

Az.: GU 273359/2020

G U T A C H T E N

(Zonales Gutachten)

**über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte
für die Bemessung des Ausgleichsbetrages
gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
im Sanierungsgebiet “Ortskern Waldfishbach“
der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben**



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 18.03.2021 in der Besetzung

| | |
|--|------------------------------------|
| Herr Michael Loos, Vermessungsdirektor | stellv. Vorsitzender und Gutachter |
| Frau Cornelia Jauss, Finanzverwaltung | Gutachterin |
| Frau Gudrun Lichti-Lui, Finanzverwaltung | Gutachterin |
| Herr Klaus Baumann | Gutachter |
| Herr Andreas Christoffel | Gutachter |
| Herr Rene Mar | Gutachter |
| Frau Heike Schulz | Gutachterin |
| Herr Christian Stracke | Gutachter |

beschlossen:

Zonale Anfangs- und Endwerte¹

im Sanierungsgebiet "Ortskern Waldfishbach" der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben
zum **Wertermittlungstichtag** 11.12.2020

| Zone | Anfangswert €/m ² | Endwert €/m ² | abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m ² abgerundet ² (Endwert – Anfangswert) |
|-------|---------------------------------|-----------------------------|---|
| 101-1 | 91,00 € | 93,47 € | 2,40 € |
| 101-2 | 91,00 € | 95,94 € | 4,90 € |
| 101-3 | 91,00 € | 93,11 € | 2,10 € |
| 102 | 91,00 € | 93,47 € | 2,40 € |
| 103 | 18,00 € | 18,00 € | 0,00 € |
| 104 | 85,00 € | 86,17 € | 1,10 € |
| 105 | 85,00 € | 89,67 € | 4,60 € |
| 106 | 73,00 € | 77,38 € | 4,30 € |
| 107 | 67,00 € | 68,88 € | 1,80 € |
| 108 | 58,00 € | 60,32 € | 2,30 € |
| 109-1 | 73,00 € | 76,94 | 3,90 € |
| 109-2 | 73,00 € | 74,17 € | 1,10 € |
| 110 | 35,00 € | 35,98 € | 0,90 € |
| 111 | 79,00 € | 81,20 € | 2,10 € ² |

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 18.03.2021

¹ Graphische Darstellung siehe Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

² Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität (Qualitätsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV):

| | |
|--------------|--|
| Anfangswerte | 17.03.1989 Veröffentlichung des Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung. |
| Endwerte | 11.12.2020 Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung der Sanierung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben Ausgabe-Nr. 50/2020) |

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV):

| | |
|--------------|--|
| Anfangswerte | 11.12.2020 Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung der Sanierung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben Ausgabe-Nr. 50/2020) |
| Endwerte | 11.12.2020 Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung der Sanierung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben Ausgabe-Nr. 50/2020) |

- a) Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die Anfangs- und Endwerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde der Ausgleichsbetrag abgerundet.
- c) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden, werden bei der Ermittlung des Anfangswertes für die Einzelgrundstücke berücksichtigt und fließen somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ein, da sie nicht abgeschöpft werden dürfen (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen..... | 11 |
| 2 | Gebietsbeschreibung..... | 13 |
| 2.1 | Tatsächliche Eigenschaften..... | 13 |
| 2.1.1 | Vor der Sanierung..... | 15 |
| 2.1.2 | Nach der Sanierung..... | 19 |
| 2.2 | Rechtliche Gegebenheiten..... | 23 |
| 3 | Wertermittlungsstichtage..... | 27 |
| 3.1 | Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse..... | 27 |
| 3.2 | Für die Qualitätsbemessung..... | 27 |
| 3.2.1 | Anfangswerte..... | 27 |
| 3.2.2 | Endwerte..... | 27 |
| 3.2.3 | Zusammenfassung..... | 27 |
| 3.2.4 | Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte..... | 31 |
| 3.2.5 | Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand..... | 32 |
| 3.2.6 | Entwicklungszustand..... | 33 |
| 3.2.7 | Definitionen nach § 5 ImmoWertV..... | 35 |
| 3.3 | Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung..... | 35 |
| 3.3.1 | Definitionen..... | 35 |
| 3.3.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 36 |
| 3.3.2.1 | Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)..... | 37 |
| 3.3.2.1.1 | Vergleichspreise unbebauter Grundstücke..... | 37 |
| 3.3.2.1.2 | Vergleichspreise bebauter Grundstücke..... | 38 |
| 3.3.2.2 | Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)..... | 39 |
| 3.3.2.2.1 | Bodenrichtwertverfahren..... | 39 |
| 3.3.2.2.2 | Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)..... | 41 |
| 3.3.2.2.3 | Modell Niedersachsen..... | 48 |
| 3.3.2.3 | Mittelbildung..... | 52 |
| 4 | Ermittlung der Anfangs- und Endwerte..... | 53 |
| 4.1 | Allgemeines..... | 53 |
| 4.2 | Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben | 54 |
| 4.3 | Anfangswerte zum Qualitätsstichtag..... | 57 |
| 5 | Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte..... | 59 |
| 5.1 | Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 101-111..... | 61 |
| 5.2 | Anpassung der Bodenrichtwertzonen..... | 72 |
| 6 | Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)..... | 77 |
| 6.1 | Vergleichskaufpreisverfahren..... | 77 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6.1.1 | Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet..... | 77 |
| 6.2 | Bodenrichtwertverfahren..... | 77 |
| 6.3 | Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag..... | 78 |
| 7 | Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)..... | 79 |
| 7.1 | Vergleichskaufpreisverfahren..... | 79 |
| 7.1.1 | Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet..... | 79 |
| 7.2 | Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“..... | 80 |
| 7.3 | Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“..... | 81 |
| 7.3.1 | Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag..... | 82 |
| 8 | Rechts- und Verwaltungsvorschriften..... | 85 |
| 9 | Literaturverzeichnis (Auszug)..... | 87 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 18.03.2021..... | 4 |
| Tabelle 2: Entwicklung der Bodenrichtwerte im „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben..... | 54 |
| Tabelle 3: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 11.12.2020..... | 78 |
| Tabelle 4: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 11.12.2020 nach dem Modell Niedersachsen..... | 80 |
| Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 11.12.2020 nach dem Komponentenverfahren..... | 81 |
| Tabelle 6: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 11.12.2020..... | 83 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Übersichtskarte..... | 13 |
| Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben..... | 17 |
| Abbildung 3: Kartenbeilage der 1. und 2. Änderung der Sanierungssatzung „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben..... | 18 |
| Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Umring (Stand 2020)..... | 21 |
| Abbildung 5: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten..... | 28 |
| Abbildung 6: Ausgleichsbetrag bei sinkende Bodenwerten..... | 29 |
| Abbildung 7: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen..... | 50 |
| Abbildung 8: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte..... | 51 |
| Abbildung 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2020..... | 55 |

| | |
|---|----|
| Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen..... | 75 |
|---|----|

Anlagenverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren..... | 93 |
| Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen..... | 109 |
| Anlage 3 Komponentenverfahren..... | 125 |
| Anlage 4 Photodokumentation..... | 141 |

1 Vorbemerkungen

Antragsteller Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben mit Schreiben vom 03.12.2020 Az.: 2/771-052

Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB.

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.

Wertermittlungsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I. S. 639) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.

Grundlage des Gutachtens sind die von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere die Kostenfinanzierungsübersicht vom 17.11.2020

Die Sitzung des Gutachterausschusses fand am 18.03.2021 als Videokonferenz statt.

Als Vertreter der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nahmen teil, der Ortsbürgermeister von Waldfischbach-Burgalben Herr Michael Oestreicher, der Fachbereichsleiter FB 2 der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben Herr Schneider sowie der Sachbearbeiter Herr Busch. Auf Wunsch der Verbandsgemeinde nahmen außerdem Teil Frau Henß und Herr Jahn vom Planungsbüro MAP Consult GmbH.

Diese erläuterten die Maßnahmen der Sanierung und beantworteten Fragen der ehrenamtlichen Gutachter.

Die Beschlussfassung fand ohne die Vertreter der Gemeinde statt.

| | |
|---|--|
| Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen | Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. |
| Wichtige Hinweise | <p>Durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – scheinen jahrelang von den Gutachterausschüssen gepflegte Wertermittlungsmodelle und Vorgehensweisen in Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen</p> <ol style="list-style-type: none">1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke,2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen und3. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst finden sich in den Abschnitten:<ol style="list-style-type: none">2 Gebietsbeschreibung (insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten (z.B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen))3.2.1 Anfangswerte3.2.2. Endwerte |

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort Gemeinde Waldfischbach-Burgalben



Abbildung 1: Übersichtskarte

Lage Die Ortsgemeinde Waldfischbach-Burgalben liegt im Süden der Region Westpfalz und ist dem Mittelzentrum Pirmasens zugeordnet. Der Ort gehört zu dem strukturschwachen Gebiet an der Grenze zu Frankreich. Waldfischbach-Burgalben ist Sitz der Verbandsgemeinde und bildet den nordöstlichen Teil des Landkreises Pirmasens. Die Gemeinde hat die Funktion „Unterzentrum“ und hat 4688 Einwohner (31. Dez. 2019).

Das gesamte Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ einschließlich 1. und 2. Änderung umfasst im wesentlichen die Ortsmitte des Gemeindeteiles Waldfischbach. Es wird im Norden durch das Anliegergewässer „Moosalbe“ begrenzt und umfasst die Grundstücke entlang der Welschstraße von Einmündung Hauptstraße an bis zur Hausnummer 19 und 24; den Einmündungsbereich Schloßstraße bis zur Hausnummer 3A und 6; die Bahnhofstraße südlich der „Moosalbe“; die Hauptstraße Hausnr. 76 bis 31; sowie die Grundstücke westlich des Schulweges und der Einmündung Gartenstraße bis Hausnr. 9.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile

innerhalb der im Lageplan, siehe Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortskern Waldfischbach" der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben abgegrenzten Flächen..

Im Jahre 2002 wurde die 1. und 2. Änderung des Sanierungsgebietes beschlossen. Die Änderung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Flächen. Dazu siehe Abbildung 3: Kartenbeilage der 1. und 2. Änderung der Sanierungssatzung "Ortskern Waldfischbach" der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben

Die Kartenbeilagen sind jeweils Bestandteil der Satzung.

2.1.1 Vor der Sanierung

Hierzu wird im Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen³ wie folgt aufgeführt (Auszug):

Verkehr

Die Durchgangsstraßen von Waldfischbach-Burgalben sind trotz Umgehungsstraße B 270 relativ stark frequentiert. Im Bereich der Hauptstraße und der Welschstraße führen überhöhte Geschwindigkeiten innerhalb der bebauten Ortslage zu Störwirkungen für die Anwohner.

Aufgrund der Topographie, Unübersichtlichkeit und hoher Anfahrgeschwindigkeiten kommt es bei den Einmündungsbereichen zu Konfliktsituationen der Verkehrsteilnehmer.

In der Hauptstraße, auf dem Bahnhofsvorplatz und in der Welschstraße kommt es zu ungeordnetem, störendem Straßenraumparken durch Kurzzeitparker, die in den angrenzenden Läden Besorgungen machen. Durch die neue Verwaltung der Verbandsgemeinde und den jetzt fehlenden Stellflächen für Besucher und Angestellte, kommt es auch rund um das Verwaltungsgebäude zu weiterem ungeordnetem Straßenraumparken. Es fehlt eine Einbindung in das gesamt örtliche Verkehrskonzept.

Mehrere separat geführte Fußwege befinden sich z.T. in schlechtem Zustand.

Nutzung

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist die Funktion Wohnen mitprägend. Im Bereich der Ortsdurchfahrt ist diese hauptsächlich in den Obergeschossen vorzufinden, während in den Erdgeschossen Geschäfte und andere der Versorgung dienende Einrichtungen zu finden sind. Die Wohnqualität wird durch den daraus resultierenden Publikumsverkehr und durch Durchgangsverkehr entstehende Immissionen gemindert. Durch die neue Verwaltung können Beeinträchtigungen durch motorisierten Publikumsverkehr in dem hauptsächlich durch Wohnen geprägten Gebiet auftreten.

Grün- und Freifläche

Die hinter dem ehemaligen Rathaus und der evang. Kirche liegenden öffentlichen Auwiesen werden nur extensiv genutzt. Die weitere Nutzung muss gestalterisch und funktional in das gesamte örtliche Konzept eingepasst werden. Auch die fußläufige Verbindung Bahnhof und Ortsmitte könnte hier attraktiv in den Bereich geführt werden. Eine Grünvernetzung und eine eventuelle Neugestaltung könnte die Friedhofstraße für Bewohner und Besuch aufwerten.

³ Vorbereitende Untersuchung zur Städtebaulichen Sanierung OG Waldfischbach-Burgalben von sdu-plan Ing.GmbH Pirmasens

Siehe Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortskern Waldfischbach" der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben , sowie Abbildung 3: Kartenbeilage der 1. und 2. Änderung der Sanierungssatzung "Ortskern Waldfischbach" der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben .

