

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück

Am Wasserturm 5a, 56727 Mayen

Tel.: 02651 9582-0



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Az.: GU 40053500/2012

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 Bad Bertrich“
der Ortsgemeinde Bad Bertrich**



Abbildung 1: Übersicht Sanierungsgebiet

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 22.06.2023 in der Besetzung

Herr Michael Mies	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Rolf Groß	Ehrenamtlicher Gutachter
Frau Judith Schleicher	Ehrenamtliche Gutachterin
Herr Rainer Angsten	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Raimund Bogler	Ehrenamtliche Gutachterin
Herr Thorsten Kirschstein	Ehrenamtliche Gutachterin
Herr Thomas Fischer	Vorsitzender des Gutachterausschusses

den Anfangs- und Endwert für das Sanierungsgebiet „Ortskern Bad Bertrich“ der Ortsgemeinde Bad Bertrich zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021 beschlossen (siehe nachfolgende Tabelle 1).

Zonale Anfangs- und Endwerte¹
im Sanierungsgebiet „Ortskern Bad Bertrich“
der Ortsgemeinde Bad Bertrich
zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021

Sanierungszone Nr.:	Anfangswert	Endwert	Abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Endwert - Anfangswert)
1	81,40 €/m ²	84,80 €/m ²	3,40 €/m ²
2	71,10 €/m ²	74,60 €/m ²	3,50 €/m ²
3	19,50 €/m ²	19,50 €/m ²	0,00 €/m ²
4	1,20 €/m ²	1,20 €/m ²	0,00 €/m ²
5	44,80 €/m ²	44,80 €/m ²	0,00 €/m ²
6	155,50 €/m ²	155,50 €/m ²	0,00 €/m ²
6a	139,50 €/m ²	151,50 €/m ²	12,00 €/m ²
7	97,50 €/m ²	111,50 €/m ²	14,00 €/m ²
7a	52,30 €/m ²	52,30 €/m ²	0,00 €/m ²
8	42,80 €/m ²	42,80 €/m ²	0,00 €/m ²

¹ Graphische Darstellung der Sanierungszonen siehe Abbildung 14: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

Sanierungszone Nr.:	Anfangswert	Endwert	Abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Endwert - Anfangswert)
9	139,70 €/m ²	139,70 €/m ²	0,00 €/m ²
10	99,80 €/m ²	110,90 €/m ²	11,10 €/m ²
11	99,80 €/m ²	113,60 €/m ²	13,80 €/m ²
12	1,50 €/m ²	1,50 €/m ²	0,00 €/m ²
13	94,80 €/m ²	108,40 €/m ²	13,60 €/m ²
14	99,80 €/m ²	111,00 €/m ²	11,20 €/m ²
14a	144,00 €/m ²	156,10 €/m ²	12,10 €/m ²
15	109,80 €/m ²	109,80 €/m ²	0,00 €/m ²
16	54,80 €/m ²	67,00 €/m ²	12,20 €/m ²
16a	59,80 €/m ²	59,80 €/m ²	0,00 €/m ²
17	54,80 €/m ²	67,00 €/m ²	12,20 €/m ²
17a	59,80 €/m ²	59,80 €/m ²	0,00 €/m ²
17b	29,90 €/m ²	29,90 €/m ²	0,00 €/m ²
18	49,90 €/m ²	62,00 €/m ²	12,10 €/m ²
19	99,70 €/m ²	110,80 €/m ²	11,10 €/m ²
20	109,70 €/m ²	109,70 €/m ²	0,00 €/m ²
21	129,60 €/m ²	129,60 €/m ²	0,00 €/m ²
22	119,20 €/m ²	119,20 €/m ²	0,00 €/m ²
23	54,90 €/m ²	54,90 €/m ²	0,00 €/m ²
24	99,70 €/m ²	106,20 €/m ²	6,50 €/m ²
25	94,80 €/m ²	101,30 €/m ²	6,50 €/m ²
26	89,70 €/m ²	96,10 €/m ²	6,40 €/m ²
27	89,70 €/m ²	99,60 €/m ²	9,90 €/m ²
27a	10,90 €/m ²	10,90 €/m ²	0,00 €/m ²
28	51,20 €/m ²	51,20 €/m ²	0,00 €/m ²
29	16,40 €/m ²	16,40 €/m ²	0,00 €/m ²
30	49,80 €/m ²	55,70 €/m ²	5,90 €/m ²

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 22.06.2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Osteifel-Hunsrück



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt **Osteifel-Hunsrück**
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen
Tel.: 02651 9582-0

Az.: 40053500/2012

B e s c h l u s s

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat am 22.06.2023 in seiner Beratung die Wertzonen festgelegt und die zonalen Anfangs- und Endwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet „Ortskern Bad Bertrich“ zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021 in der Besetzung

Herr Raimund Bogler, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Rainer Angsten, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Thorsten Kirschstein, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Michael Mies, ehrenamtlicher Gutachter	
Frau Judith Schleicher, ehrenamtliche Gutachterin	
Herr Rolf Groß, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Fischer, Vorsitzender des Gutachterausschusses	

beschlossen.

Die beigefügte Liste und Übersicht der Wertzonen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Abbildung 2: Beschluss der Gutachterausschusssitzung vom 22.06.2023

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität (Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21):

Anfangswerte	01.01.1996 (Grundsätzlich vor dem Beschluss des Ortsgemeinderates über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen vom 11.07.1996). Es ist somit von einem Zeitpunkt auszugehen, zu dem die Absicht der Durchführung einer Sanierung noch nicht (öffentlich) bekannt war.
Endwerte	Für die Endwerte ist der Tag der Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung 25.12.2021 (Wertermittlungsstichtag) anzuhalten. Der Ortsgemeinderat Bad Bertrich hat die Satzung über die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Ortskern Bad Bertrich“ am 14.12.2021 beschlossen.

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21):

Anfangswerte ²	Stichtag (25.12.2021) des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.
Endwerte ²	Stichtag (25.12.2021) des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Wichtige Hinweise:

- 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 immer zugunsten der Eigentümer gerundet.
- c. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässiger Weise 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).

² Als Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag der Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung gewählt. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt.

Mayen, den 31.08.2023

gez. Fischer

Thomas Fischer

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Ausfertigungen haben erhalten:

- eine Ausfertigung für die Ortsgemeinde Bad Bertrich

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift wird bescheinigt.

Mayen, den 05.12.2023

Im Auftrag

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	10
2	Gebietsbeschreibung.....	12
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	12
2.1.1	Vor der Sanierung.....	14
2.1.2	Nach der Sanierung.....	17
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	18
3	Wertermittlungsstichtage Grundlagen.....	26
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse	26
3.2	Für die Qualitätsbemessung.....	26
3.2.1	Anfangswerte.....	26
3.2.2	Endwerte.....	26
3.2.3	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	26
3.2.4	Entwicklungszustand	28
3.2.5	Definitionen nach § 3 ImmoWertV 21.....	29
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	30
3.3.1	Definitionen.....	30
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	31
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	32
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	32
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke	33
3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)	35
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren	35
3.3.2.2.2	Komponentenmethode (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	37
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen	46
3.3.2.2.4	Die marktangepasste Zielbaumethode.....	51
3.3.2.3	Mittelbildung.....	59
4	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Wertermittlungsstichtag.....	60
4.1	Allgemeines	60
4.2	Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte	61
4.2.1	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone zum Wertermittlungsstichtag („Besondere Bodenrichtwerte“)	63
4.3	Ableitung der „besonderen zonalen Bodenrichtwerte“ und Neuzonierung	79
4.3.1	Anpassung der Bodenrichtwertzonen zur Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte.....	81
5	Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....	89
5.1	Vergleichskaufpreisverfahren	89
5.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	89
5.1.2	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	90
5.2	Bodenrichtwertverfahren	93
5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	93
5.4	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag	94
6	Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)	95
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren	95
6.1.1	Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus	

	dem Sanierungsgebiet	95
6.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen	95
6.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“	97
6.4	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Zielbaumethode“	99
6.5	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag	101
7	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	108
8	Literaturverzeichnis (Auszug)	109
	Anlage 1: Berechnungen für die Sanierungszonen (Zone 1 bis 30)	111
	Sanierungszone 1	112
	Sanierungszone 2	117
	Sanierungszone 3	122
	Sanierungszone 4	124
	Sanierungszone 5	126
	Sanierungszone 6	128
	Sanierungszone 6a	130
	Sanierungszone 7	135
	Sanierungszone 7a	140
	Sanierungszone 8	142
	Sanierungszone 9	144
	Sanierungszone 10	146
	Sanierungszone 11	151
	Sanierungszone 12	156
	Sanierungszone 13	158
	Sanierungszone 14	163
	Sanierungszone 14a	168
	Sanierungszone 15	173
	Sanierungszone 16	175
	Sanierungszone 16a	180
	Sanierungszone 17/17a/17b	182
	Sanierungszone 18	184
	Sanierungszone 19	189
	Sanierungszone 20	194
	Sanierungszone 21	196
	Sanierungszone 22	198
	Sanierungszone 23	200
	Sanierungszone 24	202
	Sanierungszone 25	207
	Sanierungszone 26	212
	Sanierungszone 27/27a	217
	Sanierungszone 28	223
	Sanierungszone 29	225
	Sanierungszone 30	227
	Anlage 2: Fotodokumentation	233
	Anlage 4: Denkmalschutzliste (Auszug)	245
	Abbildungsverzeichnis	
	Abbildung 1: Übersicht Sanierungsgebiet	1
	Abbildung 2: Beschluss der Gutachterausschusssitzung vom 22.06.2023	4
	Abbildung 3: Übersichtskarte	12

Abbildung 4: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortskern Bad Bertrich" mit Erweiterung (schraffierter Bereich)	22
Abbildung 5: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz.....	43
Abbildung 6: Beispiel für einen Klassifikationsrahmen (Niedersachsenmodell)	49
Abbildung 7: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte	51
Abbildung 8: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 90 €/m ²	54
Abbildung 9: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 350 €/m ²	54
Abbildung 10: Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode.....	54
Abbildung 11 Beispiel für einen Klassifikationsrahmen Zielbaumethode.....	57
Abbildung 12: Beispiel für die gewogene Mittelbildung.....	59
Abbildung 13: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2020)	77
Abbildung 14: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen.....	87
Abbildung 15: Darstellung der Verfahrensergebnisse.....	105

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 22.06.2023	3
Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißer Test.....	42
Tabelle 3: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert (Beispielberechnung für die Zone 1).....	90
Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke (Beispielberechnung für die Zone 1)	92
Tabelle 5: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 25.12.2021	94
Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen.....	96
Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021 nach der Komponentenmethode.....	99
Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021 nach der Zielbaumethode	100
Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021	103

1 Vorbemerkungen

Antragsteller:	Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen für die Ortsgemeinde Bad Bertrich
Grund der Erstellung:	<p>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.</p> <p>Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung der Grundstücke im Sanierungsgebiet zum Wertermittlungsstichtag ergibt.</p> <p>Als Stichtag für den Abschluss der Sanierung war der Tag der Aufhebung der Sanierungssatzung (Bekanntgabe) 25.12.2021 zu wählen. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt</p>
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2805) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung. Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag“ herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.
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. Etwaige Belastungen (z.B. Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, Baulasten etc.) sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.
Wichtige Hinweise:	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 sowie den diesbezüglichen Ausführungen in den nachfolgenden Abschnitten zu entnehmen ist:

1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke,
siehe hierzu: 3.2 Für die Qualitätsbemessung
2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen,
siehe hierzu: 3.3.1 Definitionen
3. zur vorrangigen Wertermittlung anhand von Vergleichspreisen,
siehe hierzu: 3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung
4. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst,
siehe hierzu: 4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften



Abbildung 3: Übersichtskarte

Ort:

Die Ortsgemeinde Bad Bertrich ist eines der vier rheinland-pfälzischen Staatsbäder und Kurort in der Eifel. Sie gehört der Verbandsgemeinde Ulmen im Landkreis Cochem-Zell an und hat ca. 1000 Einwohner. Sie liegt im Üßbachtal in der südlichen Vulkaneifel nahe der Mosel und besteht aus den Ortsteilen Bad Bertrich mit den Wohnplätzen Marienhöhe und Sonnenhof sowie Kennfus mit dem Wohnplatz Lucienhof.

Bad Bertrich wird durch die Landesstraße L 103 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Gemäß Einstufung im regionalen Raumordnungsplan gehört Bad Bertrich zum Mittelbereich Cochem-Zell und ist Lutzerath als Zentrum der Grundversorgung zugeordnet. Entsprechend den Vorgaben des Raumordnungsplanes übt Bad Bertrich die besondere Funktion der Erholung aus.

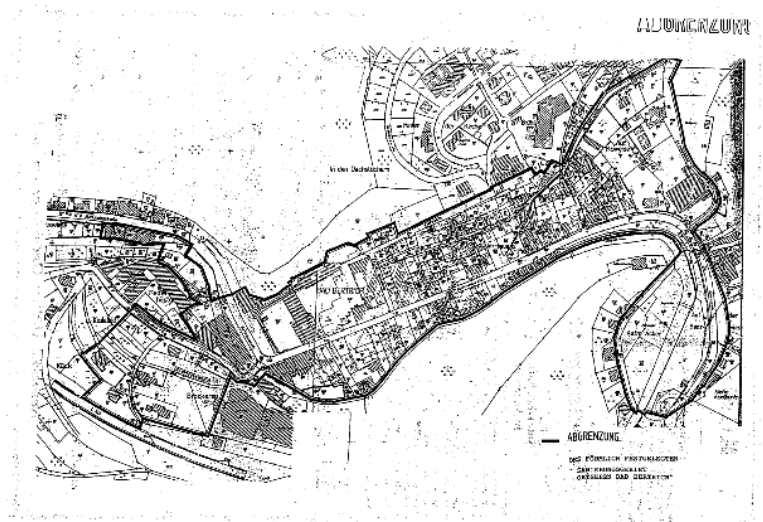
Die nächsten Oberzentren sind Trier und Koblenz. Die Entfernung beträgt etwa 60 bzw. 80 km. Bis zur Kreisstadt (Landkreis

Cochem-Zell) Cochem, die ein Mittelzentrum ist, beträgt die Entfernung etwa 30 km.

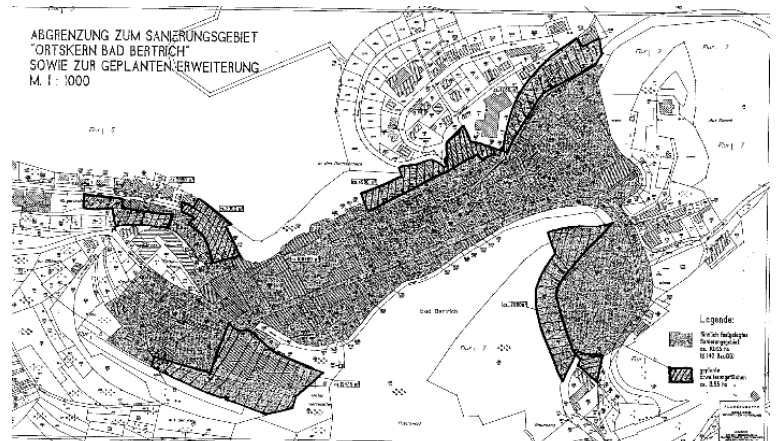
Lage des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes:

Zentraler Ortskernbereich der Ortsgemeinde Bad Bertrich. Das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird wie folgt umschrieben (zitiert aus der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes der „Ortskern Bad Bertrich“ vom 16.08.1997 gem. § 142 Abs.1 und 3 Baugesetzbuch):

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im (der Satzung als Anlage 1) beigefügten Lageplan, Gemarkung Bad Bertrich, abgegrenzten Fläche.



Das Sanierungsgebiet „Ortskern Bad Bertrich“ wurde durch die Satzung vom 16.10.2006 zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Bad Bertrich“ vom 16.08.1997 erweitert. Grund hierfür war eine geringfügige Änderung der Abgrenzung für eine zweckmäßigere Durchführung und Umsetzung der Sanierungsziele.



Diese folgenden Straßen sind die Erschließungsstraßen im Sanierungsgebiet:

Kurfürstenstraße, Römerstraße, Bäderstraße, Kirchstraße, Clara-Viebig-Straße und die Querstraßen Peterstraße, Friedrichstraße, Viktoriastraße, Im Römerkessel und Brückenweg

Das Sanierungsgebiet umfasst incl. Erweiterung eine Fläche von knapp 17 ha. Die Merkmale von Mischgebieten (Wohn- und Geschäftsnutzung) prägen das Sanierungsgebiet.

Für das zu bewertende Sanierungsgebiet hat der Ortsgemeinderat von Bad Bertrich in seiner Sitzung vom 14.12.2021 die Aufhebung der Satzung der Ortsgemeinde Bad Bertrich über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Bad Bertrich“ beschlossen. Diese Satzung der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde mit ihrer Veröffentlichung am 25.12.2021 rechtsverbindlich. Das Sanierungsverfahren wurde mit Bekanntmachung endgültig aufgehoben.

2.1.1 Vor der Sanierung

Sanierungsziele:

Die vorbereitende Untersuchung der Ortsgemeinde Bad Bertrich geht von einer bestandsorientierten Planung aus.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme gliedern sich in die Grundstücksstruktur, Bauliche Struktur, Qualität und Ausstattung der Wohnungen, Sozialstruktur, Gewerbestruktur und Städtebauliche Struktur.

Die Hauptziele der Sanierung im Bad Bertricher Ortskern lauten:

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Bad Bertrich als Kur-, Erholungs- und Fremdenverkehrsort und die damit verbundene wirtschaftliche Situation bzw. Entwicklungsmöglichkeiten
- die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung des Hauptorts wie auch des Ortsteils Kennfus,
- die Verbesserung der verkehrstechnischen und infrastrukturellen Erschließung des Gebiets unter besonderer Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes

Im Einzelnen:

- Reduzierung des Verkehrs unter den Zielsetzungen der Verkehrsberuhigung im gesamten Untersuchungsgebiet durch Aufgliederung des Erschließungssystems in Erschließungsstraßen, verkehrsberuhigten Straßen und Fußgängerbereiche.
- Neufassung der räumlichen Abgrenzung des Platzraumes Thermalbad/Kurgarten, Funktionszuweisung von Teilflächen mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Kommunikations- und Aufenthaltsbereiches als westliches „Ortsentree“.
- Neuordnung der Parkdeckzu- und abfahrt unter gestalterischer Aufwertung und Nutzungserweiterung des Parkdeckgebäudes.
- Neuordnung der innerörtlichen Erschließung über Viktoriastraße, Bäderstraße, Kirchstraße und Verbesserung der Funktionsfähigkeit durch Beheben von Gefährdungs- und Konfliktpunkten, die durch die Straßenführung, Straßenverengungen und mangelnde Straßengestaltung entstehen.
- Bau von kapazitätserhöhenden Parkieranlagen im Bereich der Ortseinfahrt Ost als Ergänzungs- und Ersatzangebot zu den notwendigen privaten Stellplätzen für Besucher, Beschäftigte und Bewohner als Dauerparkplätze.
- Neuordnung der Blockinnenbereiche zwischen Kurfürstenstraße und Bäderstraße unter Schließung von straßenseitigen Baulücken zur Entwicklung von geschlossenen Straßen- und Platzräumen und damit Verbesserung des gesamten Ortsbildes.
- Neuordnung der rückwärtigen Bebauung der Kurfürstenstraße zum Üßbach unter der Zielsetzung der Entwicklung ufergerechter, den Üßbach begleitender teilweise freigehaltener Blockinnenbereiche.
- Gestaltung des Parkplatzes Ost „Auf Benz“
- Neuordnung des Grundstücksbereiches der Deutschen Post AG an der Kurfürstenstraße als Geschäftserweiterungseinrichtungen unter Einbeziehung des Postgebäudes
- Ausbau der Straße „Am Römerkessel“ und Ausbau des östlichen Abschnittes der Bäderstraße als verkehrsberuhigte

Bereiche gestaltet für die innerörtliche Erschließung.

- Aufschließung des Blockbereiches „Am Römerkessel/ Viktoriastraße“
- Ausbau der Viktoriastraße als gestalteter Geschäftsbereich sowie Rückbau der Kurfürstenstraße von der Einmündung „Am Römerkessel“ bis zur Viktoriastraße unter dem Aspekt einer überwiegenden Fußgängernutzung

Nutzung

Unter Einbeziehung des Römerkessels, lässt sich das Untersuchungsgebiet in drei Hauptnutzungsbereiche teilen. Im Westen der Ortslage liegen der Kur- und Bäderbereich mit Glaubersalzquelle, das Thermalhallen-/Freibad und das Kurzentrum, die über die Ortseinfahrten West und Therme erschlossen sind. Über die Einfahrt Ost erreicht man den Bereich des Naturparks Römerkessel und des Schwanenteiches mit den hier liegenden Hotels und sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie Fachkliniken. Zwischen diesen beiden Schwerpunktbereichen liegt der eigentliche Ortskern mit der Hauptverbindungsachse Kurfürstenstraße, die zugleich Haupteingangszone und „Kurpromenade“ ist.

Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke werden überwiegend gemischt genutzt (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergung, Dienstleistung- und Handwerksbetriebe und die für den Kurort wichtigen Fachkliniken).

Verkehrssituation

Schon vor der Sanierung war der Ortsbereich Bad Bertrich an das überregionale Straßennetz durch die, durch das Üßbachtal verlaufende Landesstraße L 103 angebunden. Im Jahr 1984 wurde diese Umgehungsstraße mit 2 Tunneln in Betrieb genommen und somit die Ortslage erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet. An die Umgehungsstraße wurde der Ort durch die Ortszufahrten West und Ost direkt angebunden. Etwa 2008 kam im Rahmen des Neubaus der Therme noch eine eigens dafür geschaffene weitere Zufahrt hinzu.

Die westliche Ortszufahrt stellt gleichzeitig die Straßenverbindung Kreisstraße K9 nach Bonsbeuren dar. Durch den Bau großer Parkplatzanlagen sowohl westlich wie östlich des eigentlichen Ortskerns konnte der Kunden- und Besucherverkehr unmittelbar vor dem Ortskern abgefangen werden, sodass er nur für den reinen Anliegerverkehr geöffnet bleiben musste. Durch die Widmung des innerörtlichen Straßensystems zu Mischverkehrs-

	<p>flächen (Verkehrsberuhigung gemäß § 42 (4a) STVO) und verkehrslenkende Maßnahmen infolge von Fahrtrichtungsvorgaben, wurden die grundsätzlichen Voraussetzungen einer weiteren innerörtlichen Verkehrsberuhigung bereits umgesetzt. Als wichtigste Verkehrslenkung ist die Einbahnstraßenregelung von Ost nach West im Bereich der Kurfürstenstraße zu nennen.</p>
Zustand der Erschließungsanlagen	<p>Der damalige (vor Beginn der Sanierung) Zustand der meisten vorhandenen Erschließungsstraßen erforderte nach Angaben der Ortsgemeindeverwaltung Bad Bertrich nicht einen unmittelbaren Neuausbau. Allerdings war der Zustand bis auf die in den 90er Jahren im Rahmen des Tunnelprojektes neu gestalteten Kurfürstenstraße nur als gerade noch ausreichend zu bezeichnen. Mehrere Erschließungsstraßen wurden während der Dauer des Sanierungsverfahrens daher neu ausgebaut. Dies wurde im Bodenrichtwertverfahren zur Ermittlung des Anfangswertes berücksichtigt.</p>
Bebauung	<p>Die vorhandene Bebauung im Kernbereich ist überwiegend intakt. Allerdings waren viele Fassaden sanierungsbedürftig.</p>

2.1.2 Nach der Sanierung, Sanierungsmaßnahmen

Zustand der Erschließungsanlagen:	<p>Während der Dauer des Sanierungsverfahrens wurden mehrere Straßen neu ausgebaut bzw. neugestaltet. Ein entsprechender sanierungsbedingter Neuausbau wird im Gutachten berücksichtigt.</p>
Grundstücksstruktur:	<p>Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde nicht durchgeführt. Sanierungsbedingte Änderungen der Grundstücksform und Gestalt konnten durch diverse Ankäufe von Grundstücken und Freilegungen nur in sehr geringem Maße realisiert werden.</p> <p>Die Bebauungspläne „Auf der Flur“, „Auf der Flur, 1. Änderung“ und „Peterstraße“ wurden aufgestellt.</p>
Sanierungsmaßnahmen:	<p>Sanierungsmaßnahmen waren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Einzelne Abbruchmaßnahmen• Ankauf und Verkauf von Grundstücken• Umgestaltung des Parkplatzes Ost• Umgestaltung und Modernisierung des Schlösschens• Neuordnung des Grundstücksbereiches der Deutschen

Post AG, Anlage eines öffentlichen Platzes

- Neugestaltung der Grün- bzw. Parkplatzfläche im Bereich des Üßbach
- Einzelne private Sanierungsmaßnahmen an Privatgebäuden
- Einzelne Städtische Modernisierungsmaßnahmen an städtischen Gebäuden
- Straßenausbau- und Umgestaltungsmaßnahmen (Infrastrukturmaßnahmen)

Als Informationsquelle zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie deren Auswirkung diente dem Gutachterausschuss neben einem Maßnahmenplan (siehe Anlage) auch Fotos und eine Ortsbesichtigung.

