



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH WESTERWALD-TAUNUS

Geschäftsstelle beim Vermessungs-
und Katasteramt Westerwald-Taunus

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

Telefon: 02663 – 9165 0
Telefax: 02663 – 9165 1151
E-Mail: ga.wwt@vermkv.rlp.de
Internet: www.vermka-westerwald-taunus.rlp.de
Az.: GU 83962/2024
lfd. Nr. 110/2024

G u t a c h t e n

über die **zonalen Anfangs- und Endwerte**

nach § 154 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets in der Gemarkung Westerburg.

Betroffen sind die Flurstücke des förmlich festgelegten

Sanierungsgebiets „Oberstadt Westerburg“

in Westerburg.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 06.08.2025 in der Besetzung

Herr M. Sc. Christian Klemm, Vermessungsingenieur	als Vorsitzender des Gutachterausschusses
Herr Bastian Stiebitz (Finanzverwaltung)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Karlfried Nilges (Vermessungsingenieur)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. (FH) Stephan Reifenberg (Architekt)	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Marco Schwaderlapp (Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Winfried Volk (ÖBVI)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Sascha Weinbach (Immobilienkaufmann)	als ehrenamtlicher Gutachter

die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die nachfolgend aufgeführten Anfangs- und Endwertzonen gemäß § 154 Abs. 2 BauGB zum Stichtag 09.01.2025 ermittelt.

Bewertungs- zone	Anfangswerte	Endwert	Endwert – Anfangswert	abschöpfbare sanierungsbe- dingte Bodenwert- erhöhung
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
161.10	53,00	53,10	0,10	0,00
161.15	51,50	51,60	0,10	0,00
161.20	45,00	55,80	10,80	10,70
161.25	50,00	54,40	4,40	4,30
161.26	47,50	54,70	7,20	7,10
161.27	45,00	53,70	8,70	8,60
161.30	46,50	53,80	7,30	7,20
161.40	47,50	57,40	9,90	9,80
161.45	45,00	54,50	9,50	9,40
161.50	45,00	55,70	10,70	10,60
161.55	--	--	--	*)
161.60	48,50	56,40	7,90	7,80
161.70	48,50	50,10	1,60	1,50
161.80	--	--	--	*)
161.90	51,50	51,60	0,10	0,00

*) Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft (z.B. Grünland) erfahren keine 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).

Die zonal ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wurde, zur Vermeidung von Rundungsgenauigkeiten zu Ungunsten der Grundstückseigentümer, immer um 10 Cent abgerundet.

Westerburg, den 29.09.2025

gez. Klemm

Christian Klemm
Vorsitzender des Gutachterausschusses
für den Bereich des Vermessungs- und
Katasteramts Westerwald-Taunus

Die Übereinstimmung der Ausfertigung

mit der Urschrift wird bescheinigt.

Westerburg, den.29.09.2025
Im Auftrag

.....
(Thomas Marx)

1	Vorbemerkungen	5
2	Gebietsbeschreibung	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3	Wertermittlungstichtage und Grundstücksqualität	9
3.1	Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse	9
3.2	Qualitätsbemessung:	9
4	Definitionen zur Wertermittlung	12
5	Wertermittlungsverfahren	14
6	Ermittlung des zonalen Anfangswerts	15
6.1	Unmittelbarer Preisvergleich	15
6.2	Mittelbarer Preisvergleich	17
6.3	Mittelbildung	17

7	Ermittlung des zonalen Endwerts	18
7.1	Komponentenverfahren (Qualifizierung einzelner Sanierungsvorteile)	18
7.2	Modell „Niedersachsen“	20
7.3	Mittelbildung	21
8	Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Oberstadt Westerbürg“	21
8.1	Sanierungsziele	21
8.2	Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen	22
9	Beschreibung der Bewertungszonen	25
9.1	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.10	25
9.2	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.15	28
9.3	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.20	31
9.4	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.25	36
9.5	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.26	41
9.6	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.27	45
9.7	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.30	50
9.8	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.40	54
9.9	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.45	59
9.10	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.50	64
9.11	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.55	69
9.12	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.60	72
9.13	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.70	76
9.14	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.80	82
9.15	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.90	83

Anlagen:

