage in der H-str., in der sich das Bewertungsobjekt befindet, verglichen werden, so dass Kaufpreise aus diesem Bereich nicht berücksichtigt wurden.

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

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

Gemäß der Auskunft der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses vom 18.02.2010 konnten für den Zeitraum vom 01.01.1990 bis zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2005 für **unbebaute** sanierungs**un**beeinflusste Grundstücke keine Kauffälle aus dem Sanierungsgebiet oder aus einem Vergleichsgebiet selektiert werden.

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

Für den gleichen Zeitraum, wie für die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke, konnten 11 Vergleichspreise **bebauter** Grundstücke, die im Sanierungsgebiet K-hof (8 Kauffälle) bzw. außerhalb von Sanierungsgebieten (3 Kauffälle) liegen, aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens⁴⁷⁾ der vorläufige – d. h. der nicht marktangepasste – Sachwert **zum Kauffalldatum** ermittelt. In diese Berechnung werden die bekannten Größen, wie die Grundstücksfläche, das (evtl. fiktive) Baujahr, die Bruttogrundfläche und der jeweilige Baupreisindex eingeführt. Die Angaben für die Normalherstellungskosten (NHK 2000), die Baunebenkosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst. Die Grundstücksmerkmale, um beispielsweise die Normalherstellungskosten aus den Tabellenwerken entnehmen zu können, wurden von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses vor Ort erhoben und vom Oberen Gutachterausschuss auf Plausibilität überprüft.

Da der vorläufige – nicht marktangepasste – Sachwert notwendig ist, um den Marktanpassungsfaktor zu bestimmen, der vorläufige Sachwert aber aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert besteht und der Bodenwert gerade 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 Boden**richtwert** ermittelt. Damit kann ein vorläufiger Sachwertfaktor bestimmt werden (vgl. Spalte 21 der Tabelle 1 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 Bodenpreinsniveau 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.

Mit diesem Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert⁴⁸⁾ (Spalte 22) berechnet (Kaufpreis / Marktanpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Wert der Nebenanlagen

47) Vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.2.2.2

48) Das Adjektiv „vorläufig“ drückt hier aus, dass der vorläufige Bodenwert durch weitere Iterationen verbessert wird.

und Baunebenkosten). In ggf. mehreren Iterationen wird mit dem vorläufigen Bodenwert (€/m²) und Gebäudewert ein verbesserter vorl. Sachwert berechnet, der erneut marktangepasst zu einem verbesserten Bodenwert führt (vgl. Spalte 22).

Kauffälle, bebaut																								
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Reg.-Nr.	Gebäudeart	Datum des Kauffalls	Kaufpreis (KP), bzw. bereinigt	Grundstücksfläche	BRW	(fiktives) ... Baujahr	Brutto-raum-inhalt / gund-fläche BRI / BGF	NHK (2000)	Bau-preis-index	Her-stellungs-wert bei Vertragsab-schluss	Bau-neben-kosten	Zeitwert der Außen- u. Neben-anlagen etc.	Gesamt-nutzungs-dauer	(fik-tives) Alter	Rest-nutzungs-dauer	Berücksichtigung wegen		Sachwert der baulichen Anlagen	Näherung: vorläufiger Sachwert	(vorl.) Markt-angpas-sungs-faktor	(vorl.) Boden-wert	Boden-anteil	(vorl.) SW berechnet mit (vorl.) Bodenwert	
																Baujahr	Alter							Grundlage für 1. Marktan-passung
			Daten bezogen auf den Kauffall												Faktor		€		€/m ²		€		€	
Flur			TT/MM/JJ	€	m ²	€/m ²	m ³ / m ²	€/m ²	2000 = 100	in €	in %	in €	Jahre	Jahre	Jahre			€	Grundlage für 1. Marktan-passung	€/m ²	€	€	€	
48/2002	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	13.06.02	155.000,-	103	680,-	1962	1370	258	99,9	353.107,-	15	0,-	70	40	30	0,824	0,551	184.447,-	254.487,-	0,80	90,-	9.303,-	193.750,-
235/1993	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	18.06.93	363.017,-	231	409,-	1950	1212	264	96,7	309.409,-	15	0	70	43	27	0,785	0,504	140.810,-	235.289,-	1,00	962,-	222.207,-	363.017,-
186/2003	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	14.02.03	1.250.000,-	729	144,-	1976	6500	330	99,9	2.142.855,-	15	0	80	27	53	0,881	0,774	1.680.597,-	1.785.573,-	0,60	552,-	402.736,-	2.083.333,-
317/2003	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	17.09.03	1.070.000,-	729	700,-	1976	6500	330	99,9	2.142.855,-	15	0	80	27	53	0,881	0,774	1.680.597,-	2.190.897,-	0,60	141,-	102.736,-	1.783.333,-
117/2002	0	Büro und Verwaltung	29.05.02	2.045.168,-	550	970,-	1970	7800	490	99,9	3.818.178,-	15	5.000	80	32	48	0,855	0,720	2.708.673,-	3.242.173,-	0,65	796,-	437.739,-	3.146.412,-
139/2001	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	30.10.00	420.032,-	315	1.022,-	1950	2760	170	100,0	469.200,-	14	4.000	80	50	30	0,785	0,492	210.637,-	532.567,-	0,90	813,-	256.065,-	466.702,-
103/2001	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	21.09.00	587.986,-	195	869,-	1950	2150	288	100,0	619.200,-	15	0	80	50	30	0,785	0,492	275.089,-	444.544,-	1,00	1.605,-	312.897,-	587.986,-
356/2001	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	11.05.01	455.050,-	331	715,-	1951	2500	277	99,9	691.808,-	15	1.000	80	50	30	0,788	0,492	309.510,-	546.175,-	0,85	682,-	225.843,-	535.353,-
108/2001	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	07.09.00	935.664,-	152	1.022,-	1960	1620	310	100,0	502.200,-	15	0	80	40	40	0,817	0,625	294.968,-	450.312,-	1,30	2.795,-	424.774,-	719.742,-
188/2003	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	13.02.03	570.000,-	124	970,-	1956	1400	266	99,9	372.028,-	15	0	80	47	33	0,804	0,534	183.476,-	303.756,-	1,25	2.198,-	272.524,-	456.000,-
183/2003	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	11.07.03	600.000,-	212	970,-	1953	1265	266	99,9	336.154,-	15	30.000	80	50	30	0,794	0,492	181.070,-	386.710,-	1,10	1.719,-	364.384,-	545.455,-

Tab. 1: Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwertanteile aus den Vergleichskaufpreisen bebauter Grundstücke

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden an den Wertermittlungsstichtag 29.07.2005 sowie an die GFZ, die Grundstücksfläche und an die Lage angepasst.

Kauffälle, Anteil des Bodenwertes berechnet aus bebauten Objekten																		
010193																		
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)								Anpassung an das Wertermittlungsobjekt (W)									Anmerkung
	Flur	Kaufpreise Bodenanteil (beb. Kauffälle)	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	Wert zum Stichtag 29.07.05	wertf. GFZ (W)	Größe (W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
		€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge €/m²			224,2	2,7	169 m²	Lageanpassungsfaktor		p				
48/2002	0	9.303,-	103	90,32	13.06.02	3,5	frei	0,00	225,6	89,76	1,00	0,91	1,53	1,00		-	1	
235/1993	0	222.207,-	231	961,93	18.06.93	1,5	frei	0,00	128,1	1683,95	1,00	1,06	2,13	0,70		-	1	
186/2003	0	402.736,-	729	552,45	14.02.03	2,5	frei	0,00	224,7	551,35	1,00	1,30	1,35	1,00	968,33	1,0	968,33	bed., 4
317/2003	0	102.736,-	729	140,93	17.09.03	2,5	frei	0,00	223,8	141,18	1,00	1,30	1,28	1,00		-	1,4	
117/2002	0	437.739,-	550	795,89	29.05.02	3,5	frei	0,00	225,7	790,72	1,00	1,24	0,91	1,00	889,31	2,0	889,31	
139/2001	0	256.065,-	315	812,91	30.10.00	2,1	frei	0,00	222,8	818,34	1,00	1,12	1,49	1,00	1361,07	2,0	1361,07	
103/2001	0	312.897,-	195	1604,60	21.09.00	3,0	frei	0,00	222,4	1617,73	1,00	1,03	1,06	1,00		-	1	
356/2001	0	225.843,-	331	682,31	11.05.01	2,3	frei	0,00	224,3	682,00	1,00	1,13	2,11	0,70	1138,81	2,0	1138,81	
108/2001	0	424.774,-	152	2794,56	07.09.00	3,0	frei	0,00	222,3	2818,95	1,00	0,98	0,91	1,00		-	1	
188/2003	0	272.524,-	124	2197,78	13.02.03	2,0	frei	0,00	224,7	2193,34	1,00	0,95	1,08	1,00		-	1	
183/2003	0	364.384,-	212	1718,79	11.07.03	2,9	frei	0,00	224,1	1719,82	1,00	1,04	1,04	1,00		-	1	
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:													Mittel:	1089,38	7,0			
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,													Ausreißer > Mittel + 30%		1416,19			
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,													Ausreißer < Mittel - 30%		762,57			
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.													Mittel ohne Ausreißer:		1106,67 €/m²			
4 der Kauffall steht im Verdacht sanierungsbeeinflusst zu sein, da das Grundstück ursprünglich im Eigentum der Stadt war; aus dem damaligen Kaufvertrag von 1975 lässt sich aber nicht eindeutig ablesen, ob es zum sanierungsbeeinflussten Verkehrswert veräußert wurde													Standardabweichung des Mittels: +/- 644,02 €/m²					