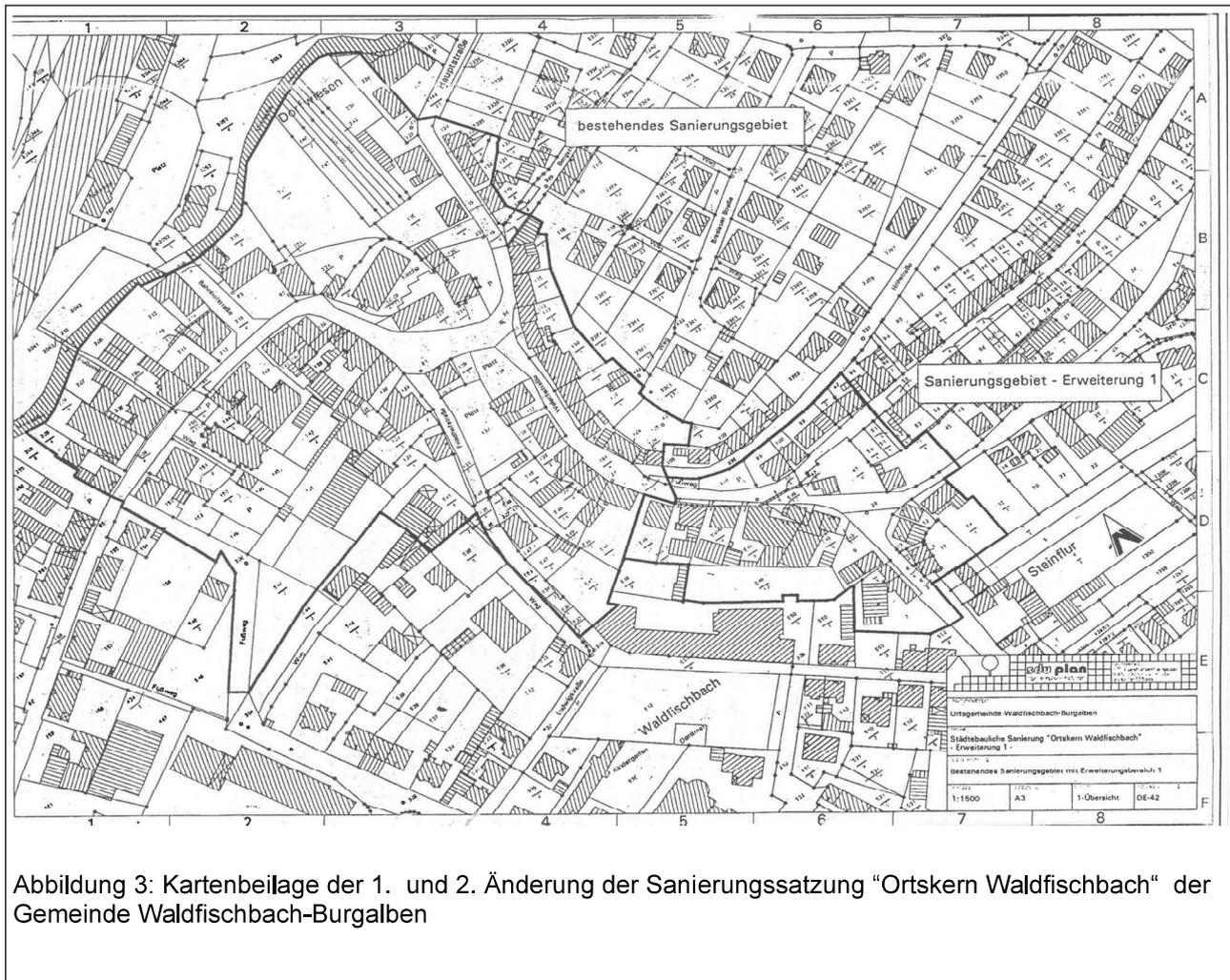


Abbildung 3: Kartenbeilage der 1. und 2. Änderung der Sanierungssatzung "Ortskern Waldfishbach" der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben

2.1.2 Nach der Sanierung⁴

| | |
|--------------------------|--|
| Grundstücksstruktur | Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde nicht durchgeführt. Verschiedene Grunderwerbe durch die Stadt ermöglichten aber erst eine Freilegung und die Gestaltung von öffentlichen Parkplätzen. Wie z.B. der Parkplatz in der Welschstraße und der Schloßstraße |
| Verkehrssituation | Durch die Schaffung und den Ausbau der Parkplätze Marktplatz, Welschstraße und Schloßstraße wurde das Problem ungeordnetes, störendes Straßenraumparken durch Kurzzeitparker gelöst. Durch die Freilegung des Grundstückes Welschstraße 11 konnte ein durchgehend breiter Gehweg realisiert werden. |
| Baustruktur und Ortsbild | Es erfolgten verschiedene Freilegungen von Grundstücken durch Abbruch überalterter Wohn- und Nebengebäuden, sowie verschiedene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von privaten Eigentümern. |

⁴ nach Angaben der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt von der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

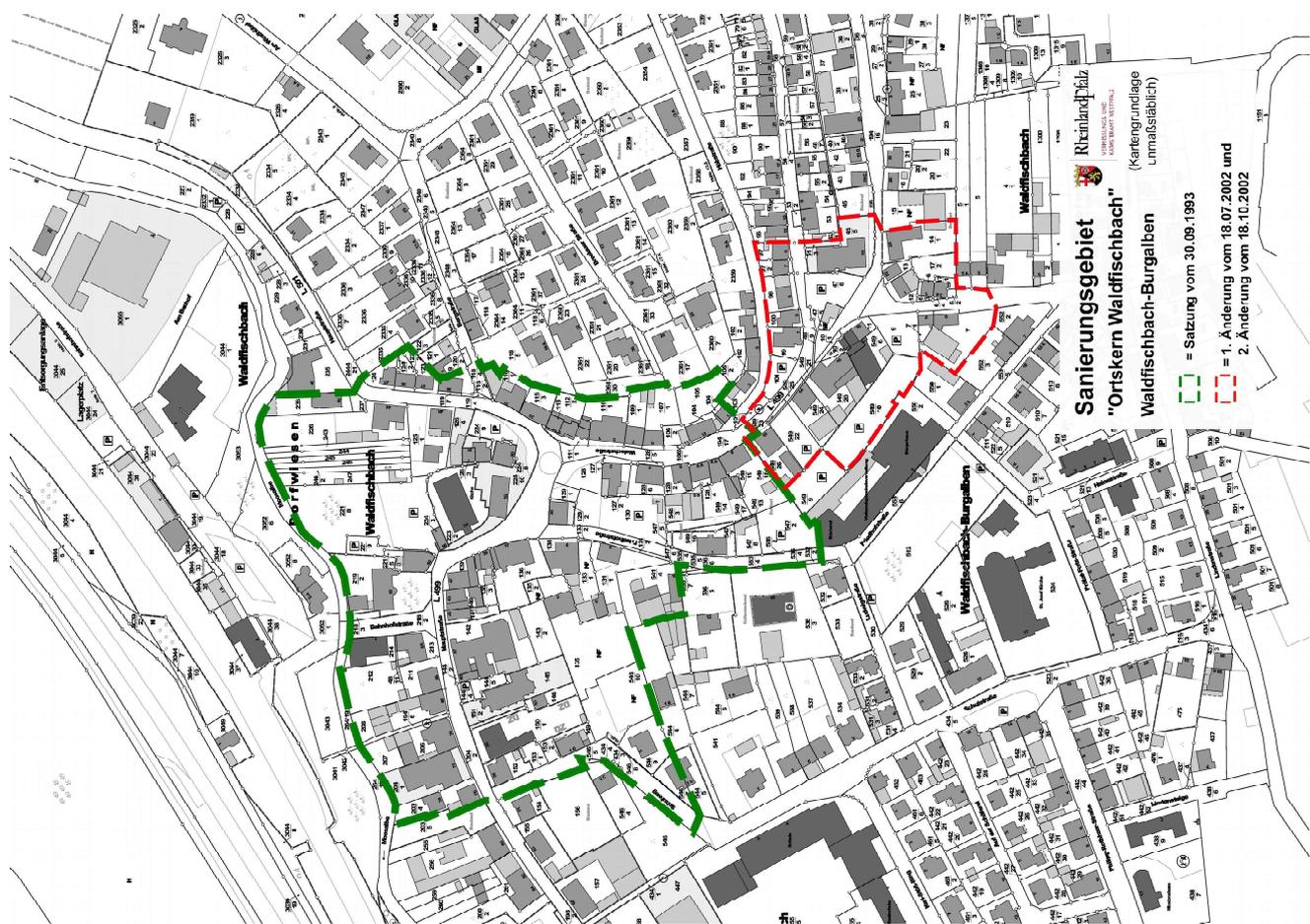


Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Umring (Stand 2020)

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|------------------------------------|--|
| Sanierungsverfahren | <p>Das förmliche Sanierungsverfahren „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben hatte schon einen längeren zeitlichen Vorlauf, als der Gemeinderat am 30.09.1993 den Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet fasste.</p> <p>Am 07.03.1989 wurde im Gemeinderat der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung gefasst, der dann am 17.03.1989 öffentlich bekannt gemacht wurde.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben erfolgte dann am 07.12.1993. Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterlagen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).</p> <p>Die 1. Änderung zur Satzung des Sanierungsgebietes „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben wurde am 18.07.2002 beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2002.</p> <p>Die 2. Änderung zur Satzung des Sanierungsgebietes „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben wurde am 18.10.2002 beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 25.10.2002. Laut Aussage der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben erfolgte die 2. Änderung lediglich zur Korrektur der Flurstücksnummern.</p> |
| Darstellung im Flächennutzungsplan | <p>Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben wird das Gebiet Südwestlich der Welschstraße als Mischgebiet und Nordöstlich der Welschstraße als Wohngebiet ausgewiesen.</p> |
| Festsetzungen im Bebauungsplan | <p>Nach Angaben der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben liegen für das Sanierungsgebiet keine sanierungsbedingt erstellten Bebauungspläne vor.</p> |
| Baulasten | <p>Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden.</p> |

| | |
|---|---|
| Nicht eingetragene Rechte und Belastungen | Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend. |
| Denkmalschutz | <p>Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt 7 Einzelgebäude unter Schutz gestellt und im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Landkreis Südwestpfalz nachgewiesen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ev. Kirche Hauptstraße 54• ehem. ev. Pfarrhaus; Hauptstraße 35• Hauptstraße 45• ehem. kath. Pfarrkirche St. Josef, Hauptstraße 51• Rathaus, Hauptstraße 52• Post, Hauptstraße 55• fünfstöckiges Wohnhaus, Hauptstraße 59 |

Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe⁵ entnommen werden:

Ein Sonderfall des § 16 Abs. 4 ImmoWertV liegt bei Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Objekten vor, wenn das aufstehende – denkmalgeschützte – Gebäude zu einer Minderausnutzung führt. Grundsätzlich kann das Grundstück wegen des Denkmalschutzes dauerhaft nicht freigelegt werden. Sollte diese Freilegung ausnahmsweise (unter Auflagen) doch zulässig sein, ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den in Abschnitt 8.2.3.1 beschriebenen Grundsätzen zu ermitteln. Ggf. ist es aus wirtschaftlichen Gründen dann vernünftig, das Grundstück sofort freizulegen, so dass die aufstehende Bebauung keinen Einfluss mehr auf den Bodenwert ausübt.

Führt aber Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt. Es kann nur

⁵ Auszug aus der „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

noch die denkmalmäßige (Minderaus-)Nutzung ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige Nutzung schließt der Denkmalschutz aus. Die dauerhafte Minderausnutzung kommt bei der Ermittlung der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Ausdruck, indem diese aus der Differenz des nutzungsadäquaten Endwerts abzüglich des nutzungsadäquaten Anfangswerts ermittelt wird.

Dabei wird der Endwert und der Anfangswert des Grundstücks unter der Maßgabe verstanden, dass die Minderausnutzung – sofern sie auch bereits beim Grundstück im sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswertgrundstück) gegeben war – dauerhaft beibehalten werden muss.

Die Minderausnutzung eines Grundstücks drückt sich in erster Linie in einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit aus. Eine signifikante Wertrelevanz ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben.

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ im Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur im Kernbereich von Waldfishbach-Burgalben die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

In den Fällen, in denen die Grundstücksausnutzung im Wesentlichen der des Richtwertgrundstückes entspricht, ist durch den Denkmalschutz der Bodenwert nicht beeinträchtigt. Die im weiteren Verfahren durch den Gutachterausschuss beschlossene kleinteilige Zonierung wurde u.a. auch deshalb so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb der Zone untereinander vergleichbar ist.

3 Wertermittlungsstichtage

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse⁶

Allgemein

11.12.2020 - Der Stichtag gilt sowohl für die Anfangs- als auch für die Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 ImmoWertV ist für die Anfangs- und Endwerte im Falle des hier greifenden § 162 BauGB bzgl. der Allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben wurde am 03.12.2020 im Gemeinderat beschlossen und am 11.12.2020 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben bekanntgemacht.

Somit zählt der 11.12.2020 als Stichtag dieses Gutachtens.

3.2 Für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Es gilt hier der Stichtag 07.03.1989, Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung..

Dies ist der früheste, dem Gutachterausschuss bekannte Zeitpunkt in dem die Absicht eine Sanierung durchzuführen in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

3.2.2 Endwerte

Stichtag 11.12.2020 Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses durch Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

3.2.3 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden die jeweiligen Stichtage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nachfolgend zusammengefasst:

Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“

- Qualitätsstichtag des Anfangswerts

Abschluss der Sanierung (sowohl gemäß § 162 (Aufhebung der Sanierungssatzung) als auch gemäß § 163 (Abschlusserklärung der Sanierung für einzelne Grundstücke))

⁶ Vgl. STROTKAMP/SPRENGNETTER in [28]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/4/1.

- Qualitätsstichtag des Endwerts
- Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts
- Wertermittlungsstichtag des Endwerts

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von steigenden Bodenwerten.

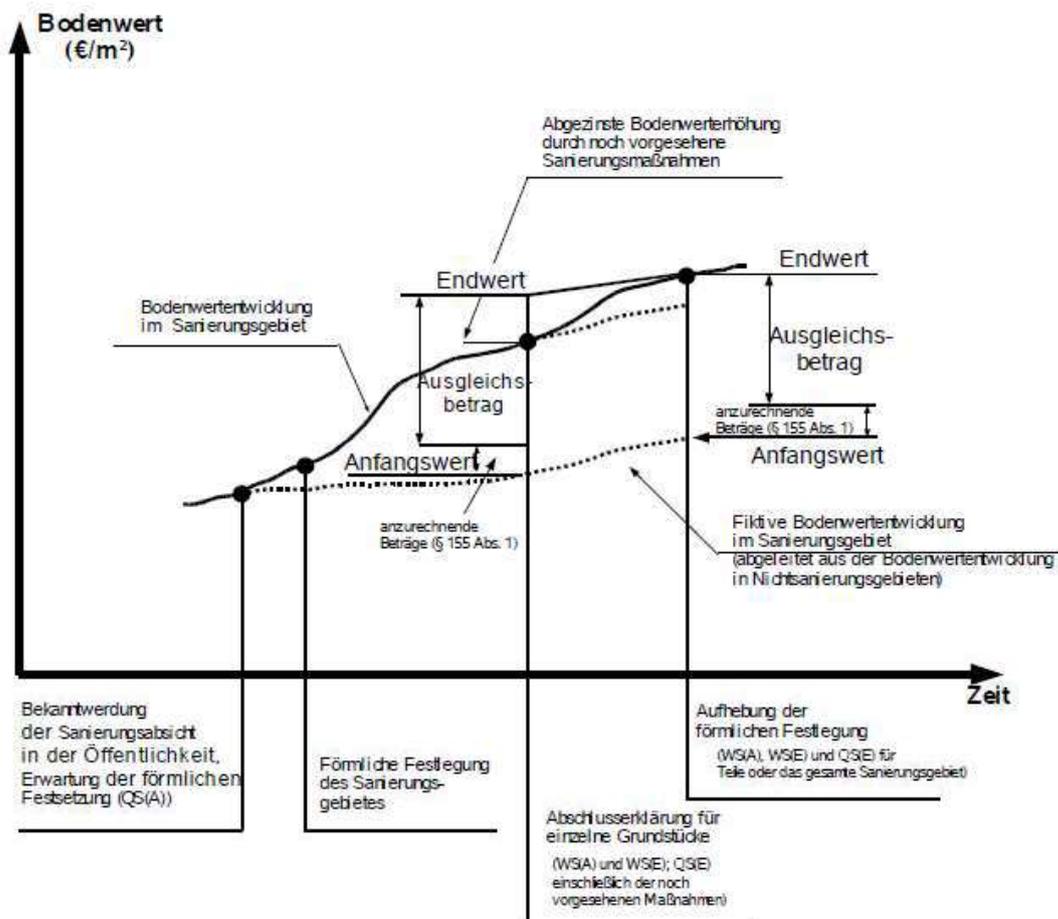


Abbildung 5: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

In der Abbildung 5 auf Seite 28 wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. In den letzten Jahren hatten insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte stagniert oder waren nominal oder sogar real gesunken. Dieser Trend hat sich mittlerweile wieder umgekehrt, sodass auch in diesen Gebieten wieder Bodenwertsteigerungen feststellbar sind. Eigentümer argumentierten dann nicht selten, dass sie wohl kaum eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fürchten müssen, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind. Nicht sel-

ten treffen diese Erwartungen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgleichen zu müssen deshalb nicht zu, da die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert „Abschluss der Sanierung“ vergleichen (vgl. Abb. 6 Seite 29, „Vermeintlich negativer Ausgleichsbetrag“). Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind die Anfangs- und Endwerte zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ zuzubetrachten (vgl. Abb. 6 Seite 29, „Gesetzlicher Ausgleichsbetrag“). Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten. Die nachfolgende Grafik stellt diesen Sachverhalt dar.