Anlage 1: Bodenrichtwertkarte

Anlage 2: Übersichtskarte mit Bewertungszonen

1 Vorbemerkungen

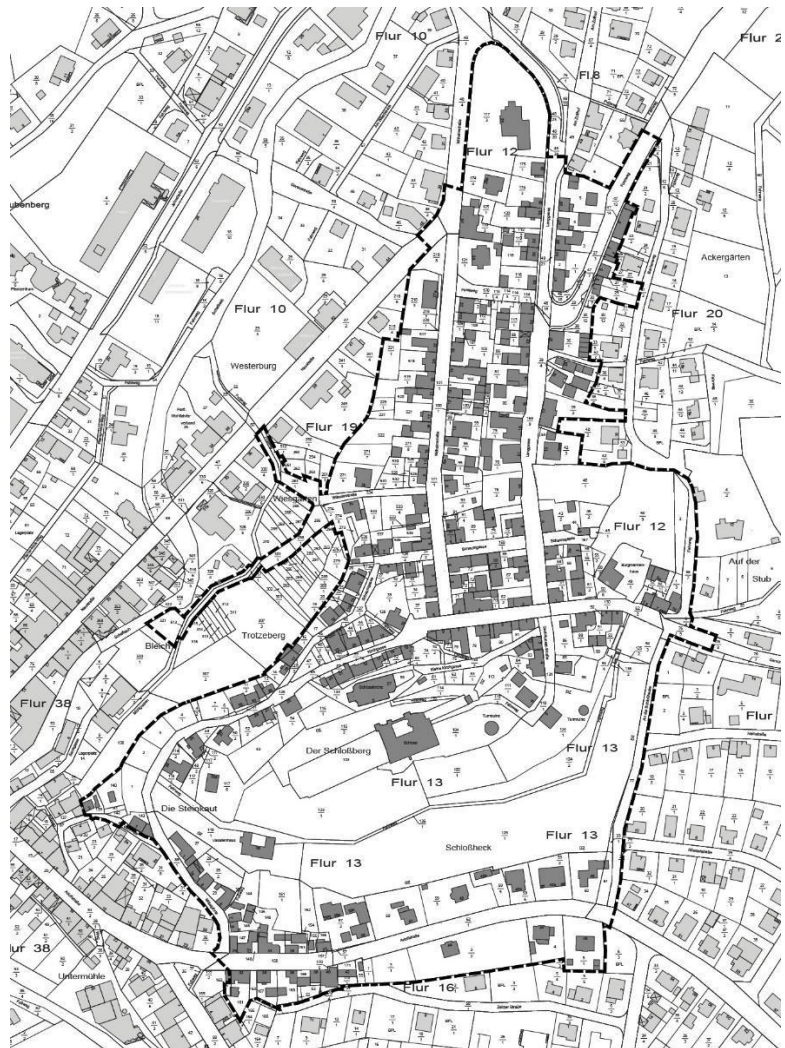
Antragsteller:	Stadt Westerburg Antrag vom 02.08.2023 auf Ermittlung von Bodenrichtwerten gemäß §196(1) Satz 7 BauGB in Verbindung mit §154 BauGB.
Besonderheiten zum Antrag:	In den Jahren 2020 und 2023 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits gutachterliche Stellungnahmen für dieses Sanierungsgebiet erstellt. Die Stadt beabsichtigte die Ergebnisse der Stellungnahme für die Erhebung von Vorausleistungen der Ausgleichsbeträgen heranzuziehen.
Wertermittlungsgrundlagen:	• Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung • Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz (Ausgaben: ab 2007) • herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
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 sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten im Einzelfall zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Im Sanierungsverfahren ist eine Denkmalzone und Einzeldenkmäler enthalten. Siehe hierzu Bestandsaufnahme „Historische Stadt. Da sich durch das Sanierungsverfahren keine Änderungen ergeben haben, hat dieser keinen Einfluss auf den Bodenwert. Auch Minderausnutzung des Grundstücks, da die Bebauung nicht beseitigt werden darf, kommt nicht zum Tragen, da die GFZ sich im Sanierungsverfahren nicht ändert und somit keine Auswirkungen auf die Bodenwerterhöhung hat.

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Stadt Westerburg mit ca. 5.900 Einwohnern (Stand: 12.2024)

Lage des Sanierungsgebietes: Zentrale Lage im Stadtkern von Westerburg



Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerburg“

Bebauung: Die im Bewertungsgebiet gelegenen Grundstücke werden zum Bewertungszeitpunkt überwiegend als Wohnnutzung und tlw. Gemischt genutzt (im Erdgeschoss Einzelhandel, Gaststätten und sonstige Dienstleistungen, Obergeschoss vorwiegend Wohnen). Bei einer vorherrschenden offenen Bauweise liegt die bauliche Ausnutzung zwischen ein und drei Geschossen.