Tab. 2: Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes aus den Bodenwertanteilen der Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke

Die Anpassung an die GFZ (Spalte 10) sowie an die Lage (Spalte 12) wird mit Hilfe des Mietsäulenverfahrens in einem Schritt realisiert. Daher ist die GFZ-Anpassung in Tabelle 2 in der Lageanpassung (Spalte 12) enthalten, so dass in Spalte 10 die Faktoren auf 1,00 gesetzt wurden. Die für das Mietsäulenverfahren erforderlichen Mieten wurden der **Untersuchung des örtlichen Gutachterausschusses über die Geschäftsraum- und Ladenmieten in X-Stadt aus 2003** entnommen. Da bei dieser Untersuchung keine Differenzierung zwischen sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Mieten vorgenommen werden konnte, ist davon auszugehen, dass die Mieten überwiegend sanierungsbeeinflusst sind⁴⁹⁾. Für die Verwendung des Mietsäulenverfahrens zur Lageanpassung der im Sanierungsgebiet verteilten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise an das Bewertungsobjekt werden aber sanierungsunbeeinflusste Mieten benötigt, die jedoch im Bereich des Sanierungsgebiets nicht vorliegen⁵⁰⁾. **Da keine weiteren Informationen vorliegen, schätzt der Obere Gutachterausschuss die sanierungsunbeeinflussten Geschäftsraummieter in ihrem Niveau 10 % niedriger als die sanierungsbeeinflussten Mieten.**

Für die **Wohnraummieter** liegt dem Oberen Gutachterausschuss der Mietspiegel der Stadt X-Stadt von 2004 vor. Für Häuser der Bauperiode vor 1964 liegt die durchschnittliche Miete einer Wohnung mit mehr als 75 m² bei guter Ausstattung bei rd. 4,85 €/m², bei mittlerer Ausstattung

49) Der Abschluss eines neuen Mietvertrages unterliegt in Sanierungsgebieten **bezüglich seiner Miethöhe** keinem Genehmigungsvorbehalt der Stadt – anders als bei Grundstücksverkäufen, die gemäß § 153 Abs. 2 BauGB auch der Höhe nach der Genehmigung (§144 BauGB) unterliegen (sog. Kaufpreisprüfung). Daher wird der Eigentümer immer versuchen, den für ihn höchstmöglichen Ertrag zu erwirtschaften und dies bedeutet, dass er die sanierungsbeeinflusste Miete verlangen wird.

50) Weder beim örtlichen Gutachterausschuss noch bei der Stadtverwaltung X-Stadt lagen Angaben über sanierungsunbeeinflusste Mieten vor.

bei rd. 3,50 €/m² und bei einfacher Ausstattung bei rd. 2,75 €/m². Eine Differenzierung zwischen sanierungs~~un~~beeinflussten und sanierungs~~be~~beeinflussten Mieten ist aus dem Mietspiegel nicht ablesbar. Der Obere Gutachterausschuss geht daher davon aus, dass die durchschnittliche Miete des Mietspiegels die sanierungs~~be~~beeinflusste Miete darstellt. **Auf Grundlage dieser Mietangaben, der oben getroffenen Abschätzung des sanierungs~~un~~beeinflussten Mietniveaus für Geschäftsraum- und Ladenmieten sowie aufgrund der vorgenommenen Wohnumfeldverbesserungen im Sanierungsgebiet schätzt der Obere Gutachterausschuss die durch die Sanierung bedingte Mietwerterhöhung vorsichtig mit 10 %. Das heißt, das die sanierungs~~un~~beeinflussten Wohnungsmieten in ihrem Niveau 10 % niedriger angenommen werden, als die im Mietspiegel angegebenen Mieten.**

Beim Bewertungsobjekt muss zusätzlich berücksichtigt werden, dass es sich um ein Eckgrundstück handelt. In aller Regel sind die Geschäftsraummiets im Erdgeschoss bei Eckgrundstücken höher, da dies ein zusätzlicher Lagevorteil darstellt (längere Schaufensterfront möglich, weitere Zufahrtsmöglichkeit bzw. Zuwegung). Für das Bewertungsobjekt wird daher die Erdgeschossladenmiete um 10 % höher in Ansatz gebracht, als die Durchschnittsmiete in der H-str..

Für die Ableitung eines Laganpassungsfaktors für das Vergleichskaufpreisverfahren spielt es letztendlich keine Rolle, ob in der Mietsäule mit sanierungs~~un~~beeinflussten Mieten für das jeweilige Vergleichsobjekt und das Bewertungsobjekt gearbeitet wird oder ob insgesamt sanierungs~~be~~beeinflusste Mieten Verwendung finden. Denn für die Ermittlung des Lageunterschiedes ist nur die **Differenz der Mieten** zwischen dem jeweiligen Vergleichsobjekt und dem Bewertungsobjekt entscheidend und nicht die absolute Höhe des Mietniveaus⁵¹⁾.

Die Mieten stammen aus einer Erhebung von 2003, der Wertermittlungstichtag ist aber der 29.07.2005. Für diesen Zeitraum wurde allerdings keine Veränderung der Mieten festgestellt, so dass sie unverändert auf den Stichtag übertragen werden können.

Die Anwendung des Mietsäulenverfahrens für jeden einzelnen Kauffall wird hier aus Vereinfachungsgründen nicht dargestellt.

Nach der Lageanpassung mit Hilfe des Mietsäulenverfahrens beträgt das um die Ausreißer bereinigte Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus 4 Kaufpreisen bebauter Grundstücke rd. 1.107,- €/m² (vgl. Tabelle 2). Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 5.2.2.2, dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen **bebauter** Grundstücke abzuleiten, **sehr ungenau** ist. Das Ergebnis wird deshalb nur mit einem sehr geringen Gewicht bei der Mittelbildung berücksichtigt.

51) Für die Verwendung der Mieten in der Komponentenmethode in Kombination mit dem Mietsäulenverfahren nach Strotkamp (vgl. Abschnitt 5.3.3.2.2) ist der Unterschied zwischen den sanierungs~~un~~beeinflussten und sanierungs~~be~~beeinflussten Mieten allerdings entscheidend.

5.3.2.3 Bodenrichtwertverfahren⁵²⁾

Eine weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, ist die Verwendung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts. Das zu bewertende Grundstück liegt mit seinem vorderen Teil (ca. 70 % der Fläche) in der Bodenrichtwertzone 291 und mit seinem hinteren Teil in der Bodenrichtwertzone 301 (siehe **Anlage 5**). Der Bodenrichtwert der Zone 291 beträgt zum Stichtag 31.12.2003 900,- €/m² (N)⁵³⁾, der Bodenrichtwert der Zone 301 beträgt zum Stichtag 31.12.2003 640,- €/m² (N). Beide Bodenrichtwerte sind allerdings sanierungsbeeinflusst und lassen sich daher nicht ohne weiteres für die Ableitung des Anfangswertes verwenden.

5.3.2.3.1 Zur Lage des Bewertungsobjektes in zwei Bodenrichtwertzonen

Das Bewertungsobjekt liegt in zwei Bodenrichtwertzonen, deren Bodenrichtwerte sich deutlich unterscheiden. Die Grenze zwischen der Bodenrichtwertzone 291 mit einem Bodenrichtwert von 900,- €/m² und der Zone 301 mit einem Bodenrichtwert von 640,- €/m² verläuft in etwa 16 m parallel zu H-str. und durchschneidet die an der H-str. gelegenen Grundstücke. Mit der Unterteilung hat der örtliche Gutachterausschuss die unterschiedliche Wertigkeit der Geschäftslagen zum Ausdruck gebracht. In der Zone 291 befinden sich die Grundstücke bzw. Grundstücksteile die der Hauptgeschäftsstraße zugewandt sind, während die Grundstücke bzw. Grundstücksteile im hinteren Bereich zu der ruhigeren B-gasse ausgerichtet sind. Für die südlich vom Bewertungsobjekt liegenden Grundstücke trifft diese Aufteilung grundsätzlich zu. Beispielsweise ist das Grundstück 500 auf der einen Seite zur H-str. ausgerichtet (Nr. 50), auf der anderen Seite aber auch zur B-gasse (Nr. 5). Für das Bewertungsobjekt H-str. 10 ist diese Aufteilung aber **nicht** zutreffend, da das Grundstück zum einen nicht die Tiefe wie die benachbarten Grundstücke besitzt und daher nicht bis zur B-gasse reicht und zum anderen das Grundstück im wesentlichen zur H-str. bzw. zur nördlich gelegenen Fußgängerzone K-hof (Eingang zum Treppenhaus des Wohnbereiches) ausgerichtet ist. **Der Obere Gutachterausschuss ordnet das Bewertungsobjekt daher mit seiner gesamten Fläche der zur H-str. ausgerichteten Bodenrichtwertzone 291 zu. Nachfolgend wird daher auch nur noch von dem Bodenrichtwert der Zone 291 und nicht vom Bodenrichtwert der Zone 301 ausgegangen.**

5.3.2.3.2 Ableitung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes für die Zone 291 zum Stichtag 31.12.2003

Zur Ableitung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes für die Zone 291 wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

1. Untersuchung der Bodenrichtwertentwicklungen von 1980 bis 2003 im Sanierungsgebiet „I – K-hof“
2. Ableitung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenpreisindex aus Kaufpreisen vor 1980 und Plausibilisierung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes der Zone 291 von 1980

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

53) Der Zusatz „N“ bei den sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diesen **nicht** als Endwert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert die durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Endwert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Zum Beispiel unterscheidet sich der sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags vom zonalen Endwert. Letzterer ist ein sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

3. Ableitung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertindex aus verschiedenen Bodenrichtwerten von 1980 bis 2003 für Mischgebiete außerhalb von Sanierungsgebieten in X-Stadt
4. Ableitung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes für die Zone 291 zum Stichtag 31.12.2003 mit Hilfe des in Schritt 2 plausibilisierten Bodenrichtwertes von 1980 und der in Schritt 3 abgeleiteten Indexreihe.