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von fallenden Bodenwerten.

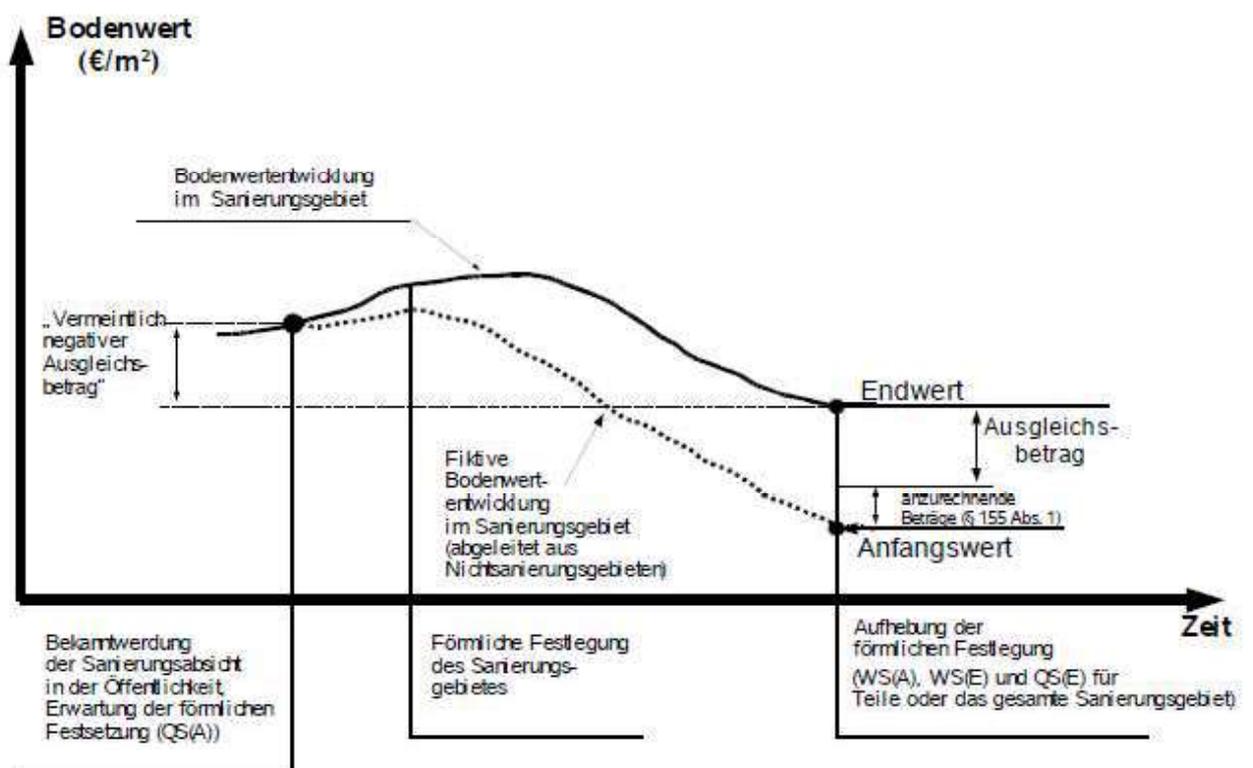


Abbildung 6: Ausgleichsbetrag bei sinkende Bodenwerten

QS(A): Grundsätzlicher Qualitätsstichtag des Anfangswerts
(ggf. Qualitätsfortschreibung durch intern oder externe Effekte)

QS(E): Qualitätsstichtag des Endwerts

WS(A): Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts

WS(E): Wertermittlungsstichtag des Endwerts

3.2.4 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte

Auf folgendes Problem bzw. folgende Problemlösung soll an dieser Stelle hingewiesen werden. Das nachfolgende Zitat spricht zwar vorrangig die Entwicklungsmaßnahme an, aber im Hinblick auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – Az. 6 A 10530/04 – wird darauf verwiesen, dass dieses Problem auch im Sanierungsverfahren – nämlich dann, wenn „werdendes Bauland“ entwickelt wird – auftreten kann. Wie im Folgenden noch ausgeführt wird, darf dann die Qualität des „werdenden Baulands“ zum o.g. Stichtag der Qualitätsbemessung für die Anfangswerte „Ende 1980“ nicht eingefroren werden, soweit auch ohne Sanierung sich eine Verkürzung der Bauerwartung eingestellt hätte. Risthaus⁷ führt dazu folgendes aus:

„Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte und somit zur Bemessung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden. Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG ist die Abschöpfung in der Sanierung auf die Wertsteigerungen beschränkt, die lediglich durch die Aussicht auf den Einsatz des bodenrechtlichen Instrumentariums, zu dem der einzelne Eigentümer keinen Beitrag leistet, bewirkt werden. Diese von den Gerichten entwickelten Grundsätze sind dementsprechend auch auf Entwicklungsmaßnahmen zu übertragen.“

Im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen ist bei Entwicklungsmaßnahmen in der Regel davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Weiterentwicklung auch ohne Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme stattgefunden hätte. Auch ohne Entwicklungsmaßnahme wäre das betreffende Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird dieser Prozess jedoch beschleunigt und somit ergibt sich eine Verkürzung der Wartezeit bis zur Baureife. Damit bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nur entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen erfasst werden, ist jeweils zu untersuchen, welche Qualität die betreffenden Grundstücke gehabt hätten, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre⁸.

Diese Auffassung ist von SEELE in einem Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in einem Entwicklungsbereich vertreten

⁷ Aus RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, so auch Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/3.3/15.
⁸ In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP, 1993, S. 17.

und vom Landgericht Kiel⁹ bestätigt worden¹⁰.

KLEIBER¹¹ hält diese Interpretation für unzutreffend. Aus dem sich aus der Verfassung ergebenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folge, dass eine Entwicklungsmaßnahme nur eingeleitet werden dürfe, wenn die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ohne diese Maßnahme nicht verwirklicht werden können. Ohne die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme könne es somit nicht zu Bodenwertsteigerungen in dem betreffenden Gebiet kommen. Die von KLEIBER vorgenommene Auslegung des Subsidiaritätsprinzips wird jedoch von der Rechtsprechung nicht bestätigt. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof¹² ausgeführt, dass die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme zulässig sei, um Beeinträchtigungen durch eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik zu vermeiden und um zu erreichen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem zeitlich angemessenen Rahmen verwirklicht werden könne. Daher ist davon auszugehen, dass Bodenwertsteigerungen in Entwicklungsgebieten auch dann eintreten würden, wenn eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde."

Von daher wird in diesem Verkehrswertgutachten der Auffassung von Kleiber nicht gefolgt und somit die vorgenannte Interpretation des Subsidiaritätsprinzips der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Das bedeutet also, dass zwar die sanierungsbedingten Bauerwartungen bzw. die sanierungsbedingten Verkürzungen der Wartezeit bis zur Baureife nicht zu berücksichtigen sind, dass aber die Bauerwartungen, die während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auch ohne diese Maßnahme entstanden wären, sehr wohl in die Wertermittlung des Anfangswerts einfließen müssen.

3.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

| | |
|-----------------------------------|---|
| Sanierungsunbeeinflusster Zustand | Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss erschließungsbeitrags- und abgabenfrei. |
|-----------------------------------|---|

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Ge-

⁹ Landgericht Kiel, Urteil v. 3.11.1988 – 19 O 4/83 – GuG (1990), S. 103 ff und – mit Anmerkungen von SEELE – VR (1995) S.51 ff.

¹⁰ Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

¹¹ KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

¹² Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30.07.1984 – Nr. 14 N 83 A.857, zitiert in LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.

bieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i.S.d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.d.R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen.

Sanierungsbeeinflusster
Zustand

Durch die Sanierung wurden teilweise die innerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Gehwege der Hauptstraße und Welschstraße ausgebaut. Mit Sanierungsmitteln wurden keine Straßen in Waldfischbach-Burgalben ausgebaut.

Diesbezüglich dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern die Werterhöhung muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „zonalen Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln¹³.

Im Bereich der Sanierungsbebauungspläne kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebauungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB hinaus festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 4 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu erfassen, so dass der Endwert „naturschutzbeitragsfrei“ abgeleitet wird.

Sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Eingriffsgrundstücken, sondern an anderer Stelle vorgesehen, so bedarf es der Zuordnung der Maßnahmen zum jeweiligen Eingriff nach § 9 Abs. 1a BauGB. Fehlt eine derartige Zuordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, so ist eine Kostenerstattung nach § 35a BauGB nicht zulässig.

Das heißt, die zonalen Endwertgrundstücke sind (fiktiv) als beitrags- und abgabefrei zu bewerten.

3.2.6 Entwicklungszustand

Anfangswerte

Nach § 154 Abs. 2 BauGB sind die Anfangswerte so zu bestimmen, als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden. Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags

¹³ Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaurkosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

11.12.2020 zu ermitteln, wobei **sowohl der Entwicklungszustand als auch die allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.**

Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den Anfangswert auf den Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit (07.03.1989, Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung). Denn erst ab diesem Zeitpunkt tritt eine gewisse Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird.

Für die im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden soll und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden, sofern sie zusammenhängend sind, eigene Zonen gebildet und zonale Anfangswerte abgeleitet (i.d.R. sind diese Anfangswerte mit den Endwerten identisch).

Da die überwiegende Anzahl der Bewertungsobjekte jedoch bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Endwerte

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). Allgemein liegt der Entwicklungszustand beitrags- und abgabefreies „baureifes Land“ i.S.d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV vor. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Im Übrigen ergibt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach

§ 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit diesem Entwicklungszustand wurden sofern sie zusammenhängend sind, zonale Endwerte abgeleitet. Da die überwiegende Zahl der Bewertungsobjekte bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabefreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

3.2.7 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

- | | |
|-------------------|--|
| Bauerwartungsland | - sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf die entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen. |
| Rohbauland | - sind Flächen, die nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 BauGB (Gebiet, für das ein Planaufstellungsbeschluss vorliegt und der Bebauungsplanentwurf ausgelegen hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. |
| Baureifes Land | - sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". – Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83). |

3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

3.3.1 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 Gutachterausschuss

| | |
|--------------------------------------|--|
| | einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. |
| Verkehrswert | Der 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 Bodenwerterhöhung | 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). |

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

| | |
|--------------|---|
| Vorbemerkung | Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV 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 § 15 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte ¹⁴ zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). |
|--------------|---|

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung¹⁵ – 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 ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen¹⁶. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Ver-

¹⁴ 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.

¹⁵ BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

¹⁶ BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

fahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen¹⁷.

Wegen der eindeutigen Regelung in § 16 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Vorbemerkungen

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 ImmoWertV 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.

Die ungünstige Fehlerfortpflanzung wirkt sich im Bewertungsmodell des Gesetzgebers umso stärker aus, desto geringer die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Verhältnis zum Anfangswert ausfällt.

3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Abschöpfbare Bodenwerterhöhungen

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 ImmoWertV 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.

Aus diesem Grund regelt § 16 Abs. 1 ImmoWertV dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städ-

¹⁷ Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

tebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, 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 vorkommen¹⁸. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung¹⁹ im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

Als Vergleichsgrundstücke für die Endwertermittlung kommen zum Beispiel Kaufpreise in Betracht, die 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 eventuell noch Ausgleichsbeträge zu erheben sind, wenn im Kaufpreis noch nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind.

3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Der aus der ImmoWertV abzuleitende grundsätzliche Vorrang der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit Hilfe tatsächlicher Kaufpreise gilt nicht, wenn die Datengrundlage für eine zuverlässige Bodenwerterhöhung nicht ausreicht.²⁰

Darum wurde dieses Verfahren nicht angewendet.

¹⁸ Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

¹⁹ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

²⁰ OVG Rheinland-Pfalz; Urteil vom 16.02.2017 – Az. 6 A 10137/14

3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

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

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

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

zur Anwendung.

3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gliedert 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 Sanierungsein-

flüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)²¹.

Deshalb erhalten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „SU“ (sanierungsunbeeinflusst), 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 „SU“ weist lediglich darauf hin, dass die diesbezüglich gekennzeichneten Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Wenn im Rahmen der Sanierung Grundstücke insgesamt oder in Teilstücken vom Sanierungsträger veräußert werden, ist dieser nach § 153 Abs. 4 verpflichtet, dabei den Kaufpreis am Verkehrswert mit Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung zu orientieren. Daher sind die Bodenrichtwerte für größere Bereiche, bei denen vorstehendes zutrifft, 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 „SB“ (sanierungsbeeinflusst), ohne jedoch Endwerte zu sein²². 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 „SU“ und „SB“ 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 -beeinflussten Bodenrichtwerte²³ – 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

²¹ Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

²² 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.