Infrastruktur:	Im Sanierungsgebiet befinden sich folgende Straßen (Straßen in Klammern ohne Ausbau während der Sanierung): Langgasse (tlw. als L300), Forstweg (tlw. als L300), Wilhelmsstraße, Schaumgasse, Kirchgasse, Kleine Kirchgasse, Graf-Konrad-Straße, Mittelpforte, Auf dem Fels (nur tlw. Im Sanierungsgebiet), Gemündener Tor (tlw.) und Adolfstraße. Weitere Infrastruktureinrichtungen umfassen den Aussichtsplatz „Ehrenhain“, die im Sanierungsverfahren neu geschaffene Freilichtbühne, Treppenanlagen (Forstweg, Fußweg Innenstadt, Auf dem Fels), sowie Schaffung von Parkplätzen in der Graf-Konrad-Straße 3 und im Gemündener Tor 8.
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Zustand aller städtischen Erschließungsstraßen erforderte nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg eine Verbesserung bzw. einen Neuausbau. Mit Ausnahme der Graf-Konrad-Straße, welche kurz vor der Sanierung erneuert wurde.(Mitgeteilt am 06.08.2025)
Baugrund:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.
Hinweis:	Für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte wird das Sanierungsgebiet in Bewertungszonen eingeteilt. Grundstücke, die räumlich zusammenhängen und gleiche Eigenschaften / sanierungsbedingte Vorteile aufweisen werden in einer Bewertungszone zusammengefasst. Im Gutachten werden die einzelnen Bewertungszonen beschrieben. Es wird jeweils auf die sanierungsbedingten Missstände und die durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage sowie die weiteren Sanierungsmaßnahmen eingegangen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 07. Oktober 2010 wurde die Satzung über das Sanierungsverfahren rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).

Aufhebung der Sanierung: Die Satzung der Stadt Westerbürg zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ wurde am 14.03.2024 beschlossen und am 09.01.2025 im Wäler Wochenspiegel unter Amtliche Bekanntmachung der Stadt Westerbürg veröffentlicht.

Bebauungspläne im Sanierungsgebiet: Vor Einleitung der Sanierung waren Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes auf der Grundlage folgender Bebauungspläne zu beurteilen:

- „Kernbereich“ - rechtsverbindlich im Jahr 1986
- „Buchenweg“ – rechtsverbindlich im Jahr 1980

In der Voruntersuchung wurde nur auf den Bebauungsplan „Kernbereich“ eingegangen. In der Voruntersuchung wurde die Empfehlung ausgesprochen, diesen im Zuge des Sanierungsverfahrens an die Sanierungsziele an zu passen. Der Bebauungsplan Buchenweg wurde in der Voruntersuchung nicht berücksichtigt.

Die Bebauungspläne wurden auch im Sanierungsverfahren nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Westerbürg nicht an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Baulasten: Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen: Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte in Abteilung II des Grundbuchs der Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstücks zu berücksichtigen. Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt.

3 Wertermittlungstichtage und Grundstücksqualität

3.1 Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse

Wertermittlungstichtag: 09.01.2025 (Tag der Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB)

Der Stichtag gilt sowohl für die zonalen Anfangs- als auch für die zonalen Endwerte.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 ImmoWertV 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 Qualitätsbemessung:

Anfangswerte, § 153 (1) BauGB: Der Anfangswert ist als der Bodenwert festzustellen, dessen Entwicklungszustand so zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Bei den Anfangswerten gilt grundsätzlich ein Zeitraum bzw. Stichtag, der vor Bekanntmachung der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung liegt. Die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Oberstadt Westerbürg wurden im Jahre 2008 beauftragt. Der Gutachterausschuss legt als Qualitätsstichtag den 01.01.2007 fest. Zu diesem Zeitpunkt bestand nach Meinung des Gutachterausschusses noch keine Erwartung auf die Durchführung eines Sanierungsverfahrens.

Der sanierungsunbeeinflusste Grundstückszustand wird zonal beschrieben.

Endwerte: entspricht dem Wertermittlungstichtag, 09.01.2025

3.2.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster
Zustand:

Der Ausbauzustand der sanierungsunbeeinflussten Straßen entsprach teilweise weder zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen noch war der bauliche Zustand zufriedenstellend. Vielmehr war für den überwiegenden Teil der Straßen im Sanierungsgebiet eine Erneuerung erforderlich.