Schritt 1: Untersuchung der Bodenrichtwertentwicklungen von 1980 bis 2003 im Sanierungsgebiet „I – K-hof“

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Bodenrichtwerte von 1980 bis 2003 der im Sanierungsgebiet „I - K-hof“ gelegenen Bodenrichtwertzonen. Die Lage der Bodenrichtwertzonen kann der Karte in **Anlage 5** entnommen werden.

Jahr	Zone 291	Zone 301	Zone 271	Zone 302	Zone 281
1980	357,90 €/m ² (A) 613,55 €/m ² (N)	127,82 €/m ² (A) 613,55 €/m ² (N)	255,65 €/m ² (A) 613,55 €/m ² (N)	306,78 €/m ² (A) 511,29 €/m ² (N)	255,65 €/m ² (A) 511,29 €/m ² (N)
1982	-	-	-	-	-
1984	-	-	-	-	-
1986	-	-	-	-	-
1988	562,42 €/m ²	306,78 €/m ² (N)	357,90 €/m ² (N)	306,78 €/m ² (N)	357,90 €/m ² (N)
1990	562,42 €/m ²	306,78 €/m ² (N)	357,90 €/m ² (N)	306,78 €/m ² (N)	357,90 €/m ² (N)
1992	664,68 €/m ²	352,79 €/m ² (N)	409,03 €/m ² (N)	352,79 €/m ² (N)	409,03 €/m ² (N)
1994	920,33 €/m ²	715,81 €/m ²	766,94 €/m ²	664,68 €/m ²	613,55 €/m ²
1995	1022,58 €/m ²	766,94 €/m ²	869,20 €/m ²	715,81 €/m ²	664,68 €/m ²
1997	1022,58 €/m ²	766,94 €/m ²	869,20 €/m ²	715,81 €/m ²	664,68 €/m ²
1999	1022,58 €/m ² (E)	766,94 €/m ² (E)	869,20 €/m ² (E)	715,81 €/m ² (E)	664,68 €/m ² (E)
2001	970,00 €/m ² (N)	700,00 €/m ² (N)	820,00 €/m ² (N)	680,00 €/m ² (N)	630,00 €/m ² (N)
2003	900,00 €/m ² (N)	640,00 €/m ² (N)	800,00 €/m ² (N)	600,00 €/m ² (N)	600,00 €/m ² (N)

Tab. 3: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „I – K-hof“ von 1980 bis 2003

In den Jahren 1980 bis 1986 wurden vom örtlichen Gutachterausschuss in den Sanierungsgebieten keine Bodenrichtwerte festgelegt. Allerdings konnten bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für 1980 Karten mit internen Werten für den sanierungsunbeeinflussten („A“) sowie den sanierungsbeeinflussten („N“⁵⁴) Zustand gefunden werden. Diese Werte sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ab 1988 wurden dann Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten ermittelt, wobei diese überwiegend mit „N“ gekennzeichnet wurden und somit sanierungsbeeinflusst sind. Die Werte von 1988 heben sich auch deutlich von den sanierungsunbeeinflussten (internen) Werten von 1980 ab, was ein weiterer Hinweis dafür ist, dass die Bodenrichtwerte von 1988 bereits Sanierungseinflüsse enthalten. Der Wert der Zone 291 ist nicht mit „N“ gekennzeichnet, der Wert wurde aber mit dem Wert der Zone 293 (gegenüberliegende Straßen-

54) Der Zusatz „N“ ist durch eine Änderung der Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem BauGB (RiWert) im Jahre 2005 durch den Zusatz „E“ ersetzt worden.

seite der H-str.), die nicht im Sanierungsgebiet liegt, gleichgezogen (Überhaken in der Bodenrichtwertkarte von 1988). Daher ist auch hier von einem sanierungs**bee**influssten Bodenrichtwert auszugehen. Ab 1994 wurden die Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten ohne Sanierungszusatz veröffentlicht. Da sich aber 1994 alle Bodenrichtwerte deutlich nach oben entwickelt haben (wie im Übrigen auch die Werte in den anderen Bodenrichtwertzonen außerhalb der Sanierungsgebiete), handelt es sich nach wie vor um sanierungs**bee**influsste Bodenrichtwerte. Ab 1999 wurden die Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten wiederum als sanierungs**bee**influsst („E“ bzw. „N“) gekennzeichnet.

An den in der Tabelle aufgeführten Entwicklungen ist auffällig, dass die sanierungs**bee**influssten Bodenrichtwerte von 1980 extrem hoch sind. Der sanierungs**bee**influsste Bodenrichtwert der Zone 301 von 1980 ($613,55 \text{ €/m}^2 = 1.200,- \text{ DM/m}^2$) wird durch einen Verkaufsfall und ein Gutachten gestützt. Bei dem Kaufverfall wurden 1979 umgerechnet $1.200,- \text{ DM/m}^2$ für das unbebaute Grundstück gezahlt und im Kaufvertrag wurde darauf hingewiesen, dass es sich bereits um den sanierungs**bee**influssten Bodenwert handelt (vgl. Abschnitt 5.3.3.1.2).

Die Bodenrichtwerte sowie die Sanierungszusätze in Tabelle 3 zeigen ein uneinheitliche Bild und weisen auf die Schwierigkeit der Festlegung von Bodenrichtwerten im Sanierungsgebiet hin.

Auch die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses hat in 2003 die Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten untersucht. Für die Zone 291 wurde als Ergebnis festgestellt, dass der sanierungs**bee**influsste Bodenrichtwert von $900,- \text{ €/m}^2$ im Jahre 2003 dem sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwert entspricht. Aus den **zonalen** Werten ist ablesbar, dass keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung festgestellt wurde. Daher ist in den Endwert- bzw. Anfangswertkarten auf Seite 28 und 29 des Bezugsgutachtens Teil I der gleiche Wert mit der gleichen Festsetzung (insbesondere „N“) dargestellt.

Zur Ableitung eines sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwertes für die Zone 291 zum Stichtag 31.12.2003 wird im vorliegenden Gutachten von dem sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwert von 1980 in Höhe von $700,- \text{ DM/m}^2$ bzw. $357,90 \text{ €/m}^2$ ausgegangen. Dieser Wert ist der einzige Anhaltspunkt für einen sanierungs**un**beeinflussten Bodenwert. Dieser sanierungs**un**beeinflusste Bodenrichtwert soll mit der im Schritt 3 ermittelten sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwertindexreihe auf den Stichtag 31.12.2003 hochindiziert werden. Vorab wird in Schritt 2 der „Ausgangs-Bodenrichtwert“ von 1980 mit Hilfe von Kaufpreisen aus dem Zeitraum vor 1980 plausibilisiert.

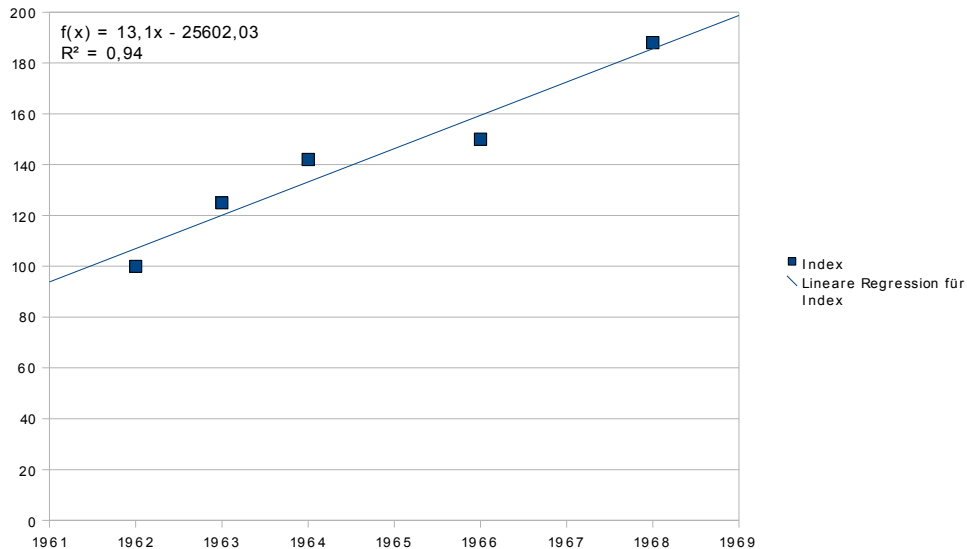
Schritt 2: Ableitung einer sanierungsun**beeinflussten Bodenpreisindexreihe aus Kaufpreisen vor 1980 und Plausibilisierung des sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwerts der Zone 291 von 1980**