Immissionen:

Vor der Sanierung war ein großer Teil des Sanierungsgebietes durch Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Hieran hat sich durch die Sanierung nicht spürbar etwas geändert.

Baugrund:

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

2.1.3 Hinweis zu den Sanierungsmaßnahmen und abschließende Einschätzung bzgl. der wertmäßigen Auswirkung

Nach Auffassung des Gutachterausschusses lässt sich insgesamt feststellen, dass sich die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen soweit erkennbar eher positiv auf das Ortsbild von Bad Bertrich im Gesamten anstatt auf konkrete Bereiche im Sanierungsgebiet alleine ausgewirkt haben. Zudem sind sie nicht großflächig, sondern eher als punktuell anzusehen.

Die für das Gebiet zu berücksichtigende Bodenwertsteigerung ist, wie den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen ist, daher nur als sehr eingeschränkt zu beurteilen, was der Gutachterausschuss im Rahmen seiner Bewertung auch entsprechend berücksichtigt hat.

Zu den Missständen und den diesbezüglichen sanierungsbedingten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage sowie zu den weiteren Sanierungsmaßnahmen wird

- sofern vorhanden - in den jeweiligen Bemerkungen zu den einzelnen zonalen Bereichen innerhalb dieses Gutachtens eingegangen.

Ein durch die Sanierungsmaßnahmen bedingter zonaler positiver Werteinfluss liegt hier (abgesehen von ersparten Ausbaubeiträgen) nach Auffassung des Gutachterausschusses soweit erkennbar und vorhanden unterhalb der Schätzgenauigkeit.

Gründe hierfür sind insbesondere:

- die Dauer des Verfahrens in Verbindung mit
- der Anzahl der Maßnahmen
- die Lage der Maßnahmen
- die Art der Maßnahmen

Gerade bei letzterem Punkt sind insbesondere auch die mit einer Maßnahme eventuell einhergehenden nachteiligen oder eingeschränkten Auswirkungen zu berücksichtigen (z.B. mögliche zusätzliche Immissionen durch die Art einer Platzgestaltung oder eines Straßenausbaus , z.B. Straßenbelag, usw.).

Der weit überwiegende Teil der Sanierungsmaßnahmen beschränkt sich neben dem erfolgten Straßenausbau fast ausschließlich auf Maßnahmen im öffentlichen Bereich an zentralen Plätzen oder aber Modernisierungen von einzelnen wenigen privaten Gebäuden, die räumlich zudem weiter auseinanderliegen. Eine lokale Aufwertung ist daraus nicht signifikant abzuleiten.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Form eines Lagevorteils ist folglich aus der Summe dieser Maßnahmen für den Gutachterausschuss nicht abschätzbar.

So erstrecken sich die Maßnahmen wie

- die Umgestaltung des Bereiches „Schlösschen“ mit Abriss der Trinkhalle und des Wandelgangs,
- die Neugestaltung des Platzes „Zasada“ nach Abriss der Gebäude Bäderstraße 32,
- die Neuanlage bzw. -gestaltung eines Platzes der alten Post
- die Freilegung des Bereichs Kurfürstenstraße 17-19 (ehemaliges Hotel Üßbach) einschließlich Neubau der Stützmauer und der Uferbefestigung sowie
- die Neugestaltung eines Parkplatzes „Auf'm Acker“ am östlichen Ortseingang

auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindeeigene Grundstücke und schaffen eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (auch außerhalb wohnende Bürger, Tourismus, Kurgäste)

als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Nach der Gesundheitsreform Ende der 90-iger Jahre ist im Kurort Bad Bertrich die Zahl der Kurgäste von 400.000 auf rd. 260.000 jährlich gesunken, was zu negativen Auswirkungen – auch auf dem Immobilien- und Grundstückssektor – geführt hat.

Nach dem Rückzug des Landes aus dem Kurbetrieb in Bad Bertrich erfolgte ein enormer wirtschaftlicher Einbruch im gesamten Ort. Fast alle Grundstücke der „Staatsbad“ (außer Thermalbad) wurden – teils mit Erheblichem Unterhaltungsstau – der Ortsgemeinde Bad Bertrich übertragen. Dies alles war durch die Stadt-sanierung nicht aufzufangen bzw. auszugleichen und allenfalls abzumildern.

Es sind weiterhin erhebliche Leerstände sowohl von Gewerbe- als auch von Wohnraumflächen zu verzeichnen.

Fazit:

Eine Bestätigung der Einschätzung einer unabhängig vom ersparten Ausbaubeitrag ausbleibenden oder fehlenden (bzw. messbaren) zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird vom Gutachterausschuss auch darin gesehen, dass sich die Geschäftsstruktur in dieser zentralen Lage nach eigener Einschätzung seit Beginn der Sanierung keinesfalls positiv entwickelt hat und dahingegen weiter rückläufig ist. Es sind gerade an der Kurfürstenstraße zunehmend Leerstände und/oder Unterausnutzungen zu verzeichnen. Die durchgeführten Maßnahmen werden somit - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“ gesehen.

Der Gutachterausschuss sieht einen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil im Gebiet somit lediglich an den Erschließungsanlagen, wo aufgrund eines erfolgten Straßenausbaus bzw. einer Umgestaltung der Wertvorteil eines (fiktiv ersparten) Ausbaubeitrages zu berücksichtigen ist.

Daher können nur die ersparten Aufwendungen für ersparte Ausbaubeiträge bei der Bewertung im Sanierungsgebiet „Ortskern Bad Bertrich“ der Ortsgemeinde Bad Bertrich in Ansatz gebracht werden.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren:

Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit hat der Ortsgemeinderat von Bad Bertrich gemäß § 141 Abs. 3 BauGB am 11.07.1996 durch Beschluss den Beginn der vorbereitenden Untersuchung für den Ortskern von Bad Bertrich eingeleitet. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Bad Bertrich“ erfolgte mit Beschluss des Ortsgemeinderates am 21.04.1997 und wurde am 16.08.1997 öffentlich bekanntgemacht und wurde somit rechtsverbindlich.

Die Festlegung der Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes um mehrere Bereiche (Arrondierungsflächen zur Gleichbehandlung in der Abrechnung, Einbeziehung Üßbachaue und Bereich Thermalbad) erfolgte am 04.10.2006 durch Beschluss des Ortsgemeinderates und wurde am 21.10.2006 durch die öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mit den jeweiligen Bekanntmachungen wurden die Satzungen rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesen Zeitpunkten dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB). Den entsprechenden Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzungen hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bad Bertrich in seiner Sitzung am 14.12.2021 gefasst. Die Satzung der Ortsgemeinde Bad Bertrich zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Bad Bertrich“ mit Erweiterung wurde mit ihrer Bekanntmachung am 25.12.2021 rechtskräftig.

Anmerkung:

Die spätere Erweiterung des Sanierungsgebietes ist nach Auffassung des Gutachterausschusses in den gewählten Ansätzen im Rahmen der Wertermittlung insoweit berücksichtigt.

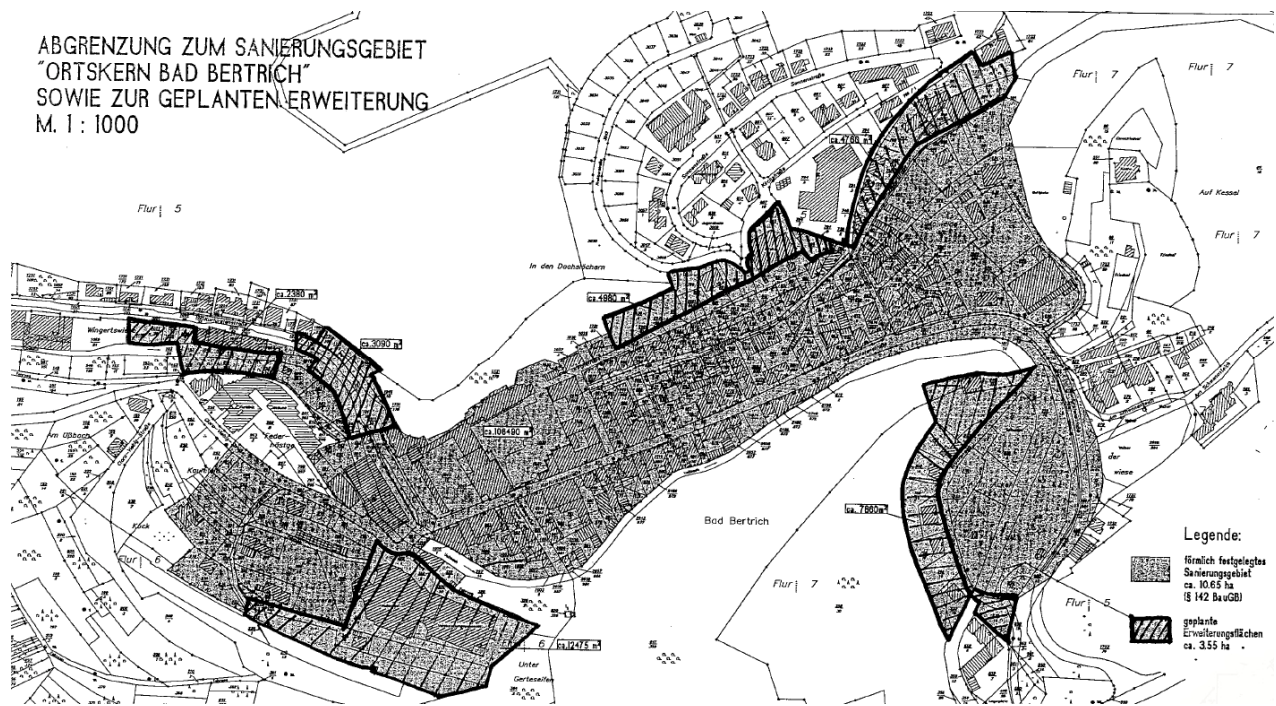


Abbildung 4: Formlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Ortskern Bad Bertrich" mit Erweiterung (schraffierter Bereich)

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, 6. Fortschreibung, rechtsverbindlich seit dem 16.11.2014, ist das Sanierungsgebiet mit einer roten Begrenzungslinie dargestellt. Für den Bereich des Sanierungsgebietes enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung „gemischte Baufläche“(M), „Wohnbauflächen“ (W), Grünfläche, Sonderbauflächen und öffentliche Parkflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Vor Einleitung der Sanierung lag im Bereich des späteren Sanierungsgebietes (sanierungsunbeeinflusst) kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Es wurden 2 Bebauungspläne (einschließlich Erweiterungen) während des Sanierungsverfahrens aufgestellt.

Bebauungsplan „Auf der Flur“

Der Bebauungsplan liegt zum Teil im Sanierungsgebiet.

Aufstellungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat am 29.04.1998. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 15.07.2006.

Bebauungsplan „Auf der Flur“ 1. Änderung

Der Bereich der 1. Bebauungsplanänderung liegt im Sanierungsgebiet und betrifft den Bereich Thermalbad.

Aufstellungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat am 14.03.2007. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 16.12.2007.

Bebauungsplan „Auf der Flur“ 2. Änderung

Der Bereich der 2. Bebauungsplanänderung liegt ebenfalls im Sanierungsgebiet und betrifft den Bereich der Parkplatzfläche am Üßbach.

Aufstellungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat am 12.01.2010. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 01.08.2010.

Bebauungsplan „Peterstraße“

Aufstellungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat am 09.06.1999. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 15.07.2001.

Baulasten:

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. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen (z.B. Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte) sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.

Denkmalschutz:

Im Bereich des Sanierungsgebietes sind verschiedene Gebäude unter Schutz gestellt und im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ (Kreis Cochem-Zell) nachgewiesen (siehe Anlage 4 Denkmalschutzliste).

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 Arbeitshilfe³ entnommen werden:

³ 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.

Ein Sonderfall des § 40 Abs. 5 ImmoWertV 21 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 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. Im Sanierungsgebiet von Bad Bertrich sind in den Bodenrichtwerten keine diesbezüglichen Angaben enthalten. Eine signifikante Wertrelevanz ist deshalb hierbei nicht anzunehmen. Diese ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier somit aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. § 34 BauGB). Aufgabe der Wertermittlung war es u.a. für Grundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Ausnutzung gemeinsame Zonen zu bilden.

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Beson-

deren Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ in Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur im Ortsgemeindekern von Bad Bertrich die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge ist in der Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes auch keine Geschossflächenzahl angegeben.

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. Die im Falle des Denkmalschutzes ggf. darüber hinaus gehenden Besonderheiten sind zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

3 Wertermittlungsstichtage Grundlagen

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse⁴

Allgemein: 25.12.2021 (Rechtsverbindlichkeit der Aufhebung der Sanierungssatzung)

Der Stichtag gilt sowohl für die zonalen Anfangs- als auch für die zonalen Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 40 Abs. 4 ImmoWertV 21 sind die Anfangs- und Endwerte bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

3.2 Für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Grundsätzlich gilt hier der 01.01.1996 als Stichtag (vor Bekanntmachung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung des vorgesehenen Sanierungsbereiches).

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 25.12.2021 Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

3.2.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand: Der ursprüngliche Straßenausbau entsprach teilweise den zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen. Eine Erneuerung einiger Straßen war noch nicht zeitnah aber im Laufe des Verfahrens erforderlich. Von daher ist in den Anfangswerten der Wertanteil des Straßenlandes und der Wertanteil für die Ver- und Versorgungsanlagen sowie der Wert eines durchschnittlichen Straßenausbaus mittleren Alters enthalten. Insoweit waren die

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

(baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss (nur) erschließungsflächenbeitrags- und abgabefrei.

Diesem Umstand tragen auch die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte mit dem Zusatz (SU) Rechnung.

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 größtenteils beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“.

Sanierungsbeeinflusster Zustand:

Im Rahmen der Sanierung wurden für fast alle der Erschließungsstraßen Straßenausbaumaßnahmen vorgenommen. Diesbezüglich dürfen jedoch keine Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 für eine Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern es muss die diesbezügliche Werterhöhung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „Endwertgrundstücke“ größtenteils (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln⁵.

Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder erneut ausgebaute Erschließungsanlagen führen regelmäßig zu Bodenwerterhöhungen, wenn sie in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB dem Eigentümer erspart bleiben (tatsächlich sind vom Eigentümer jedoch die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form eines Ausgleichsbetrags zu leisten). Daneben sind die durch Straßenausbau bewirkten Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung etc. zu berücksichtigen.

Im Bereich der Sanierungsbebauungspläne kann ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebauungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB hinaus festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 4 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

⁵ Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaukosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

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 sollten größtenteils (fiktiv) als beitrags- und abgabefrei bewertet werden.

3.2.4 Entwicklungszustand

Anfangswerte:

Anfangswerte sind nach § 154 Abs. 2 BauGB zu bestimmen. Es ist also der Bodenwert mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der 01.01.1996 vor Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchung durch den Ortsgemeinderat.

Für alle im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) 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 § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21 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 § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 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. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 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 § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21 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 § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

3.2.5 Definitionen nach § 3 ImmoWertV 21

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 ausgelegt 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).

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

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).

Erschließungs- und Ausbauvorteile

Die von der Ortsgemeinde Bad Bertrich durchgeführten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet bieten den Anwohnern einen Vorteil (Ansehnlichkeit der Straße und Ersparnis der Ausbaubeiträge). Der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz folgend, können Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen jedoch nicht direkt als sog. sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhung angesetzt werden. Diese tatsächlichen Kosten werden lediglich zur Abschätzung des Umfangs der durchgeführten Maßnahmen sowie zur Beurteilung der Qualität der hergestellten Erschließungsanlagen herangezogen.

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 § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte⁶ zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 1 ImoWertV21). Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung⁷ - 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

⁶ 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.

⁷ BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 6 A 10530/04.

hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV 21 aufgeführt sind, angewendet werden dürfen⁸. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen⁹. Wegen der eindeutigen Regelung in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21 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 herühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i.d.R. werden nur wenige verkauft.

⁸ BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

⁹ Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

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 § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21, dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. 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 vorkommen¹⁰. 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 Rechtsprechung¹¹ 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

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz¹², dass auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur

¹⁰ Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

¹¹ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

¹² OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

Ermittlung des Anfangswerts bzw. sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Endwerts ausgewertet werden. Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“ (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell der ImmoWertV 21 wird mit folgender Formel beschrieben:

$$SW = k * (BW + SW_{Geb}) + boG$$

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

BW = Bodenwert

SW_{Geb} = Sachwert der baulichen Anlagen

boG = besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

$$KP = k * (BW + SW_{Geb}) + boG$$

$$\Rightarrow BW = \frac{(KP - boG)}{k} - SW_{Geb}$$

Insbesondere, wenn der Bodenwertanteil am Kaufpreis unter 50 % liegt, ist auch dieses Verfahren besonders fehleranfällig (Auswerteverfahren wird zum Residualwertverfahren) bzw. das Ergebnis weist hohe Ungenauigkeiten auf, die zusätzlich zu der oben dargestellten Fehleranfälligkeit treten ($W = E - A$). Aufgrund der Fehleranfälligkeit wird das jeweilige Verfahrensergebnis mit einem geringeren Gewicht in die Ableitung der Anfangs- und Endwerte eingeführt. Das Gewicht ist umso geringer anzusetzen, desto größer der Wertanteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ist.

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**,
- die **Komponentenmethode**,
- das **Modell Niedersachsen** und
- die **marktangepasste Zielbaumethode**

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 § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den originären Datenbestand dar (z.B. Kaufpreise), sondern diesbezügliche Ableitungen (Vergleichsfaktoren).

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

Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)¹³.

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

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben wird, sind die Bodenrichtwerte sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (Endwert), ohne jedoch Endwerte zu sein¹⁴. 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 Bodenrichtwerte¹⁵ – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (bei-

¹³ Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

¹⁴ In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Ortsgemeinde aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „SB“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

¹⁵ Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

spielsweise 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 Komponentenmethode (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 „Komponentenmethode“		
§ 5 ImmoWertV 2021	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung) Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 – 100% (Erfahrungssätze) 0 – 30% (GFZ - Koeffizienten)
2. Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau auf Grundlage der eingesparten fiktiven Ausbaubeiträge, Fußgängerzone)	Pauschalbetrag
3. Lage des Grundstücks und der allgemeine Sanierungsvorteil	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes, Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 – 30% (Erfahrungssätze) 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. Die Komponentenmethode ist ein (deduktives) Vergleichsverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

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

dem allgemeinen Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),

- dem Ausbaubetragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Straßenausbau und den damit einhergehenden ersparten Ausbaubeträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- dem Lagevorteil aus der Summe der Wohnumfeldverbesserungen,
- dem Aufzonungsvorteil.

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.

Aufzonungsvorteil

Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung und / oder Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung; Schaffung von baureifem Land; Aktivierung von bisher unterausgenutzten oder brachliegenden Flächen. Die im Rahmen der Sanierung aufgestellten Bebauungspläne haben nach Auffassung des Gutachterausschusses im vorliegenden Fall keinen Aufzonungsvorteil bewirkt.

Ausbaubeitragsvorteil

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

Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder erneut ausgebaute Erschließungsanlagen führen regelmäßig zu Bodenwerterhöhungen, wenn sie in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB dem Eigentümer erspart bleiben. Daneben sind die durch den Straßenausbau bewirkten Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung etc. zu berücksichtigen.

Im Urteil des BVerwG vom 21.01.2005 – 4 B 1.05 – wird ausgeführt, dass „fiktiv ermittelte Ausbaubeträge jedenfalls nicht ohne weiteres zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt wer-

den dürfen. Das schließt allerdings nicht aus, dass fiktive Ausbaubeiträge je nach den Umständen des Einzelfalls als Anhaltspunkt bei der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit herangezogen werden. Je nach Art und Umfang des Erschließungsvorteils, der Höhe der Erschließungskosten im Verhältnis zum absoluten Grundstückswert (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, § 14 WertV Rn. 138) und den Gegebenheiten des Grundstücksmarktes kann die Annahme gerechtfertigt sein, dass ersparte Aufwendungen für Erschließungs- oder Ausbaubeiträge zu einer Wertsteigerung des Grundstücks in entsprechender Höhe führen (so im Ergebnis Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 28 WertV Rn. 46). Insoweit müssen jedoch die tatsächlichen Umstände, die Rückschluss von fiktiven Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden.“

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

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden. Die durch die sanierungsbedingte Erschlie-

ßungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet von Bad Bertrich, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweierschließung vor¹⁶. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Ortsgemeindezentren/Ortskerne ausgewichen werden.

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

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten¹⁷ in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Auswertung sowie die zugehörige Grafik ist nachfolgend dargestellt¹⁸.

¹⁶ Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

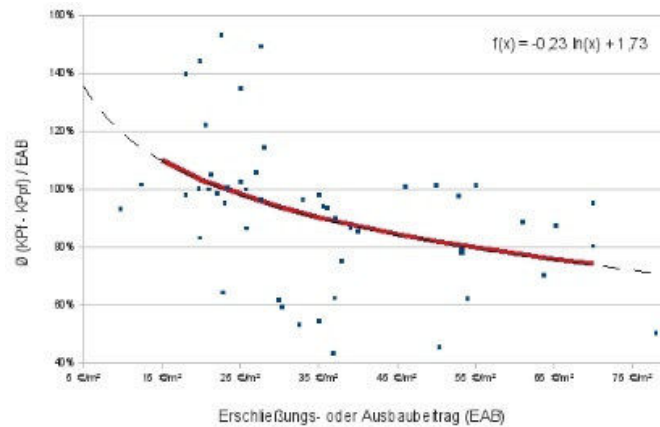
¹⁷ Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

¹⁸ Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

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

Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißer Test¹⁹

¹⁹ Die in der Spalte 7 angegeben rentierlichen Anteile der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind bereits die Mittelwerte in den einzelnen Gemeinden.