Von daher ist der in den Anfangswerten enthaltene Wertanteil für die Erschließung (mehr oder weniger) auf den Wertanteil des Straßenlandes und den Wertanteil für die Ver- und Entsorgungsanlagen¹⁾ begrenzt. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss (nur) erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei.

Sanierungsbeeinflusster Zustand:

Im Rahmen der Sanierung wurden für die überwiegende Anzahl an Straßen durchgreifende Straßenausbaumaßnahmen vorgenommen. Es dürfen jedoch **keine Beiträge** im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB für die jeweilige Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der Straßen erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern es müssten die diesbezügliche Werterhöhung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Beseitigung von städtebaulichen Missständen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten stellen die Gemeinden auch Bebauungspläne auf, um die bauplanungsrechtliche Entwicklung zukünftig in geordnete Bahnen zu lenken. Im Bereich eines Sanierungsbebauungsplanes ist grundsätzlich ein städtebaulicher Ausgleich notwendig, wenn in dem Bebauungsplan bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB festgesetzt wurden (Aufzonung). Sofern ein solcher Sanierungsbebauungsplan zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks führt (Planungsschaden § 42 BauGB), ist beim Grundstückszustand des Anfangswerts wie auch des Endwerts das „herabgezonte“ Planungsrecht anzuhalten.

Die „Endwertgrundstücke“ sind (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabenfrei zu ermitteln.

¹Nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB dürfen nur die Wertsteigerungen von hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB in den Ausgleichsbetrag einfließen; Anlagen nach § 127 Abs. 4 BauGB (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen) sind durch Beiträge zu refinanzieren.

3.2.2 Entwicklungszustand der Grundstücke im Sanierungsgebiet

Anfangswert:

Da die Bewertungsobjekte (überwiegend) bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des § 4 ImmoWertV bestimmt. Auf weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Endwert:

Da die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes (überwiegend) bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabenfreies baureifes Land im Sinne des § 5 ImmoWertV einzustufen. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

4 Definitionen zur Wertermittlung

- Verkehrswert:** Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 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).
- Bodenrichtwert (§ 9 ff ImmoWertV):** 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.
- Bewertungszone:** In einer Bewertungszone werden die Grundstücke zusammengefasst, die aufgrund der Nutzung, der städtebaulichen Funktion und Struktur ähnliche Verhältnisse aufweisen. In einer Zone wirken die Sanierungseinflüsse weitgehend im gleichen Maß.
- (Zonaler) Anfangswert:** Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB). Der Anfangswert ist bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung abzustellen (§ 162 BauGB).
- (Zonaler) Endwert:** Der zonale Endwert ist der Bodenwert, der sich für die jeweilige Zone im Sanierungsgebiet durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Es ist also der sanierungsbeeinflusste Bodenwert zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung zu bestimmen (§ 162 BauGB).

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen:

Gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird die Differenz zwischen den zonalen Anfangs- und Endwerten bestimmt (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB).

Kaufpreissammlung:

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

5 Wertermittlungsverfahren

In diesem Gutachten werden folgende Wertermittlungsverfahren für Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte angewendet:

- Zonale Anfangswerte:
- unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)
 - mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke
 - mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke
 - mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)
 - Bodenrichtwertverfahren
- Zonale Endwerte:
- mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)
 - Modell Niedersachsen
 - Komponentenverfahren

Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden.

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung²⁾ – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der WertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen³⁾. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen. Diese Verfahren müssen auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

²BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 –, NJW 1991,2698 und
OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

³BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

6 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

6.1 Unmittelbarer Preisvergleich

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 und 4 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgeschrieben. Danach sind aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, die ohne Sanierungseinflüsse zu Stande gekommen sind, der Anfangswert und aus sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen der Endwert zu ermitteln (Vergleichskaufpreisverfahren). Die Differenz der beiden Werte ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Allerdings weist dieses Modell u. U. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf.

6.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB sowie dem § 16 Abs. 1 ImmoWertV hat der Gesetz-/Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten **Bodenwerterhöhungen** abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i. d. R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herrühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i. d. R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Aus diesem Grund sind Vergleichspreise möglichst aus Gebieten herauszuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Auch dies hilft nicht immer weiter, da oftmals Vergleichsgebiete fehlen, bzw. viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur ein Kerngebiet besitzen, das meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im übrigen trifft auch für das Vergleichsgebiet zu, dass es meist überwiegend bebaut ist, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier selten vorkommen. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selber oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten.