Dem Oberen Gutachterausschuss liegen Kaufpreise überwiegend von bebauten Grundstücken aus den Jahren 1959 bis 1968 vor. Diese Kaufpreise konnten der Untersuchung des örtlichen Gutachterausschusses von 2003 entnommen werden. Zur Ableitung einer sanierungs**un**beeinflussten Entwicklung sind insbesondere die Kaufpreise aus den Bereichen zu verwenden, die nicht in ein Sanierungsverfahren einbezogen sind und die von der Struktur her mit dem Sanierungsgebiet vergleichbar sind. In X-Stadt kommen hier insbesondere Bereiche in Betracht, die in dem 4. Altstadtviertel, welches überwiegend nicht in ein Sanierungsverfahren einbezogen war, liegen (vgl. Erläuterungen in Abschnitt 5.3.2.2). In diesem Altstadtviertel liegt die Bodenrichtwertzone 180 (vgl. Karte in **Anlage 5**), die den gestellten Anforderungen gerecht wird. Im

Bereich dieser (späteren) Richtwertzone liegen für die Jahre 1962 bis 1968 acht Bodenwerte zu gezahlten Kaufpreisen vor (zwischen 40,- DM/m² und 75,- DM/m²). Aus diesen Kaufpreisen ergibt sich die nachfolgend abgebildete Bodenpreisindexreihe (Basis 1962 = 100).

Bodenpreisindex aus Kaufpreisen der Zone 180

Jahr	Index	Index für	Jahr	Index
1962	100	Index für	1967	165,67
1963	125	Index für	1971	218,07
1964	142	Index für	1980	335,97
1966	150			
1968	188			



Tab. 4: Ableitung einer Bodenpreisindexreihe aus Kaufpreisen der Zone 180 vor 1980

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts (Nachbargrundstücke) und in der (späteren) Bodenrichtwertzone 291 gelegen, gibt es für das Jahr 1967 einen Kaufpreis mit einem Bodenwert von 300,- DM/m² und für das Jahr 1971 einen Kaufpreis mit einem Bodenwert von 400,- DM/m². Diese Daten wurden den Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses von 2003 entnommen. Diese beiden Bodenwerte können nun mit dem ermittelten sanierungsunbeeinflussten Index auf 1980 hochgerechnet werden. Die Indizes für 1967, 1971 und 1980 sind in Tabelle 4 aufgeführt.

Bodenwert in der Zone 291 von 1967 hochgerechnet auf 1980:

$$\frac{300,- \text{ DM/m}^2}{165,67} \times 335,97 = 608,- \text{ DM/m}^2$$

Bodenwert in der Zone 291 von 1971 hochgerechnet auf 1980:

$$\frac{400,- \text{ DM/m}^2}{218,07} \times 335,97 = 616,- \text{ DM/m}^2$$

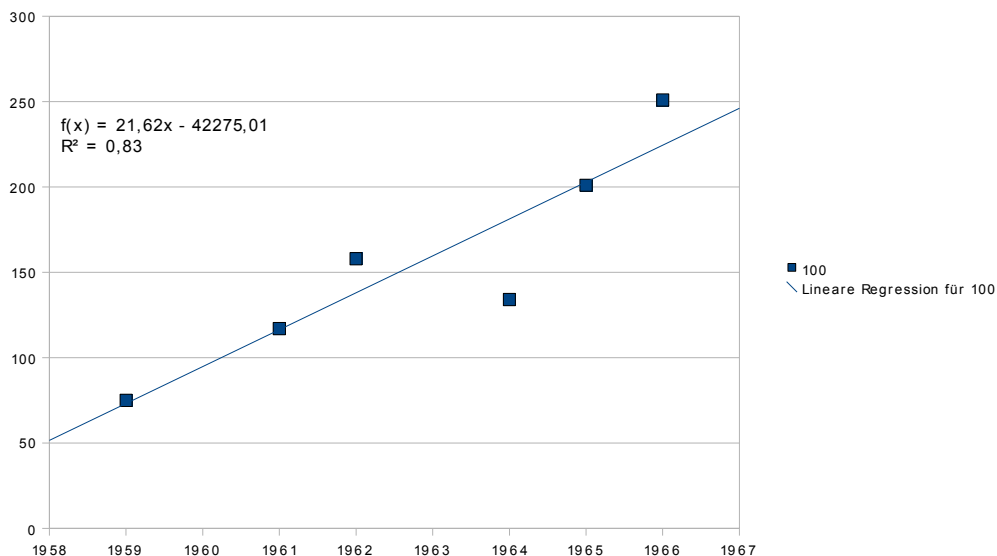
Diese Ergebnisse liegen nur annähernd in der Größenordnung des Bodenrichtwertes der Zone 291 von 1980 in Höhe von 700,- DM/m² (vgl. Tabelle 3).

In entsprechender Vorgehensweise wurden Bodenwerte von Kaufpreisen aus den (späteren)

Bodenrichtwertzonen 272 und 273 untersucht. Die zwölf Bodenwerte zu Kaufpreisen stammen aus den Jahren 1959 bis 1968 und liefern die nachfolgend dargestellte sanierungsunbeeinflusste Bodenpreisindexreihe.

Bodenpreisindex aus Kaufpreisen der Zonen 272 und 273

Jahr	Index	Index für	Index für	
1959	100	1967	251,53	
1961	75	Index für	1971	338,01
1962	117	Index für	1980	532,59
1964	158			
1965	134			
1966	201			
1968	251			



Tab. 5: Ableitung einer Bodenpreisindexreihe aus Kaufpreisen der Zonen 272 und 273 vor 1980

Die beiden Bodenwerte der Kaufpreise von 1967 bzw. 1971, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bewertungsobjekt liegen, werden nun ebenfalls mit der ermittelten sanierungsunbeeinflussten Indexreihe auf 1980 hochgerechnet. Die Indizes für 1967, 1971 und 1980 sind in Tabelle 5 aufgeführt.

Bodenwert in der Zone 291 von 1967 hochgerechnet auf 1980:

$$\frac{300,- \text{ DM/m}^2}{251,53} \times 532,59 = 635,- \text{ DM/m}^2$$

Bodenwert in der Zone 291 von 1971 hochgerechnet auf 1980:

$$\frac{400,- \text{ DM/m}^2}{338,01} \times 532,59 = 630,- \text{ DM/m}^2$$

Die Ergebnisse aus der Hochindizierung der Bodenwerte aus den Kaufpreisen mittels der beiden Bodenpreisindexreihen zeigen alle ein einheitliches Bild und führen zu einem Bodenwert von rd. 620,- DM/m² für den Bereich der Bodenrichtwertzone 291 zum Stichtag 31.12.1980. Diese Werte weichen zwar von dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 291 zum Stichtag 1980 von 700,- DM/m² (vgl. Tabelle 3) mit 11 % nach unten ab, was aber hier ein relativ gutes Ergebnis darstellt. Denn zum einen ist zu bedenken, dass die Ableitung der beiden

Indexreihen auf sehr geringen Datengrundlagen basiert, zum anderen führt die Hochindizierung von 1968 auf das Jahr 1980 zu sehr unsicheren Ergebnissen, da sehr stark über den Erhebungszeitraum hinaus extrapoliert wird. Durch die recht geringe Abweichung wird also der vorhandene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Zone 291 von 700,- DM/m² vielmehr bestätigt. **Für die weitere Betrachtungsweise – insbesondere in Schritt 3 und 4 – wird daher von dem nunmehr plausibilisierten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 700,- DM/m² für die Zone 291 ausgegangen.**

Schritt 3: Ableitung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertindex aus verschiedenen Bodenrichtwerten von 1980 bis 2003 für Mischgebiete außerhalb von Sanierungsgebieten in X-Stadt

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Zone 291 zum Stichtag 1980 von 700,- DM/m² ist auf den Stichtag 31.12.2003 hoch zu indizieren. Die Hochindizierung auf den Wertermittlungsstichtag 29.07.2005 wird dann im Zuge des Bodenrichtwertverfahrens durchgeführt (vgl. Abschnitt 5.3.2.3.4). Zur Hochrechnung des Wertes ist eine sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwertindexreihe notwendig. Diese wurde aus der Bodenrichtwertentwicklung von 20 Mischgebietszonen aus der Innenstadt von X-Stadt abgeleitet, die nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets liegen bzw. lagen und von denen daher angenommen werden kann, dass sie sanierungsunbeeinflusst sind. Die Bodenrichtwerte sind in **Anlage 10** tabelliert, **Anlage 11** enthält die daraus abgeleiteten Indexreihen sowie die gemittelte Indexreihe für X-Stadt (vgl. letzte Spalte der Tabelle in **Anlage 11**). In nachfolgender Abbildung sind die Bodenrichtwertentwicklungen aufgetragen und es ist die mittlere Indexreihe (rote Linie mit roten Punkten) dargestellt.