(EAB = Erschließungsbeitrag; KPf = erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis; KPpf = erschließungsbeitragspflichtiger Kaufpreis)

Abbildung 5: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz

Rentierlichkeit:

Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 30 €/m² in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i.d.R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 30 €/m²) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50 €/m² Erschließungsbeitrag nur um ca. 40 €/m², dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106 €/m². Die Abbildung 5 auf Seite 43 zeigt aber auch, dass in den einzelnen Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten zu bestehen scheint. Denn die unterschiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge lässt sich nicht nur mit der Höhe der jeweiligen Beiträge erklären. Andererseits entspricht es langjähriger Erfahrung, dass für Objekte mit gleichen Eigenschaften und gleicher Beschaffenheit Kaufpreise gezahlt werden, die eine Varianz von bis zu ± 35 % aufweisen.

Anpassung:

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

- Durch Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag bereits einer

Alterung unterlegen hat bzw. in wieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungstichtag (vgl. oben) verändert haben.

- Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.
- Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils nachfolgendem Modell in 5 Schritten vorzunehmen:
 1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts- / Ortsgemeindezentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag.
 2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.
 3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion (Elimination nicht bewohnerdienlicher Anteile, soweit überhaupt im Beitrag enthalten), Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf benachbarten Grundstücken etc. (Reduktion auf den diesbezüglichen rentierlichen Anteil). Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z.B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswertergebnissen nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.
 4. Umrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. Berücksichtigung eines Restwerts der ursprünglichen Erschließungsanlage.
 5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung).

Lagevorteile

Lagevorteile können grundsätzlich folgendermaßen entstehen:

- Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehlichkeit des näheren und weiteren Umfeldes (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen).
- Gestaltung und Schaffung von Plätzen und Ruhezonen.
- Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung, Schaffung von Parkplätzen für den ruhenden Verkehr, Umlenkung des fließenden Verkehrs usw.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es bei durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen durch Lageverbesserungen und evtl. Veränderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zu Auswirkungen auf die Mietverträge eines (bebaubaren) Grundstücks kommt.

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 Nettokaltmieten²⁰ 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 Ortsgemeinde Bad Bertrich und des damaligen örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. 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.

Insgesamt kommt der Gutachterausschuss jedoch zur Erkenntnis, dass sich die Maßnahmen im Sanierungsgebiet (auch aufgrund der Menge der Maßnahmen sowie der Dauer des Verfahrens) wie zuvor erläutert nur bzgl. der ersparten Ausbaubeiträge auswirken.

²⁰ Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen indiziert werden würden.

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 Kann-gieser / Schuhr aus dem Jahr 2005 ergab Matrizen (siehe Abbildung 6: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte), aus denen die sanierungsbedingte 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 Abbildung 5: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

Jeder Rahmen ist wiederum in vier Komplexe gegliedert:

- | | |
|----------|--|
| Bebauung | <ul style="list-style-type: none"> • (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks), |
| Struktur | <ul style="list-style-type: none"> • (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung), |
| Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> • (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit), |
| Umfeld | <ul style="list-style-type: none"> • (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.

Der Gutachterausschuss hat entsprechend der durchgeführten Maßnahmen eine sachverständig eingeschätzte Bepunktung vorgenommen. Tlw. erfolgt daher zum besseren Verständnis eine Ergänzung mit eigenen Begrifflichkeiten bzw. Nennung der

berücksichtigten Maßnahmen. Eine Verwendung von gleichen Begrifflichkeiten bei verschiedenen Punktevergaben ist insbesondere darin begründet, dass der Gutachterausschuss tlw. Maßnahmen zusammengefasst oder auch z.B. das Alter einer erneuerten Erschließungsanlage sachverständig gewürdigt hat. 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 Gutachterausschuss hat entsprechend den durchgeführten Maßnahmen eine sachverständig eingeschätzte Bepunktung vorgenommen. Tlw. erfolgt daher zum besseren Verständnis eine Ergänzung mit eigenen Begrifflichkeiten bzw. Nennung der berücksichtigten Maßnahmen. Eine Verwendung von gleichen Begrifflichkeiten bei verschiedenen Punktevergaben ist insbesondere darin begründet, dass der Gutachterausschuss tlw. Maßnahmen zusammengefasst oder auch z.B. das Alter einer erneuerten Erschließungsanlage sachverständig gewürdigt hat.

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.

Abbildung 6: Beispiel für einen Klassifikationsrahmen (Niedersachsenmodell)

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Misstände** 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 modernisierungsbedürftig	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starke Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare 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 Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare 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 **Maßnahmen** im Modell „Niedersachsen“

Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(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 bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung 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 Ergänzung	gezielte Ergänzung 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, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

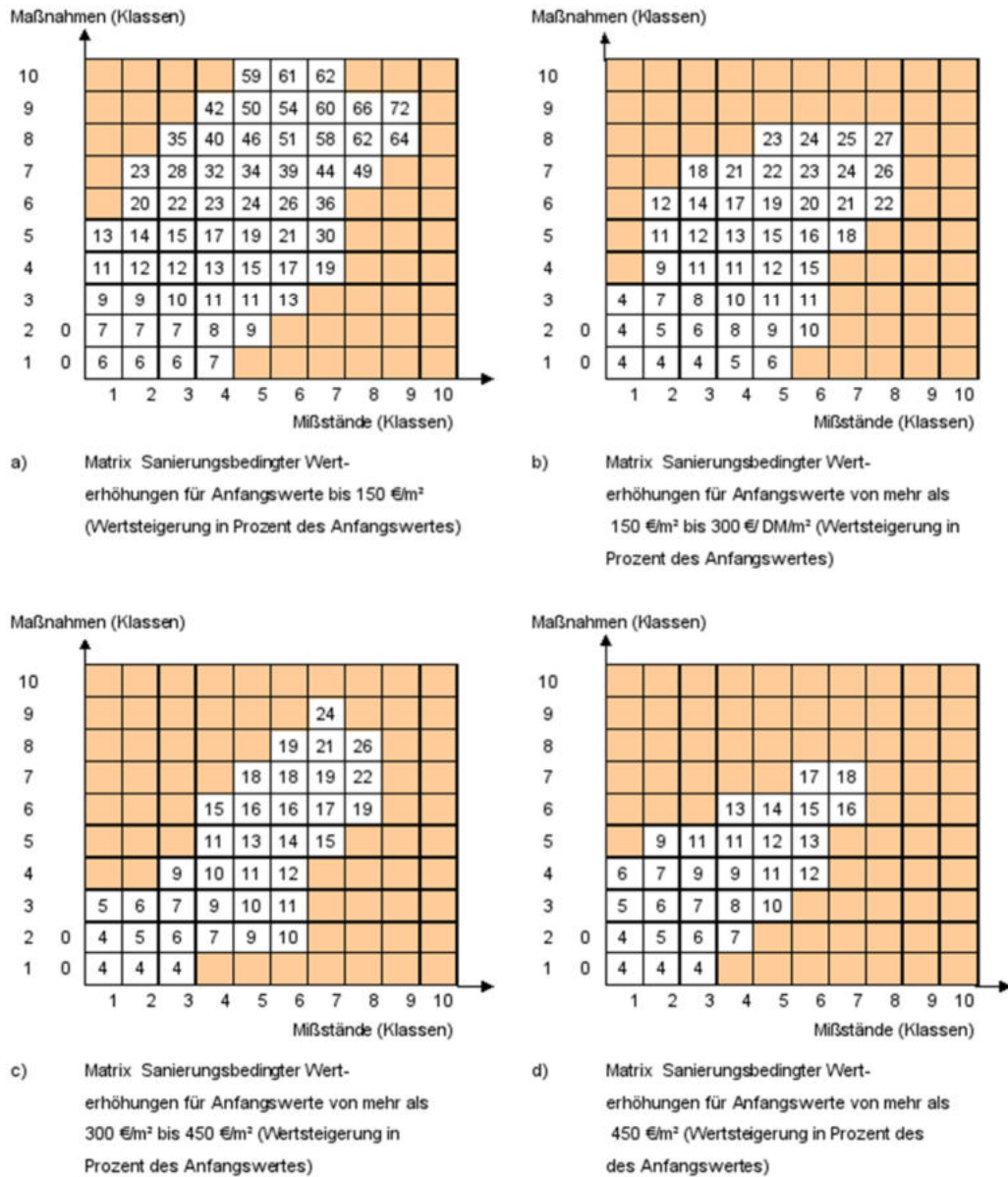


Abbildung 7: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

3.3.2.2.4 Die marktangepasste Zielbaummethode

Der Zielbaum

Der Zielbaum wurde so angelegt, dass er sowohl für die (allgemeine) Boden(richt)wertermittlung als auch für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen verwendet werden kann. Im Falle der Ermittlung bzw. Überprüfung von Boden(richt)werten ist der erste Komplex (Allgemeiner Sanierungsvorteil) nicht zu bepunktet, da der Komplex 1 bei der Bodenwertermittlung außerhalb der Sanierungsgebiete nicht vorkommt. Es

können die Punkte 1 bis 6 vergeben werden. Die kleinste Zahl beträgt 1, die größte Zahl 6. Insbesondere bei den Zielkriterien 3 und 4.1 sollte die Bepunktung auf Zehntel geschätzt werden. Die Gewichte sind aufgrund von Auswertungen bisher erstellter Gutachten über sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ermittelt worden. Sie berechneten sich als die durchschnittlichen prozentualen Anteile an der jeweiligen - mit anderen Verfahren abgeleiteten - sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und müssen im Einzelfall auf die konkrete Bewertung abgestellt werden.

Mit dieser Zielbaumethode werden - im Unterschied zum Modell Niedersachsen - keine (Sanierungs-) Maßnahmen bepunktet, sondern der jeweilige Grundstückszustand eines Ausgangsgrundstücks (z. B. Des Anfangswertgrundstücks, des Bodenrichtwertgrundstücks oder des einem Vergleichspreis zugrundeliegenden Grundstücks) und der Grundstückszustand eines Zielgrundstücks (z. B. des Endwertgrundstücks, des Bodenrichtwertgrundstücks, dessen Bodenrichtwert mit der Zielbaumethode überprüft werden soll, oder des Bewertungsobjekts anlässlich einer Verkehrswertermittlung). Um mit der Bepunktung eine höhere Einschätzungsgenauigkeit zu erzielen, wurde ein Klassifikationsrahmen erstellt, der Hinweise für die Einstufung der jeweiligen Grundstücksmerkmale in die jeweilige Punktklasse gibt.

Um der Verkehrswertdefinition (vgl. § 194 BauGB) zu genügen („Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt ...“), müssen diesbezügliche Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden (vgl. auch § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Diese Marktanpassungsfaktoren für die Zielbaumethode können auch mit der Tabellenkalkulation ermittelt werden. Für jede Nachbewertung von Grundstücken mit bekannten Bodenwerten bzw. aus anderen Methoden abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen kann ein einzelner Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden. Insgesamt sind je nach Größe und Homogenität des Betrachtungsbereichs zwischen 80 (z. B. für ein Sanierungsgebiet) und 1000 Einzelwerte (z.B. für eine flächendeckende Auswertung) erforderlich.

Der Klassifikationsrahmen

Um die Bepunktung „sicherer“ zu machen - also eine höhere Einschätzqualität der verschiedenen Bearbeiter zu gewährleisten - wurde ein Klassifikationsrahmen erstellt, der sowohl für das Ausgangsgrundstück als auch für das Zielgrundstück gilt. Aufgrund der Erfahrungen, die die Gutachterausschüsse gemacht haben,

ist der Klassifikationsrahmen - mehr oder weniger - selbsterklärend.

Marktanpassung

Die klassische Zielbaummethode ist solange kein Verkehrswertermittlungsverfahren, wie keine Verbindung zum Grundstücksmarkt hergestellt worden ist. Nicht erst die ImmoWertV 21 hat dieses generelle Erfordernis vorgegeben, sondern die bereits 1960 im Bundesbau-gesetz formulierte Verkehrswertdefinition (heute § 194 BauGB). Seitdem besteht die Verpflichtung, Verkehrswerte unmittelbar (Vergleichswertverfahren) oder mittelbar (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren und sonstige geeignete Verfahren) aus Kaufpreisen abzuleiten:

„§ 194 BauGB (Verkehrswert) Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, ...“

Denn der „Preis“ ist hier als Fiktion zu sehen, nämlich als ein Vergleichswert, der aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet worden ist. Dementsprechend muss für die Zielbaummethode eine Marktanpassung abgeleitet werden.

Die Vorgehensweise ist sehr einfach:

Man bepunktet mit der Zielbaummethode zwei Grundstücke, deren Bodenwerte man zuverlässig kennt, und vergleicht deren Bodenwertdifferenz X (€/m²) mit der gewogenen Punktdifferenz Y aus der Zielbaummethode, deren Quotient den Marktanpassungsfaktor (k) ergibt.

$$K = x/y$$

Für die Zielbaummethode „Rheinland-Pfalz“ wurden eine Vielzahl von Bodenwertunterschieden ermittelt, deren Ausgangs- und Zielgrundstücke auf der Grundlage des Zielbaums bepunktet wurden. Die Ausgleichung ergab eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors k von der Höhe des Bodenwerts des Ausgangsgrundstücks mit folgenden Ergebnissen:

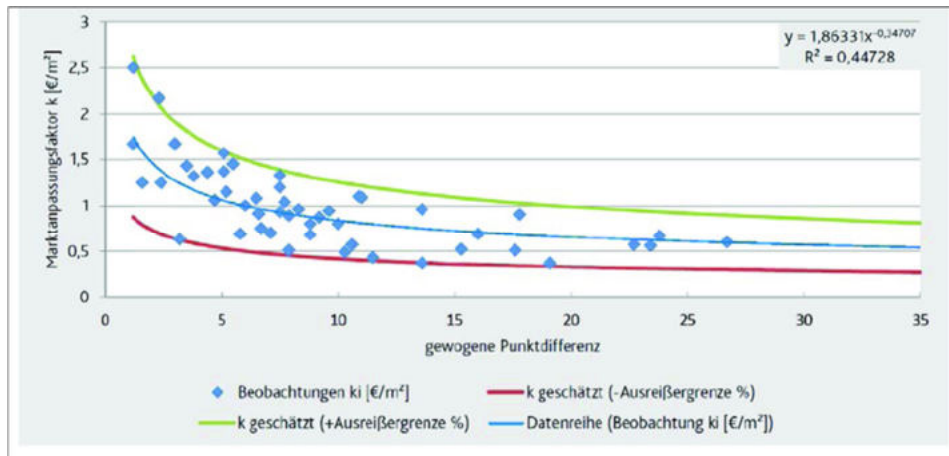


Abbildung 8: Ableitung der Markt Anpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 90 €/m²

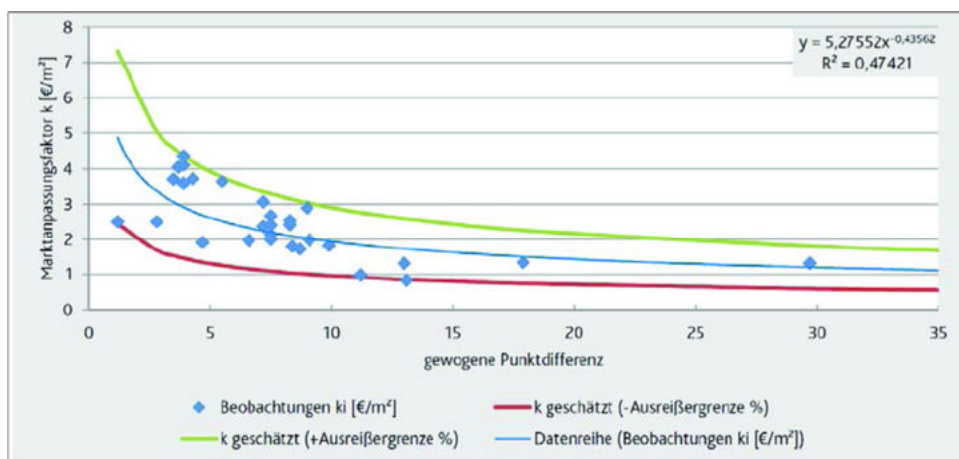


Abbildung 9: Ableitung der Markt Anpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 350 €/m²

Da die Markt Anpassungsfaktoren sehr stark von der Höhe des Ausgangswerts abhängen, muss zwischen den Ergebnissen für die Ausgangswerte in Höhe von 90 €/m² und 350 €/m² interpoliert werden. Extrapolationen dürfen nur zwischen dem Bereich 50 €/m² bzw. 400 €/m² vorgenommen werden.

- **Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (z. B. Anfangswert in der Sanierung, Bodenrichtwert) von 90 €/m²**

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m ²]
5	1,07
10	0,84
15	0,73
20	0,66
25	0,61

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m ²]
30	0,57
35	0,54
40	0,52
45	0,50
50	0,48

- **Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (z. B. Anfangswert in der Sanierung, Bodenrichtwert) von 350 €/m²**

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m ²]
5	2,62
10	1,93
15	1,62
20	1,43
25	1,30

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m ²]
30	1,20
35	1,12
40	1,06
45	1,00
50	0,96

Komplex (Teilziel)		Klassifizierung der Grundstücksmerkmale ⁸⁾						
Lfd. Nr.		1	2	3	4	5	6	
1	Allgemeine Bodenwertermittlung Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertminderungen Allgemeiner Sanierungsvorteil Sanierungsbedingte Verbesserung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt aufgrund der Durchführungsabsicht der Sanierung und der Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse (Inflationseffekt). ¹⁾ (Dieser Komplex ist bei der allgemeinen Bodenwertermittlung nicht zu berücksichtigen)	Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Keine Wiederverwertung durch private Initiativen möglich und/oder Wiederverwertung wirtschaftlich nicht vernünftig, keine Aussicht auf Zuschüsse aufgrund allgemeiner ungenügender wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, keine Bereitschaft zu Investitionen (daher auch keine Steuervorteile). Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Kein erkennbares Interesse an der Revitalisierung des Grundstücksmarktes an der Veränderung der Gesamtsituation.	Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Eine Revitalisierung durch private Initiativen erscheint grundsätzlich möglich, sie ist aber mit erheblichen Risiken verbunden, nur geringe Zuversicht (z. B. aus dem Denkmalschutz) und kaum Bereitschaft zu Investitionen aufgrund allgemeiner ungünstiger Rahmenbedingungen (z. B. § 7 I Steuervorteile werden wegen ungenügender Rahmenbedingungen vom Grundstücksmarkt nur nachrangig bei der Kaufentscheidung gesehen). Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Geringes Interesse an der Revitalisierung und „Wiederwertsetzung“ des Sanierungsgebiets, weitgehende Ablehnung, skeptische Beurteilung des Grundstücksmarktes.	Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Eine Revitalisierung durch private Initiativen ist grundsätzlich möglich, der örtliche Grundstücksmarkt verhält sich aber noch überwiegend abwartend, Zuschüsse sind im Ausnahmefall zu erwarten (z. B. Denkmalschutz), etwaige Steuervorteile (z. B. § 7 I EStG) werden wegen ungünstiger Rahmenbedingungen vom Grundstücksmarkt nur nachrangig bei der Kaufentscheidung gesehen. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Geringes Interesse an der Revitalisierung und „Wiederwertsetzung“ des Sanierungsgebiets, weitgehende Ablehnung, skeptische Beurteilung des Grundstücksmarktes.	Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Eine Revitalisierung durch private Initiativen ist grundsätzlich möglich, der örtliche Grundstücksmarkt verhält sich aber noch überwiegend abwartend, Zuschüsse sind im Ausnahmefall zu erwarten (z. B. Denkmalschutz), etwaige Steuervorteile (z. B. § 7 I EStG) werden wegen ungünstiger Rahmenbedingungen vom Grundstücksmarkt nur nachrangig bei der Kaufentscheidung gesehen. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Geringes Interesse an der Revitalisierung und „Wiederwertsetzung“ des Sanierungsgebiets, weitgehende Ablehnung, skeptische Beurteilung des Grundstücksmarktes.	Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Wie Klasse 4, aber die Investitionsbereitschaft ist deutlich größer, die Risiken sind geringer. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Starke Bereitschaft des Grundstücksmarktes zur Investition und hohe Akzeptanz der Sanierung.	Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Das Ziel der Sanierung wäre auch ohne förmliches Sanierungsverfahren zu erreichen. Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale: Starke Bereitschaft des Grundstücksmarktes zur Investition und hohe Akzeptanz der Sanierung.	
2	Lage Vorteil aus Lageverbesserungen	Schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnung und Arbeitsstätten; keine Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung bzw. Neubaubauung.	Vereinzelte kleine Instandsetzungen und Modernisierungen, kaum Neubaubauung.	Überwiegend einfache oder mittelwertige Instandsetzungen und Modernisierungen (unter 50 % des sanierungsbedingtem Altbauwert ein-schließlich Neubaubauung).	Überwiegend mittlere bis gehobene Instandsetzungen und Modernisierungen sowie Neubaubauungen (mehr als 50 % des sanierungsbedingtem Altbauwert ein-schließlich Neubaubauung).	Überwiegend durchgehende Instandsetzungen und Modernisierungen sowie Neubaubauungen (mehr als 65 % des sanierungsbedingtem Altbauwert ein-schließlich Neubaubauung).	Durchgreifende oder aufwendige Instandsetzungen und Modernisierungen sowie Neubaubauungen (mehr als 80 % des sanierungsbedingtem Altbauwert ein-schließlich Neubaubauung).	
2.1	Ansehnlichkeit des näheren Umfelds bzgl. des Gebäudefeststands. ²⁾	Kein oder schlechtes Umfeld, keine Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung bzw. Neubaubauung.	Vereinzelte Parkmöglichkeiten, keine Ruhezonen, keine ansprechende Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Geringfügig überdurchschnittliche Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Gute Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Umfangreiche Schaffung von Parkplätzen, Parkanlagen, umfängliche und ansprechende Gestaltung von Ruhezonen sowie durch Schaffung sonstiger Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.) den öffentlichen Raum allgemein hervorheben.	
2.2	Versorgung mit Parkplätzen, Ruhezonen etc. ²⁾	Keine oder schlechte Parkmöglichkeiten, keine Ruhezonen, keine ansprechende Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Vereinzelte Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Geringfügig überdurchschnittliche Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Gute Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.).	Umfangreiche Schaffung von Parkplätzen, Parkanlagen, umfängliche und ansprechende Gestaltung von Ruhezonen sowie durch Schaffung sonstiger Gestaltungselemente (wie z. B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, Freizeitanlagen, Bänke, etc.) den öffentlichen Raum allgemein hervorheben.	
2.3	Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	Ungenügende Gesamtsituation durch Verkehrsüberlastung, sehr hohe Immissionsmissionen durch Unterbrechung des Durchgangsverkehrs).	Hohes Verkehrsaufkommen, hohe Lärmimmissionen, geringe „Shoppingkomfort“.	Zum Teil verkehrsberuhigte Bereiche vorhanden, noch überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und starke Behinderungen durch Verkehr, noch unterdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“ möglich.	Überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, dadurch nur durchschnittliches Verkehrsaufkommen und geringfügig überdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“.	Überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, zum Teil aber auch Fußgängerzonen, dadurch deutlich unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und Umfängliche Lärmimmissionen, überdurchschnittlicher „Shoppingkomfort“.	Überwiegend Fußgängerzonen, die übrigen Verkehrsanlagen sind mindestens verkehrsberuhigt, Verkehr wird durch Verkehrsberuhigung und Entlastungsmaßnahmen weitestgehend aus dem Sanierungsgebiet herausgehalten, hoher „Shoppingkomfort“.	
2.4	Einflüsse der Mischung von städtebaulichen Nutzungen auf die Wohn- und Geschäftslage.	Unzureichende Verhältnisse durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.	Stark störende Gemengelage und Verdichtung.	Noch überwiegend sind störende Gemengelage und stark verdichtete Bebauungen vorhanden.	Geringfügig überwiegend gestörte Gemengelage mit Wohnnutzungen und/oder Gewerbe möglich; jedoch können zeitlich und räumlich noch massive Beeinträchtigungen auftreten.	Einzelne störende Gemengelage, geringe verdichtete Bebauungen und unerwünschte Grundstücksnutzungen vorhanden; weit überwiegend jedoch ungestörte planungsqualitative Wohn- und gewerbliche Nutzungen möglich.	Keine Störungen der Lagequalität durch Gemengelage und durch unerwünschte Grundstücksnutzungen, keine stark verdichtete Bebauungen mit städtebaulich unerwünschten Folgen.	
2.5	Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen. ³⁾	Erschließungsanlagen sind unzureichend ausgebaut, unzureichend ausgebaut, unzureichend ausgebaut.	Geringe Attraktivität aufgrund der mäßigen Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, Restnutzungsdauer bis 5 Jahren bei 40 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND).	Unterdurchschnittliche Attraktivität bei (etwas) inoplen Erschließungsanlagen ggf. durch unterlassene Instandsetzung usw., oder in sehr einfacher Ausführung, Restnutzungsdauer bis 15 Jahre (40 Jahre GND).	Geringfügig überdurchschnittliche Attraktivität mit (den Zweck erfüllende) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, ggf. (etwas) ältere Anlagen mit überdurchschnittlichem Unterhalt, Restnutzungsdauer bis 25 Jahre (40 Jahre GND).	Deutlich überdurchschnittliche Attraktivität mit hoher Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, neuerliche Erschließungsanlagen, Restnutzungsdauer bis 40 Jahre (40 Jahre GND).	Sehr attraktive Erschließungsanlagen mit hoher Ansehnlichkeit, neuerliche Erschließungsanlagen, Restnutzungsdauer bis 40 Jahre (40 Jahre GND).	
3	Erschließungsbeiträge- und Abgabensituation ⁴⁾	Werthöhung durch ersparte Erschließungsbeiträge und einmalige Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenersatzbeiträge.	(T.W.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (35,00 €/m² → 31,51 €/m²) PKL 1.0 ± rd. 35,00 €/m²	(T.W.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (24,50 €/m² → 17,51 €/m²) PKL 3.0 ± rd. 21,00 €/m²	(T.W.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (17,50 €/m² → 10,51 €/m²) PKL 4.0 ± rd. 14,00 €/m²	(T.W.) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (10,50 €/m² → 3,51 €/m²) PKL 5.0 ± rd. 7,00 €/m²	(Weitgehend) beitrags- und abgabepflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (3,50 €/m² → 0,00 €/m²) PKL 6.0 ± rd. 0 €/m²	
4	Wertrelevante Art der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, konkrete Erschließungssituation, Entwicklungssituation.	Aufzunehmende Vorteile aus der Art der baulichen Nutzung, Vorteil aus Bodenordnungsmaßnahmen (Grundstücksform, Grundstücksgröße, Entwicklungssituation) (insbesondere Erschließungssituation).	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße. PKL 1.0 ± 1.500 m²	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße. PKL 2.0 ± 800 m²	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße. PKL 3.0 ± 450 m²	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann. PKL 4.0 ± 250 m²	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann. PKL 5.0 ± 150 m²	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann. PKL 6.0 ± 100 m²
4.1	Grundstücksgröße ⁵⁾	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße.	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann.	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann.	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann.
4.2	Wertrelevante Art der baulichen Nutzung. ⁵⁾	Städtebaulich nicht erwünschte Grundstücksnutzungen, unattraktive (d. h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Städtebaulich nicht erwünschte Grundstücksnutzungen und überwiegend unattraktive (d. h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Zum Teil unattraktive (d. h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Überwiegend attraktive (d. h. auch rentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Weit überwiegend attraktive (d. h. rentierliche) Art der baulichen Nutzung (z. B. MK, 1a-Lage).	Sehr rentierliche Art der baulichen Nutzung (z. B. MK, 1a-Lage).	Optimal geschütztes (Bau)Grundstück, das unmittelbar an einer gut ausgebauten Straße liegt, das eine gut ausgebaute private Erschließung aufweist und dessen Erschließung optimal durch Baulast und Grundorientierung gesichert und durch entsprechende Vereinbarungen komfortabel ausgestaltet ist.
4.3	Grundstückszustand, Entwicklungsstand, Erschließungssituation. ⁵⁾	Übermäßig schlecht geschütztes (Bau)Grundstück mit teurer ortsfestem Zugangsweg ohne Wertsteigerungspotenzial (z. B. nur Notwegerecht oder dergleichen).	Übermäßig schlecht geschütztes (Bau)Grundstück mit teurer ortsfestem Zugangsweg ohne Wertsteigerungspotenzial (z. B. nur Notwegerecht oder dergleichen).	Überwiegend schlecht geschütztes (Bau)Grundstück mit teurer ortsfestem Zugangsweg ohne Wertsteigerungspotenzial (z. B. nur Notwegerecht oder dergleichen).	Überwiegend gut geschütztes (Bau)Grundstück mit guter Erschließungssituation oder optimal geschütztes (Bau)Grundstück mit durchschnittlicher Erschließungssituation und umgekehrter Lage.	Insgesamt guter Zustand mit guter Erschließungssituation oder optimal geschütztes (Bau)Grundstück mit durchschnittlicher Erschließungssituation und umgekehrter Lage.	Optimal geschütztes (Bau)Grundstück, das unmittelbar an einer gut ausgebauten Straße liegt, das eine gut ausgebaute private Erschließung aufweist und dessen Erschließung optimal durch Baulast und Grundorientierung gesichert und durch entsprechende Vereinbarungen komfortabel ausgestaltet ist.	