²³ Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

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.

3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

| Wertermittlungsmodell „Komponentenverfahren“ | | |
|---|---|----------------------------------|
| § 6 ImmoWertV 2010 | Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Quantifizierung |
| 1. Art der baulichen Nutzung | Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung - Gebietsänderung) | 0 – 100% (Erfahrungssätze) |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 – 30% (GFZ - Koeffizienten) |
| 3. Erschließungszustand | Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 - 10 % 0 – 5% |
| 4. Lage des Grundstücks | Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | 0 – 10% (Erfahrungssätze) |
| 5. allgemeiner Sanierungsvorteil | Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) | 0 – 2 % |

Komponentenmethode

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 ge-

setzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

Die zu schätzenden Komponenten entstehen in der Regel aus folgenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteilen

- der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- der Ausbaubeitragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Straßenausbau und dem damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- der Lagevorteil aus der Summe der 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 ± 35 % aufweisen, errechnen lässt.

Sanierungsbedingte Steuervorteile

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

Erschließungs- und Ausbauvorteil

Werden im Rahmen der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert und verbessert, können dadurch – neben Lagevorteilen (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) – Vorteile aus eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen eintreten. Da der Gesetzgeber fordert, dass ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, ist der Grundstücksmarkt darauf zu un-

tersuchen, inwieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken.

In der Stadt Waldfichbach-Burgalben werden wiederkehrende Beiträge nach § 10a KAG erhoben.

In Rheinland-Pfalz können die Gemeinden durch Satzung bestimmen, dass anstelle der Erhebung einmaliger Beiträge nach § 10 KAG²⁴) die jährlichen Investitionsaufwendungen für Verkehrsanlagen nach Abzug des Gemeindeanteils als wiederkehrender Beitrag auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt wird (§ 10a KAG). In der Satzung kann bestimmt werden, dass sämtliche zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen des gesamten Gebietes oder einzelner, voneinander abgrenzbarer Gebietsteile der Gemeinde eine einheitliche öffentliche Einrichtung bilden, für deren Ausbau vorteilsbezogene Beiträge von Grundstücken erhoben werden können, welche die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer dieser Verkehrsanlagen haben (§ 10a Abs. 1 Satz 2 KAG).

Auch von den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet können für den Wiederaufbau von Straßen außerhalb des Sanierungsgebiets – solange die Verschonungsregelung des § 10a Abs. 5 KAG nicht greift (vgl. OVG RLP, Urteil vom 10.06.2008 – 6 C 10255/08) – wiederkehrende Beiträge erhoben werden. Werden dagegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert und verbessert, sind die Vorschriften über die Erhebung von (Erschließungs- oder Ausbau-) Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Dennoch sollen die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke für den Vorteil aus den ersparten Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen einen Beitrag leisten (entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge i. S. d. § 135a Abs. 3 BauGB). Denn der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet regelmäßig zu einer Erhöhung des Bodenwerts führt, der durch den Sanierungsausgleich (Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB) (mit-) abzuschöpfen ist (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Als Ausgleich für die Leistung der Ausgleichsbeträge können die Gemeinden durch Satzung Überleitungsregelungen treffen (§ 10a Abs. 5 Satz 3 KAG). Die Überleitungsregelungen sollen vorsehen, dass die betroffenen Grundstücke für einen Zeit-

²⁴ Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) vom 20.06.1995 GVBL. 1995, S. 175

raum von höchstens 20 Jahren seit der Entstehung des Beitragsanspruchs bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags nicht berücksichtigt und auch nicht beitragspflichtig werden sollen (§ 10a Abs. 5 Satz 4 KAG).

Grundsätzlich setzt die Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen voraus, dass eine oder mehrere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die für die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet Vorteile bewirken. Nach § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind aber nicht diese Vorteile, sondern ausschließlich die daraus resultierenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abzuschöpfen. D.h., es reicht nicht aus, dass die Sanierungsmaßnahme bzw. die Sanierungsmaßnahmen beispielsweise geldwerte Vorteile für die Eigentümer darstellen, sie müssen sich speziell als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auswirken. Somit können durch Sanierungsmaßnahmen bedingte geldwerte Vorteile, die sich nicht als sanierungsbedingte Werterhöhungen im Bodenwert niederschlagen, nicht abgeschöpft werden.

Im vorliegenden Fall bewirkt der Straßenausbau, dessen Investitionskosten – ohne förmlich festgesetztes Sanierungsverfahren – als wiederkehrende Beiträge abgeschöpft würden, einen geldwerten Vorteil²⁵. Denn in Sanierungsgebieten werden für die sanierungsbedingt ausgebauten Straßen Überleitungsregelungen geschaffen, nach denen die betroffenen Grundstücke für einen Zeitraum von höchstens 20 Jahren seit der „Entstehung des Beitragsanspruchs“ bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags nicht berücksichtigt und auch nicht beitragspflichtig werden (Verschonungsregel nach § 10a Abs. 5 KAG). Bei diesen ersparten wiederkehrenden Beiträgen handelt es sich generell nicht allein um den Betrag, der während der Sanierung im übrigen Gemeindegebiet erhoben wird, sondern um fiktive Beiträge, da der Vorteil immer aus dem Vergleich der Fallgestaltung „Situation ohne Sanierungsrecht“ (d.h., insbesondere fiktive Ausklammerung des § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB) mit der Fallgestaltung „Situation mit Sanierungsrecht“ (d.h., insbesondere unter Beachtung einer ggf. angewandten Verschonungsfrist und der Nichtberücksichtigung der Kosten für den sanierungsbedingten Ausbau der Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet bei den wiederkehrenden Beiträgen) abgeleitet werden muss. Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass bei der Betrachtung „ohne Sanierungsrecht“ auch die Kosten²⁶

²⁵ Neben dem geldwerten Vorteil aus ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen entsteht i. d. R. zusätzlich ein Lagevorteil aus der meist deutlich ansprechenderen Ausgestaltung der Erschließungsanlagen im Zuge der Durchführung der Sanierung.

²⁶ Nach Abzug des Gemeindeanteils.

für den Ausbau der im Bereich des Sanierungsgebiets hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB bei der Ermittlung des (fiktiven) wiederkehrenden Beitrags zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung des Sanierungsrechts können diese wiederkehrenden Beiträge gar nicht erhoben werden, weil das Beitragsrecht des BauGB und des KAG im Sanierungsgebiet nicht angewendet werden darf. Da der durch die Sanierung bewirkte Vorteil aber aus dem o. g. Vergleich ohne und mit Sanierungsrecht abgeleitet werden muss, ist dementsprechend generell auf diesen fiktiven Betrag abzustellen. Es dürfen nun aber aufgrund der eindeutigen Regelung in § 154 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Satz 1 („durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts“) nicht einfach die ersparten wiederkehrenden Beiträge als Sanierungsvorteil dem Ausgleichsbetrag zugrunde gelegt werden (BVerwG, Beschluss vom 21.01.2005 – 4 B 1.05); vielmehr ist zu prüfen, ob sich wiederkehrende Beiträge werterhöhend auf den Bodenwert auswirken.

Gegen die Annahme einer werterhöhenden Wirkung der wiederkehrenden Beiträge spricht indes vieles:

a) Wird die Verschonungsregelung nicht angewandt, ist das Grundstück im Sanierungsgebiet auch während der Sanierung für Ausbaumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets beitragspflichtig (OVG RP, Urteil vom 10.06.2008 – 6 C 10255/08 -). Insoweit „erspart“ sich der Eigentümer nur wenig²⁷⁾.

Greift dagegen die Verschonungsregelung des § 10a Abs. 5 KAG, fallen im Sanierungsgebiet keine wiederkehrenden Ausbaubeiträge an. Doch muss der Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet damit rechnen, dass er spätestens nach Ablauf der Verschonungsfrist auch für Ausbaumaßnahmen im gesamten Gemeindegebiet beitragspflichtig wird. Auch während der Verschonungsfrist bieten die nicht zu leistenden fiktiven wiederkehrenden Ausbaubeiträge für einen großen Teil der Eigentümer kein Einsparungspotential. Denn nach § 556 Abs. 1 BGB können die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Hierfür gilt die Betriebskostenverordnung – BetrKV – vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) fort. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 BetrKV sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks Betriebskosten. Wiederkehrende Beiträge

²⁷⁾ Der Unterschied zwischen den ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen (Beitrag ohne Sanierungsrecht) und denen, die ohne Verschonungsregelung verlangt werden können, besteht darin, dass bei den „Beiträgen ohne Sanierungsrecht“ auch die Kosten des Ausbaus für die Straßen im Sanierungsgebiet enthalten sind. Wie aber oben bereits ausgeführt wurde, kommt es für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht auf die ersparten realen wiederkehrenden Beiträge, sondern auf die ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträge an, die sich ohne Sanierungsrecht ergeben würden.

sind laufende Entgelte, die als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen (§ 10 a Abs. 7, § 7 Abs. 7 KAG). Also könnte der Eigentümer die ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträge an den Mieter „weiterreichen“, so dass die Verschonungsregelung für diesen Eigentümerkreis keinen messbaren Vorteil beinhaltet (mit und ohne Verschonungsregelung wird er gleich (fiktiv) belastet)²⁸).

Kann der Eigentümer die wiederkehrenden Beiträge aufgrund der Eigennutzung des Grundstücks nicht weitergeben, so bestünde der Vorteil während der Verschonungsregelung in den ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen für Ausbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets (abgestellt auf die Situation ohne Sanierungsrecht). Dieses Einsparungspotential ist aber nur schwer zu kalkulieren. Da jede Ausbaumaßnahme von der Gemeinde mit einem eigenen Anteil mitfinanziert werden muss, ist kaum absehbar, ob und in welchem Umfang Ausbaumaßnahmen in der gesamten Gemeinde gerade in den nächsten 20 Jahren erfolgen werden. Eine Absehbarkeit ist allenfalls im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung gegeben. Aus eigener Erfahrung schwanken in vielen Orten die wiederkehrenden Beiträge für Straßen je nach Bautätigkeit und -fortschritt erheblich. Dabei ist es keine Seltenheit, dass in dem einen Jahr überhaupt kein Beitrag erhoben wird, im nächsten lediglich ein Beitragssatz von wenigen Cent festgesetzt wird und im übernächsten mehrere Euro pro Quadratmeter angefordert werden. Nach alledem dürfte es sich daher zur Ermittlung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträge verbieten, aus § 10 a Abs. 5 KAG eine Hochrechnung für maximal 20 Jahre abzuleiten.

b) *Strotkamp* hat in den 80iger Jahren nachgewiesen, dass sich die Einführung der wiederkehrenden Gebühren für das Oberflächenwasser nicht auf die Preisentwicklung der Bodenwerte ausgewirkt hat. Entsprechendes muss für die den Bodenwert beeinflussende Wirkung der wiederkehrenden Beiträge nach § 10a KAG vermutet werden. Die Formulierung in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB verlangt dem gegenüber einen zweifelsfreien Nachweis der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Der Nachweis von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus dem geldwerten Vorteil „Einsparung von wiederkehrenden Beiträgen“ ist jedoch schon wegen fehlender Vergleichspreise nicht möglich. Denn Sanierungsgebiete sind regelmäßig weit überwiegend bebaute Bereiche. Aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke lässt sich ein Werteeinfluss, der deutlich unter der übli-

²⁸ Vgl. *Bayer* in [19] und *Driehaus* [21], abweichend AG Greiz, Urteil vom 13.07.1998 – 4 C 247/98

chen Variationsbreite der Kaufpreise liegt, nicht ableiten. Wenn überhaupt käme hier nur eine Auswertung von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in Betracht. Unbebaute Grundstücke sind aber weder in Sanierungsgebieten noch in Vergleichsgebieten in annähernd ausreichender Anzahl vorhanden. Ganz abgesehen davon, dass die Grundstücke dann noch veräußert werden müssen, um auf entsprechende Vergleichspreise zurückgreifen zu können. Der Ausweg, auf Vergleichspreise aus Neubaugebieten zurückzugreifen, der bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus einmaligen Ausbaubeiträgen beschränkt wurde (vgl. [2] Abschnitt 8.2.1.2), ist versperrt, da das BauGB für die Ersterstellung von Erschließungsanlagen keine wiederkehrenden Beiträge vorsieht.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz eines Ausbavorteils durch Kapitalisierung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen zu verzichten, weil sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht bildet bzw. zumindest der diesbezügliche Beweis nicht zu erbringen ist. Es verbleibt aber auf jeden Fall der Lagevorteil aus der Neugestaltung der Erschließungsanlagen.