Im Bereich des Sanierungsgebiets liegen keine geeigneten aktuellen aussagekräftigen Vergleichskaufpreise von unbebauten Grundstücken vor. Im vorliegenden Fall erstreckt sich das Sanierungsgebiet über einen Kernbereich, dessen wertbeeinflussende Umstände als alleinstellungsmerkmal für Westerbürg gelten.

Benachbarte Vergleichsgebiete besitzen eine abweichende Prägung. Das benachbarte Stadtzentrum wurde weiterhin ausgeschlossen, da vergleichbaren städtebauliche Missstände aufgrund der vorangegangenen Sanierungsmaßnahme Westerbürg Stadtzentrum bereinigt wurden.

6.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von Kauffällen unbebauter Grundstücke werden auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangswerts ausgewertet. Eine Auswertung bzw. Herausrechnung des Bodenwertanteils erfolgt nach dem Modell des Sachwertverfahrens (§§ 21 - 23 ImmoWertV) aus sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangs- bzw. des Endwerts. Dieses Verfahren fließt nur mit einer geringen Gewichtung in die Wertermittlung ein, da es eine hohe Ungenauigkeit aufweist. Die gesamten Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke werden in einer Tabelle entsprechend der wertbeeinflussenden Merkmale Kaufdatum (Anpassung immer auf den Wertermittlungstichtag 09.01.2025), durchschnittliche ausnutzbare Geschossflächenzahl (GFZ), durchschnittliche Grundstücksfläche und die Lage (als Lagemerkmale wird der Bodenrichtwert verwendet) angepasst und ausgewertet (Auswertung entsprechend der unbebauten Grundstücke).

Die Auswertung erfolgte nicht zonal nach den Bewertungszonen, sondern auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen in den letzten 5 Jahren, für die Bodenrichtwertzone gesamt, in dem Bereich in dem Maßnahmen stattfanden.

Da dem Gutachterausschuss nicht bekannt ist, dass die Stadt Westerbürg Kaufpreisprüfung durchgeführt hat, werden die in der Kaufpreissammlung aufgeführten Kaufverträge nur für die Ermittlung des Anfangswerts (als Sanierungsunbeeinflusster Bodenwert) herangezogen.

Hierbei wurden Kauffälle, welche schon bei der Eingabe in die Kaufpreissammlung als nicht für die Auswertung geeignet eingestuft wurden oder in einem Bereich der Bodenrichtwertzone liegen in welchem keine Maßnahmen durchgeführt wurden, nicht weiter untersucht.

Die wenigen Kauffälle führten, wie in der nachfolgenden Tabelle sichtbar, zu keinen plausiblen Werten. Ausschlaggebend für das Ergebnis ist das Missverhältnis zwischen niedrigem Bodenwertniveau und dem Wert der baulichen Anlage. Zweiterer wurde aufgrund der bestehenden Datenlage nach dem äußeren Anschein ermittelt und weist ebenfalls eine erhöhte Unsicherheit auf. Der Gutachterausschuss hält es daher für Markt- und sachgerecht die Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagekraft zu würdigen.