Abb. x-1: Klassifikationsrahmen

Abbildung 11 Beispiel für einen Klassifikationsrahmen Zielbaummethode

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. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind die angewendeten Verfahren auch aufgrund ihrer unterschiedlichen Herangehensweise alle gleich gut in Bezug auf die daraus abzuleitende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung geeignet.

Aus den Einzelergebnissen wird daher 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	

Abbildung 12: Beispiel für die gewogene Mittelbildung

4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Wertermittlungsstichtag

4.1 Allgemeines

Anfangswert	<p>Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der der Sanierung“ ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2). Siehe auch Punkt 3.2.4</p>
Endwert	<p>Der Endwert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2). Siehe auch Punkt 3.2.4</p>
Qualität	<p>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.</p> <p>Maßgebend dafür ist, dass aufgrund bestimmter Tatsachen der Eigentümer eines Grundstückes von einem künftigen Sanierungsverfahren ausgehen konnte.</p> <p>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.</p> <p>Im gegebenen Bewertungsfall wird der Qualitätsstichtag für den Anfangswert gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21 im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:</p>
Qualitätsstichtag	<p>siehe Punkt 3.2</p> <p>Bezogen auf diesen Qualitätsstichtag wird aber nur die Qualität (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21).</p> <p>Nach der Bewertungsliteratur gibt es keinen „Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung (d.h. Einfrieren des Entwicklungszustands)“. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist</p>

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 Qualitätsstichtag 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 Zoneneinteilung erreicht wurden und Bedenken einer Fortschreibung der auf den Qualitätsstichtag 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 Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet

Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, sowie 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 (Bodenrichtwert-zone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände, für diese Bodenrichtwert-zone 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 für die Bewertung heranzuziehenden Bodenrichtwerte innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land (gemäß § 196 Abs.1 Satz 5 BauGB) und beziehen sich auf den 01.01.2020.

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen 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).

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der zonalen „Besonderen Bodenrichtwerte“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag 25.12.2021 den im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2020) festgesetzten (sanierungsunbeeinflussten) Bodenrichtwert zugrunde. Eine allgemeine konjunkturelle Steigerung des Bodenwertes für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungstichtag, dem 25.12.2021 wird – soweit vorhanden – berücksichtigt, kann aber aufgrund unmittelbarer zeitlicher Nähe zum nächsten Bodenrichtwertstichtag (hier: Richtwertstichtag 01.01.2022) und der dort identisch festgesetzten (sanierungsunbeeinflussten) Bodenrichtwerte für die Zonen im Sanierungsgebiet ausgeschlossen werden.

4.2.1 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone zum Wertermittlungsstichtag („Besondere Bodenrichtwerte“)

Bodenrichtwert der Zone 8

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²¹ :	SU 140 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche:	250 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0 %

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021: **SU 140 €/m²**

Änderung der Zonenabgrenzung:

keine

²¹ 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.

Bodenrichtwert der Zone 9

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²² :	SU 110 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche:	250 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 110 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	keine

²²Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 10

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²³ :	SU 150 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Zahl der Vollgeschosse:	4
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche:	1500 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021: SU 150 €/m²	
Änderung der Zonenabgrenzung:	
keine	

²³Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 11

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²⁴ :	SU 85 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohngebiet (W)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Grundstücksfläche:	900 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 85 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	
keine	

²⁴Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 51

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²⁵ :	SU 60 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohngebiet (W)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Grundstücksfläche:	1500 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 60 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	
keine	

²⁵Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 61

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²⁶ :	SU 55 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse:	2
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Grundstücksfläche:	700 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 55 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	keine

²⁶Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 101

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²⁷ :	SU 110 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche:	160 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021: SU 110 €/m²	
Änderung der Zonenabgrenzung:	
keine	

²⁷Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 102

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²⁸ :	SU 100 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche:	160 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 100 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	keine

²⁸Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 103

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ²⁹ :	SU 110 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche:	300 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021: SU 110 €/m²	
Änderung der Zonenabgrenzung:	
keine	

²⁹Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 104

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ³⁰ :	SU 130 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche:	400 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 130 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	keine

³⁰Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 105

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ³¹ :	SU 95 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohngebiet (W)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Grundstücksfläche:	250 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 95 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	
keine	

³¹Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 106

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ³² :	SU 95 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohngebiet (W)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Grundstücksfläche:	1000 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 95 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	keine

³²Der 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.

Bodenrichtwert der Zone 107

Stichtag:	01.01.2020
Bodenrichtwert ³³ :	SU 95 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Zahl der Vollgeschosse:	3
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Grundstücksfläche:	1000 m²
GFZ:	Keine Angabe
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 25.12.2021	Faktor 1,0
Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021:	SU 95 €/m²
Änderung der Zonenabgrenzung:	
keine	

³³Der 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.



Abbildung 13: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2020)

4.3 Ableitung der „besonderen zonalen Bodenrichtwerte“ und Neuzonierung

Bodenrichtwerte

Die zonalen „Besonderen Bodenrichtwerte“ (für zonale Anfangs- und Endwerte) erfordern eine Verfeinerung der Bodenrichtwertzone. 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) unter Beachtung der Relation der angrenzenden Bodenrichtwerte sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die Wertzonen insgesamt bestimmt und festgelegt.

Bei den Grundstücken innerhalb einer Zone ist somit von überwiegend gleichen rechtlichen sowie tatsächlichen Gegebenheiten auszugehen sowie von einem durchschnittlich überwiegend gleichen Vorteil durch die Sanierung.

Die festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden als nutzungstypische Gegebenheiten dem jeweiligen Anfangs- wie End(richt-)wertgrundstück zugeordnet.

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche.

Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ

Die Bausubstanz in der Ortskern ist größtenteils durch eine dichte, enge und gleichmäßig Hohe Bebauung geprägt. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur im Kernbereich von Bad Bertrich ist von einer Relevanz der GFZ nicht auszugehen, zumal auf dem Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre auch keine diesbezügliche Abhängigkeit erkennbar war. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Tiefe nachgewiesen. Für Bad Bertrich selbst sind keine Grundstückstiefen in den Bodenrichtwerten angegeben. Der Gutachterausschuss sieht daher und auch aufgrund des Zuschnitts der Bodenrichtwertzonen die Grundstückstiefe in Bad Bertrich als nicht wertrelevant an. Daher erfolgt keine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten.

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in der Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen. Die Grundstücksflächen der Bewertungsobjekte wurden ggf. mittels Umrechnungskoeffizienten an das Richtwertgrundstück der betreffenden Bodenrichtwertzone angepasst (siehe LGMB 2021).

Entwicklungszustand

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

Baureifes Land sind nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 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 „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Wertermittlungstichtag (25.12.2021) und Stichtag der Bodenrichtwerte (01.01.2020), werden die Bodenrichtwerte mit einem Faktor von 1,0 (unter Hinzuziehung der in unmittelbarer zeitlicher Nachbarschaft – aber für einen Zeitpunkt nach dem Stichtag - ermittelten Bodenrichtwerte zum 01.01.2022) an die allgemeinen Wertverhältnisse angepasst (vergl. auch Punkt 4.2).

4.3.1 Anpassung der Bodenrichtwertzonen zur Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Neuzonierung

Die das Sanierungsgebiet überdeckende Bodenrichtwertzonen 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 einige Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße und der Lagequalität festgestellt werden.

Zur Vereinfachung der Ableitung und wie bereits erläutert wird das Sanierungsgebiet in kleinere Zonen aufgeteilt. Dabei werden diese Sanierungszonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichsverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfahren, die Komponentenmethode, das Modell Niedersachsen sowie die Zielbaumethode zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 21) 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 diese 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.

Bei der Komponentenmethode 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.

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.

Die Zielbaumethode ist auf die Verbesserungen, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt wurden, vom Anfangsgrundstück zum Zielgrundstück hin abgestellt. 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 i.d.R. lediglich noch die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu erfassen sind. Diese

reduzieren sich dann meist auf die Grundstücksgröße und die sonstigen wertrelevanten Rechte und Belastungen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Aufteilung der Bodenrichtwertzone relevantesten, tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten dargestellt.

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungsstatus	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung		Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Geschossflächenzahl (GFZ)	Mittlere Grundstücksfläche		
8	140 €/m ²	B	MI	Keine Angabe	250 m ²	beitrags- und abgabefrei	(ggf. wegen anstehendem Ausbau)
	9	B	MI	Keine Angabe	250 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
9	140 €/m ²	B	MI	Keine Angabe	250 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	7	B	MI	Keine Angabe	300 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	8	R	MI	Keine Angabe	200 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
10	150 €/m ²	B	MK	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	5	B	Straße	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	6	B	MK	Keine Angabe	1000 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	6a	B	MK	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	7a	R	MK	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	14a	B	MK	Keine Angabe	1100 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
11	85 €/m ²	B	W	Keine Angabe	900 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	1	B	W	Keine Angabe	700 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	2	B	W	Keine Angabe	3000 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	3	R	Parkplatz	Keine Angabe	2000 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	4	LW	Bach	Keine Angabe	400 m ²	beitrags- und abgabefrei	

51	60 €/m ²	B	W	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	16	B	M	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	16a	B	M	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	17	B	M	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	17a	B	M	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	Kirche
51/20	17b	B	Hang	Keine Angabe	300 m ²		
61	55 €/m ²	B	MI	Keine Angabe	700 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	29	B	M	Keine Angabe	700 m ²	beitrags- und abgabefrei	Parkplatz
	30	B	MI	Keine Angabe	700 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
101	110 €/m ²	B	MI	Keine Angabe	160 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	10	B	MI	Keine Angabe	160 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	11	B	MI	Keine Angabe	160 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	12	LFH	Hang	Keine Angabe	1500 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	14	B	MI	Keine Angabe	160 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	15	B	MI	Keine Angabe	160 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	18	R	MI	Keine Angabe	160 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
102	100 €/m ²	B	MI	Keine Angabe	160 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	13	B	MI	Keine Angabe	160 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
103	110 €/m ²	B	MI	Keine Angabe	300 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	19	B	MI	Keine Angabe	300 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	20	B	MI	Keine Angabe	300 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	23	R	MI	Keine Angabe	300 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	24	B	MI	Keine Angabe	300 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechter Lage
104	130 €/m ²	B	MI	Keine Angabe	400 m ²	beitrags- und abgabefrei	

	21	B	MI	Keine Angabe	400 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	22	B	MI	Keine Angabe	1000 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
105	95 €/m ²	B	W	Keine Angabe	250 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	25	B	M	Keine Angabe	250 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
106	95 €/m ²	B	W	Keine Angabe	1000 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	26	B	M	Keine Angabe	1000 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	28	R	M	Keine Angabe	400 m ²	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
107	95 €/m ²	B	MI	Keine Angabe	1000 m ²	beitrags- und abgabefrei	
	27	B	MI	Keine Angabe	1000 m ²	beitrags- und abgabefrei	schlechtere Lage
	27a	R	MI	Keine Angabe	200 m ²	beitrags- und abgabefrei	Grünfläche

Die Abgrenzung der Unterzonen ist der nachfolgenden Kartendarstellung zu entnehmen.

Maßstab 1 : 1 500

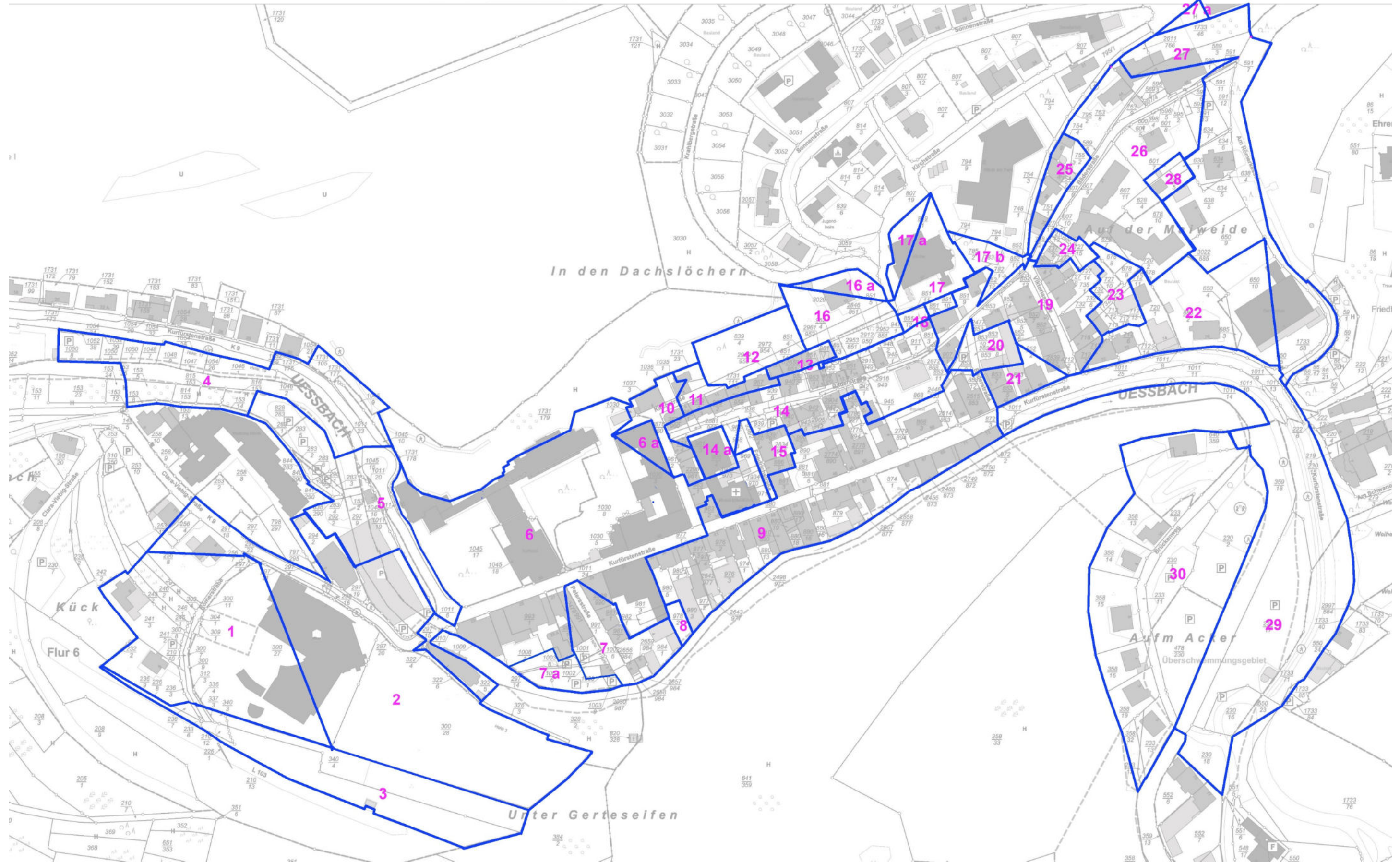


Abbildung 14: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

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

5.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreis-verfahren) 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.

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

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2000 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 21 für eine Auswertung geeignete Kauffälle selektiert werden.

Die übrigen Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst. Die Erfassung der diesbezüglichen Auswirkungen auf diese Kaufpreise ist nicht möglich gewesen. Deshalb waren sie von der Wertermittlung auszuschließen.

Die mit dem Anfangswertgrundstück vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag angepasst und dargestellt.

Auswertungen siehe Tabelle 5 Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 25.12.2021

Aufgrund der geringen Anzahl und weiten zeitlichen Streuung an Kauffällen wird das Ergebnis nur mit geringem Gewicht bei der Mittelbildung berücksichtigt.

Kauffälle, unbebaut (A)																				
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)																				
lfd. Nr.	Flur	Kaufpreis (KP), bWU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	aktueller Bodenwert	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	Wert zum Stichtag	Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt V)							Anmerkung		
		€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	Zonen-Nr.	€/m²	geschätzte Beiträge €/m²	LQMG 2021 Region GOC 2004 = 100	25.12.21	wert. GFZ(W)	Größe (W)	Lage (w)	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer			
										102,7 * (Wert _{Sp4} + Wert _{Sp7})	1,0	700 m²	85 €/m²						UK(W) / UK(V)	Lage (W) Lage (V)
1	5	10.000	93	107,53	27.10.17	101	110,-	1,0	frei	0,00	105,0	105,16	1,00	0,95	0,8	1,0	77,20	1,0	77,20	
2	6	108	2	54,00	22.4.13	11	85,-	1,0	frei	0,00	112,7	49,21	1,00	0,83	1,0	1,0	40,84	0,0	-	1
3	6	360	4	90,00	24.4.13	11	85,-	1,0	frei	0,00	112,7	82,01	1,00	0,83	1,0	1,0	68,07	1,0	68,07	
4	6	3.618	67	54,00	19.11.12	11	85,-	1,0	frei	0,00	112,7	49,21	1,00	0,83	1,0	1,0	40,84	0,0	-	1
5	5	341.880	2849	120,00	8.11.08	100/106	95,-	1,0	frei	0,00	100,0	123,23	1,00	0,97	0,9	1,0	106,95	0,0	-	1
6	5	24.536	204	120,28	8.11.08	100/106	95,-	1,0	frei	0,00	100,0	123,51	1,00	0,87	0,9	1,0	96,14	1,0	96,14	
7	5	80.000	865	92,49	5.3.08	100/107	95,-	1,0	frei	0,00	100,0	94,97	1,00	0,99	0,9	1,0	84,13	1,0	84,13	
8	5	8.000	102	78,43	13.5.08	100/101	110,-	1,0	frei	0,00	100,0	80,54	1,00	0,95	0,8	1,0	59,12	1,0	59,12	
9	6	15.500	310	50,00	10.12.07	90/11	85,-	1,0	frei	0,00	100,0	51,35	1,00	0,90	1,0	1,0	46,21	0,0	-	1
10	5	15.000	95	157,89	14.7.06	100/101	110,-	1,0	frei	0,00	100,0	162,14	1,00	0,95	0,8	1,0	119,03	0,0	-	1
11	6	65.000	482	134,85	29.5.06	11	90,-	1,0	frei	0,00	100,0	138,48	1,00	0,95	0,9	1,0	124,25	0,0	-	1
12	6	125.000	751	166,44	29.5.06	11	90,-	1,0	frei	0,00	100,0	170,92	1,00	0,90	0,9	1,0	145,28	0,0	-	1
13	5	5.655	39	145,00	15.9.05	31/10	150,-	1,0	frei	0,00	100,0	148,90	1,00	1,00	0,6	1,0	84,38	1,0	84,38	
14	5	20.000	95	210,53	13.1.05	100/101	110,-	1,0	frei	0,00	100,0	216,19	1,00	0,95	0,8	1,0	158,70	0,0	-	1
15	5	1.400	20	70,00	15.11.07	100/103	110,-	1,0	frei	0,00	100,0	71,88	1,00	0,90	0,8	1,0	49,99	0,0	-	1
16	5	26.400	165	160,00	4.5.10	8	140,-	1,0	frei	0,00	115,0	142,87	1,00	0,97	0,6	1,0	84,14	1,0	84,14	
17	6	3.996	74	54,00	17.12.10	11	85,-	1,0	frei	0,00	115,0	48,22	1,00	0,83	1,0	1,0	40,02	0,0	-	1
18	5	32.540	339	95,99	28.3.11	107	95,-	1,0	frei	0,00	115,0	85,71	1,00	0,90	0,9	1,0	69,02	1,0	69,02	
19	7	32.130	1071	30,00	2.8.11	61	55,-	1,0	frei	0,00	115,0	26,79	1,00	1,05	1,5	1,0	43,47	0,0	-	1
20	5	2.000	40	50,00	25.9.17	104	130,-	1,0	frei	0,00	105,0	48,90	1,00	0,90	0,7	1,0	28,78	0,0	-	1
21	5	4.600	65	70,77	4.1.21	103	110,-	1,0	frei	0,00	102,7	70,77	1,00	0,90	0,8	2,0	98,43	1,0	98,43	
Mittelwerte:		368	100,58			101	1,0				99,57		1,00	0,92	0,88					
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:															Mittel:	79,29	9,0			
1	sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,										Ausreißer > Mittel + 30%		103,07							
2	es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,										Ausreißer < Mittel - 30%		55,50							
3	es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.										Mittel ohne Ausreißer:		80,07 €/m²							
											Standardabweichung des Mittels: +/-		4,35 €/m²							

Tabelle 3: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert (Beispielberechnung für die Zone 1)

5.1.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021 konnten für bebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 19 geeignete Kauffälle selektiert werden.