Lagevorteile Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten²⁹ erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjektes überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. **Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.**

3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von Kanngieser / Schuhr aus dem Jahr 2005 ergab Matrizen (siehe Abbildung 7: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte), aus denen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangszustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbil-

²⁹ Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

dung 6: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

Jeder Rahmen ist wiederum in **vier Komplexe** gegliedert:

- | | |
|----------|--|
| 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). |

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

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

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

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

| Klassifikationsrahmen für städtebauliche <u>Misstände</u> im Modell „Niedersachsen“ | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|------------------------------|---|--|---|---|---|---|--|--|-------------------------------------|
| Komplex | Klasse | | | | | | | | | | |
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| (1) Bebauung | intakt | überwiegend intakt | geringe/keine Mängel | mehrere einzelne Mängel | gering instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt | Instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt | im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt | grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt | grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet) | sehr starke Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet) | baufällig |
| (2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung | günstig | überwiegend günstig | vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig | Zugänglichkeit der Grundstücke ungenügend | unzweckmäßig | Grundstückszuschnitt ungünstig | Erschließungssituation unzureichend | stark zersplitterte Grundstücksstruktur | Erschließungs- wie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend | mangelhafte Gesamtsituation | unzureichende Gesamtsituation |
| (3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage | funktionsgerecht | überwiegend funktionsgerecht | geringe Beeinträchtigungen | geringe Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen | Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen | hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung | übermäßige Verdichtung | störende Gemengelage | hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbaubestand | übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage | unzureichende Verhältnisse |
| (4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur | gut | überwiegend gut | in Teilen verbesserungsbedürftig | einige Infrastruktureinrichtungen fehlen | Verkehrssituation verbesserungsbedürftig | Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig | Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang | Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend | keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden | ungenügende Gesamtsituation | keine funktionsgerechte Ausstattung |

| Klassifikationsrahmen für städtebauliche <u>Maßnahmen</u> im Modell „Niedersachsen“ | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------------------|---|--|---|--|---|---|---|--|---|
| Komplex | Klasse | | | | | | | | | | |
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| (1) Bebauung | keine Maßnahmen | einzelne Maßnahmen | gezielte Behebung der Mängel | einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | einfache Modernisierungs- und Instandsetzung | mittlere Modernisierung und Instandsetzung | umfassende Modernisierung und Instandsetzung | durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung | durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke | überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung | Neubebauung |
| (2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung | keine Maßnahmen | einzelne Maßnahmen | gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsmaßnahmen | Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken | Verbesserung der Erschließungssituation | Flächentausch, vereinfachte Umlegung | Ergänzung der Erschließungsanlagen | Neuaufteilung (Umlegung) | durchgreifende Maßnahmen | grundlegende Umstrukturierung (Umlegung) | umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung) |
| (3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage | keine Maßnahmen | einzelne Maßnahmen | einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere Grundstücke | einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen | Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage | Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung | Entkernung | Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen | Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zur Beseitigung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung | Änderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben | umfassende Umnutzung |
| (4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur | keine Maßnahmen | einzelne kleinere Maßnahmen | einzelne Ergänzungen der Infrastruktur | gezielte Ergänzungen der Infrastruktur | Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr | Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur | Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten | Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen | Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsmaßnahmen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen | Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur | umfassende Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur |

Abbildung 7: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

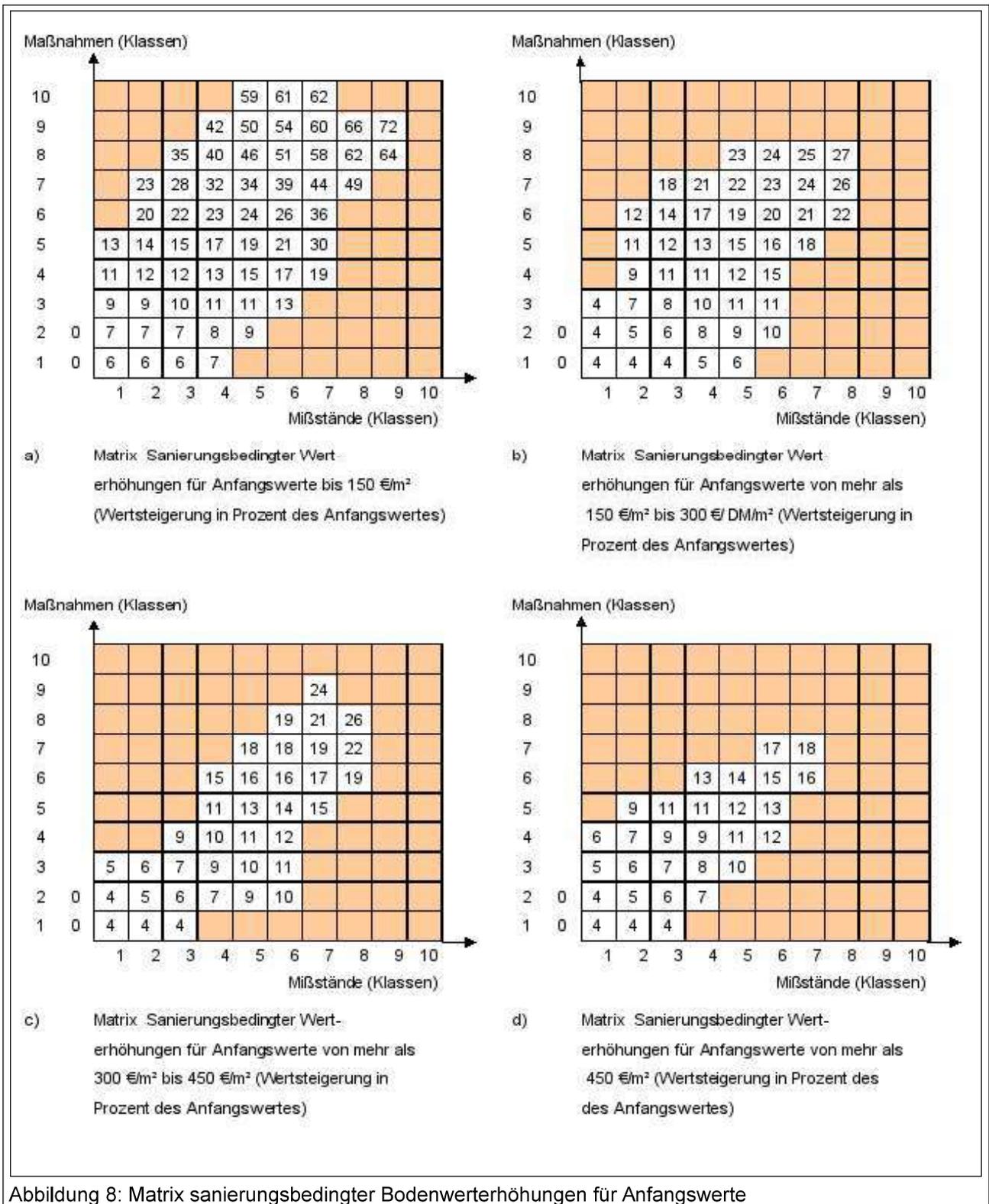


Abbildung 8: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

3.3.2.3 Mittelbildung

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

| Einzelergebnis | Gewicht | Gewogenes Mittel |
|----------------|---------|--|
| W_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 | |

4 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

4.1 Allgemeines

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, wie für die Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ gelten im Wesentlichen die gleichen Wertermittlungsgrundsätze und –verfahren wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Die Bodenrichtwerte werden anhand der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung des Bodenpreisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände, für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können der Tabelle 2: Entwicklung der Bodenrichtwerte im „Ortskern Waldfishbach“ der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben und der Abbildung 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2020 entnommen werden.

Die Bodenrichtwerte **innerhalb** des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die sanierungsunbeeinflussten **Bodenrichtwerte für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land** (gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwert erhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind, außer der Eigentümer hat sie durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt (vgl. § 153 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB).

4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben

Zum Stichtag 01.01.2012 hat der Gutachterausschuss für den Bereich Südwestpfalz, die Bodenrichtwerte innerhalb des Sanierungsgebietes neu ermittelt und als Anfangswerte beschlossen.

| Jahr | | 2012 | 2014 | 2016 | 2018 | 2020 |
|------|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Zone | Beschreibung | | | | | |
| 101 | B-MI-o-II-600 SU | 75,00 € | 75,00 € | 72,00 € | 75,00 € | 91,00 € |
| 102 | B-MI-o-III-400 SU | 75,00 € | 75,00 € | 72,00 € | 75,00 € | 91,00 € |
| 103 | R-MI | 15,00 € | 15,00 € | 15,00 € | 15,00 € | 18,00 € |
| 104 | B-MI-o-II-300 SU | 70,00 € | 70,00 € | 67,00 € | 70,00 € | 85,00 € |
| 105 | B-MI-o-II-400 SU | 70,00 € | 70,00 € | 67,00 € | 70,00 € | 85,00 € |
| 106 | B-MI-o-II-500 SU | 60,00 € | 60,00 € | 57,00 € | 60,00 € | 73,00 € |
| 107 | B-MI-o-II-200 SU | 55,00 € | 55,00 € | 53,00 € | 55,00 € | 67,00 € |
| 108 | B-MI-o-II-300 SU | 50,00 € | 50,00 € | 48,00 € | 48,00 € | 58,00 € |
| 109 | B-MI-o-II-600 SU | 60,00 € | 60,00 € | 57,00 € | 60,00 € | 73,00 € |
| 110 | B-MI-o-II-500 SU | 30,00 € | 30,00 € | 29,00 € | 29,00 € | 35,00 € |
| 111 | B-MI-o-II-400 SU | 65,00 € | 65,00 € | 62,00 € | 65,00 € | 79,00 € |

Tabelle 2: Entwicklung der Bodenrichtwerte im "Ortskern Waldfishbach" der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben

Auszug aus den Bodenrichtwerten
 Bodenrichtwertkarte
 Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2020



Kartengröße: 23,00 x 28,25

Gemeinde: Waldfeischbach
 Kataster: Waldfeischbach-Burgelben

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz
 Geschäftsstelle
 Eifelhofstraße 24
 66853 Pirmasens

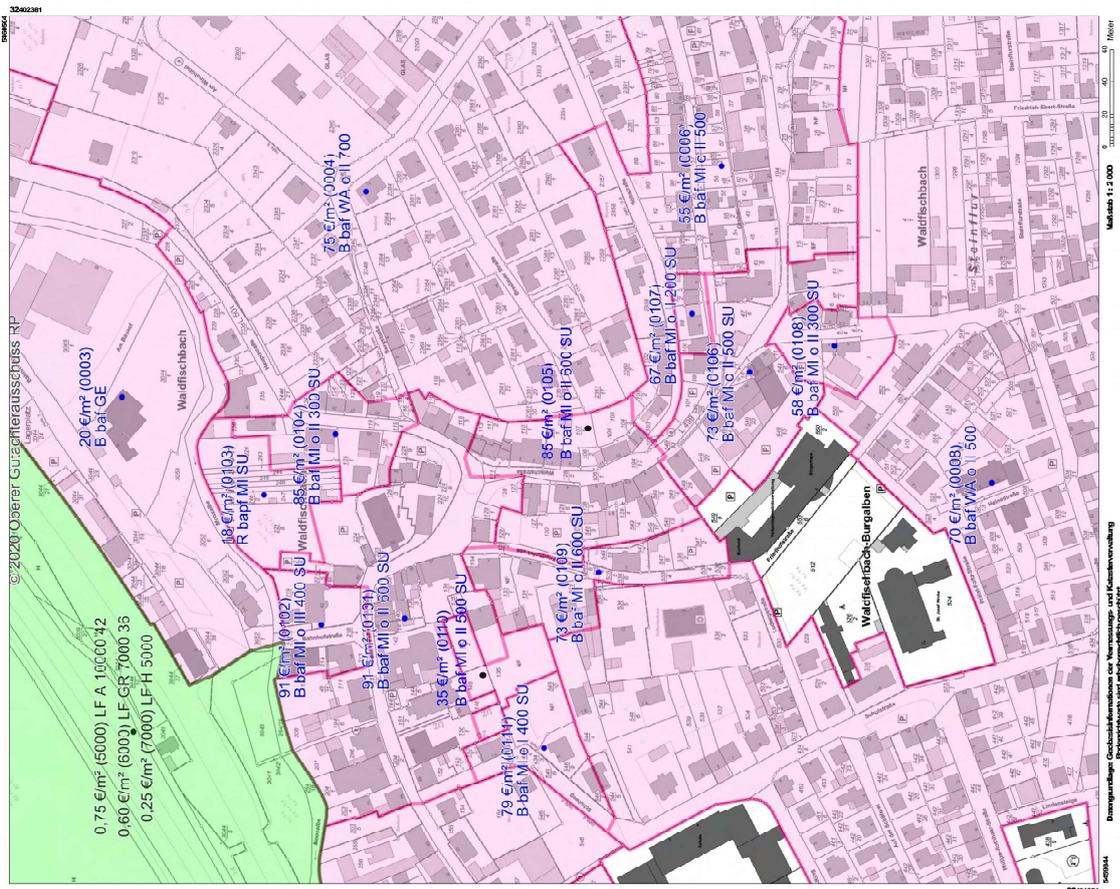


Abbildung 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2020

4.3 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag

Qualität Um den Anfangswert bestimmen zu können, muss zunächst die Qualität der Grundstücke zu dem Zeitpunkt, als eine Sanierung weder in Aussicht gestellt noch vorbereitet war, festgelegt werden.

Maßgebend dafür ist, dass aufgrund bestimmter Tatsachen der Eigentümer eines Grundstückes von einem künftigen Sanierungsverfahren ausgehen konnte.

Solche Tatsachen können vorliegen, wenn sich z.B. aus amtlichen oder öffentlich hinreichend deutlich gemachten Erklärungen, aus Handlungen und Verhalten der Gemeinde oder auch aus Presseveröffentlichungen konkrete Hinweise auf eine geplante Sanierungsmaßnahme ergeben. Dies ist zwingend dann der Fall, wenn in einer Gemeinderatssitzung der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gefasst wird.

Im gegebenen Bewertungsfall wird der **Qualitätsstichtag** für den Anfangswert gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:

Qualitätsstichtag 07.03.1989 (Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung)

Bezogen auf diesen **Qualitätsstichtag** wird aber **nur die Qualität** (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten** (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach der Bewertungsliteratur gibt es keinen „Ausschluss aus der **konjunkturellen Weiterentwicklung** (d.h. Einfrieren des Entwicklungszustands)“. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist zum **Wertermittlungsstichtag** auf einen Grundstückszustand abzustellen – und hier ist insbesondere der Entwicklungszustand bedeutsam – wie er sich fiktiv, ohne Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bis zum genannten Stichtag weiterentwickelt hätte.

Preisverhältnisse

Hinsichtlich der **Preisverhältnisse** ist auf den **Zeitpunkt der Wertermittlung** selbst abzustellen.

Den Anfangswert der Grundstücke ebenfalls auf den Qualitätstichtag zu ermitteln und fortzuschreiben wird aufgrund des langen Zeitraumes des Sanierungsverfahrens für bedenklich erachtet.

Da über die Jahre stetig **Qualitätsverbesserungen** sowohl der **Bodenrichtwerte** als auch der **Zonen** erreicht wurden und Bedenken einer **Fortschreibung** (über 25 Jahre) der auf den Qualitätstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2020 als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

5 Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte

Vorbemerkung Den früheren „Grundwerten“ nach § 3 Ausgleichsbetragsverordnung entsprechen nunmehr die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ i. S. § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

Bei der Einzelwertermittlung (grundstücksspezifisch) sind etwa vorhandene individuelle Wertmerkmale durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungstichtag 11.12.2020 die im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2020) festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte** zugrunde.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvorschriften, wurden entsprechend berücksichtigt, wobei die Bodenrichtwerte vom 01.01.2020 als Ausgangswerte für die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags zum 11.12.2020 ohne Veränderung und Extrapolation angehalten wurden.

Bodenrichtwerte Die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale Anfangs- und Endwerte) erfordern eine **Verfeinerung** (Zonung wie Richtwert) der Bodenrichtwertzonen, soweit diese innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Waldfishbach“ der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben liegen.

Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum Qualitätsstichtag, d. h. nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungseinfluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage einerseits, sowie unter Beachtung der Relation der Bodenrichtwerte auch außerhalb des Sanierungsgebietes andererseits, die Wertzonen in Kapitel 5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen (Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) insgesamt bestimmt.