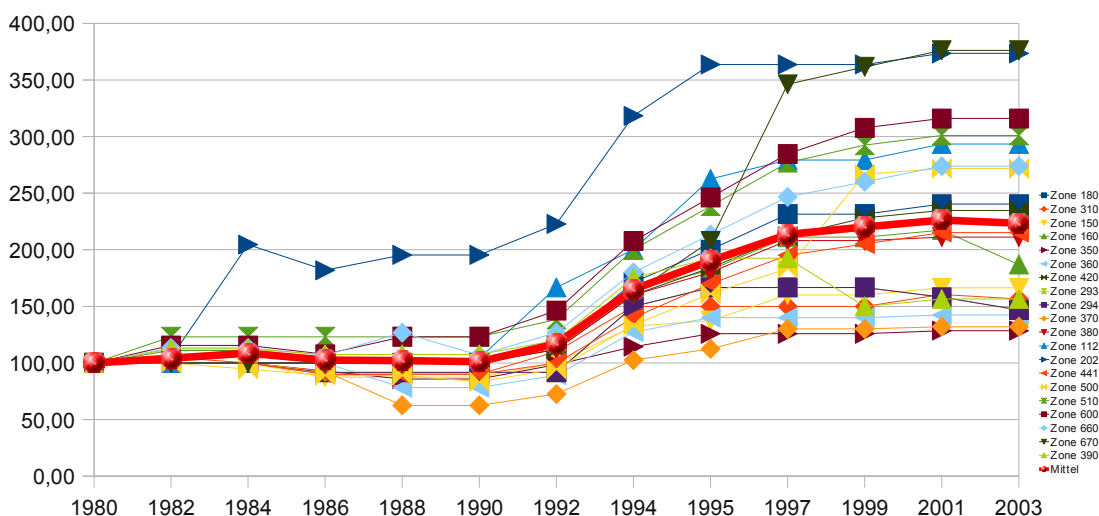


Abb. 2: Bodenrichtwertentwicklungen von 20 Mischgebietszonen außerhalb von Sanierungsgebieten in X-Stadt sowie durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung (Index 1980 = 100)

Die Indexentwicklung ergibt, dass die Bodenrichtwerte der Mischgebietszonen in X-Stadt, die nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen, von 1980 bis 2003 um den Faktor 2,23 (Index 2003 = 223 bei Basis 1980 = 100) gestiegen sind.

Schritt 4: Ableitung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes für die Zone 291 zum Stichtag 31.12.2003

Mit Hilfe dieser sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertindexreihe kann der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Zone 291 von 1980 (siehe Schritte 1 und 2) auf den 31.12.2003 hochindiziert werden:

$$700,- \text{ DM/m}^2 \times 2,23 = 1.561,- \text{ DM/m}^2 \text{ bzw. } 798,- \text{ €/m}^2 .$$

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert der Zone 291 beträgt zum Stichtag 31.12.2003 somit rund 800,- €/m². Dieser Bodenrichtwert wird als Grundlage für das Bodenrichtwertverfahren zur Ableitung des grundstücksbezogenen Anfangswertes des Bewertungsobjektes (vgl. Abschnitt 5.3.2.3.4) verwendet.

5.3.2.3.3 Eigenschaften des Bewertungsobjektes zum Stichtag 31.12.2003

Das Bewertungsobjekt in der H-str. 10 weist folgende wertrelevante Eigenschaften auf:

- Merkmale des sanierungsunbeeinflussten Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 31.12.2003:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK), vorherrschend Geschäftsgebäude, in den Obergeschossen Wohnnutzung
Anzahl der Vollgeschosse:	III (das IV. Vollgeschoss ist nicht wertrelevant ⁵⁵⁾)
Geschossflächenzahl:	2,7 ⁵⁵⁾
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 gegeben ist)
Grundstücksgröße:	169 m ²
Bauweise:	Geschlossene Bauweise
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Obere Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen eine ca. 40 Jahre alte Straße (H-str. und Fußgängerzone K-hof) in altersentsprechenden Zustand. Den Straßen wird von daher eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren zugeordnet.

55) Die wertrelevante GFZ des Wertermittlungsobjektes wurde vom Oberen Gutachterausschuss mit 2,7 ermittelt (vgl. Abschnitt 5.3.2.1).

5.3.2.3.4 Anwendung des Bodenrichtwertverfahrens

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 291 zum Stichtag				800,00 €/m ² ⁵⁶⁾
	Richtwert-Grundstück	Wertermittlungsobjekt	Anpassungs-faktor	
				31.12.03
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	31.12.03	29.07.05	1,004	2,88 €/m ² ⁵⁷⁾
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,5	2,7	1,062	49,78 €/m ² ⁵⁸⁾
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	200	169	1,000	0,00 €/m ² ⁵⁹⁾
Anpassung an die Art der baulichen Nutzung	MK	MK	1,000	0,00 €/m ² ⁶⁰⁾
Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand für das konkrete Grundstück.				0,00 €/m ² ⁶¹⁾
Anpassung an den konkreten Zustand der Erschließungsanlagen.				0,00 €/m ² ⁶²⁾
Weitere Anpassungen			1,05	40,00 €/m ² ⁶³⁾
Grundstücksbezogener Anfangswert zum Stichtag		29.07.05		892,66 €/m ²

Tab. 6: Bodenrichtwertverfahren

- 56) Vgl. „rekonstruierter“ sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert aus Abschnitt 5.3.2.3.2, Schritt 4.
- 57) Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (31.12.2003) und dem Wertermittlungsstichtag (29.07.2005) sind die Bodenpreise durchschnittlich um $\left(\frac{224,2}{223,4} \times 100\right) - 100 = \text{rd. } 0,36\%$ gestiegen. Zur Hochindizierung auf den Wertermittlungsstichtag wurde die in Abschnitt 5.3.2.3.2 (Schritt 3) ermittelte sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwertindexreihe verwendet und auf den Wertermittlungsstichtag 29.07.2005 fortgeschrieben.
- 58) Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält in 2003 noch keine Angabe der wertrelevanten GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses bei der Fortschreibung des Richtwertes zum 01.01.2008 nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine GFZ von 2,5 zugeordnet. Diese Angabe wurde vom Oberen Gutachterausschuss stichprobenhaft überprüft und bestätigt. Die GFZ des Wertermittlungsobjekts wurde vom Oberen Gutachterausschuss mit 2,7 ermittelt (vgl. Abschnitt 5.3.2.3.3). Zur GFZ-Anpassung wurden die in [1], Kapitel 3.10.1, Abschnitt 3.3 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten verwendet.
- 59) Die Grundstücksgrößen zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Wertermittlungsobjekt weichen um 31 m² voneinander ab. In der Regel erzielen Verkäufer für ihre Grundstücke mit zunehmender Größe geringere **relative** Bodenwerte (€/m²). Im Landkreis Ahrweiler wurden diesbezügliche Abhängigkeiten nachgewiesen, die die Grundlage der bundesweiten Auswertung der Sprengnetter GmbH bildet (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung, Marktdata und Praxishilfen, Kap. 3.10.2, Abschnitt 1.2 (GFZ-bereinigte Flächenfaktoren)). Die Plausibilität dieser Flächenumrechnungskoeffizienten wurde vom Oberen Gutachterausschuss punktuell in Rheinland-Pfalz überprüft (z. B. wurden für den Landkreis Birkenfeld Umrechnungskoeffizienten in entsprechender Größenordnung ermittelt). Diese Flächenumrechnungskoeffizienten sind aber für Wohn- und Geschäftshäuser in Innenstädten nicht marktrelevant, da diese Objekte rein ertragsorientiert gehandelt werden und die Grundstücksfläche hier nur eine untergeordnete Rolle spielt. Eine diesbezügliche Anpassung erfolgt daher nicht.
- 60) In der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks wird die Art der baulichen Nutzung als „M“ (Gemischte Bauflächen) angegeben, wobei es sich hier nicht um die Art der baulichen Nutzung, sondern vielmehr um die Angabe der Bodennutzung handelt. Die Bodenrichtwertzone sowie das Bewertungsobjekt ist in der Art der baulichen Nutzung einem Kerngebiet (MK) zuzuordnen. Da diesbezüglich keinerlei Abweichungen zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Richtwertgrundstück vorliegen, ist eine diesbezügliche Anpassung nicht erforderlich.
- 61) Das Bodenrichtwertgrundstück ist erschließungsbeitrags- und abgabefrei sowie naturschutzbeitragsfrei – be-

5.3.2.4 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen von bebauten Grundstücken ermittelt; Vergleichspreise unbebauter Grundstücke lagen nicht vor. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet, wobei hierbei zu berücksichtigen ist, dass dieser Bodenrichtwert für den sanierungsunbeeinflussten Zustand zum Stichtag 31.12.2003 anhand von Indexreihen und der Hochrechnung des Bodenrichtwertes von 1980 erst „rekonstruiert“ werden musste.

Das Verfahrensergebnis aus **Kaufpreisen bebauter Grundstücke** weist – wie bereits in Abschnitt 5.2.2.2 dargestellt – regelmäßig eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf, die sich in der hohen Streuung der Bodenwerte (vgl. Tabelle 2) widerspiegelt. Zudem liegen nur wenige Kauffälle vor. Deshalb wird diesem Ergebnis lediglich ein Gewicht von 20 % zugeordnet.

Das **Bodenrichtwertverfahren** weist grundsätzlich eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nur die Bodenwertunterschiede zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungsobjekt und nicht der gesamte Bodenwert einzuschätzen ist. Allerdings ist in vorliegendem Fall das Gewicht abzusenken, da der „rekonstruierte“ Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2003 mit der Unsicherheit der Hochindizierung behaftet ist⁶⁴⁾. Das Gewicht dieses Verfahrensergebnisses wird deshalb mit 80 % angesetzt.