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens der vorläufige – d. h. der nicht marktangepasste – Sachwert zum Kauffalldatum ermittelt. In diese Berechnung werden die bekannten Größen, wie die Grundstücksfläche, das (evtl. fiktive) Baujahr, die Bruttogrundfläche und der jeweilige Baupreisindex eingeführt. Die An-

gaben für die Normalherstellungskosten (NHK 2000), die Baunebenkosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst.

Da der vorläufige – nicht marktangepasste – Sachwert notwendig ist, um den Marktanpassungsfaktor zu bestimmen, der vorläufige Sachwert aber aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert besteht und der Bodenwert gerade das gesuchte Marktdatum ist, kann die Bewertungsaufgabe nur iterativ gelöst werden. Dazu wird der vorläufige Sachwert im ersten Schritt aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenrichtwert ermittelt. Damit kann ein vorläufiger Sachwertfaktor bestimmt werden (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (RLP) 2019, Kapitel 11 (Zusammenstellung), Abschnitt 11.4).

Da die Sachwertfaktoren-Tabelle tlw. (vgl. Abschnitt 11, Zusammenstellung 11.4 des Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2019) für die speziellen vorläufigen Sachwerte keine Angaben mehr enthält (Randbereich der Auswertung ohne ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen), wurden die Sachwertfaktoren tlw. ausgehend vom letzten Tabellenwert in freier Schätzung ermittelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren durch das örtliche durchschnittliche Bodenpreisniveau und nicht vom konkreten Bodenwert des Wertermittlungsobjekts bestimmt werden. Denn das den Sachwertfaktoren zugeordnete Bodenwertniveau ist ein Maß für die Lage des Bewertungsobjektes; die Lage wird aber nicht allein vom Bewertungsobjekt, sondern von der gesamten Nachbarschaft geprägt.

Mit dem so ermittelten Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert berechnet (Kaufpreis / Marktanpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Wert der Nebenanlagen und Baunebenkosten). In ggf. mehreren Iterationen wird mit dem vorläufigen Bodenwert (€/m²) und Gebäudewert ein verbesserter vorl. Sachwert berechnet, der erneut marktangepasst zu einem verbesserten Bodenwert führt.

Die Tabelle wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Bedenken nicht abgebildet.

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden wie die sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken an den Wertermittlungstichtag 25.12.2021 angepasst. Beispielhaft ist die Sanierungszone 1 in der Berechnungstabelle 3 und 4 aufgeführt. Das um die Ausreißer bereinigte gewogene Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus den Kauffällen der jeweiligen neu gebildeten Zone (Abbildung 14: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) ist nachfolgend in der Berechnungstabelle (Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke) aufgeführt.

Die Selektion aus der Kaufpreissammlung für bebaute Grundstücke ergab 28 Kauffälle. Die Auswertung dieser Kaufpreise sind in der Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke dargestellt.

Kauffälle, bebaut (A)																				
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)																				
lfd. Nr.	Kaufpreis (KP), bWU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Bodenwert zum Kaufaltdatum			Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand		Bodenpreis-index	Wert zum Stichtag	Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)					Wertetabelle ohne Ausreißer		
					Zonen Nr.	Fläche	€/m²		geschätzte Beiträge €/m²	BRW 2012=100			25.12.21	wertr. GFZ(W)	Größe (W)	Lage (w)	sonstiges		angepasste Vergleichspreise	Gewicht p
€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	Zonen Nr.	Fläche	€/m²	BRW 2012=100	BRW 2012=100	BRW 2012=100	BRW 2012=100	BRW 2012=100	BRW 2012=100	BRW 2012=100	BRW 2012=100	BRW 2012=100	BRW 2012=100				
1	5	229.491	2.980	77,01	16.3.18	51	1500	60,0	1,0	frei	0,00	105,0	75,32	1,00	0,98	1,4	1,0	104,56	1,0	104,56
2	5	55.060	377	146,05	2.9.16	104	400	140,0	1,0	frei	0,00	105,0	142,83	1,00	1,00	0,6	1,0	86,72	1,0	86,72
3	5	48.073	326	147,46	26.5.17	103	300	110,0	1,0	frei	0,00	105,0	144,22	1,00	1,00	0,8	1,0	111,44	1,0	111,44
4	5	66.550	557	119,48	27.10.17	103	300	110,0	1,0	frei	0,00	105,0	116,85	1,00	1,05	0,8	1,0	94,81	1,0	94,81
5	5	104.231	1.246	83,65	27.10.17	106	1000	95,0	1,0	frei	0,00	105,0	81,81	1,00	1,01	0,9	1,0	73,93	1,0	73,93
6	5	13.004	114	114,07	20.11.17	101	160	110,0	1,0	frei	0,00	105,0	111,56	1,00	0,97	0,8	1,0	83,62	1,0	83,62
7	5	16.175	110	147,04	15.12.17	8	250	150,0	1,0	frei	0,00	105,0	143,81	1,00	0,93	0,6	1,0	76,13	1,0	76,13
8	5	20.369	200	101,84	16.2.18	101	160	110,0	1,0	frei	0,00	105,0	99,60	1,00	1,03	0,8	1,0	79,27	1,0	79,27
9	5	5.037	57	88,37	18.8.18	101	160	110,0	1,0	frei	0,00	105,0	86,42	1,00	0,95	0,8	1,0	63,44	1,0	63,44
10	5	33.319	219	152,14	15.10.18	8	250	150,0	1,0	frei	0,00	105,0	148,80	1,00	1,00	0,6	1,0	84,32	1,0	84,32
11	5	17.217	178	96,72	7.2.19	101	160	110,0	1,0	frei	0,00	105,0	94,60	1,00	1,00	0,8	1,0	73,10	1,0	73,10
12	5	19.190	164	117,01	23.5.19	105	250	95,0	1,0	frei	0,00	105,0	114,44	1,00	0,92	0,9	1,0	94,60	1,0	94,60
13	5	54.357	361	150,57	20.12.19	101	160	110,0	1,0	frei	0,00	105,0	147,26	1,00	0,93	0,8	1,0	105,83	1,0	105,83
14	5	32.145	253	127,06	6.3.20	103	300	110,0	1,0	frei	0,00	102,7	127,06	1,00	0,95	0,8	1,0	92,88	1,0	92,88
15	5	12.272	126	97,40	9.4.20	101	160	110,0	1,0	frei	0,00	102,7	97,40	1,00	1,00	0,8	1,0	75,26	1,0	75,26
16	5	37.196	241	154,34	30.10.20	8	250	140,0	1,0	frei	0,00	102,7	154,34	1,00	1,00	0,6	1,0	93,71	1,0	93,71
17	5	127.461	1.246	102,30	28.12.20	106	1000	95,0	1,0	frei	0,00	102,7	102,30	1,00	1,01	0,9	1,0	92,44	1,0	92,44
18	5	33.752	304	111,02	17.3.21	105	250	95,0	1,0	frei	0,00	102,7	111,02	1,00	1,01	0,9	1,0	100,33	1,0	100,33
19	5	11.765	377	31,21	15.1.21	104	400	130,0	1,0	frei	0,00	102,7	31,21	1,00	1,00	0,7	1,0	20,40	0,0	-
Mittelwerte:		485	117,73				112	1,0				115,46	1,00	0,98	0,79					
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:																				
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab, Ausreißer > Mittel + 30% 112,66																				
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks, Ausreißer < Mittel - 30% 60,66																				
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien, Mittel ohne Ausreißer: 86,66 €/m²																				
Standardabweichung des Mittels: +/- 3,56 €/m²																				

Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke (Beispielberechnung für die Zone 1)

Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren), dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke abzuleiten, ungenauer als die Ableitung aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ist. Das Ergebnis wird deshalb nur mit geringem Gewicht bei der Mittelbildung berücksichtigt.

5.2 Bodenrichtwertverfahren

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2020 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu ermitteln.

Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 25.12.2021 erfolgt in der Anlage 1 (Berechnung für die Sanierungszonen).

5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem

- Bodenrichtwertverfahren nach Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen
- dem Vergleichspreisverfahren nach Abschnitt 5.1.1 Auswertung von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke Tabelle 3
- dem Vergleichswertverfahren nach Abschnitt 5.1.2 Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke Tabelle 4

ist in der nachfolgenden Tabelle 5: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 25.12.2021 dargestellt.

Gewichtung

Aufgrund der großen Ungenauigkeit des Vergleichspreisverfahrens (siehe Ausführungen hierzu in Abschnitt 3.3.2.1.2) wird dieses Verfahren bei der Mittelbildung mit einem Gewicht 0,1 für unbebaute Grundstücke, Gewicht 0,1 für bebaute Grundstücke und das Bodenrichtwertverfahren mit dem Gewicht 1 berücksichtigt.

5.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Zone	Bodenrichtwert- verfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswerte (gewichtet und gerundet auf 0,1)
		unbebaut	bebaut	
	Gewicht			
	1,0	0,1	0,1	
1	81,70 €/m ²	76,96 €/m ²	83,30 €/m ²	81,40 €/m ²
2	71,50 €/m ²	67,35 €/m ²	70,55 €/m ²	71,10 €/m ²
3	19,55 €/m ²	18,42 €/m ²	19,77 €/m ²	19,50 €/m ²
4	1,16 €/m ²			1,20 €/m ²
5	45,00 €/m ²	42,39 €/m ²	45,61 €/m ²	44,80 €/m ²
6	156,00 €/m ²	146,95 €/m ²	158,61 €/m ²	155,50 €/m ²
6a	140,00 €/m ²	131,88 €/m ²	141,90 €/m ²	139,50 €/m ²
7	97,80 €/m ²	92,13 €/m ²	100,39 €/m ²	97,50 €/m ²
7a	52,50 €/m ²	49,46 €/m ²	53,21 €/m ²	52,30 €/m ²
8	42,90 €/m ²	40,41 €/m ²	44,18 €/m ²	42,80 €/m ²
9	140,00 €/m ²	131,88 €/m ²	143,92 €/m ²	139,70 €/m ²
10	100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	103,19 €/m ²	99,80 €/m ²
11	100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	103,19 €/m ²	99,80 €/m ²
12	1,50 €/m ²			1,50 €/m ²
13	95,00 €/m ²	89,49 €/m ²	98,03 €/m ²	94,80 €/m ²
14	100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	103,19 €/m ²	99,80 €/m ²
14a	144,50 €/m ²	136,12 €/m ²	146,81 €/m ²	144,00 €/m ²
15	110,00 €/m ²	103,62 €/m ²	113,51 €/m ²	109,80 €/m ²
16	55,00 €/m ²	51,81 €/m ²	55,74 €/m ²	54,80 €/m ²
16a	60,00 €/m ²	56,52 €/m ²	60,81 €/m ²	59,80 €/m ²
17	55,00 €/m ²	51,81 €/m ²	55,74 €/m ²	54,80 €/m ²
17a	60,00 €/m ²	56,52 €/m ²	60,38 €/m ²	59,80 €/m ²
17b	30,00 €/m ²	28,26 €/m ²	30,79 €/m ²	29,90 €/m ²
18	50,00 €/m ²	47,10 €/m ²	51,59 €/m ²	49,90 €/m ²
19	100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	102,65 €/m ²	99,70 €/m ²
20	110,00 €/m ²	103,62 €/m ²	112,91 €/m ²	109,70 €/m ²
21	130,00 €/m ²	122,46 €/m ²	133,13 €/m ²	129,60 €/m ²
22	119,60 €/m ²	112,66 €/m ²	121,60 €/m ²	119,20 €/m ²
23	55,00 €/m ²	51,81 €/m ²	56,46 €/m ²	54,90 €/m ²
24	100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	102,65 €/m ²	99,70 €/m ²
25	95,00 €/m ²	89,49 €/m ²	97,66 €/m ²	94,80 €/m ²
26	90,00 €/m ²	84,78 €/m ²	91,50 €/m ²	89,70 €/m ²
27	90,00 €/m ²	84,78 €/m ²	91,50 €/m ²	89,70 €/m ²
27a	10,93 €/m ²	10,30 €/m ²	11,26 €/m ²	10,90 €/m ²
28	51,30 €/m ²	48,33 €/m ²	52,54 €/m ²	51,20 €/m ²
29	16,50 €/m ²	15,54 €/m ²	16,82 €/m ²	16,40 €/m ²
30	50,00 €/m ²	47,10 €/m ²	50,98 €/m ²	49,80 €/m ²

Tabelle 5: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 25.12.2021

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

6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise	Für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.12.2021 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet keine geeigneten Kaufpreise selektiert werden. Eine diesbezügliche Ableitung ist demzufolge nicht möglich.
-----------------------------------	---

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

Modell Niedersachsen	Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.2) erfolgt in Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.
----------------------	--

Niedersachsenmodell													
Zone	sanierungs- unbeeinflusst er Anfangswert	mi = Missstände								ma = Maßnahmen		sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	
		Bebauung		Struktur		Nutzung		Umfeld		Summe mi/4	Summe ma/4		
		mi	ma	mi	ma	mi	ma	mi	ma			in %	in €/m ²
1	81,40 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	5%	4,07 €
2	71,10 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	5%	3,56 €
3	19,50 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
4	1,20 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
5	44,80 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
6	155,50 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
6a	139,50 €	0	0	0	0	0	0	5	5	1,25	1,25	4%	5,58 €
7	97,50 €	0	0	0	0	0	0	7	7	1,75	1,75	6%	5,85 €
7a	52,30 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
8	42,80 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
9	139,70 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
10	99,80 €	0	0	0	0	0	0	5	5	1,25	1,25	5%	4,99 €
11	99,80 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	6%	5,99 €
12	1,50 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
13	94,80 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	6%	5,69 €
14	99,80 €	0	0	0	0	0	0	5	5	1,25	1,25	5%	4,99 €
14a	144,00 €	0	0	0	0	0	0	5	5	1,25	1,25	4%	5,76 €
15	109,80 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
16	54,80 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	6%	3,29 €
16a	59,80 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
17	54,80 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	6%	3,29 €
17a	59,80 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
17b	29,90 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
18	49,90 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	6%	2,99 €
19	99,70 €	0	0	0	0	0	0	5	5	1,25	1,25	5%	4,99 €
20	109,70 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
21	129,60 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
22	119,20 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
23	54,90 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
24	99,70 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	5%	4,99 €
25	94,80 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	6%	5,69 €
26	89,70 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	6%	5,38 €
27	89,70 €	0	0	0	0	0	0	6	6	1,50	1,50	6%	5,38 €
27a	10,90 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
28	51,20 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
29	16,40 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €
30	49,80 €	0	0	0	0	0	0	7	7	1,75	1,75	7%	3,49 €

Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021 nach dem Modell Niedersachsen

6.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Komponentenmethode

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode (vgl. Kapitel 3.3.2.2.2) erfolgt in Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 7 dargestellt.

Komponentenmethode					
Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Lagevorteil	ersparte fiktive Ausbaubeiträge	Aufzonzungs- vorteil (GFZ)	sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
1	81,40 €/m ²	0,0%	3,30 €/m ²	keine	3,30 €/m ²
2	71,10 €/m ²	0,0%	3,70 €/m ²	keine	3,70 €/m ²
3	19,50 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
4	1,20 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
5	44,80 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
6	155,50 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
6a	139,50 €/m ²	0,0%	14,80 €/m ²	keine	14,80 €/m ²
7	97,50 €/m ²	0,0%	19,80 €/m ²	keine	19,80 €/m ²
7a	52,30 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
8	42,80 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
9	139,70 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
10	99,80 €/m ²	0,0%	14,80 €/m ²	keine	14,80 €/m ²
11	99,80 €/m ²	0,0%	19,20 €/m ²	keine	19,20 €/m ²
12	1,50 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
13	94,80 €/m ²	0,0%	19,20 €/m ²	keine	19,20 €/m ²
14	99,80 €/m ²	0,0%	14,80 €/m ²	keine	14,80 €/m ²
14a	144,00 €/m ²	0,0%	14,80 €/m ²	keine	14,80 €/m ²
15	109,80 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
16	54,80 €/m ²	0,0%	19,20 €/m ²	keine	19,20 €/m ²
16a	59,80 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
17	54,80 €/m ²	0,0%	19,20 €/m ²	keine	19,20 €/m ²
17a	59,80 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
17b	29,90 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
18	49,90 €/m ²	0,0%	19,20 €/m ²	keine	19,20 €/m ²
19	99,70 €/m ²	0,0%	14,80 €/m ²	keine	14,80 €/m ²
20	109,70 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
21	129,60 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
22	119,20 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
23	54,90 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
24	99,70 €/m ²	0,0%	7,10 €/m ²	keine	7,10 €/m ²
25	94,80 €/m ²	0,0%	7,10 €/m ²	keine	7,10 €/m ²
26	89,70 €/m ²	0,0%	7,10 €/m ²	keine	7,10 €/m ²
27	89,70 €/m ²	0,0%	13,00 €/m ²	keine	13,00 €/m ²
27a	10,90 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
28	51,20 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
29	16,40 €/m ²	0,0%	0,00 €/m ²	keine	0,00 €/m ²
30	49,80 €/m ²	0,0%	7,80 €/m ²	keine	7,80 €/m ²

Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021 nach der Komponentenmethode

6.4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Zielbaumethode“

Zielbaumethode

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode (vgl. Kapitel 3.3.2.2.4) erfolgt in Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Zielbaummethode				
Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Punkt- summe	Marktan- passung	sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
1	81,40 €/m ²	2,82	1,11 €/m ²	3,13 €/m ²
2	71,10 €/m ²	3,18	1,03 €/m ²	3,28 €/m ²
3	19,50 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
4	1,20 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
5	44,80 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
6	155,50 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
6a	139,50 €/m ²	12,70	0,97 €/m ²	12,29 €/m ²
7	97,50 €/m ²	16,98	0,73 €/m ²	12,34 €/m ²
7a	52,30 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
8	42,80 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
9	139,70 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
10	99,80 €/m ²	12,70	0,82 €/m ²	10,39 €/m ²
11	99,80 €/m ²	16,44	0,74 €/m ²	12,20 €/m ²
12	1,50 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
13	94,80 €/m ²	16,44	0,73 €/m ²	11,94 €/m ²
14	99,80 €/m ²	12,70	0,84 €/m ²	10,67 €/m ²
14a	144,00 €/m ²	12,70	0,99 €/m ²	12,51 €/m ²
15	109,80 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
16	54,80 €/m ²	16,44	0,59 €/m ²	9,77 €/m ²
16a	59,80 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
17	54,80 €/m ²	16,44	0,59 €/m ²	9,77 €/m ²
17a	59,80 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
17b	29,90 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
18	49,90 €/m ²	16,44	0,58 €/m ²	9,50 €/m ²
19	99,70 €/m ²	12,70	0,82 €/m ²	10,38 €/m ²
20	109,70 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
21	129,60 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
22	119,20 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
23	54,90 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
24	99,70 €/m ²	6,06	1,08 €/m ²	6,54 €/m ²
25	94,80 €/m ²	6,06	1,05 €/m ²	6,36 €/m ²
26	89,70 €/m ²	6,06	1,02 €/m ²	6,18 €/m ²
27	89,70 €/m ²	11,20	0,81 €/m ²	9,07 €/m ²
27a	10,90 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
28	51,20 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
29	16,40 €/m ²	0,00	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
30	49,80 €/m ²	6,66	0,78 €/m ²	5,19 €/m ²

Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021 nach der Zielbaummethode

6.5 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren und Gewichtung

Im vorliegenden Falle lagen für den Zeitraum der Selektion von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung keine geeigneten Grundstücksverkäufe zum Neuordnungswert vor, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier nicht zur Anwendung kam. Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden daher Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Für einen Teil dieser Verfahren wurde bereits höchstrichterlich festgestellt, dass sie für die Ableitung von Endwerten in Sanierungsgebieten geeignet sind.

Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“ Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 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 die Ortsgemeinde Bad Bertrich weder überwiegend ländlichen noch mit großstädtischen Grundstücksmärkten vergleichbar ist. Vielmehr ist die Ortsgemeinde Bad Bertrich im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

Für die Anwendung des Verfahrens „Modell Niedersachsen“ liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine ausreichende Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Der Gutachterausschuss legt zur Ermittlung der zonalen Endwerte bei der Gesamtmittelbildung das Gewicht 0,5 fest.

Obwohl im vorliegenden Fall bei der Komponentenmethode mangels vorhandener Marktdaten (z.B. konnte das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp aufgrund fehlender Mietuntersuchungen nicht angewandt werden) der Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil durch intersubjektive Einschätzung der Gutachter angesetzt werden. Der rentierliche Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen konnte ebenfalls berücksichtigt werden. Der Gutachterausschuss legt zur Ermittlung der zonalen Endwerte bei der Gesamtmittelbildung das

Gewicht 1 fest.

Bzgl. der Höhe der ermittelten bzw. berücksichtigten Lagevorteile wird nochmals auf die Ausführungen unter Punkt 2.1.2 im Abschnitt „Hinweise zu den Sanierungsmaßnahmen und abschließende Einschätzung“ hingewiesen.

Die marktangepasste Zielbaumethode ist hinsichtlich der verlässlichen Datengrundlage vergleichbar mit dem Verfahren „Modell Niedersachsen“. Mit der Zielbaumethode werden jedoch keine Sanierungsmaßnahmen bepunktet sondern der Grundstückszustand des Anfangswertgrundstücks wird mit dem Grundstückszustand des Zielgrundstücks mit Hilfe eines Klassifikationsrahmens verglichen. Die Marktanpassung stammt zudem aus konkret in Rheinland-Pfalz durchgeführten Verfahren. Der Gutachterausschuss legt zur Ermittlung der zonalen Endwerte bei der Gesamtmittelbildung ebenfalls das Gewicht 1 fest.