Die festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden als nutzungstypische

Berücksichtigung
wertbeeinflussender Umstände

Gegebenheiten dem jeweiligen Anfangs- wie End(richt)wertgrundstück als auch dem Einzelgrundstück zugeordnet.

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche. **Wertrelevante Unterschiede der GFZ und der Fläche waren im Sanierungsgebiet "Ortskern Waldfishbach" der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben nicht feststellbar.**

Die Gutachter stufen die der Sanierung unterliegenden Grundstücke nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke als **erschließungs- und abgabenfreies baureifes Land** ein.

Baureifes Land sind nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, also deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltet sind.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag), die in der „**Besonderen Bodenrichtwertkarte**“ ausgewiesenen (beschriebenen) „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2020 wie folgt:

5.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 101-111

Zone 101

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³⁰: | SU 91,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 600 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 91,00 €/m ² angehalten. |

³⁰ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert, Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 102

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³¹: | SU 91,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MK) |
| Bauweise: | geschlossene Bauweise |
| Geschosszahl: | 3 |
| Grundstücksfläche: | 400 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 91,00 €/m ² angehalten. |

³¹ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht als Anfangswert**, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 103

| | |
|--|--------------------------------|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³²: | SU 18,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Rohbauland |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | |
| Geschosszahl: | |
| Grundstücksfläche: | |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragspflichtig |

Anpassung an Stichtag Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 18,00 €/m² angehalten.

³² Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 104

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³³: | SU 85,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 300 |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 85,00 €/m ² angehalten. |

³³ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht als Anfangswert**, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 105

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³⁴: | SU 85,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 400 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 85,00 €/m ² angehalten. |

³⁴ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 106

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³⁵: | SU 73,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 500 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 73,00 €/m ² angehalten. |

³⁵ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht als Anfangswert**, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 107

| | |
|--|--|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³⁶: | SU 67,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 200 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020 ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 67,00 €/m ² angehalten. |

³⁶ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 108

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³⁷: | SU 58,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 300 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 58,00 €/m ² angehalten. |

³⁷ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht als Anfangswert**, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 109

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³⁸: | SU 73,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 600 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 73,00 €/m ² angehalten. |

³⁸ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 110

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert³⁹: | SU 35,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 500 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 35,00 €/m ² angehalten. |

³⁹ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht als Anfangswert**, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Zone 111

| | |
|--|---|
| Stichtag: | 01.01.2020 |
| Bodenrichtwert⁴⁰: | SU 79,00 €/m ² |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (MI) |
| Bauweise: | offene Bauweise |
| Geschosszahl: | 2 |
| Grundstücksfläche: | 400 m ² |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei |
| Anpassung an Stichtag | Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 11.12.2020, ist für den Bereich der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 79,00 €/m ² angehalten. |

⁴⁰ Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen

Neuzonierung Die das Sanierungsgebiet überdeckenden Bodenrichtwertzonen 101-111 wurden vom Gutachterausschuss auf ihre Eignung für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Bodenrichtwerte plausibel sind und mit den im Sanierungsgebiet getätigten Verkäufen sowie zu den Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes in Einklang stehen.

Da der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone definiert ist, sind regelmäßig Abweichungen in den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhanden.

Es konnten Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Lagequalität und insbesondere in der Höhe der eingesparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen festgestellt werden.

Zur besseren Berücksichtigung dieser Unterschiede bei der Ableitung der Anfangs- und Endwerte werden die Bodenrichtwertzonen in Unterzonen aufgeteilt.

Die mit Sanierungsmittel hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB dürfen nach § 154 Abs. 2 Satz 3 BauGB nicht durch Beiträge auf Grund der maßgeblichen Vorschriften (Satzungen, Kommunalabgabengesetz u.a.) abgerechnet werden. Vielmehr ist die, durch diese Maßnahmen bewirkten Bodenwerterhöhungen im Ausgleichsbetrag zu berücksichtigen. Als Maß für diese Bodenwerterhöhungen dienen die eingesparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträge. Insofern wurden zunächst die – ohne die Durchführung des Sanierungsverfahrens von den Grundstückseigentümern zu zahlenden (fiktiven) Erschließungs- und Ausbaubeiträge – ermittelt.

Wegen der Einführung der Wiederkehrenden Beiträge gelten hier aber besondere Regelungen.

Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der sich dabei ergebenden relativen Beitragsunterschiede und den bereits

oben genannten Merkmalen die Aufteilung der Bodenrichtwertzonen in kleinere Zonen vorgenommen.

Zur Vereinfachung der Ableitung wird das Sanierungsgebiet in Zonen aufgeteilt. Dabei werden die Zonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichswertverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfahren, das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und der Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) die dort formulierte Definition für Bodenrichtwerte zu beachten:

"Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen".

Die typischen wertrelevanten Merkmale der Zonen wurden für ein Normgrundstück (Richtwertgrundstück) festgelegt.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i. S. d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen. Im Komponentenverfahren werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung der Grundstücksverbesserungen ermittelt. Die hierfür durchgeführten Maßnahmen wirken sich tlw. großflächig, aber tlw. auch nur auf wenige Grundstücke aus. Als eine Komponente in diesem Verfahren werden die rentierlichen Ausbaubeiträge berücksichtigt. Dabei wird der Ausbau in Anlehnung an die Abrechnungsabschnitte des KAG berücksichtigt. Mit einer hierauf abgestimmten Zonenabgrenzung, können die Grundstücksverbesserungen bereits in den zonalen Werten berücksichtigt werden.

Im Modell Niedersachsen werden neben den durchgeführten Maßnahmen zusätzlich auch die vor der Sanierung vorhandenen Missstände berücksichtigt. Bei der Zonenabgrenzung müssen

dementsprechend auch diese Umstände mit einfließen.

Insgesamt sind bei der Zoneneinteilung eine Vielzahl von Gesichtspunkten mit einzubeziehen. Durch diese kleinteilige Zonierung können dann erheblich mehr Einflussgrößen berücksichtigt werden, als in großen Zonen und somit kann die zonale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, abgestimmt auf die Lage im Sanierungsgebiet und unter Beachtung der Missstände und der sanierungsbedingt durchgeführten Maßnahmen so ermittelt werden, dass in den Einzelgutachten lediglich noch die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu erfassen sind. Diese reduzieren sich dann i.d.R. auf die Grundstücksgröße und die sonstigen wertrelevanten Rechte und Belastungen.

In Waldfishbach mussten lediglich die Zonen 101 und 109 in weitere Zonen aufgeteilt werden.

Die **Abgrenzung der Unterzonen** ist der nachfolgenden **Kartendarstellung** - Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen - zu entnehmen.

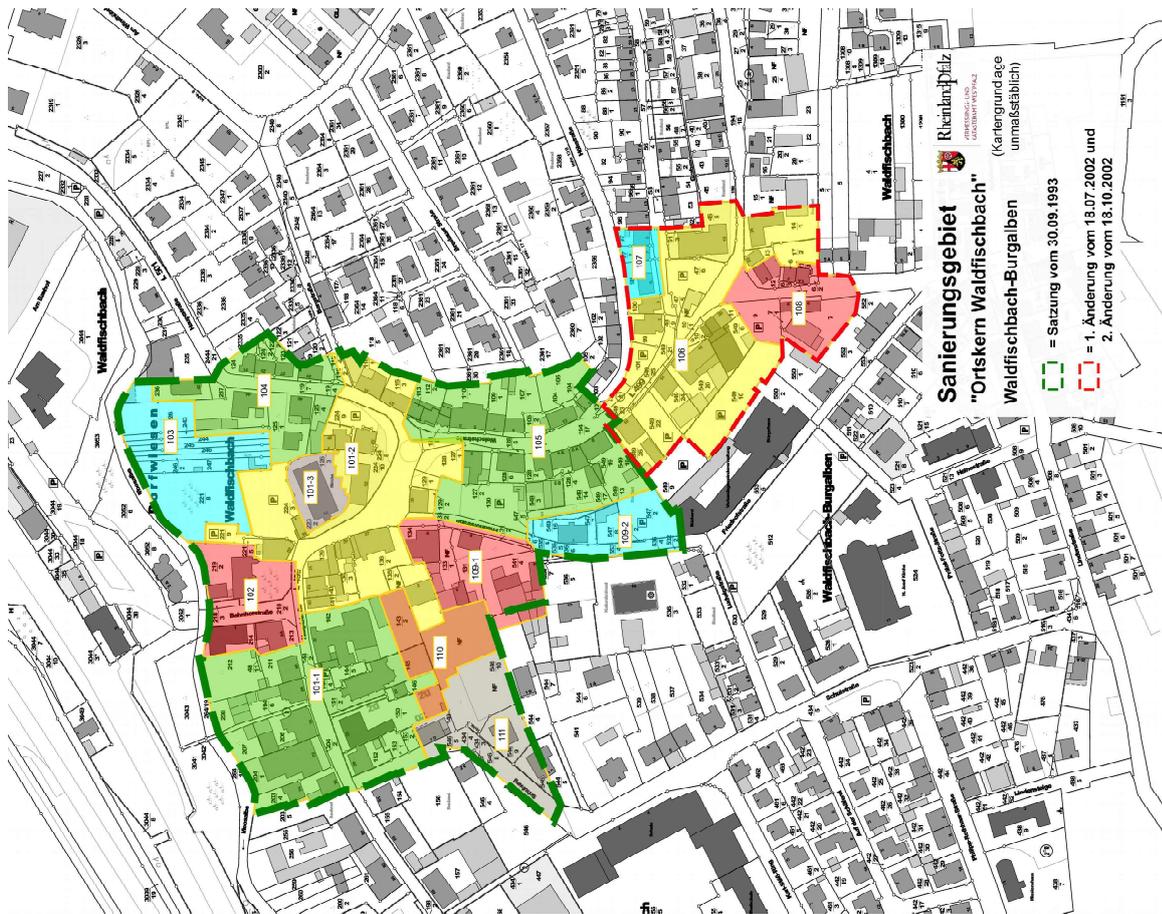


Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

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

6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete⁴¹ (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. **Die Anzahl der verwendbaren Vergleichskaufpreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus diesen Daten sicher ermitteln zu können.** Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

6.1.1 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsunbeeinflusste
Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2000 bis zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2020 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke keine geeigneten Kauffälle selektiert werden.

6.2 Bodenrichtwertverfahren⁴²

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den Wertermittlungsstichtag bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2020 zu ermitteln.

Der zonalen Anfangswerte der Zonen 101-111 wurde bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 festgelegt.

Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 11.12.2020 erfolgt in der **Anlage 1...**

⁴¹ § 15 Abs. 1 ImmoWertV

⁴² Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktoren)).

6.3 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

| Zone | Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert | Richtwertbeschreibung |
|-------------|--|------------------------------|
| 101-1 | 91,00 € | B-MI-o-II 600-SU |
| 101-2 | 91,00 € | B-MI-o-II 600-SU |
| 101-3 | 91,00 € | B-MI-o-II 600-SU |
| 102 | 91,00 € | B-MI-o-III-400 SU |
| 103 | 18,00 € | R- SU |
| 104 | 85,00 € | B-MI-o-II-300-SU |
| 105 | 85,00 € | B-MI-o-II-200-SU |
| 106 | 73,00 € | B-MI-o-II-500-SU |
| 107 | 67,00 € | B-MI-o-II-200-SU |
| 108 | 58,00 € | B-MI-o-II-300-SU |
| 109-1 | 73,00 € | B-MI-o-II-600-SU |
| 109-2 | 73,00 € | B-MI-o-II-600-SU |
| 110 | 35,00 € | B-MI-o-II-500-SU |
| 111 | 79,00 € | B-MI-o-I-400-SU |

Tabelle 3: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 11.12.2020.

7 Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

7.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2000 bis zum Wertermittlungstichtag 11.12.2020 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet als auch im Stadtgebiet keine geeigneten Kaufpreise selektiert werden.

7.2 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“

Modell Niedersachsen

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 2**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 4 dargestellt.

| Zone | sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert | Niedersachsenmodell | | | | | | | | Summe mi/4 | Summe ma/4 | Bodenwert- steigerung | sanierungs- beeinflusster Endwert |
|-------|---|---------------------|----------|---------|--------|-----------|----------|---------|--------|---------------|---------------|--------------------------|---|
| | | Mißstände | | | | Maßnahmen | | | | | | | |
| | | Bebauung | Struktur | Nutzung | Umfeld | Bebauung | Struktur | Nutzung | Umfeld | | | | |
| 101-1 | 91,00 €/m ² | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0,5 | 0,5 | 2,89% | 93,63 €/m ² |
| 101-2 | 91,00 €/m ² | 2 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 1 | 1 | 5,79% | 96,27 €/m ² |
| 101-3 | 91,00 €/m ² | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0,5 | 0,5 | 2,89% | 93,63 €/m ² |
| 102 | 91,00 €/m ² | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0,5 | 0,5 | 2,89% | 93,63 €/m ² |
| 103 | 18,00 €/m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 18,00 €/m ² |
| 104 | 85,00 €/m ² | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0,25 | 0,25 | 1,47% | 86,25 €/m ² |
| 105 | 85,00 €/m ² | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 1 | 5,87% | 89,99 €/m ² |
| 106 | 73,00 €/m ² | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | 2 | 3 | 1,25 | 1,25 | 6,25% | 77,56 €/m ² |
| 107 | 67,00 €/m ² | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0,5 | 0,5 | 3,00% | 69,01 €/m ² |
| 108 | 58,00 €/m ² | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0,75 | 0,75 | 4,50% | 60,61 €/m ² |
| 109-1 | 73,00 €/m ² | 1 | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 | 6,00% | 77,38 €/m ² |
| 109-2 | 73,00 €/m ² | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0,25 | 0,25 | 1,50% | 74,10 €/m ² |
| 110 | 35,00 €/m ² | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0,5 | 0,5 | 3,00% | 36,05 €/m ² |
| 111 | 79,00 €/m ² | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0,5 | 0,5 | 2,97% | 81,35 €/m ² |

Tabelle 4: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 11.12.2020 nach dem Modell Niedersachsen

7.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“

Komponentenverfahren

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Komponentenverfahren (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 3**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 5 dargestellt.