Wertermittlungsverfahren	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen <u>un</u> bebauter Grundstücke	-	0,0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen <u>b</u> ebauter Grundstücke	1.106,67 €/m ²	2,0
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	892,66 €/m ²	8,0
Gewogenes Mittel		935,46 €/m ²

Tab. 7: Ableitung des Anfangswertes des Wertermittlungsobjektes aus den Einzelergebnissen der Wertermittlungsverfahren

Damit ergibt sich der Anfangswert des Bewertungsgrundstücks zu rd. 935,- €/m².

zogen auf die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen. Das gleiche gilt für das Wertermittlungsobjekt. Eine diesbezügliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

- 62) Die durchschnittliche Qualität des ursprünglichen Ausbaus der Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 291 (Erschließungsanlagenzustand des Bodenrichtwertgrundstücks) entspricht nach den Erhebungen des Oberen Gutachterausschusses dem Erschließungszustand im Bereich des Wertermittlungsobjektes. Eine diesbezügliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.
- 63) Die Beschreibung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertgrundstücks der Zone 291 bezieht sich auf ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück in der H-str.. Das Bewertungsobjekt ist allerdings ein Eckgrundstück und weicht diesbezüglich vom durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstück ab. Dieser Umstand ist im Bezug auf die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss werterhöhend zu berücksichtigen (längere Schaufensterfront möglich, Hauseingang von beiden Seiten möglich). In Bezug zu dem Bodenrichtwert von 800,- €/m² schätzt der Obere Gutachterausschuss die Bodenwerterhöhung mit rd. 5 % (= 40,- €/m²).
- 64) Es wird über einen langen Zeitraum indiziert (23 Jahre) und die verwendete Bodenrichtwertindexreihe ist naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet. Zudem ist der „Ausgangs-Bodenrichtwert“ von 1980 relativ unsicher (vgl. Abschnitt 5.3.2.3).

5.3.2.5 Plausibilisierung des Anfangswertes durch „Rückrechnung des Modells Niedersachsen“

5.3.2.5.1 Vorbemerkungen

Die Tatsache, dass der örtliche Gutachterausschuss für den Bereich des Bewertungsobjektes einen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2003 festgelegt hat (900,- €/m²), bietet die Möglichkeit, den Anfangswert ausgehend von diesem sanierungsbeeinflussten Wert und mit Hilfe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung „rückwärts“ zu ermitteln und damit das o. g. Ergebnis für den Anfangswert zu plausibilisieren. Dazu muss auf Ergebnisse, die erst in späteren Abschnitten dieses Gutachtens ermittelt werden, vorgegriffen werden.

5.3.2.5.2 Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert

Die Zone 291 umfasst die Grundstücke an der H-str. zwischen der Straße Sch. und der S-kirche, die in den Sanierungsgebieten liegen. Das Bodenrichtwertgrundstück weist folgende Eigenschaften auf:

- Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert der Zone 291 zum Stichtag 31.12.2003

Der Zusatz „sanierungsbeeinflusst“ bedeutet, dass Bodenwerterhöhungen enthalten sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung ⁶⁵⁾ :	Gemischte Bauflächen (M)
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Bauweise:	Geschlossene Bauweise
Geschossflächenzahl:	keine Angabe (in der Beschreibung des Bodenrichtwertes für den Stichtag 01.01.2008 ist die bewertungsrelevante GFZ mit 2,50 angegeben)
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei 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)
Grundstückgröße:	200 m ²
Grundstücktiefe:	keine Angaben
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Obere Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für den

65) In der Bodenrichtwertbeschreibung ist anstelle der Art der baulichen Nutzung die Bodennutzung (M) angegeben.

Durchschnitt der Erschließungsanlagen der Zone 291 eine ca. 40 Jahre alte Straße in altersentsprechenden Zustand. Den Straßen wird von daher eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren zugeordnet.

Ausgehend vom sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2003 von 900,- €/m² ergibt sich aus dem Bodenrichtwertverfahren in Abschnitt 5.3.3.4 ein grundstücksspezifischer Endwert von 965,61 €/m² für das Bewertungsobjekt. Das verlässlichste Verfahren zur Ermittlung des Endwertes stellt das Modell Niedersachsen dar (vgl. Erläuterungen hierzu in Abschnitt 5.3.3.5). Daher wird das Modell Niedersachsen für die „Rückwärtsrechnung“ (Plausibilitätskontrolle) verwendet. Aus dem Modell Niedersachsen ergibt sich eine relative sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 5,2 % (vgl. Abschnitt 5.3.3.3). Aus dem grundstücksspezifischen Endwert und der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus dem Modell Niedersachsen ergibt sich folgender Anfangswert:

$$\frac{965,61 \text{ €/m}^2}{1,052} = 917,88 \text{ €/m}^2$$

Das Ergebnis aus dem Bodenrichtwertverfahren und auch das Gesamtergebnis für den Anfangswert in Abschnitt 5.3.2.3 wird hiermit bestätigt (Abweichung rd. - 1,9 %).

5.3.3 Ermittlung des Endwerts

5.3.3.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

Für den Zeitraum vom 01.01.1990 bis zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2005 konnten für unbebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet (vgl. Abschnitt 5.3.2.2.1) keine Kaufpreise selektiert werden (Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses).

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

Für den gleichen Zeitraum, wie für die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke, konnte ein Vergleichspreis eines **bebauten** Grundstücks aus 2002, das im Sanierungsgebiet K-hof liegt, aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

Das Grundstück ist 1979 unbebaut von der Stadt an Privat veräußert worden. In der Kaufpreissammlung ist zu diesem Kauffall angemerkt: „laut Urkunde werden von der Kaufspartei nachträglich keine Anliegerkosten und **keine Ausgleichsbeträge nach StBauFG** mehr angefordert.“ Das bedeutet, dass dieses Grundstück damals sanierungsbeeinflusst verkauft wurde (Kaufpreis 1.200,- DM/m²)⁶⁶. Dieses Grundstück ist nun 2002 im bebauten Zustand weiter veräußert worden. Aufgrund des Vertrages von 1979 muss davon ausgegangen werden, dass es sich auch hier um einen sanierungsbeeinflussten Kauffall handelt, so dass dieser in nachfolgender Tabelle – entsprechend der Vorgehensweise bei dem Vergleichskaufpreisverfahren zur Ermittlung des Anfangswertes (vgl. Abschnitt 5.3.2.2.2) – ausgewertet wurde.

Kauffälle, bebaut																								
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Reg.-Nr.	Gebäudeart	Datum des Kauffalls	Kaufpreis (KP), bzw. bereinigt	Grundstücksfläche	BRW	(fiktives) ... Baujahr	Brutto-raum-inhalt / gund-fläche BRI / BGF	NHK (2000)	Bau-preis-index	Her-stellungs-wert bei Vertragsab-schluss	Bau-neben-kosten	Zeitwert der Außen- u. Neben-anlagen etc.	Gesamt-nutzungs-dauer (fik-tives) Alter	Rest-nutzungs-dauer	Berücksichtigung wegen		Sachwert der baulichen Anlagen	Näherungsvorläufiger Sachwert	(vorl.) Markt-anpas-sungs-faktor	(vorl.) Boden-wert	Boden-anteil	(vorl.) SW berechnet mit (vorl.) Bodenwert		
															Baujahr	Alter								
Flur			Daten bezogen auf den Kauffall				m ³ / m ²	€/m ²	2000 = 100	in €	in %	in €	Jahre	Jahre	Jahre	Faktor	€	Grundlage für 1. Marktanpassung	€	€/m ²	€	€		
TT/MM/JJ	€	m ²	€/m ²																					
276/2002	0	Wohn- u. Geschäfts-haus	24.10.02	950.000,-	253	680,-	1980	3600	328	99,9	1.179.619,-	15	0	80	22	58	0,899	0,825	1.005.729,-	1.177.769,-	0,80	718,-	181.771,-	1.187.500,-

Tab. 8: Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwertanteils aus einem Vergleichskaufpreis eines bebauten Grundstücks

Der aus dem Kaufpreis eines bebauten Grundstücks ermittelte Bodenwertanteil wird an den Wertermittlungsstichtag 29.07.2005 sowie an die GFZ, die Grundstücksfläche und an die Lage angepasst. Es wurde entsprechend der Vorgehensweise bei der Ableitung des Anfangswertes aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke (vgl. Abschnitt 5.3.2.2.2) vorgegangen.

66) Dieser Kauffall von 1979 wurde nicht zur Auswertung herangezogen, da er zeitlich zu weit vom Wertermittlungsstichtag entfernt liegt. Bei einer Auswertung dieses Kauffalls ist bei einer Hochrechnung über 26 Jahre kein gesichertes Ergebnis zu erwarten.