Daher legt der Gutachterausschuss eine Gewichtung der Verfahren Modell Niedersachsen / Komponentenmethode / Zielbaumethode von 0,5 / 1 / 1 zugrunde.

Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021 und in einer grafischen Darstellung Abbildung 15 abgebildet.

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
1	81,40 €/m ²	4,07 €/m ²	0,5	3,30 €/m ²	1	3,13 €/m ²	1	84,80 €/m ²	3,40 €/m ²
2	71,10 €/m ²	3,56 €/m ²	0,5	3,70 €/m ²	1	3,28 €/m ²	1	74,60 €/m ²	3,50 €/m ²
3	19,50 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	19,50 €/m ²	0,00 €/m ²
4	1,20 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	1,20 €/m ²	0,00 €/m ²
5	44,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	44,80 €/m ²	0,00 €/m ²
6	155,50 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	155,50 €/m ²	0,00 €/m ²
6a	139,50 €/m ²	5,58 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	12,29 €/m ²	1	151,50 €/m ²	12,00 €/m ²
7	97,50 €/m ²	5,85 €/m ²	0,5	19,80 €/m ²	1	12,34 €/m ²	1	111,50 €/m ²	14,00 €/m ²
7a	52,30 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	52,30 €/m ²	0,00 €/m ²
8	42,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	42,80 €/m ²	0,00 €/m ²
9	139,70 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	139,70 €/m ²	0,00 €/m ²
10	99,80 €/m ²	4,99 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	10,39 €/m ²	1	110,90 €/m ²	11,10 €/m ²
11	99,80 €/m ²	5,99 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	12,20 €/m ²	1	113,60 €/m ²	13,80 €/m ²
12	1,50 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	1,50 €/m ²	0,00 €/m ²
13	94,80 €/m ²	5,69 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	11,94 €/m ²	1	108,40 €/m ²	13,60 €/m ²
14	99,80 €/m ²	4,99 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	10,67 €/m ²	1	111,00 €/m ²	11,20 €/m ²
14a	144,00 €/m ²	5,76 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	12,51 €/m ²	1	156,10 €/m ²	12,10 €/m ²
15	109,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	109,80 €/m ²	0,00 €/m ²
16	54,80 €/m ²	3,29 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	9,77 €/m ²	1	67,00 €/m ²	12,20 €/m ²
16a	59,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	59,80 €/m ²	0,00 €/m ²
17	54,80 €/m ²	3,29 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	9,77 €/m ²	1	67,00 €/m ²	12,20 €/m ²
17a	59,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	59,80 €/m ²	0,00 €/m ²
17b	29,90 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	29,90 €/m ²	0,00 €/m ²
18	49,90 €/m ²	2,99 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	9,50 €/m ²	1	62,00 €/m ²	12,10 €/m ²
19	99,70 €/m ²	4,99 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	10,38 €/m ²	1	110,80 €/m ²	11,10 €/m ²
20	109,70 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	109,70 €/m ²	0,00 €/m ²
21	129,60 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	129,60 €/m ²	0,00 €/m ²
22	119,20 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	119,20 €/m ²	0,00 €/m ²
23	54,90 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	54,90 €/m ²	0,00 €/m ²
24	99,70 €/m ²	4,99 €/m ²	0,5	7,10 €/m ²	1	6,54 €/m ²	1	106,20 €/m ²	6,50 €/m ²
25	94,80 €/m ²	5,69 €/m ²	0,5	7,10 €/m ²	1	6,36 €/m ²	1	101,30 €/m ²	6,50 €/m ²
26	89,70 €/m ²	5,38 €/m ²	0,5	7,10 €/m ²	1	6,18 €/m ²	1	96,10 €/m ²	6,40 €/m ²
27	89,70 €/m ²	5,38 €/m ²	0,5	13,00 €/m ²	1	9,07 €/m ²	1	99,60 €/m ²	9,90 €/m ²
27a	10,90 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	10,90 €/m ²	0,00 €/m ²
28	51,20 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	51,20 €/m ²	0,00 €/m ²
29	16,40 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	0,00 €/m ²	1	0,00 €/m ²	1	16,40 €/m ²	0,00 €/m ²
30	49,80 €/m ²	3,49 €/m ²	0,5	7,80 €/m ²	1	5,19 €/m ²	1	55,70 €/m ²	5,90 €/m ²

Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 25.12.2021

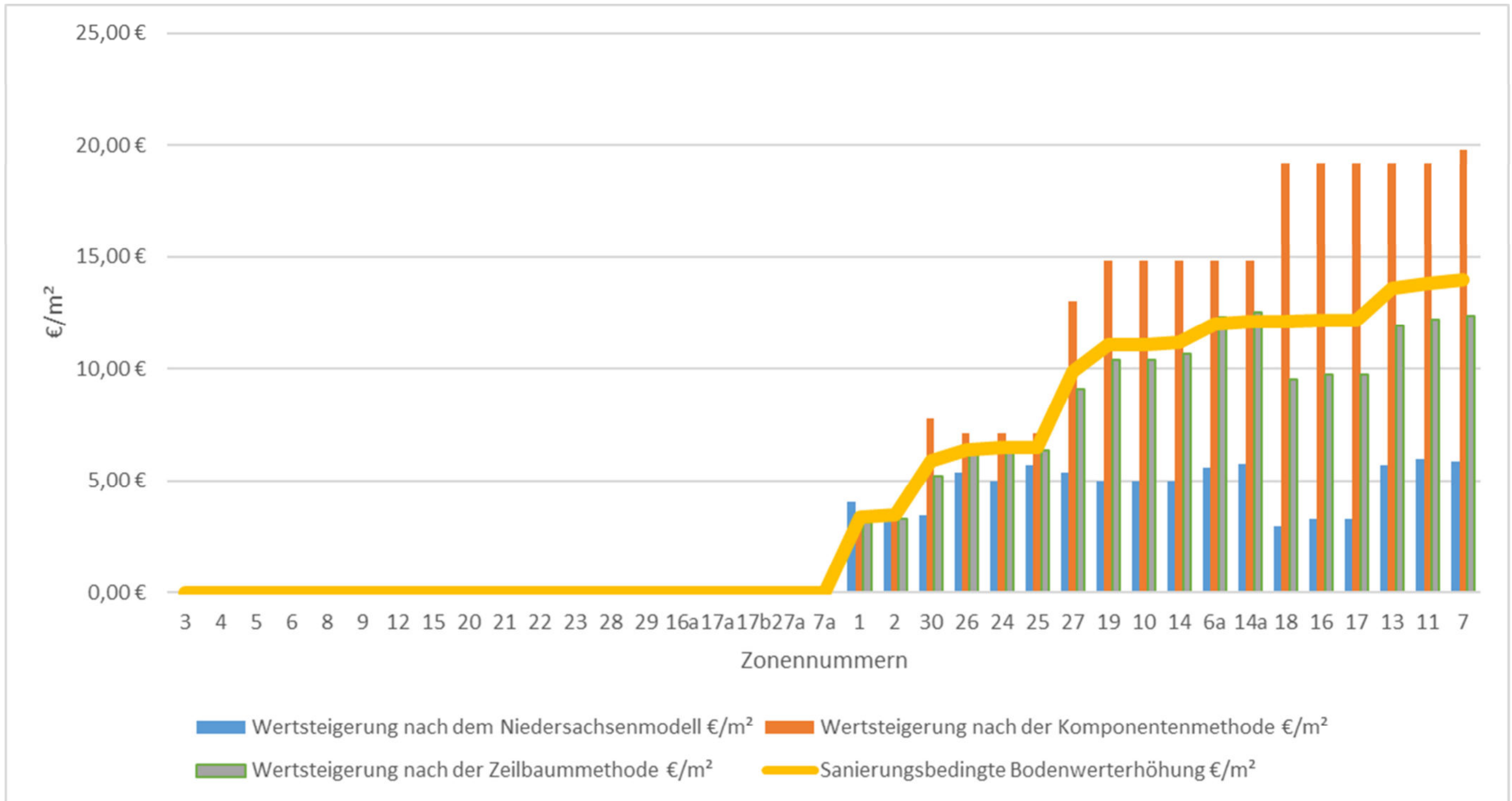


Abbildung 15: Darstellung der Verfahrensergebnisse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat in seiner Beratung am 22.06.2023 die in der Tabelle 10 aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewogenes Mittel aus dem Modell Niedersachsen, der Komponentenmethode und der marktangepassten Zielbaumethode als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

gez. Fischer

Thomas Fischer

Vorsitzender des Gutachterausschusses

7 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 03.11.2017 (Zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726))
- 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 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) in der Fassung vom 19. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- 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

8 Literaturverzeichnis (Auszug)

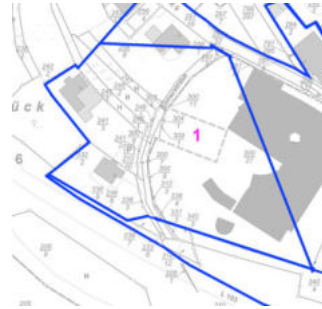
(jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Fassung)

1. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar -, Sprengnetter, Lehrbuch (Strotkamp/Sprengnetter)
2. Sprengnetter, Strotkamp, Kierig, Kranich: Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig
3. Sprengnetter/Kierig u. a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig
4. Kleiber, Simon, Weyers: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln
5. Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag GmbH, München
6. Strotkamp, Hans-Peter: Der Ausgleichsbetrag – Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten; Druck Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz 2010
7. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1988, S. 222
8. Vorbereitende Untersuchung Kastellaun der Ortsgemeindekernsanierung Kastellaun, Planergruppe Bonn, Dipl.-Ing. B. K. Heichel
9. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und / oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren; FuB 3/2006, S. 108
10. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum „Modell Niedersachsen“; FuB 5/2009 Hans Otto Sprengnetter
11. Erich Kanngieser Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in: ZfV, Heft 3/94, S. 113
12. 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

13. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
14. Landesgrundstücksmarktberichte für Rheinland-Pfalz, herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
15. Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler (Kreis Rhein-Hunsrück)

Anlage 1: Berechnungen für die Sanierungszonen (Zone 1 bis 30)

Sanierungszone 1



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen: (Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Römerstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Römerstraße bereits 2011/2012 erfolgt ist.

Die im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgestellten Bebauungspläne beinhaltet für die privaten Flächen keine nennenswerten Änderungen gegenüber der vorher möglichen Bebauung nach § 34 BauGB.

Ansonsten wurde kein zusätzlicher Wertvorteil, etwa durch hochwertigen Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich gesehen. Auch eine private Einzelmaßnahme und ein erfolgter Abriss wirken als Einzelmaßnahmen nicht auf die gesamte Zone werterhöhend.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	11	1
Bodenrichtwert	85,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 85,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			85,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	W	x 1,00
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	900	700	x 0,98
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 81,70 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	81,44 €/m ²
81,70 €/m ²	76,96 €/m ²	83,30 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 81,40 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:	1			
zonaler Anfangswert:	81,40 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	81,40 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+
	4,07 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	85,47 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		1		
zonaler Anfangswert:		81,40 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau,Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			3,30 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		0,00 €/m ²
Summe				3,30 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 3,30 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		1					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		p x ΔWi	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,53	6,0	0,47	fikt. Ausbaubeitrag 3,30 €/m ²	2,82
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

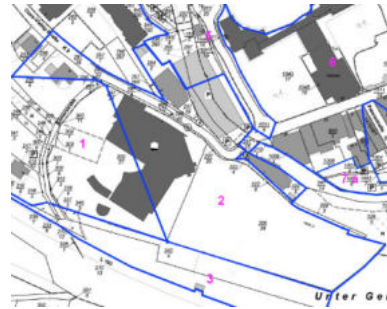
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 3,13 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 1

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
1	81,40 €/m ²	4,07 €/m ²	0,5	3,30 €/m ²	1	3,13 €/m ²	1	84,80 €/m ²	3,40 €/m ²

Sanierungszone 2



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:

(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „K 9 Clara-Viebig-Straße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut. Aus dieser Maßnahme ergeben sich fiktiv ersparte Ausbaurkosten für den Bereich der Gehwege.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaurkosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Clara-Viebig-Straße bereits 2011/2012 erfolgt ist.

Die im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgestellten Bebauungspläne beinhaltet für die privaten Flächen keine nennenswerten Änderungen gegenüber der vorher möglichen Bebauung nach § 34 BauGB.

Ansonsten wurde kein zusätzlicher Wertvorteil, etwa durch hochwertigen Ausbau gesehen. Auch eine private Einzelmaßnahme und Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Parkdeck, die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen nicht auf die gesamte Zone werterhöhend.

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	11	2
Bodenrichtwert	85,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 85,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			85,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	M	x 1,00
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	900	3000	x 0,90
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 71,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
71,50 €/m ²	67,35 €/m ²	70,55 €/m ²	71,08 €/m ²
			rd. 71,10 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 71,10 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		2		
zonaler Anfangswert:		71,10 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	71,10 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 3,56 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	= 74,66 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		2		
zonaler Anfangswert:		71,10 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			3,70 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
		Summe		3,70 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 3,70 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		2					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)j - W(A)j$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A)j	W (E)j	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezone etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,47	6,0	0,53	fikt. Ausbaubeitrag 3,70 €/m ²	3,18
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

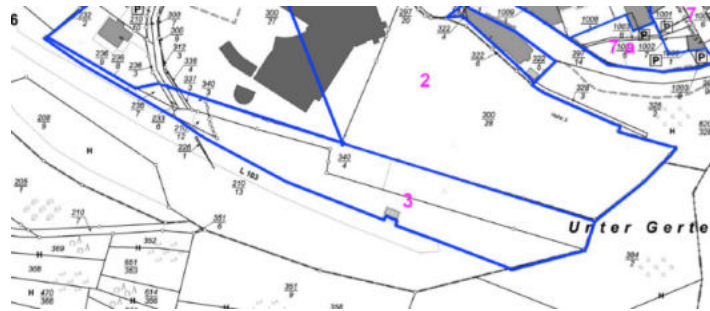
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 3,28 €/m².

Daraus ergeben sich folgende Werte für die Zone 2:

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertssteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertssteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertssteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
2	71,10 €/m ²	3,56 €/m ²	0,5	3,70 €/m ²	1	3,28 €/m ²	1	74,60 €/m ²	3,50 €/m ²

Sanierungszone 3



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich um einen überwiegend öffentlichen Bereich, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bzw. öffentlich Grünfläche ausgewiesen ist.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde der Bereich in 2004 erworben. Es erfolgte der Abriss eines kleineren Gebäudes. Die Fläche ist als öffentliche Freifläche bzw. Parkplatz vorgesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	11	3
Bodenrichtwert	85,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 85,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			85,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	Verkehrs- bzw. Grünfläche	x 0,30
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	900	2000	x 0,93
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	k.A.	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 19,55 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	19,47 €/m ²
19,55 €/m ²	18,42 €/m ²	19,77 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 19,50 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 4



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich um einen überwiegend öffentlichen Bereich, der im Bebauungsplan als Grünfläche bzw. Wasserfläche Üßbach ausgewiesen ist.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich erfolgte der Grunderwerb in 2005. Es erfolgte die Freilegung der Grundstücke Kurfürstenstraße 17 und 19 und die Wiederherstellung der Stützmauer am Üßbach.

Alle erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf städtische Grundstücke und bilden eher für das Stadtgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	LW	4
Bodenrichtwert	0,30 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 0,30 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			0,30 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	LW	Siedlungsnähe	x 3,60
Erschließungszustand	-	k.A.	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	LW (Holzung)	Bach	x 1,00
Bauweise	-	-	x 1,00
Vollgeschosse	-	-	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	-	400	x 0,93
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	k.A.	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 1,16 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

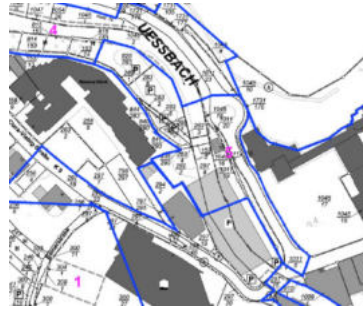
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
1,16 €/m ²	1,09 €/m ²	1,19 €/m ²	1,16 €/m ²
			rd. 1,20 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 1,20 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 5



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich um einen öffentlichen Bereich, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche bzw. Parkfläche ausgewiesen ist.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde 2004 der Parkplatz hergestellt bzw. geändert.

Alle erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf städtische Grundstücke und bilden eher für das Stadtgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	10	5
Bodenrichtwert	150,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 150,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			150,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MK	Straße/Parkplatz	x 0,30
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1500	1000	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 45,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
45,00 €/m ²	42,39 €/m ²	45,61 €/m ²	44,83 €/m ²
			rd. 44,80 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 44,80 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil ermittelt. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 6



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen: (Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone während der Dauer des Sanierungsverfahrens keine Straßen ausgebaut. Der Ausbau der Kurfürstenstraße erfolgte bereits im Rahmen des Tunnelbaus in den 80ern bzw. 90ern und wurde nach vorliegenden Informationen auch bereits vor Beginn des Sanierungsverfahrens abgerechnet. Die Umgestaltung des Bereiches „Schlösschen“ mit Abriss der Trinkhalle und des Wandelgangs erstrecken sich auf den öffentlichen Raum.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	10	6
Bodenrichtwert	150,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 150,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			150,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MK	M	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1500	1000	x 1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 156,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

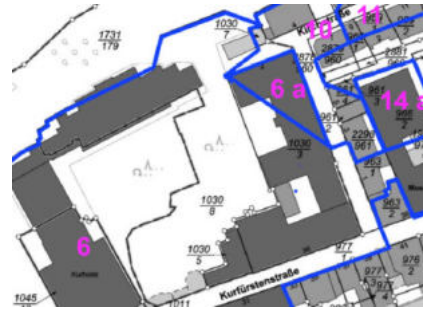
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
156,00 €/m ²	146,95 €/m ²	158,61 €/m ²	155,46 €/m ²
			rd. 155,50 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 155,50 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 6a



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen: (Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich um den Bereich innerhalb der Zone 6, der an der Bäderstraße bzw. Kirchstraße liegt.

Hier gilt die Beschreibung der Zone 6.

Hinzu kommt lediglich der im Rahmen der Sanierung erfolgte Straßenausbau.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurden in dem Bereich dieser Zone die „Bäderstraße“ und die „Kirchstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaurkosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Bäderstraße bereits 2006/2007 und der der Kirchstraße 2014/2015 erfolgt ist.

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Ansonsten wurde kein zusätzlicher Wertvorteil, etwa durch den hochwertigen Ausbau durch die besondere Gestaltung des Fußgängerbereichs Kirchstraße-Kurgarten gesehen. Diese Maßnahme bezieht sich auf den öffentlichen Raum und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	10	6a
Bodenrichtwert	150,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 150,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			150,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MK	M	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1500	1500	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausbaubedürftig	- 10,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 140,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	139,48 €/m ²
140,00 €/m ²	131,88 €/m ²	141,90 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 139,50 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		6a		
zonaler Anfangswert:		139,50 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau
5,00 / 4	1,25	Mittel	1,25	5,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	139,50 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 5,58 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	= 145,08 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		6		
zonaler Anfangswert:		155,50 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau,Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			14,80 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
		Summe		14,80 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 14,80 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		6a					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			p x ΔWi
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,89	6,0	2,11	fikt. Ausbaubeitrag 14,80 €/m ²	12,7
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

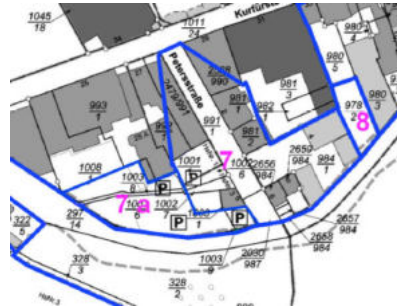
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 12,29 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 6a

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
6a	139,50 €/m ²	5,58 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	12,29 €/m ²	1	151,50 €/m ²	12,00 €/m ²

Sanierungszone 7



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Peterstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaurkosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Römerstraße bereits 2016/2017 erfolgt ist.

Die im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgestellten Bebauungspläne beinhaltet für die privaten Flächen keine nennenswerten Änderungen gegenüber der vorher möglichen Bebauung nach § 34 BauGB.

Ansonsten wurde kein zusätzlicher Wertvorteil, etwa durch hochwertigen Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich gesehen. Auch eine private Einzelmaßnahme und ein erfolgter Abriss wirken als Einzelmaßnahmen nicht auf die gesamte Zone werterhöhend.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	9	7
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			110,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	M	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	250	300	x 0,98
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 10,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 97,80 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	97,54 €/m ²
97,80 €/m ²	92,13 €/m ²	100,39 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 97,50 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		7		
zonaler Anfangswert:		97,50 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	7	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	7	Straßenausbau
7,00 / 4	1,75	Mittel	1,75	7,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	97,50 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 5,85 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	103,35 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		7		
zonaler Anfangswert:		97,50 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			19,80 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
Summe				19,80 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 19,80 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		7					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)j - W(A)j$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A)j	W (E)j	ΔWi			$p \times \Delta Wi$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,17	6,0	2,83	fikt. Ausbaubeitrag 19,80 €/m ²	16,98
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

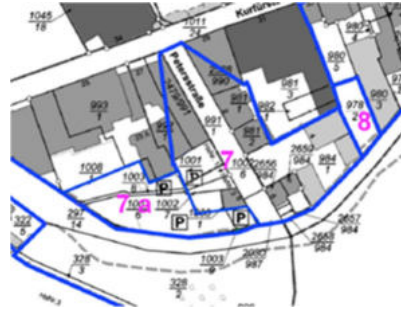
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 12,34 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 7

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Werts-teigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Werts-teigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Werts-teigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
7	97,50 €/m ²	5,85 €/m ²	0,5	19,80 €/m ²	1	12,34 €/m ²	1	111,50 €/m ²	14,00 €/m ²

Sanierungszone 7a



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:

(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich um den Bereich innerhalb der Zone 7, der nicht unmittelbar an der Peterstraße liegt.

Hier gilt die Beschreibung der Zone 7.

Hinzu kommt lediglich, dass der im Rahmen der Sanierung erfolgte Straßenausbau fehlt, da es sich um Hinterlandgrundstücke am Üßbach handelt.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	10	7a
Bodenrichtwert	150,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 150,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,70
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			105,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MK	Freifläche	x 0,50
Bauweise	g	-	x 1,00
Vollgeschosse	4	-	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1500	1500	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 52,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
52,50 €/m ²	49,46 €/m ²	53,21 €/m ²	52,31 €/m ²
			rd. 52,30 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 52,30 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 8



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen: (Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich um einen Bereich innerhalb der Bodenrichtwertzone 9, der in der Sanierungszone 7 liegt. Es handelt sich um ein Hinterlandgrundstück, das sowohl eigentumsmäßig als auch als Zuwegung über die Kurfürstenstraße statt von der Peterstraße erschlossen ist.

Hier gilt die Beschreibung der Zone 7.