| Zone | sanierungsunbeeinflusster Anfangswert | Komponentenverfahren | | | | | | | | | sanierungsbeeinflusster Bodenwert |
|-------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|----------------|---|-----------------------------------|
| | | Aufzoningvorteil | | Erschließungszustand | | | Lage- und Sanierungsvorteil | | | Bodenwertsteigerung in €/m ² | |
| | | Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | rentierliche Erschließungskosten | Erschließungsvorteil | Blockentkernung | Lage-vorteil | Initial-wirkung | Infra-struktur | | |
| 101-1 | 91,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 1,00% | 0,00% | 1,00% | 1,82 €/m ² | 92,82 €/m ² |
| 101-2 | 91,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 0,00% | 2,00% | 3,64 €/m ² | 94,64 €/m ² |
| 101-3 | 91,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 €/m ² | 91,00 €/m ² |
| 102 | 91,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 1,00% | 0,00% | 1,00% | 1,82 €/m ² | 92,82 €/m ² |
| 103 | 18,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00 €/m ² | 18,00 €/m ² |
| 104 | 85,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 1,00% | 0,85 €/m ² | 85,85 €/m ² |
| 105 | 85,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 0,00% | 2,00% | 3,40 €/m ² | 88,40 €/m ² |
| 106 | 73,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 0,00% | 3,00% | 3,65 €/m ² | 76,65 €/m ² |
| 107 | 67,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 1,00% | 0,00% | 1,00% | 1,34 €/m ² | 68,34 €/m ² |
| 108 | 58,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 1,00% | 0,00% | 1,00% | 1,16 €/m ² | 59,16 €/m ² |
| 109-1 | 73,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 0,00% | 1,00% | 2,19 €/m ² | 75,19 €/m ² |
| 109-2 | 73,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 1,00% | 0,00% | 1,00% | 1,46 €/m ² | 74,46 €/m ² |
| 110 | 35,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 0,00% | 0,00% | 0,70 €/m ² | 35,70 €/m ² |
| 111 | 79,00 €/m ² | 0,00% | 0,00% | 0,00 € | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 0,00% | 0,00% | 1,58 €/m ² | 80,58 €/m ² |

Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 11.12.2020 nach dem Komponentenverfahren

7.3.1 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“⁴³ Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp (der Ehemalige Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses) 1988 [23] 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 Gutachterausschusses nicht angebracht, da Waldfischbach-Burgalben weder überwiegend ländlichen noch mit großstädtischen Grundstücksmärkten vergleichbar ist. Vielmehr ist Waldfischbach-Burgalben im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

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

Gewichtung Da im vorliegenden Fall beim **Komponentenverfahren**, mangels vorhandener Marktdaten (Mieten etc.), der Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil durch **intersubjektive Einschätzung** der Gutachter angesetzt wird, legt der Gutachterausschuss zur Ermittlung der zonalen Endwerte eine **Gewichtung der Verfahren Modell Niedersachsen / Komponentenverfahren von 8 / 2** zugrunde.

Gewichtung Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 6: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 11.12.2020, dargestellt.

⁴³ Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

| Zone | Sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert | Endwert nach dem Niedersachsen- modell | G e w i c h t | Endwert nach dem Komponenten- verfahren | G e w i c h t | Sanierungs- beeinflusster Endwert | Ausgleichs- betrag vorläufig | Ausgleichs- betrag |
|-------|---|---|---------------------------------|---|---------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------|
| 101-1 | 91,00 €/m ² | 93,63 €/m ² | 8 | 92,82 €/m ² | 2 | 93,47 €/m ² | 2,47 €/m ² | 2,40 €/m ² |
| 101-2 | 91,00 €/m ² | 96,27 €/m ² | 8 | 94,64 €/m ² | 2 | 95,94 €/m ² | 4,94 €/m ² | 4,90 €/m ² |
| 101-3 | 91,00 €/m ² | 93,63 €/m ² | 8 | 91,00 €/m ² | 2 | 93,11 €/m ² | 2,11 €/m ² | 2,10 €/m ² |
| 102 | 91,00 €/m ² | 93,63 €/m ² | 8 | 92,82 €/m ² | 2 | 93,47 €/m ² | 2,47 €/m ² | 2,40 €/m ² |
| 103 | 18,00 €/m ² | 18,00 €/m ² | 8 | 18,00 €/m ² | 2 | 18,00 €/m ² | 0,00 €/m ² | 0,00 €/m ² |
| 104 | 85,00 €/m ² | 86,25 €/m ² | 8 | 85,85 €/m ² | 2 | 86,17 €/m ² | 1,17 €/m ² | 1,10 €/m ² |
| 105 | 85,00 €/m ² | 89,99 €/m ² | 8 | 88,40 €/m ² | 2 | 89,67 €/m ² | 4,67 €/m ² | 4,60 €/m ² |
| 106 | 73,00 €/m ² | 77,56 €/m ² | 8 | 76,65 €/m ² | 2 | 77,38 €/m ² | 4,38 €/m ² | 4,30 €/m ² |
| 107 | 67,00 €/m ² | 69,01 €/m ² | 8 | 68,34 €/m ² | 2 | 68,88 €/m ² | 1,88 €/m ² | 1,80 €/m ² |
| 108 | 58,00 €/m ² | 60,61 €/m ² | 8 | 59,16 €/m ² | 2 | 60,32 €/m ² | 2,32 €/m ² | 2,30 €/m ² |
| 109-1 | 73,00 €/m ² | 77,38 €/m ² | 8 | 75,19 €/m ² | 2 | 76,94 €/m ² | 3,94 €/m ² | 3,90 €/m ² |
| 109-2 | 73,00 €/m ² | 74,10 €/m ² | 8 | 74,46 €/m ² | 2 | 74,17 €/m ² | 1,17 €/m ² | 1,10 €/m ² |
| 110 | 35,00 €/m ² | 36,05 €/m ² | 8 | 35,70 €/m ² | 2 | 35,98 €/m ² | 0,98 €/m ² | 0,90 €/m ² |
| 111 | 79,00 €/m ² | 81,35 €/m ² | 8 | 80,58 €/m ² | 2 | 81,20 €/m ² | 2,20 €/m ² | 2,10 €/m ² |

Tabelle 6: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 11.12.2020

Der Gutachterausschuss für den Bereich Westpfalz hat in seiner Beratung am 18.03.2021 die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewichtetes Mittel aus dem Modell Niedersachsen und dem Komponentenverfahren als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

.....

Michael Loos
stellvertr. Vorsitzender des Gutachterausschusses

8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Zuletzt geändert durch G zur Neuregelung des Wasserrechts v. 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- 1.2 **Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159
- 2.1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienermittlungsverordnung - ImmoWertV**) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- 2.2 **Baunutzungsverordnung** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 BGB1. I S. 466)
- 3.1 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**) in der Fassung vom 01.03.2006
- 3.2 DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe September 1971
- 4.1 DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1988
- 4.2 DIN 283 Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, Ausgabe Februar 1962
- 5.1 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

9 Literaturverzeichnis (Auszug)

Teil I: Fachbücher und Kommentare (in der jeweils aktuellsten Fassung)

1. Hans Otto Sprengnetter
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,
Eigenverlag, Sinzig 1992, in der jeweils geltenden Fassung
2. Theo Gerardy / Rainer Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, 1991
3. Hubertus Hildebrandt
Grundstückswertermittlung, Aus der Praxis - für die Praxis, Verlag Konrad
Wittwer, Stuttgart, 1990
4. Ross / Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1983
5. Rössler / Langner / Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag H. Luchterhand,
Neuwied, 1981
6. Rolf Brachmann
Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Verlag Th. Oppermann,
Hannover, 1976
7. Ernst / Zinkahn / Bielenberg
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag C.H. Beck München, Berlin
8. Brügelmann / Dürr / Förster / Friedrich / Grauvogel / Meyer / Pohl / Roos / Schriever /
Stahnke / Vogel
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag W. Kohlhammer Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz
9. Deutscher Verein für Vermessungswesen
Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen und für Konver-
sionsflächen; Schriftenreihe des DVW, Band 25, Redaktion H. Schmalgemeier, 1996
10. Kleiber / Simon / Weyers
Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzei-
ger 1991,

Teil II: Aufsätze in Fachzeitschriften

11. Manfred Mimus
Zur Problematik strukturbedingter Bodenwerterhöhung in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, in: Vermessungswesen- und Raumordnung (VR) Heft 5 + 6/96, S. 254
12. Walter Schwenk
Zur Bemessung strukturbedingter Entwicklungsmehrwerte am Beispiel der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin", in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Heft 5/95, S. 239
13. Hans-Peter Strotkamp
Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 WertV Hans Otto Sprengnetter auf die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, in: VR, Heft 2/96, S. 86
14. Hans-Peter Frohberger
Kommentar zum Beschluss des BVerwG vom 16.01.96 - 4 B 69.95 - (OVG Bremen), in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 2/96, S. 108
15. Erich Kanngieser
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in: ZfV, Heft 3/94, S. 113
16. J. Stege
Das "Niedersachsen-Modell" in der Rechtsprechung des OVG, in: Nachrichten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/93, S. 54
17. Ullrich Gomille
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, in: VR, Heft 7/93, S. 345
18. Hans-Peter Strotkamp
Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/93, S. 17

-
19. Jörn Freise
Die Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten bei Maßnahmen der Stadterneuerung und ihre Bedeutung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vortrag beim 16. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeträge" am 14.10.92 in München
 20. Schindhelm / Wilde
Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1992, Heft 8 S. 747
 21. Jörn Freise
Entschädigungen, Freilegungskosten, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbeträge. Anforderungen an die Wertermittlung; Übersicht über Wertermittlungsverfahren. Vortrag beim 11. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeträge" am 26., 27.9.91 in München
 22. Erich Kanngieser
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen von Hermann Bodenstein aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG) 3/90, S. 147 mit weiteren Literaturhinweisen zum "Modell Niedersachsen"
 23. Hans-Peter Strotkamp
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 3/1988, S. 222
 24. Hermann Bodenstein
Modell Niedersachsen aktualisiert; in: Nachrichtenblatt der niedersächsischen Verm.- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S. 199
 25. Wolfgang Lappe
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344
 26. Walter Seele
Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, in: Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 7 + 8/1988, S. 363 ff.

-
27. Oberste Baubehörde BSI
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern – Städtebauförderung, in Bayern - 1999
 28. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in Städte baulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
 29. Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rheinlandpfälzischen Änderungsvorschläge – rheinland-pfälzische Stellungnahme vom 15. Juni 2005 an das BMVBM
 30. Bay. Staatsministerium
Richtlinien zu Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 23.03.1994
 31. Dr. Klaus Halter
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, kommunale Steuer-Zeitschrift Heft 3, März 2007
 32. Prof. Dr. Wilhelm Söfker
BauGB 2007, Neues Baurecht für die Innenentwicklung, 27.02.2007
 33. Karl-Heinz Mathony
Workshop: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten vom 04.07.2007
 34. Dr. Thomas Hafner / Gunther Wölflé
Die barrierefreie Stadt für eine alternde Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
 35. Dr. Joop de Vries / Thomas Perry
Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
 36. Rheinland-Pfalz MdlufS
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, 1. Auflage 2009

37. Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2009 und 2011

38. Hans-Peter Strotkamp
der Ausgleichsbetrag; eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten 23.11.2009

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren

Zone Nr.: 101-1

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 101-1 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 101 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 101 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 91,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁴⁴ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 91,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁴⁵ | 600 | 600 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 91,00 €/m ² |

⁴⁴ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁴⁵ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 101-2

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 101-2 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 101 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 101 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 91,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁴⁶ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 91,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁴⁷ | 600 | 600 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 91,00 €/m ² |

⁴⁶ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁴⁷ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 101-3

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 101-3 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 101 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 101 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 91,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁴⁸ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 91,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---------------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁴⁹ | 600 | | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| | Anpassungsfaktor rd. | | 1,00 |
| | Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | 91,00 €/m ² |

⁴⁸ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁴⁹ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 102

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 102 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 102 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 102 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 91,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁵⁰ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 91,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | III | III | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁵¹ | 400 | 400 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 91,00 €/m ² |

⁵⁰ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁵¹ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 103

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 103 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 103 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 103 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 18,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁵² | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 18,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | R | R | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | | | 1,00 |
| Vollgeschosse | | | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁵³ | | | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | | | 1,00 |
| Erschließungszustand | | | 1,00 |
| Lage | | | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 18,00 €/m ² |

⁵² Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁵³ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfishbach“ der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 104

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 104 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 104 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 104 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 85,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁵⁴ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 85,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁵⁵ | 300 | 300 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 85,00 €/m ² |

⁵⁴ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁵⁵ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 105

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 105 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 105 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 105 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 85,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁵⁶ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 85,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---------------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁵⁷ | 400 | 400 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| | Anpassungsfaktor rd. | | 1,00 |
| | Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | 85,00 €/m ² |

⁵⁶ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁵⁷ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 106

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 106 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 106 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 106 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 73,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁵⁸ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 73,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁵⁹ | 500 | 500 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 73,00 €/m ² |

⁵⁸ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁵⁹ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 107

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 107 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 107 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 107 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 67,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁶⁰ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 67,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁶¹ | 200 | 200 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 67,00 €/m ² |

⁶⁰ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁶¹ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 108

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 108 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 108 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 108 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 58,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁶² | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 58,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---------------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁶³ | 300 | 300 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| | Anpassungsfaktor rd. | | 1,00 |
| | Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | 58,00 €/m ² |

⁶² Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁶³ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 109-1

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 109-1 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 109 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 109 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 73,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁶⁴ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 73,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁶⁵ | 600 | | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 73,00 €/m ² |

⁶⁴ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁶⁵ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 109-2

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 109-2 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 109 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 109 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 73,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁶⁶ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 73,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁶⁷ | 600 | | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | | 1,00 |
| sonstige | keine | | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 73,00 €/m ² |

⁶⁶ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁶⁷ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 110

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 1101 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 110 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 110 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 35,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁶⁸ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 35,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---------------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁶⁹ | 500 | 500 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| | Anpassungsfaktor rd. | | 1,00 |
| | Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | 35,00 €/m ² |

⁶⁸ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁶⁹ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Zone Nr.: 111

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 111 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 111 angepasst:

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 111 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020 | 79,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

| | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|----------|---------------------|-------------------------------|-----------|
| Stichtag | 01.01.2020 | 11.12.2020 ⁷⁰ | 1,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 11.12.2020 | 79,00 €/m ² |
|---|------------------------|

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

| Zustandsmerkmale | Richtwertgrundstück | Zonales Anfangswertgrundstück | Anpassung |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Entwicklungszustand | B | B | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | MI | MI | 1,00 |
| Bauweise | offene Bauweise | offene Bauweise | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | II | 1,00 |
| Grundstücksfläche ⁷¹ | 400 | 400 | 1,00 |
| Grundstückszuschnitt | lageüblich (mittel) | lageüblich (mittel) | 1,00 |
| Erschließungszustand | einseitig (mittel) | einseitig (mittel) | 1,00 |
| Lage | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | Wohn- und Geschäftslage (mittel) | 1,00 |
| sonstige | keine | keine | 1,00 |
| Anpassungsfaktor rd. | | | 1,00 |
| Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren | | | 79,00 €/m ² |

⁷⁰ Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat in einer Auswertung der Kauffälle festgestellt, dass im Bereich der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben keine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte erfolgen muss.