Kauffälle, Anteil des Bodenwertes berechnet aus bebauten Objekten																	01.01.93	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)								Anpassung an das Wertermittlungsobjekt (W)								* Anmerkung	
	Flur	Kaufpreise Bodenanteil (beb. Kauffälle)	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	Stichtag	Wert zum	wetr. GFZ (W)	Größe (W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht		Werte ohne Ausreißer
		€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m ²			252,5	2,7	169 m ²	Lageanpassungsfaktor			p		
276/2002	0	181.771,-	253	718,46	24.10.02	4,0	frei	0,00	269,4	673,22	1,00	1,08	1,22	1,00	887,77	1,0	887,77	
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:													Mittel:	887,77	1,0			
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,										Ausreißer > Mittel + 30% 1154,09								
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,										Ausreißer < Mittel - 30% 621,44								
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.										Mittel ohne Ausreißer: 887,77 €/m²								
Standardabweichung des Mittels: +/-																		

Tab. 9: Ermittlung des sanierungsbeeinflussten Bodenwerts aus dem Bodenwertanteil eines Vergleichskaufpreises für ein bebautes Grundstück

Da es sich vorliegend nur um einen Kauffall handelt, ist das Ergebnis mit einer hohen Unsicherheit behaftet und kann nur zur Stützung herangezogen werden. Hinzu kommt noch die bereits erwähnte ungünstige Fehlerfortpflanzung (vgl. Abschnitt 5.2.2.2). Aufgrund dieser Umstände ist bei der Findung des Endwertes das Ergebnis aus dem Vergleichskaufpreisverfahren für ein bebautes Grundstück mit einem sehr geringen Gewicht zu versehen (vgl. Abschnitt 5.3.3.5).

5.3.3.2 Komponentenmethode

5.3.3.2.1 Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

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

- der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- der Lagevorteil aus der Summe der in Abschnitt 5.3.1.2 beschriebenen Geschäfts- und 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 $\pm 30\%$ aufweisen, errechnen lässt.

- **Lagevorteile**

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp erfasst werden. Die wichtigste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungs**un**beeinflusste und sanierungs**be**einflusste Nettokaltmieten⁶⁷⁾ erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt worden sein, die zu **messbaren** Mieterhöhungen führen. Die zweite Voraussetzung kann vorliegend als erfüllt angesehen werden, da sich das Wertermittlungsobjekt im Zentrum von X-Stadt und in bester Geschäftslage befindet und daher bei sanierungsbedingten Lagewertverbesserungen spürbare Mieterhöhungen zu erwarten sind. Bezüglich der ersten Voraussetzung war es zwar möglich, sanierungs**be**einflusste Mieten zu erheben (Erhebung von Geschäftsraummieten durch den örtlichen Gutachterausschuss in 2003), sanierungs**un**beeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Stadt und des örtlichen Gutachterausschusses nicht erhoben.

Wie aus den vorhandenen Mieterhebungen von 2003 sanierungs**un**beeinflusste Laden- und Geschäftsraummieten zumindest geschätzt werden können, wurde in Abschnitt 5.3.2.2.2 für die Lageanpassung der Vergleichskaufpreise bereits erläutert. **Der Obere Gutachterausschuss geht aufgrund seiner Vergleichsberechnungen davon aus,**

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

dass die sanierungsunbeeinflussten Geschäftsraum- und Ladenmieten sowie die Wohnraummieten in ihrem Niveau um 10 % niedriger liegen als die sanierungsbeeinflussten Mieten (vgl. Abschnitt 5.3.2.2.2).

5.3.3.2.2 Wertermittlung mit der Komponentenmethode

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

Anfangswert

935,00 €/m²

Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage (Allgemeiner Sanierungsvorteil, Lagevorteile aufgrund der Aufwertung des Quartiers durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen (insbesondere „K-hof-Projekt“), Gestaltung von Ruhezeiten und Schaffung von Gestaltungselementen, Verkehrsberuhigung)

Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird aus dem Mietsäulenverfahren eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 8,2 % ermittelt⁶⁸⁾.

+ 76,67 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge⁶⁹⁾

+ 0,00 €/m²

Vorläufiger Endwert

1.011,67 €/m²

68) Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden mit Hilfe des Mietsäulenverfahrens ermittelt.

Wertermittlungsobjekt (sanierungsunbeeinflusst)			Wertermittlungsobjekt (sanierungsbeeinflusst)		
geschossweise geometrische GFZ	Reinerträge	fiktive GFZ	geschossweise geometrische GFZ	Reinerträge	fiktive GFZ
V. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,00	V. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,00
IV. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,00	IV. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,00
III. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,00	III. OG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,00
II. OG	0,8 x $\frac{2,70 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,80	II. OG	0,8 x $\frac{3,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,89
I. OG	0,9 x $\frac{3,15 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	1,05	I. OG	0,9 x $\frac{3,50 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	1,17
EG	1 x $\frac{25,59 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	9,48	EG	1 x $\frac{28,44 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	10,53
UG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,00	UG	0 x $\frac{0,00 \text{ €/m}^2}{2,70 \text{ €/m}^2}$	0,00
Summe: 11,33 fiktive GFZ			Summe: 12,59 fiktive GFZ		

fikt. GFZ	UK	Anfangswert [€/m ²]	fikt. GFZ	UK	Steigerung in %	Bodenwert- steigerung
11,33	6,213	935,00	12,59	6,725	8,2%	76,67 €/m ²

69) Da der Neuausbau der Erschließungsanlagen nicht sanierungsbedingt ist, fallen diesbezüglich für diesen Ansatz auch keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen an.

5.3.3.3 „Modell Niedersachsen“

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

- Die **städtebaulichen Missstände** werden qualifiziert⁷⁰⁾, 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.

70) Vgl. diesbezüglich die Abschnitte 5.3.1.2 des vorliegenden Gutachtens.

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet) ⁷¹⁾	<p><u>Im Bereich entlang der H-str.:</u> geringe bis keine Mängel (Missstandszahl 2)</p> <p><u>Im Bereich K-hof:</u> sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet) (Missstandszahl 9; aufgrund der Unterkompensation Reduzierung auf Missstandszahl 5⁷²⁾)</p>	3,5	<p><u>Im Bereich entlang der H-str.:</u> gezielte Behebung der Mängel (allgemeiner Sanierungsvorteil (einzelne private Modernisierungsmaßnahmen)) (Maßnahmenzahl 2)</p> <p><u>Im Bereich K-hof:</u> Neubebauung (Maßnahmenzahl 10, Reduktion auf 5⁷³⁾)</p>	3,5
Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen ⁷⁴⁾	0

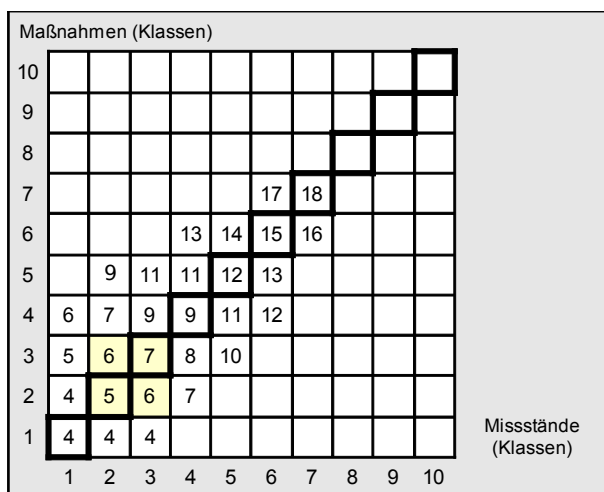
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke ⁷⁵⁾	2
--	----------------------------	---	--	---

- 71) Die Maßnahmen im Bereich K-hof sind sehr umfassend gewesen, während entlang der H-str. nur Einzelmaßnahmen (meist auch in Privatinitiative) durchgeführt wurden. Da das Bewertungsobjekt von den Maßnahmen in beiden Bereichen profitiert, wurden für beide Bereiche die Missstands- und Maßnahmenzahlen angegeben und diesen dann jeweils gemittelt.
- 72) Hier handelt es sich um eine sog. Unterkompensation. D. h. durch die Angabe der Missstandszahl 9 gegenüber der Maßnahmenzahl 5 ergibt sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, die aber in Wirklichkeit modellbedingt ist. Das heißt, die Missstände liegen zwar vor, sind aber nicht vollständig ausgeräumt worden. Dies ist im Modell zu berücksichtigen und deshalb ist die Missstandszahl auf das Niveau der Maßnahmenzahl – also von 9 auf 5 – zu reduzieren.
- 73) In diesem Komplex sind folgende Maßnahmen berücksichtigt worden: der Initialeffekt durch die Sanierung, der an den zahlreichen privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in der Umgebung des Bewertungsobjekts erkennbar ist, der Einfluss durch den Erwerb und Abbruch der Gebäude zwischen L-str. und S-bach sowie die Errichtung des „K-hof-Projektes“ und die Objektsanierung M-Hof. Für den Bereich K-hof würde sich eine Klassifizierung von 10 ergeben. Das Bewertungsobjekt ist allerdings in seiner Qualität **zum Wertermittlungstichtag** zu beurteilen. Die Architektur des K-hof-Komplexes ist heute **nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Ansprüchen**. Zudem sind die Gebäude zum Wertermittlungstichtag rund 30 Jahre alt. **Der Obere Gutachterausschuss reduziert daher die Maßnahmenzahl für den Bereich des K-hofs von 10 auf 5.**
- 74) Die Erschließungsanlagen H-str. und Fußgängerzone K-hof wurde **nicht sanierungsbedingt neu ausgebaut** (vgl. Abschnitt 4.1). Daher fällt diesbezüglich keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung an. Auch andere in diesem Komplex vorkommende Vorteile können für das Bewertungsobjekt nicht erkannt werden, sodass bei der Einschätzung der Missstände und Maßnahmen die Klassifizierung „0“ anzuhalten ist.
- 75) In diesen Komplex fallen folgende Maßnahmen: Abriss von Nebengebäuden und alter Bausubstanz im Bereich der jetzigen B-gasse, Entkernung von Höfen im Bereich zwischen der Fußgängerzone K-hof und der K-str. (aber überwiegend private Maßnahmen).

Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (fehlende Ruhe- zonen und Gestaltungselemente), Park- möglichkeiten nicht in ausrei- chendem Umfang	3	gezielte Ergänzung der Infra- struktur (Schaffung von Ruhe- zonen und Gestaltungselemen- ten), Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten ⁷⁶⁾	3
Summe:		8,5	Summe:	8,5
Mittel:		2,1	Mittel:	2,1

Tab. 10: Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar (2,1 | 2,1) nach den von Kanngieser / Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnismatrizen kann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden.



Anfangswert: **935,00 €/m²**
 Klassifizierte Missstände i. M.: 2,1
 Klassifizierte Maßnahmen i. M.: 2,1
 Sanierungsbedingte Werterhöhung: **5,20 %**
 Vorläufiger Endwert: **983,62 €/m²**

Tab. 11: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 450 €/m² (Wertsteigerungen in % des Anfangswertes)

Nach der Interpolation innerhalb der Matrizen (gelb hinterlegte Felder) unter Berücksichtigung des Anfangswertniveaus ergibt sich die Werterhöhung zu 5,2 %. Damit ergibt sich bei einem Anfangswert von 935,- €/m² ein vorläufiger Endwert von **983,62 €/m²**.

76) In diesen Komplex fallen folgende Maßnahmen: Errichtung einer Tiefgarage, Gestaltung von Ruhe- zonen und Schaffung von Gestaltungselementen (Spielepunkte, Spielplatz, Platzgestaltungen).

5.3.3.4 Bodenrichtwertverfahren

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Bodenrichtwertzone 291, in der das Bewertungsobjekt liegt, im Jahre 2003 einen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert von 900,- €/m² beschlossen. Da sich zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag keine sanierungsbedingten Veränderungen mehr ergeben haben, kann der grundstücksspezifische Endwert auch aus dem sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 291 zum Stichtag 31.12.03				900,00 €/m ²
	Richtwert-Grundstück	Wertermittlungsobjekt	Anpassungs-faktor	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	31.12.03	29.07.05	0,965	-31,50 €/m ² ⁷⁷⁾
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,5	2,7	1,060	52,11 €/m ² ⁷⁸⁾
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	200	169	1,000	0,00 €/m ² ⁷⁸⁾
Anpassung an die Art der baulichen Nutzung	MK	MK	1,000	0,00 €/m ² ⁷⁸⁾
Anpassung an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand für das konkrete Grundstück.				0,00 €/m ² ⁷⁸⁾
Anpassung an den konkreten Zustand der Erschließungsanlagen.				0,00 €/m ² ⁷⁸⁾
Weitere Anpassungen			1,05	45,00 €/m ² ⁷⁸⁾
Grundstücksbezogener Endwert zum Stichtag		29.07.05		965,61 €/m²

Tab. 12: Bodenrichtwertverfahren

77) Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes (31.12.2003) und dem Wertermittlungstichtag (29.07.2005) sind die Bodenpreise für Grundstücke innerhalb der Sanierungsgebiete in X-Stadt durchschnittlich um $\left(\frac{252,5}{261,5} \times 100\right) - 100 = \text{rd.} - 3,4\%$ gefallen. Die Bodenrichtwertentwicklung innerhalb der Sanierungsgebiete hat einen deutlich anderen Verlauf genommen, als in den Mischgebieten außerhalb der Sanierungsgebiete (vgl. sanierungsunbeeinflusster Bodenpreisindex in Abschnitt 5.3.2.3.2 (Schritt 3) und Bodenrichtwertverfahren zur Ermittlung des Anfangswerts in Abschnitt 5.3.2.3.4). Zur Hochindizierung auf den Wertermittlungstichtag wurde eine sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwertindexreihe aus den im Sanierungsgebiet gelegenen Bodenrichtwertzonen ermittelt (6 Bodenrichtwerte) und auf den Wertermittlungstichtag 29.07.2005 fortgeschrieben (vgl. **Anlage 12**).

78) Vgl. entsprechende Erläuterungen in Abschnitt 5.3.2.3.4.

5.3.3.5 Endwert aus den Einzelergebnissen

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

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

Beim **Modell Niedersachsen** wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“⁷⁹⁾ 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 X-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 X-Stadt im mittleren bis gehobenen Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht. Für die Anwendung des Verfahrens liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Daher erhält das Modell Niedersachsen bei der Gesamtmittelbildung mit **5,0** (50 %) das höchste Gewicht im Vergleich zu den anderen Verfahren.

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

Dem Ergebnis aus dem **Bodenrichtwertverfahren** wird ein Gewicht von **1,5** (15 %) gegeben. Das Verfahren hat zwar eine hohe Genauigkeit, die Zuverlässigkeit hängt aber stark von dem sanierungsbeeinflussten „Ausgangsbodenrichtwert“ ab. Ein Nachweis, wie der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, liegt jedoch nicht vor. Daher wird dem Ergebnis dieses Verfahrens nur ein geringes Gewicht beigemessen.

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

Der Unterschied zwischen den Ergebnissen der vier Verfahren liegt noch im gewöhnlichen Rahmen (maximal rd. 10 % Abweichung vom Mittelwert (Vergleichskaufpreisverfahren)).

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

	Einzelresultat	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger Endwert aus Vergleichskaufpreisen unbebauter Grundstücke	-	0,0	984,54 €/m ²
Vorläufiger Endwert aus Vergleichskaufpreisen bebauter Grundstücke	887,77 €/m ²	0,5	
Vorläufiger Endwert aus dem Bodenrichtwertverfahren	965,61 €/m ²	1,5	
Vorläufiger Endwert aus der Komponentenmethode	1.011,67 €/m ²	3,0	
Vorläufiger Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	983,62 €/m ²	5,0	

Tab. 13: Ermittlung des Endwerts des Bewertungsobjekts aus den Einzelergebnissen der Wertermittlungsverfahren

Damit ergibt sich der Endwert zu rd. 984,- €/m² ⁸⁰⁾.

5.3.4 Berücksichtigung der Belastung durch die Auflassungsvormerkung

Wie bereits in Abschnitt 4.2 festgestellt wurde, übt die zum Wertermittlungsstichtag im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung weder auf den Anfangswert noch auf den Endwert einen Einfluss aus und braucht daher für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht berücksichtigt werden.

80) Der Endwert wurde zu Gunsten der Eigentümer abgerundet, da bereits der Anfangswert zu Ungunsten abgerundet wurde. Die Differenz der ungerundeten Ergebnisse beträgt nämlich 49,08 €/m² (984,54 €/m² – 935,46 €/m²) statt gerundet 50,- €/m².

5.4 Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in absoluter Höhe

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

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:

$$W = (169 \text{ m}^2 \times 984,- \text{ €/m}^2) - (169 \text{ m}^2 \times 935,- \text{ €/m}^2)$$

$$W = 166.299,- \text{ €} - 158.015,- \text{ €} = \mathbf{8.284,- \text{ €}}$$

6 Beschluss über die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat nach Würdigung aller Verfahrensergebnisse und sonstigen Fakten die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück in X-Stadt Flurstück 100 unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung Rechnung tragender Rundung zum Wertermittlungstichtag 29. Juli 2005 mit

8.250,- Euro

ermittelt (rd. 49,- €/m² bzw. rd. 5,2 % sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Bezug auf den Anfangswert).

.....
Herr S.
Vorsitzender

7 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [2] **Sprengnetter, Strotkamp, Kierig, Kranich:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig 2009
- [3] **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] **Stadtverwaltung X-Stadt:** „X-Stadt – Sanierung“, 2. erweiterte Auflage 1980
- [9] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und / oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren; FuB 3/2006, S. 108
- [10] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum „Modell Niedersachsen“; FuB 5/2009

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 Aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2 Aktuelle Auszüge aus der Liegenschaftsbeschreibung
- Anlage 3 Auszüge aus der Liegenschaftskarte des Jahres 1960 (vor der Sanierung)
- Anlage 4 Grundbuchauszug vom 17.02.2010 (Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II)
- Anlage 5 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2003
- Anlage 6 Fotos des Sanierungsgebietes vom 28.04.2010
- Anlage 7 Fotos aus der Umgebung des Bewertungsobjektes vor der Sanierung
- Anlage 8 Kartenauszug aus dem Sanierungsplan von 1969 zum Bauzustand
- Anlage 9 Übersicht über die durchgeführten privaten und öffentlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen erstellt auf Grundlage der Angaben der Stadtverwaltung X-Stadt vom 23.04.2010 und vom 07.05.2010
- Anlage 10 Bodenrichtwertentwicklung verschiedener Mischgebietszonen außerhalb von Sanierungsgebieten in X-Stadt
- Anlage 11 Ermittlung einer sanierungsunbeeinflussten Indexreihe für Mischgebiete in X-Stadt (1980 – 2003)
- Anlage 12 Ermittlung einer sanierungsbeeinflussten Indexreihe für Mischgebiete in X-Stadt (1980 - 2003)