Hinzu kommt lediglich, dass der im Rahmen der Sanierung erfolgte Straßenausbau fehlt, da es sich um Hinterlandgrundstücke am Üßbach handelt.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	9	8
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmale			
Lage ⁽¹⁾	mittel	schlechter	x 0,75
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			82,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	R	x 0,50
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	M	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	250	200	x 1,02
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	-
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 42,90 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
42,90 €/m ²	40,41 €/m ²	44,18 €/m ²	42,80 €/m ²
			rd. 42,80 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 42,80 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 9



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone während der Dauer des Sanierungsverfahrens keine Straßen ausgebaut. Der Ausbau der Kurfürstenstraße erfolgte bereits im Rahmen des Tunnelbaus in den 80ern bzw. 90ern und wurde nach vorliegenden Informationen auch bereits vor Beginn des Sanierungsverfahrens abgerechnet. Die Neuanlage bzw. -gestaltung eines Platzes der alten Post erstrecken sich auf den öffentlichen Raum.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	8	9
Bodenrichtwert	140,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 140,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmale			
Lage ⁽¹⁾	gut	gut	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			140,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	Ml	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	250	250	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 140,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
140,00 €/m ²	131,88 €/m ²	143,92 €/m ²	139,65 €/m ²
			rd. 139,70 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 139,70 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 10



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurden in dem Bereich dieser Zone die „Bäderstraße“ und die „Kirchstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaurkosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Bäderstraße bereits 2006/2007 und der der Kirchstraße 2014/2015 erfolgt ist.

Ansonsten wurde kein zusätzlicher Wertvorteil, etwa durch den hochwertigen Ausbau durch die besondere Gestaltung des Fußgängerbereichs Kirchstraße-Kurgarten gesehen. Diese Maßnahme bezieht sich auf den öffentlichen Raum und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	101	10
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	gut	gut	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			110,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	160	160	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 10,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 100,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebau/unbebau) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebau	bebau	
Gewicht			
1	0,1	0,1	99,78 €/m ²
100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	103,19 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 99,80 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:	10			
zonaler Anfangswert:	99,80 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau
5,00 / 4	1,25	Mittel	1,25	5,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	99,80 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 4,99 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	= 104,79 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		10		
zonaler Anfangswert:		99,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau,Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			14,80 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
Summe				14,80 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 14,80 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		10					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		p x ΔWi	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,89	6,0	2,11	fikt. Ausbaubeitrag 14,80 €/m ²	12,7
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 10,39 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 10

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
10	99,80 €/m ²	4,99 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	10,39 €/m ²	1	110,90 €/m ²	11,10 €/m ²

Sanierungszone 11



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurden in dem Bereich dieser Zone die „Kirchstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Aufgrund der bautechnisch recht aufwändigen Maßnahmen und der wenigen Anzahl von Anliegergrundstücken liegen die fiktiv ersparten Ausbaubeiträge für die Kirchstraße im Verhältnis zum Ausbau der übrigen Straßen im Sanierungsgebiet relativ hoch. Dem wurde bei der Wertermittlung durch den Ansatz von nur der Hälfte der tatsächlich ermittelten Kosten Rechnung getragen.

Weiterhin wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der der Kirchstraße 2014/2015 erfolgt ist.

Ansonsten wurde kein zusätzlicher Wertvorteil, etwa durch den verkehrsberuhigten Ausbau gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	101	11
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	gut	gut	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			110,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	160	160	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 10,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 100,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	103,19 €/m ²	99,78 €/m ²
			rd. 99,80 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 99,80 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		11		
zonaler Anfangswert:		99,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	99,80 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 5,99 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	105,79 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		11		
zonaler Anfangswert:		99,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			19,20 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
Summe				19,20 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 19,20 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		11					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,26	6,0	2,74	fikt. Ausbaubeitrag 19,20 €/m ²	16,44
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

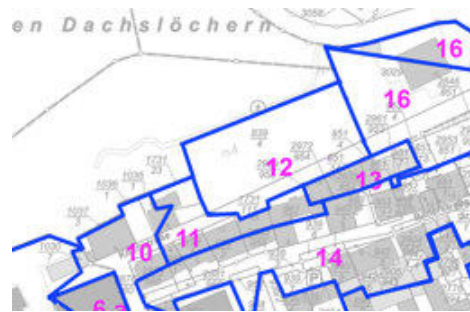
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 12,20 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 11

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
11	99,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	12,20 €/m ²	1	113,60 €/m ²	13,80 €/m ²

Sanierungszone 12



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:

(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich an der Kirchstraße gelegene felsige Hanggrundstücke.

Aufgrund der fehlenden Bebaubarkeit ist keine Heranziehung zu Ausbaubeiträgen gegeben.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	LW	12
Bodenrichtwert	0,30 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 0,30 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			0,30 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	LW	Siedlungsnähe	x 5,00
Erschließungszustand	-	k.A.	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	LW (Holzung)	Bach	x 1,00
Bauweise	-	-	x 1,00
Vollgeschosse	-	-	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	-	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	-	0,00 €/m ²	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	k.A.	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 1,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

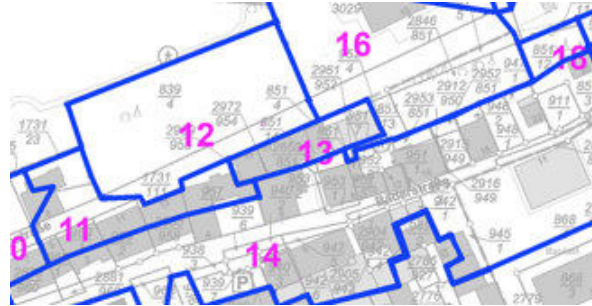
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
1,50 €/m ²			1,50 €/m ²
			rd. 1,50 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 1,50 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 13



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen: (Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurden in dem Bereich dieser Zone die „Kirchstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Aufgrund der bautechnisch recht aufwändigen Maßnahmen und der wenigen Anzahl von Anliegergrundstücken liegen die fiktiv ersparten Ausbaubeiträge für die Kirchstraße im Verhältnis zum Ausbau der übrigen Straßen im Sanierungsgebiet relativ hoch. Dem wurde bei der Wertermittlung durch den Ansatz von nur der Hälfte der tatsächlich ermittelten Kosten Rechnung getragen.

Weiterhin wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der der Kirchstraße 2014/2015 erfolgt ist.

Ansonsten wurde kein zusätzlicher Wertvorteil, etwa durch den verkehrsberuhigten Ausbau gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	102	13
Bodenrichtwert	100,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 100,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			100,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	160	160	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausbaubedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 95,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	94,79 €/m ²
95,00 €/m ²	89,49 €/m ²	98,03 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 94,80 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:	13			
zonaler Anfangswert:	94,80 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	94,80 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+
	5,69 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	100,49 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		13		
zonaler Anfangswert:		94,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau,Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			19,20 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
Summe				19,20 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 19,20 €/m².

#

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		13					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(E)_i$	ΔWi			$p \times \Delta Wi$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,26	6,0	2,74	fikt. Ausbaubeitrag 19,20 €/m ²	16,44
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$
 =

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 11,94 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 13

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
13	94,80 €/m ²	5,69 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	11,94 €/m ²	1	108,40 €/m ²	13,60 €/m ²

Sanierungszone 14



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Bäderstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Bäderstraße bis zur Viktoriastraße bereits 2006/2007 erfolgt ist.

Die die Neuanlage bzw. -gestaltung eines Platzes der alten Post erstrecken sich auf den öffentlichen Raum.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	101	14
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	gut	gut	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			110,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	160	160	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 10,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 100,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	103,19 €/m ²	99,78 €/m ²
			rd. 99,80 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 99,80 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		14		
zonaler Anfangswert:		99,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau
5,00 / 4	1,25	Mittel	1,25	5,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	99,80 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 4,99 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	104,79 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		14		
zonaler Anfangswert:		99,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			14,80 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
		Summe		14,80 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 14,80 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		14					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_{i} - W(A)_{i}$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,89	6,0	2,11	fikt. Ausbaubeitrag 14,80 €/m ²	12,7
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 10,67 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 14

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
14	99,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	10,67 €/m ²	1	111,00 €/m ²	11,20 €/m ²

Sanierungszone 14a



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Bäderstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaurkosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Bäderstraße bis zur Viktoriastraße bereits 2006/2007 erfolgt ist.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	10	14a
Bodenrichtwert	150,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 150,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			150,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MK	M	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	4	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1500	1100	x 0,97
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausbaubedürftig	- 10,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 144,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebau/unbebau) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebau	bebau	
Gewicht			
1	0,1	0,1	143,99 €/m ²
144,50 €/m ²	136,12 €/m ²	146,81 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 144,00 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		14 a		
zonaler Anfangswert:		144,00 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau
5,00 / 4	1,25	Mittel	1,25	5,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	144,00 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+
	5,76 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	149,76 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		14a		
zonaler Anfangswert:		144,00 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau,Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			14,80 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
		Summe		14,80 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 14,80 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		14 a					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			p x ΔWi
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,89	6,0	2,11	fikt. Ausbaubeitrag 14,80 €/m ²	12,7
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

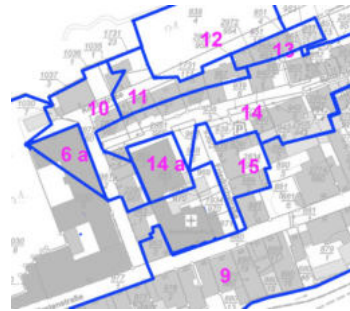
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 12,51 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 14a

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
14a	144,00 €/m ²	5,76 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	12,51 €/m ²	1	156,10 €/m ²	12,10 €/m ²

Sanierungszone 15



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich erfolgte in dem Bereich dieser Zone während der Dauer des Sanierungsverfahrens kein Straßenausbau.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	101	15
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	gut	gut	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			110,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	160	160	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 110,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

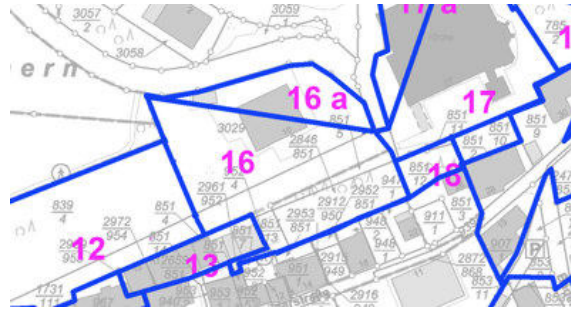
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
110,00 €/m ²	103,62 €/m ²	113,51 €/m ²	109,76 €/m ²
			rd. 109,80 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 109,80 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 16



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen: (Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurden in dem Bereich dieser Zone die „Kirchstraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Aufgrund der bautechnisch recht aufwändigen Maßnahmen und der wenigen Anzahl von Anliegergrundstücken liegen die fiktiv ersparten Ausbaubeiträge für die Kirchstraße im Verhältnis zum Ausbau der übrigen Straßen im Sanierungsgebiet relativ hoch. Dem wurde bei der Wertermittlung durch den Ansatz von nur der Hälfte der tatsächlich ermittelten Kosten Rechnung getragen.

Weiterhin wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der der Kirchstraße 2014/2015 erfolgt ist.

Ansonsten wurde kein zusätzlicher Wertvorteil, etwa durch den verkehrsberuhigten Ausbau gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	51	16
Bodenrichtwert	60,00 €/m²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 60,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			60,00 €/m²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	W	x 1,00
Bauweise	o	0	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1500	1500	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausbaubedürftig	- 5,00 €/m²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 55,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	54,80 €/m²
55,00 €/m²	51,81 €/m²	55,74 €/m²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 54,80 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		16		
zonaler Anfangswert:		54,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	54,80 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 3,29 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	58,09 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		16		
zonaler Anfangswert:		54,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			19,20 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
		Summe		19,20 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 19,20 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		16					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			$p \times \Delta Wi$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)						
	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0	
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.						
	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0	
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.						
	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0	
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.						
	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0	
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.						
	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0	
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.						
	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0	
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)						
	6	3,26	6,0	2,74	fikt. Ausbaubeitrag 19,20 €/m ²	16,44	
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße						
	5	0,0	0,0	0,0		0,0	
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung						
	5	0,0	0,0	0,0		0,0	
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.						
	2	0,0	0,0	0,0		0,0	

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

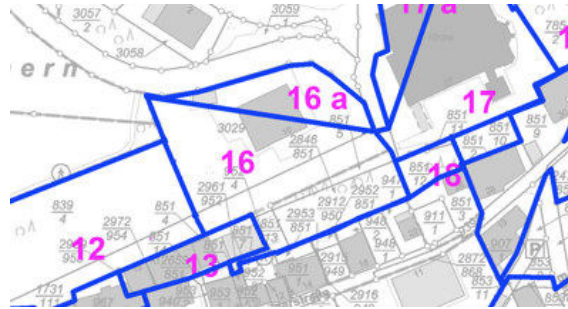
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 9,77 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 16

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertssteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertssteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertssteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
16	54,80 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	9,77 €/m ²	1	67,00 €/m ²	12,20 €/m ²

Sanierungszone 16a



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich um einen Bereich innerhalb der Zone 16, der an der „Sonnenstraße“ liegt.

Hier gilt die Beschreibung der Zone 16.

Hinzu kommt lediglich, dass der im Rahmen der Sanierung erfolgte Straßenausbau fehlt.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	51	16 a
Bodenrichtwert	60,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 60,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			60,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	W	x 1,00
Bauweise	o	0	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1500	1500	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 60,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

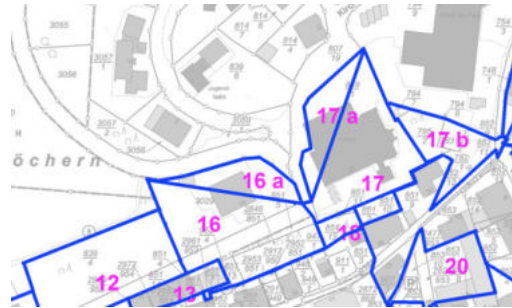
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
60,00 €/m ²	56,52 €/m ²	60,81 €/m ²	59,78 €/m ²
			rd. 59,80 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 59,80 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 17/17a/17b



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Beschreibung der Maßnahmen in der Zone 17 entspricht denen in der Zone 16. Es handelt sich lediglich um einen öffentlichen Bereich (hier Kirchengrundstück).

-> Berechnungen siehe Zone 16

Die Beschreibung der Maßnahmen in der Zone 17a entspricht denen in der Zone 16a. Es handelt sich lediglich um einen öffentlichen Bereich (hier Kirchengrundstück).

-> Berechnungen siehe Zone 16a.

Zone 17b wurde für eine Böschungsfläche in öffentlichem Eigentum gebildet.

Ein Sanierungsvorteil wird aufgrund der fehlenden Bebaubarkeit für die Grundstücke nicht gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	51/20	17 b
Bodenrichtwert	100,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 100,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			100,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	Grünfläche/ Hang	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	öffentlich	x 0,30
Bauweise	o	--	x 1,00
Vollgeschosse	3	--	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	300	300	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 30,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

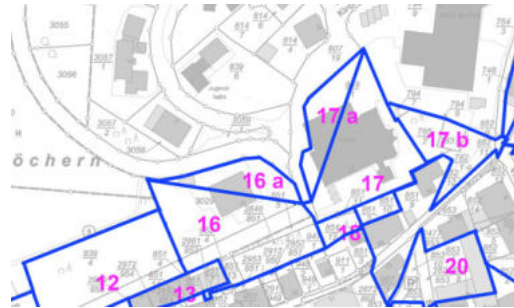
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
30,00 €/m ²	28,26 €/m ²	30,79 €/m ²	29,92 €/m ²
			rd. 29,90 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 29,90 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 18



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Hier handelt es sich um den hinteren Bereich des Grundstücks „Bäderstraße 26“, das an die Kirchstraße grenzt und daher auch hier fiktiv ersparte Ausbaubeiträge anfallen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	101	18
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	gut	Hinterland	x 0,50
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			55,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	160	160	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausbaubedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 50,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebau/unbebau) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebau	bebau	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
50,00 €/m ²	47,10 €/m ²	51,59 €/m ²	49,89 €/m ²
			rd. 49,90 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 49,90 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:	18			
zonaler Anfangswert:	49,90 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	49,90 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 2,99 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	= 52,89 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		18		
zonaler Anfangswert:		49,90 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau,Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			19,20 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
Summe				19,20 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 19,20 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		18					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		p x ΔWi	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,26	6,0	2,74	fikt. Ausbaubeitrag 19,20 €/m ²	16,44
4	(Vorteile aus den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks)						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

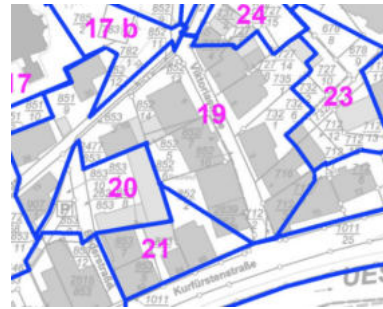
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 9,50 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 18

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
18	49,90 €/m ²	2,99 €/m ²	0,5	19,20 €/m ²	1	9,50 €/m ²	1	62,00 €/m ²	12,10 €/m ²

Sanierungszone 19



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Bäderstraße/Viktoriastraße“ während der Dauer des Sanierungsverfahrens ausgebaut.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Bäderstraße/Viktoriastraße bereits 2006/2007 erfolgt ist.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Die Neugestaltung des Platzes „Zasada“ nach Abriss der Gebäude Bäderstraße 32 und die Neuanlage bzw. -gestaltung eines Platzes der alten Post erstrecken sich auf den öffentlichen Raum.

Alle diese wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	103	19
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			110,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	300	300	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 10,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 100,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	99,74 €/m ²
100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	102,65 €/m ²	
			rd. 99,70 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 99,70 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		19		
zonaler Anfangswert:		99,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau
5,00 / 4	1,25	Mittel	1,25	5,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	99,70 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 4,99 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	= 104,69 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		19		
zonaler Anfangswert:		99,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			14,80 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
		Summe		14,80 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 14,80 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		19					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,89	6,0	2,11	fikt. Ausbaubeitrag 14,80 €/m ²	12,7
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

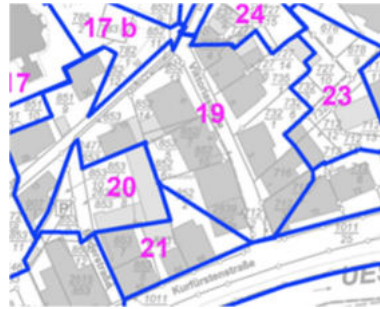
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 10,38 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 19

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
19	99,70 €/m ²	0,00 €/m ²	0,5	14,80 €/m ²	1	10,38 €/m ²	1	110,80 €/m ²	11,10 €/m ²

Sanierungszone 20



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich ist in dem Bereich dieser Zone während der Dauer des Sanierungsverfahrens kein Straßenausbau erfolgt.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Die Neugestaltung des Platzes „Zasada“ nach Abriss der Gebäude Bäderstraße 32 und die Neuanlage bzw. -gestaltung eines Platzes der alten Post erstrecken sich auf den öffentlichen Raum.

Alle diese wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	103	20
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			110,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	Ml	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	300	300	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 110,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

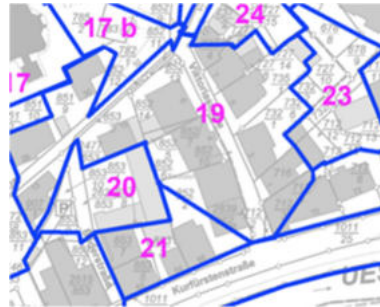
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
110,00 €/m ²	103,62 €/m ²	112,91 €/m ²	109,71 €/m ²
			rd. 109,70 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 109,70 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 21



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen: (Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich ist in dem Bereich dieser Zone während der Dauer des Sanierungsverfahrens kein Straßenausbau erfolgt.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	104	21
Bodenrichtwert	130,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 130,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmale			
Lage ⁽¹⁾	gut	gut	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			130,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	Ml	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	400	400	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 130,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

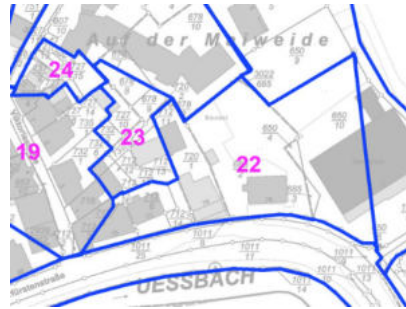
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
130,00 €/m ²	122,46 €/m ²	133,13 €/m ²	129,63 €/m ²
			rd. 129,60 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 129,60 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 22



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich ist in dem Bereich dieser Zone während der Dauer des Sanierungsverfahrens kein Straßenausbau erfolgt.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	104	22
Bodenrichtwert	130,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 130,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmale			
Lage ⁽¹⁾	gut	gut	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			130,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	Ml	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	400	1000	x 0,92
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 119,60 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

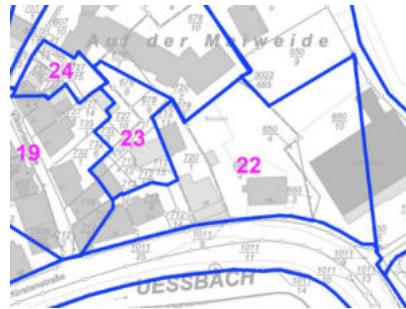
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
119,60 €/m ²	112,66 €/m ²	121,60 €/m ²	119,19 €/m ²
			rd. 119,20 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 119,20 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 23



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:

(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Bei der Zone 23 handelt es sich um einen Bereich im Rückraum der Straßen Kurfürstenstraße und Viktoriastraße.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	103	23
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	Hinterland	x 0,50
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			55,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	Ml	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	300	300	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 55,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
55,00 €/m ²	51,81 €/m ²	56,46 €/m ²	54,86 €/m ²
			rd. 54,90 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 54,90 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 24



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Bäderstraße im Bereich Bäderstr. / Viktoriastr. bis Alte Mühle ausgebaut bzw. umgestaltet.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Bäderstraße bereits 2011/2012 erfolgt ist.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Die Neugestaltung des Platzes „Zasada“ nach Abriss der Gebäude Bäderstraße 32 und die Neuanlage bzw. -gestaltung eines Platzes der alten Post erstrecken sich auf den öffentlichen Raum.

Alle diese wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	103	24
Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 110,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			110,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstücktiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	300	300	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	erneuerungsbedürftig	- 10,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 100,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	99,74 €/m ²
100,00 €/m ²	94,20 €/m ²	102,65 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 99,70 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:	24			
zonaler Anfangswert:	99,70 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	99,70 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 4,99 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	= 104,69 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		24		
zonaler Anfangswert:		99,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau,Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			7,10 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
Summe				7,10 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 7,10 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		24					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		p x ΔWi	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,99	6,0	1,01	fikt. Ausbaubeitrag 7,10 €/m ²	6,06
4	(Vorteile aus den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks)						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * y = (z - a)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 6,54 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 24

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung
24	99,70 €/m ²	4,99 €/m ²	0,5	7,10 €/m ²	1	6,54 €/m ²	1	106,20 €/m ²	6,50 €/m ²

Sanierungszone 25



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.
Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Bäderstraße im Bereich Bäderstr. / Viktoriastr. bis Alte Mühle ausgebaut bzw. umgestaltet.
Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven **Ausbaukosten** berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Bäderstraße bereits 2011/2012 erfolgt ist.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Die Neugestaltung des Platzes „Zasada“ nach Abriss der Gebäude Bäderstraße 32 und die Neuanlage bzw. -gestaltung eines Platzes der alten Post erstrecken sich auf den öffentlichen Raum.