⁷¹ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern Waldfischbach“ der Gemeinde Waldfischbach-Burgalben nicht feststellbar.

Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen

Zone Nr.: 101-1**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| überwiegend intakt | 1 | Bebauung (Umgebung) | 1 | einzelne Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| funktionsgerecht | 0 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 0 | keine Maßnahmen |
| überwiegend gut | 1 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 1 | einzelne kleinere Maßnahmen |
| 2 / 4 | 0,50 | Mittel | 0,50 | 2 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 91,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,50 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,50 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,89 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 93,63 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 91,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,63 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 93,63 €/m |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen und Freilegung und der Ausbau des Parkplatzes hinter der Kirche wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 101-2

Bewertungsrahmen

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| geringe/keine Mängel | 2 | Bebauung (Umgebung) | 2 | gezielte Behebung der Mängel |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| funktionsgerecht | 0 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 0 | keine Maßnahmen |
| in Teilen Verbesserungsbedürftig | 2 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 2 | einzelne Ergänzung |
| 4 / 4 | 1,00 | Mittel | 1,00 | 4 / 4 |

| | |
|--|-------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 91,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 1,00 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 1,00 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 5,79 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 96,27 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 91,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell | 5,27 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 96,27 €/m²* |

* *Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen und Freilegung und der Ausbau des Parkplatzes hinter der Kirche sowie der Parkplatz Welschstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 101-3**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| funktionsgerecht | 0 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 0 | keine Maßnahmen |
| in Teilen Verbesserungsbe- dürftig | 2 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 2 | einzelne Ergänzung |
| 2 / 4 | 0,50 | Mittel | 0,50 | 2 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 91,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,50 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,50 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,89 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 93,63 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 91,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,63 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 93,63 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch den Ausbau des Parkplatzes hinter der Kirche sowie des Parkplatzes Welschstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 102**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| überwiegend intakt | 1 | Bebauung (Umgebung) | 1 | einzelne Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| funktionsgerecht | 0 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 0 | keine Maßnahmen |
| überwiegend gut | 1 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 1 | einzelne kleinere Maßnahmen |
| 2 / 4 | 0,50 | Mittel | 0,50 | 2 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 91,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,50 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,50 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,89 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 93,63 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 91,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,63 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 93,63 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen und Freilegung sowie der Ausbau des Parkplatzes hinter der Kirche wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 103

Bewertungsrahmen

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| funktionsgerecht | 0 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 0 | keine Maßnahmen |
| gut | 0 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 0 | keine Maßnahmen |
| 0 / 4 | 0,00 | Mittel | 0,00 | 0 / 4 |

| | |
|--|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 18,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,00 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,00 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 0,00 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 18,00 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 18,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 0,00 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 18,00 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Zone Nr.: 104**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| funktionsgerecht | 0 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 0 | keine Maßnahmen |
| überwiegend gut | 1 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 1 | einzelne kleinere Maß- nahmen |
| 1 / 4 | 0,25 | Mittel | 0,25 | 1 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 85,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,25 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,25 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 1,47 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 86,25 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 85,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 1,25 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 86,25 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Ausbau der Parkplätze hinter der Kirche und Welschstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 105**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|---|
| überwiegend intakt | 1 | Bebauung (Umgebung) | 1 | einzelne Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| Überwiegend funktionsge- recht | 1 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 1 | Einzelne Maßnahmen be- zogen auf einzelne Grundstücke |
| in Teilen Verbesserungsbe- dürftig | 2 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 2 | einzelne Ergänzung |
| 4 / 4 | 1,00 | Mittel | 1,00 | 4 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 85,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 1,00 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 1,00 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 5,87 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 89,99 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 85,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 4,99 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 89,99 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen und Freilegung und Ausbau der Parkplätze Welschstraße und Schloßstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 106**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| geringe Beeinträchtigungen | 2 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 2 | einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke |
| Einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen | 3 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 3 | Gezielte Ergänzung der Infrastruktur |
| 5 / 4 | 1,25 | Mittel | 1,25 | 5 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 73,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 1,25 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 1,25 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 6,25 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 77,56 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 73,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 4,56 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 77,56 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch mehrere Freilegungen und Ausbau des Parkplatzes Schloßstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 107

Bewertungsrahmen

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|---|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| Überwiegend funktionsge- recht | 1 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 1 | Einzelne Maßnahmen be- zogen auf einzelne Grundstücke |
| überwiegend gut | 1 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 1 | einzelne kleinere Maß- nahmen |
| 2 / 4 | 0,50 | Mittel | 0,50 | 2 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 67,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,50 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,50 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 3,00 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 67,00 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 67,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,01 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 69,01 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch mehrere Freilegungen und Ausbau des Parkplatzes Schloßstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 108**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| geringe Beeinträchtigungen | 2 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 2 | einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke |
| überwiegend gut | 1 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 1 | einzelne kleinere Maß- nahmen |
| 3 / 4 | 0,75 | Mittel | 0,75 | 3 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 58,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,75 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,75 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 4,50 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 60,61 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 58,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,61 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 60,61 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch mehrere Freilegungen und Ausbau des Parkplatzes Schloßstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 109-1

Bewertungsrahmen

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| überwiegend intakt | 1 | Bebauung (Umgebung) | 1 | einzelne Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| geringe Beeinträchtigungen | 2 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 2 | einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke |
| überwiegend gut | 1 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 1 | einzelne kleinere Maß- nahmen |
| 4 / 4 | 1,00 | Mittel | 1,00 | 4 / 4 |

| | |
|---|-------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 73,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 1,00 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 1,00 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 6,00 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 77,38 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 73,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 4,38 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 77,38 €/m^{2*} |

* *Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen durch Freilegung und Modernisierung sowie Ausbau der Parkplätze Welschstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 109-2**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| funktionsgerecht | 0 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 0 | keine Maßnahmen |
| überwiegend gut | 1 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 1 | einzelne kleinere Maßnahmen |
| 1 / 4 | 0,25 | Mittel | 0,25 | 1 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 73,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,25 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,25 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 1,50 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 74,10 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 73,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 1,10 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 74,10 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen sowie Ausbau der Parkplätze Welschstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 110**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| geringe Beeinträchtigungen | 2 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 2 | einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke |
| gut | 0 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 0 | keine Maßnahmen |
| 2 / 4 | 0,50 | Mittel | 0,50 | 2 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 35,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,50 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,50 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 3,00 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 36,05 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 35,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 1,05 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 36,05 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Zone Nr.: 111**Bewertungsrahmen**

| Einstufungsmerkmale Missstände | Klasse 1 - 10 | Komplex | Klasse 1 - 10 | Einstufungsmerkmale Maßnahmen |
|---|--------------------------|---|--------------------------|--|
| intakt | 0 | Bebauung (Umgebung) | 0 | keine Maßnahmen |
| günstig | 0 | Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung) | 0 | keine Maßnahmen |
| geringe Beeinträchtigungen | 2 | Nutzung (Verdichtung, Gemengelage) | 2 | einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke |
| gut | 0 | Umfeld (Verkehr, Infrastruktur) | 0 | keine Maßnahmen |
| 2 / 4 | 0,50 | Mittel | 0,50 | 2 / 4 |

| | |
|---|------------------------------|
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 79,00 €/m ² |
| Klassifizierte Missstände i. M.: | 0,50 |
| Klassifizierte Maßnahmen i. M.: | 0,50 |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,97 % |
| Vorläufiger zonaler Endwert: | 81,35 €/m² |
| Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4): | 79,00 €/m ² |
| Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell: | 2,35 €/m ² |
| Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell: | 81,35 €/m² |

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Anlage 3 Komponentenverfahren

Zone: 101-1

Zonaler Anfangswert: 91,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|------------|--|
| Art der baulichen Nutzung ⁷² Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand Erschließungsvorteil ⁷³ - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % 0 % | 0,00 €/m ² 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks Lagevorteil ⁷⁴ (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | 1 % | 0,91 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ⁷⁵ | 0 % 1 % | 0,00 €/m ² 0,91 €/m ² |
| Summe | 2 % | 1,82 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 101-1 91,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 2 % 1,82 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **92,82 €/m²**

⁷² Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

⁷³ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

⁷⁴ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

⁷⁵ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 101-2

Zonaler Anfangswert:**91,00 €/m²**

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|---------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ⁷⁶ | | |
| Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ⁷⁷ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0,00 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ⁷⁸ | 2 % | 1,82 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ⁷⁹ | 2 % | 1,82 €/m ² |
| Summe | 4 % | 3,64 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **101-2**91,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

3,64 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

94,64 €/m^{2*}

* *Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

⁷⁶ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

⁷⁷ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

⁷⁸ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

⁷⁹ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 101-3

Zonaler Anfangswert:

91,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|------------|--|
| Art der baulichen Nutzung ⁸⁰ Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand Erschließungsvorteil ⁸¹ - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % 0 % | 0,00 €/m ² 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) | 0 % 0 % | 0,00 €/m ² 0,00 €/m ² |
| Summe | 0 % | 0,00 €/m ² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **101-3**

91,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

91,00 €/m²

⁸⁰ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

⁸¹ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

Zone: 102

Zonaler Anfangswert:

91,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|---------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ⁸² | | |
| Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ⁸³ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ⁸⁴ | 1 % | 0,91 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ⁸⁵ | 1 % | 0,91 €/m ² |
| Summe | 2 % | 1,82 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **102**

91,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,82 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

92,82 €/m²

⁸² Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

⁸³ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

⁸⁴ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

⁸⁵ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 103

Zonaler Anfangswert:

18,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ⁸⁶ | | |
| Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ⁸⁷ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil | 0 % | 0,00 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Summe | 0 % | 0,00 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **103**

18,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

18,00 €/m²

⁸⁶ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

⁸⁷ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

Zone: 104

Zonaler Anfangswert:

85,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|---------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ⁸⁸ | | |
| Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ⁸⁹ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0,0 % | 0,00 €/m ² |
| | 0 | |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil | 0 % | 0,00 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ⁹⁰ | 1 % | 0,85 €/m ² |
| Summe | 1 % | 0,85 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **104**

85,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

1 %

0,85 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

85,85 €/m²

⁸⁸ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

⁸⁹ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

⁹⁰ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 105

Zonaler Anfangswert:

85,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ⁹¹ | | |
| Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ⁹² | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ⁹³ | 2 % | 1,70 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ⁹⁴ | 2 % | 1,70 €/m ² |
| Summe | 4 % | 3,40 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **105**

85,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

3,40 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

88,40 €/m²

⁹¹ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

⁹² Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

⁹³ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2% ermittelt.

⁹⁴ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 106

Zonaler Anfangswert: 73,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ⁹⁵ | | |
| Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ⁹⁶ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ⁹⁷ | 2 % | 1,46 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ⁹⁸ | 3 % | 2,19 €/m ² |
| Summe | 5 % | 3,65 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **106** 73,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 5 % 3,65 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **76,65 €/m²**

⁹⁵ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

⁹⁶ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

⁹⁷ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

⁹⁸ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 3%

Zone: 107

Zonaler Anfangswert:

67,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ⁹⁹ | | |
| Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ¹⁰⁰ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ¹⁰¹ | 1 % | 0,67 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ¹⁰² | 1 % | 0,67 €/m ² |
| Summe | 2 % | 1,34 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **107**

67,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,34 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

68,34 €/m²

⁹⁹ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

¹⁰⁰ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

¹⁰¹ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

¹⁰² Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

Zone: 108

Zonaler Anfangswert:

58,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|---|---------------|--|
| Art der baulichen Nutzung ¹⁰³ Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand Erschließungsvorteil ¹⁰⁴ - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % 0 % | 0,00 €/m ² 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks Lagevorteil ¹⁰⁵ (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | 1 % | 0,58 €/m ² |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ¹⁰⁶ | 0 % 1 % | 0,00 €/m ² 0,58 €/m ² |
| Summe | 2 % | 1,16 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **108**

58,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,16 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

59,16 €/m²

¹⁰³ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

¹⁰⁴ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

¹⁰⁵ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

¹⁰⁶ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 109-1

Zonaler Anfangswert:

73,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ¹⁰⁷ | | |
| Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ¹⁰⁸ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ¹⁰⁹ | 2 % | 1,46 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ¹¹⁰ | 1 % | 0,73 €/m ² |
| Summe | 3 % | 2,19 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **109-1**

73,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3 %

2,19 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

75,19 €/m²

¹⁰⁷ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

¹⁰⁸ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

¹⁰⁹ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2% ermittelt.

¹¹⁰ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 109-2

Zonaler Anfangswert:**73,00 €/m²**

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|---------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ¹¹¹ | | |
| Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ¹¹² | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ¹¹³ | 1 % | 0,73 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) ¹¹⁴ | 1 % | 0,73 €/m ² |
| Summe | 2 % | 1,46 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **109-2**73,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,46 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

74,46 €/m^{2*}

* *Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

¹¹¹ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

¹¹² Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

¹¹³ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

¹¹⁴ Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 110

Zonaler Anfangswert:

35,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ¹¹⁵ | | |
| Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ¹¹⁶ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ¹¹⁷ | 2 % | 0,70 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Summe | 2 % | 0,70 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **110**

35,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

0,70 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

35,70 €/m²

¹¹⁵ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

¹¹⁶ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

¹¹⁷ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

Zone: 111

Zonaler Anfangswert:

79,00 €/m²

| Sanierungsvorteil (gegeben durch) | Ansatz | Wert |
|--|---------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung ¹¹⁸ | | |
| Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Erschließungszustand | | |
| Erschließungsvorteil ¹¹⁹ | | |
| - (Straßenausbau, Fußgängerzone) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Lage des Grundstücks | | |
| Lagevorteil ¹²⁰ | 2 % | 1,58 €/m ² |
| (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) | | |
| Allgemeiner Sanierungsvorteil | | |
| - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen | 0 % | 0,00 €/m ² |
| - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) | 0 % | 0,00 €/m ² |
| Summe | 2 % | 1,58 €/m² |

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **111**

79,00 €/m²

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,58 €/m²

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

80,58 €/m²

¹¹⁸ Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

¹¹⁹ Es wurden keine Erschließungsmaßnahmen mit Sanierungsmitteln durchgeführt.

¹²⁰ Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

Anlage 4 Photodokumentation

W e l s c h s t r a ß e 1 1



vorher



nachher

P a r k p l a t z W e l s c h s t r a ß e



P a r k p l a t z S c h l o s s s t r a ß e