Alle diese wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	105	25
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	W	x 1,00
Bauweise	g	g	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	250	250	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 95,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
95,00 €/m ²	89,49 €/m ²	97,66 €/m ²	94,76 €/m ²
			rd. 94,80 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 94,80 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		25		
zonaler Anfangswert:		94,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	94,80 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 5,69 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	= 100,49 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		25		
zonaler Anfangswert:		94,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			7,10 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
		Summe		7,10 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 7,10 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		25					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,99	6,0	1,01	fikt. Ausbaubeitrag 7,10 €/m ²	6,06
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

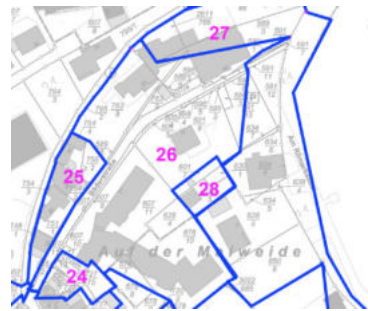
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 6,38 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 25

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
25	94,80 €/m ²	5,69 €/m ²	0,5	7,10 €/m ²	1	6,36 €/m ²	1	101,30 €/m ²	6,50 €/m ²

Sanierungszone 26



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Bäderstraße im Bereich Bäderstr. / Viktoriastr. bis Alte Mühle ausgebaut bzw. umgestaltet.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Bäderstraße bereits 2011/2012 erfolgt ist.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Die Neugestaltung des Platzes „Zasada“ nach Abriss der Gebäude Bäderstraße 32 und die Neuanlage bzw. -gestaltung eines Platzes der alten Post erstrecken sich auf den öffentlichen Raum.

Alle diese wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	106	26
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	W	x 1,00
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1000	1000	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausbaubedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 90,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebau/unbebau) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebau	bebau	
Gewicht			
1	0,1	0,1	89,69 €/m ²
90,00 €/m ²	84,78 €/m ²	91,50 €/m ²	
rd.			

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 89,70 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:	26			
zonaler Anfangswert:	89,70 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	89,70 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 5,38 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	= 95,08 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		26		
zonaler Anfangswert:		89,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau,Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			7,10 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
Summe				7,10 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 7,10 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		26					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi			p x ΔWi
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,99	6,0	1,01	fikt. Ausbaubeitrag 7,10 €/m ²	6,06
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

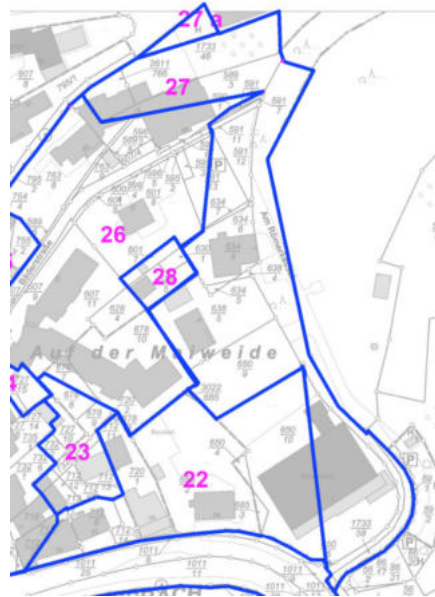
=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 6,18 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 26

Zone	sanierungs- unbeeinflusster An- fangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersach- senmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Kompenen- ten-methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert-steige- rung
26	89,70 €/m ²	5,38 €/m ²	0,5	7,10 €/m ²	1	6,18 €/m ²	1	96,10 €/m ²	6,40 €/m ²

Sanierungszone 27/27a



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Am Römerkessel“ ausgebaut bzw. umgestaltet.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaukosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau der Straße bereits 2011/2012 erfolgt ist.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Bei der Zone 27 a handelt es sich um eine Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich der Zone 27. Sie liegt außerhalb der Tiefenbegrenzung, für die nach Ausbaubeitragssatzung der Ortsgemeinde Bad Bertrich Erschließungskosten erhoben würden. Somit hat diese Fläche keine sanierungsbedingte Werterhöhung erfahren.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	107	27
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschoss	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1000	1000	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausbaubedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 90,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
	Gewicht		
1	0,1	0,1	
90,00 €/m ²	84,78 €/m ²	91,50 €/m ²	89,69 €/m ²
			rd. 89,70 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 89,70 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		27		
zonaler Anfangswert:		89,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau
6,00 / 4	1,5	Mittel	1,5	6,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	89,70 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 5,38 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	95,08 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		27		
zonaler Anfangswert:		89,70 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			13,00 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
		Summe		13,00 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 13,00 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		27					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_{i} - W(A)_{i}$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,14	6,0	1,86	fikt. Ausbaubeitrag 13,00 €/m ²	11,16
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 9,07 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 27

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
27	89,70 €/m ²	5,38 €/m ²	0,5	13,00 €/m ²	1	9,07 €/m ²	1	99,60 €/m ²	9,90 €/m ²

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	107	27a
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			95,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	Garten	x 0,10
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	M	x 1,00
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1000	200	x 1,15
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 10,93 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

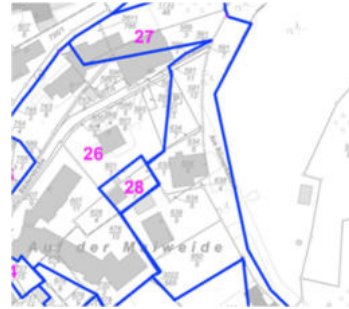
Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
10,93 €/m ²	10,30 €/m ²	11,26 €/m ²	10,91 €/m ²
			rd. 10,90 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 10,90 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 28



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:

(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Bei der Zone 28 handelt es sich um einen Bereich im Rückraum der Straßen „Im Römerkessel“, die an keine der (neu ausgebauten) Verkehrsflächen grenzt.

Private Einzelmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung die tlw. aus Sanierungsmitteln finanziert wurden, wirken als Einzelmaßnahmen auf die gesamte Zone nach Auffassung des Gutachterausschusses - wenn überhaupt - eher als „werterhaltend“.

Alle wesentlichen erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf gemeindliche Grundstücke und bilden eher für das Ortsgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	106	28
Bodenrichtwert	95,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 95,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	Hinterland	x 0,50
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			47,50 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	W	x 1,00
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschosse	3	3	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	1000	400	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 51,30 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
51,30 €/m ²	48,33 €/m ²	52,54 €/m ²	51,16 €/m ²
			rd. 51,20 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 51,20 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil gesehen. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 29



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:
(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Hierbei handelt es sich um einen öffentlichen Bereich, der im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche bzw. Parkfläche ausgewiesen ist. Auch der Bereich des Üßbach liegt in dieser Zone.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich erfolgte 2014 die Neugestaltung des Parkplatzes Kurfürstenstr. (Parkplatz Ost) und der Neubau der Brücke zur Erschließung Brückenweg (einschließlich des Abbruchs von 2 vorhandener Brücken).

Alle erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf städtische Grundstücke und bilden eher für das Stadtgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Der Gutachterausschuss hat daher in seiner Beratung am 22.06.2023 für diese Sanierungszone keinen messbaren zonalen sanierungsbedingten Vorteil gesehen.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	61	29
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 55,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagemerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			55,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	Ml	Straße/Parkplatz	x 0,30
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschosse	2	2	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	700	700	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausreichend	- 0,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 16,50 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
16,50 €/m ²	15,54 €/m ²	16,82 €/m ²	16,45 €/m ²
			rd. 16,40 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 16,40 €/m²

Aus den vorgenannten Gründen wird für diese Zone kein zonaler sanierungsbedingter Wertvorteil ermittelt. Auf die Anwendung der Verfahren zur Ableitung eines Endwertes wird daher verzichtet.

Sanierungszone 30



Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen:

(Ergänzung zu den Ausführungen unter 2.1.2)

Die Grundstücke partizipieren nur gering (Straßenausbau) an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Ortsgemeinde Bad Bertrich erfolgte 2014 die Neugestaltung des Parkplatzes Kurfürstenstr. (Parkplatz Ost) mit Schaffung von Ersatzparkplätzen westlich des Üßbachs und der Neubau der Brücke zur Erschließung der Straße Brückenweg (einschließlich des Abbruchs von 2 vorhandener Brücken) und der Ausbau des Brückenwegs.

Es wurde bei der Bemessung des Vorteils durch die Ersparnis der fiktiven Ausbaurkosten berücksichtigt, dass der Straßenausbau des Brückenwegs bereits 2016/2017 erfolgt ist.

Alle erfolgten Maßnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Raum und somit auf städtische Grundstücke und bilden bis auf den direkten Straßenausbau eher für das Stadtgebiet im Allgemeinen (Bürger, Tourismus) als für den konkreten Anlieger einen Wertvorteil.

Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

	Bodenrichtwertzone	Sanierungszone
Nr.	61	30
Bodenrichtwert	55,00 €/m ²	zu ermitteln

Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Stichtag (vgl. Abschnitt 4.2.1)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Stichtag	01.01.2020	25.12.2021	+ 0,00 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			= 55,00 €/m ²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Sanierungszone (vgl. Abschnitt 4.3)			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor bzw. €/m ²
Lagmerkmal			
Lage ⁽¹⁾	mittel	mittel	x 1,00
lageangepasster Besonderer Bodenrichtwert zum Stichtag			55,00 €/m ²
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	x 1,00
Erschließungszustand	baf	baf	x 1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	x 1,00
Bauweise	o	o	x 1,00
Vollgeschoss	2	2	x 1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	k.A.	x 1,00
Grundstückstiefe ⁽²⁾	k.A.	k.A.	x 1,00
Grundstücksfläche ⁽³⁾	700	700	x 1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	x 1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage			
Zustand	ausreichend	ausbaubedürftig	- 5,00 €/m ²
Besonderer zonaler Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)			= 50,00 €/m²

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Gewichtung der Verfahrensergebnisse zur Ermittlung des zonalen Anfangswertes

Die jeweiligen Ergebnisse des Vergleichspreisverfahrens (bebaut/unbebaut) sind dem Abschnitt 5.4 zu entnehmen.

Bodenrichtwertverfahren (siehe oben)	Vergleichspreisverfahren (vgl. Abschnitt 5.4)		Anfangswert (gewichtet)
	unbebaut	bebaut	
	Gewicht		
1	0,1	0,1	
50,00 €/m ²	47,10 €/m ²	50,98 €/m ²	49,84 €/m ²
			rd. 49,80 €/m²

Der zonale Anfangswert zum Stichtag ergibt sich somit zu 49,80 €/m²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der dem "Modell Niedersachsen"

Sanierungszone:		30		
zonaler Anfangswert:		49,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Modell Niedersachsen"				
Einstufungsmerkmale Missstände	Kasse (1-10)	Komplex	Kasse (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
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten in nicht ausreichendem Umfang	7	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	7	Straßenausbau
7,00 / 4	1,75	Mittel	1,75	7,00 / 4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	49,80 €/m ²
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²	+ 3,49 €/m ²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 25.12.2021	=
zu	53,29 €/m ²

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Komponentenmethode

Sanierungszone:		30		
zonaler Anfangswert:		49,80 €/m ²		
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung) Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			7,80 €/m ²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes) Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)		
Summe				7,80 €/m ²

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode ergibt sich zu 7,80 €/m².

Ermittlung des zonalen Endwertes nach der Zielbaumethode

Sanierungszone		30					
Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Zielkriterien	Gewicht	Ausgangs- grundstück (A)	Ziel- grundstück (E)	$\Delta Wi =$ $W(E)_i - W(A)_i$	Bemer- kungen	gewichtete Punkte	
	pi %	W (A) _i	W (E) _i	ΔWi		$p \times \Delta Wi$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	0,0	0,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	0,0	0,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,89	6,0	1,11	fikt. Ausbaubeitrag 7,80 €/m ²	6,66
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	0,0	0,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	0,0	0,0	0,0		0,0

Summe der Gewichte Gewogene Punktdifferenz Y Summe

Marktanpassung (vgl. Abschnitt 3.3.2.2.4) Absolute Bodenwerterhöhung: $x = k * Y = (Z-A)$

=

Die zonale Bodenwertsteigerung nach der Zielbaumethode ergibt sich zu 5,19 €/m².

Dies ergibt folgende Werte für die Zone 30

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponenten- methode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Sanierungs-bedingte Bodenwert- steigerung
30	49,80 €/m ²	3,49 €/m ²	0,5	7,80 €/m ²	1	5,19 €/m ²	1	55,70 €/m ²	5,90 €/m ²

Anlage 2: Fotodokumentation

Kurfürstenstraße

vorher



nachher



Kirchstraße

vorher



nachher



Bäderstraße



vorher

nachher

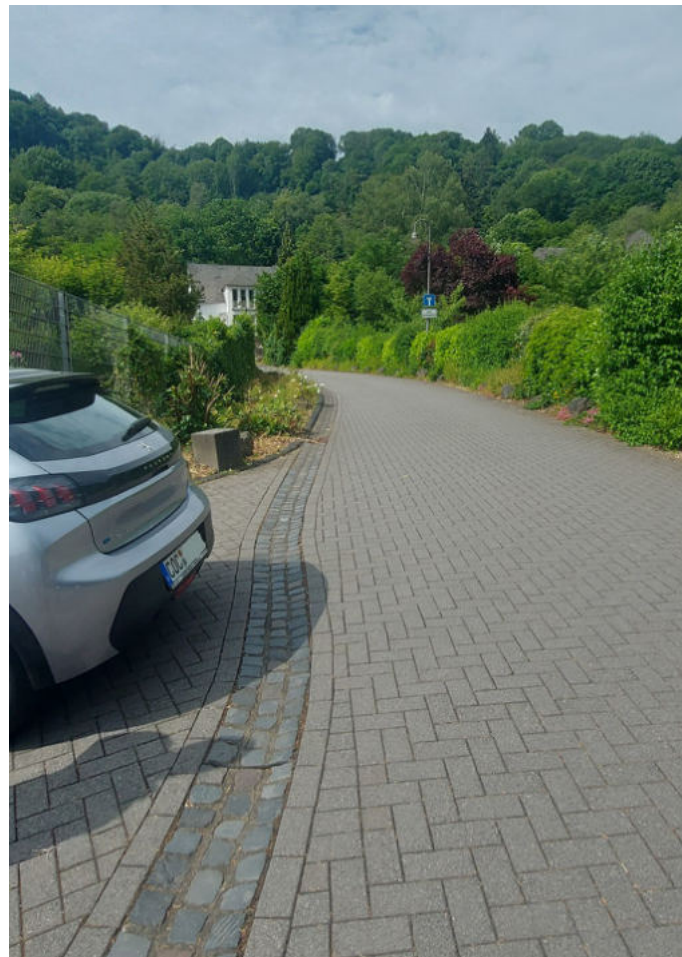


Römerstraße

vorher



nachher



Römerkessel

vorher



nachher



Parkplatz Ost



vorher

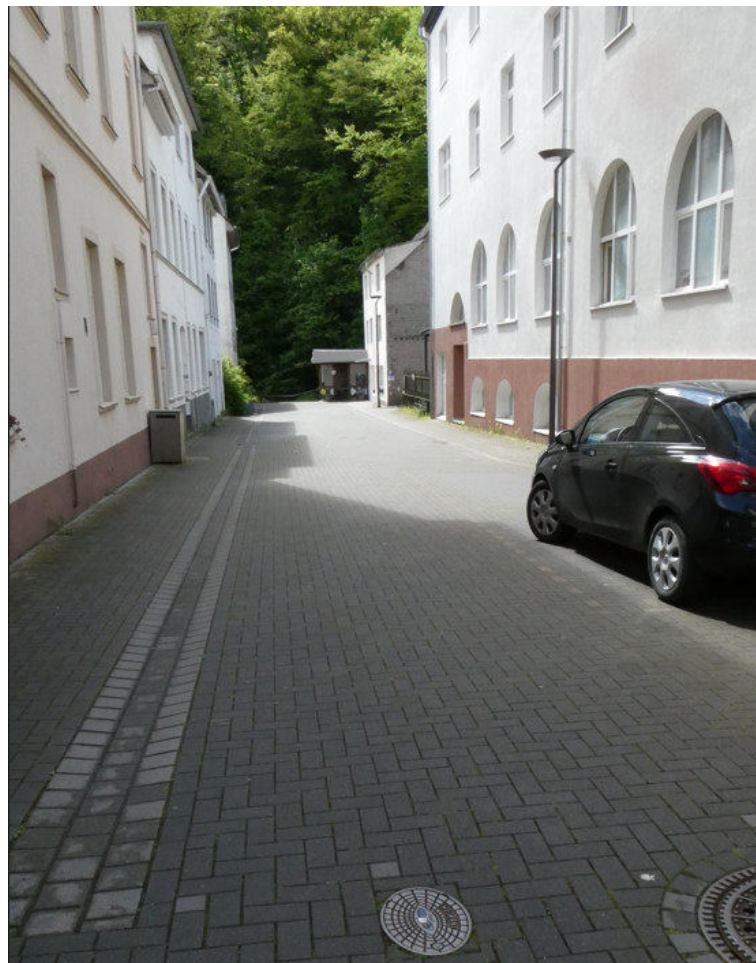


nachher

Peterstraße



vorher



nachher

Kuranlage







vorher

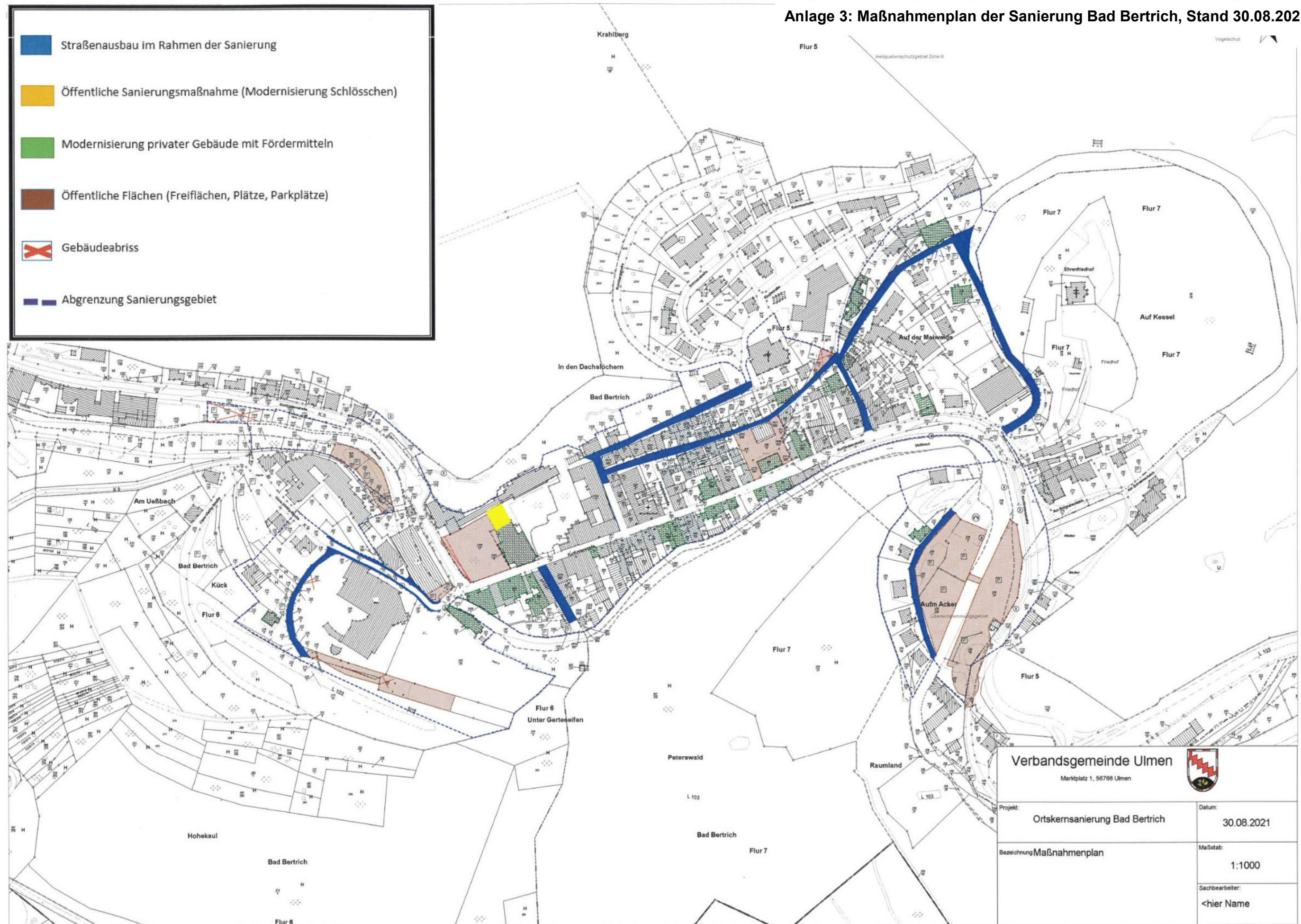


nachher



Anlage 3: Maßnahmenplan der Sanierung Bad Bertrich, Stand 30.08.2021

-  Straßenausbau im Rahmen der Sanierung
-  Öffentliche Sanierungsmaßnahme (Modernisierung Schlösschen)
-  Modernisierung privater Gebäude mit Fördermitteln
-  Öffentliche Flächen (Freiflächen, Plätze, Parkplätze)
-  Gebäudeabriss
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet



Verbandsgemeinde Ulmen Marktplatz 1, 56786 Ulmen		
Projekt: Ortskernsanierung Bad Bertrich	Datum: 30.08.2021	
Bezeichnung: Maßnahmenplan	Maßstab: 1:1000	
Sachbearbeiter: <hier Name		

Anlage 4: Denkmalschutzliste (Auszug)

Bad Bertrich

Ev. Kirche Kurfürstenstraße

Saalbau, Bruchstein, Anfang 20. Jh.;

Gesamtanlage mit Friedhof; hier gusseisernes Kreuz, um 1849; Kriegerdenkmal, Löwe, 1920er Jahre;
Soldatenfriedhof, 1950er Jahre

Kath. Kirche St. Peter Kirchstraße 27

romanischer Saalbau, Bruchstein; Campanile, 1868/69

Kirchstraße 2

Großes Badehaus (heute Kurmittelhaus), neubarocke Dreiflügelanlage, 1907-09, Erweiterung 1927

Kirchstraße 10

kath. Pfarrhaus, neugotischer Bruchsteinbau, 2. Hälfte 19. Jh.

Kirchstraße 33

Villa Sonnenschein, expressionistischer Walmdachbau, 1920er Jahre

(zu) Kurfürstenstraße 34

ehem. Kurfürstliches Badehaus ("Badeschlösschen"), siebenachsiger klassizistischer Putzbau, 1786/87

Kurfürstenstraße 34

ehem. Kavaliershhaus, jetzt Parkhotel; dreigeschossiger elfachsiger Mansardwalmdachbau, 1788/89,
Erhöhung der Seitenrisalite 1928/29

(zu) Kurfürstenstraße 34

Kursaal mit Wandel- und Brunnenhalle, Komplex von Putzbauten mit neunachsiger, ursprünglich offener Wandelhalle, zweigeschossiger Kursaal mit barockisierendem Mansardwalmdach, 1927/28

Kurfürstenstraße 76

dreigeschossiger Mansarddachbau, expressionistische Einflüsse, 1920er Jahre

Gemarkung

Bismarckturm Auf der Hohen Lei, südöstlich des Ortes

Basaltbruchsteinrundbau mit Steinhelm, 1908

Clemens-Wenzeslaus-Hütte Clemens-Wenzelslaus-Höhe, südlich des Ortes

neugotischer Bruchsteinbau, bez. 1889

Hohenzollernturm nordöstlich des Ortes

Gusseisenturm mit spitzem Helm, 2. Hälfte 19. Jh.

Umspannturm am Hang über der rechten Uferseite des Osbachs

Mansarddachbau, Bruchstein, Heimatstil, Anfang 20. Jh.

(Auszug 19. September. 2022 aus den Seiten 5 und 6)