Ableitung des Bodenwertes aus Kauffällen bebauter Grundstücke (SU)																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1.92	12	13	14	15	16	17	18	
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)								Wert zum Stichtag	Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)										
Pkt.	Kaufpreis (KP), bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis	Datum des Kauffalls	aktueller Bodenrichtwert zum 1.1.2024		Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Bodenpreis-index (Region Westerwald-Taunus)	19.1.25	wertr. GFZ(W)	Größe (W)	Lage (w) BRW-Verfahren	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	angepasste Vergleichspreise (Ausreisser bereinigt-Lage)	Gewicht p	Werttabelle ohne Ausreißer	
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	Zonen-Nr.	€/m²				114,4	* (Wert Sp4 + Wert Sp7)	0,8	300 m²						50 €/m²
								geschätzte Beiträge €/m²	LGMB 2017 2004=100	Wert Sp.8	UK(W) / UK(V)		Lage (W) Lage (V)						
20	-23.356	430	-54,32	04.11.2021	161	50,-	0,8	frei	0,00	110,1	-56,44	1,00	1,03	1,00	1,0	-58,29	-	1,0	-
20	61.261	378	162,07	10.11.2021	161	50,-	0,8	frei	0,00	110,5	167,79	1,00	1,02	1,00	1,0	171,29	-	1,0	-
12	2.222	313	7,10	20.07.2022	161	50,-	0,8	frei	0,00	110,3	7,36	1,00	1,00	1,00	1,0	7,39	-	1,0	-
20	18.234	170	107,26	02.02.2023	161	50,-	0,8	frei	0,00	110,5	111,04	1,00	0,95	1,00	1,0	105,54	-	1,0	-
12	-86.119	282	-305,38	11.03.2024	161	50,-	0,8	frei	0,00	110,5	-316,16	1,00	0,99	1,00	1,0	-314,42	-	1,0	-
18	-66.972	222	-301,67	03.07.2024	161	50,-	0,8	frei	0,00	111,5	-309,52	1,00	0,97	1,00	1,0	-301,29	-	1,0	-
12	29.460	317	92,93	17.05.2024	161	50,-	0,8	frei	0,00	113,5	93,67	1,00	1,00	1,00	1,0	94,13	-	1,0	-
12	-9.745	464	-21,00	16.07.2024	161	50,-	0,8	frei	0,00	115,5	-20,80	1,00	1,04	1,00	1,0	-21,63	-	1,0	-
13	-25.378	103	-246,38	17.10.2024	161	50,-	0,8	frei	0,00	117,5	-239,88	1,00	0,91	1,00	1,0	-218,00	-	1,0	-
38	5.168	553	9,34	27.12.2024	161	50,-	0,8	frei	0,00	118,5	9,02	1,00	1,06	1,00	1,0	9,53	-	1,0	-
12	152.264	846	179,98	23.12.2024	161	50,-	0,8	frei	0,00	119,5	172,30	1,00	1,10	1,00	1,0	189,05	-	1,0	-
Mittelwerte:		371	-33,64			50,-	0,8				-34,69	1,00	1,01	1,00					
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:												Mittel:	-30,61	#DIV/0!	11,0				
1	sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,											Ausreißer > Mittel + 30%		-39,79					
2	es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,											Ausreißer < Mittel - 30%		-21,43					
3	es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.											Mittel ohne Ausreißer:			,00 €/m²				
												Standardabweichung des Mittels: +/-			#WERT!				

6.2 Mittelbarer Preisvergleich

Vorbemerkungen:

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

Bodenrichtwertverfahren

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.

Zonale Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück mit für die Zone typischen Zustandsmerkmalen. Die tatsächlichen Verhältnisse auf den einzelnen Grundstücken bzw. in den einzelnen Bewertungszonen (zonales Gutachten) werden von diesen definierten Merkmalen mehr oder weniger stark abweichen. Für die Bodenwertermittlung der einzelnen Bewertungszonen ist es daher notwendig, die Bodenrichtwerte auf die jeweiligen Zonen anzupassen (siehe hierzu die Berechnungen in den jeweiligen Zonen).

6.3 Mittelbildung

Eine Mittelbildung entfällt, da zum einen nicht genügend Kauffälle von unbebauten Grundstücken vorhanden waren und zum zweiten weder die Anzahl der vorhandenen Kauffälle von bebauten Grundstücken noch die Auswertung dieser aussagekräftig ist. Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss beschlossen den Verfahrensergebnissen kein Gewicht beizumessen.

Der zonale Anfangswert wird folglich einzig aus dem Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) ermittelt.

Das Bodenrichtwertverfahren weist eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nur die Bodenwertunterschiede zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungsobjekt und nicht der gesamte Bodenwert einzuschätzen ist. Daher wird wegen der oben aufgeführten Gründen nur das Bodenrichtwertverfahren angewendet.

7 Ermittlung des zonalen Endwerts

7.1 Komponentenverfahren (Qualifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

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

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

Allgemeiner Sanierungsvorteil:	Hierunter versteht man die Vorteile (Bodenwerterhöhung), die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (beispielsweise investieren private Eigentümerinnen und Eigentümer nur, wenn sich die Investitionen lohnen – sog. Initialeffekt). 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 1 % und 5 % je nach Nachfrage nach Grundstücken in der Art der Objekte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die genannten Werterhöhungen sind i. d. R. frei zu schätzen oder zusammen mit anderen Vorteilen zu ermitteln.
Lagevorteil	Dies ist die Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfelds (z. B. Durchführung von Straßenbau-, Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen); Gestaltung von (Park-)Plätzen und Ruhezonen; Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung. Der Lagevorteil wurde für den Bereich des Sanierungsgebiets der Stadt Westerbürg „Oberstadt Westerbürg“, abhängig vom Umfang der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, vom Gutachterausschuss sachkundig frei geschätzt.

- Aufzonungsvorteil:** Hierunter versteht man die sanierungsbedingte Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken (evtl. sanierungsbedingter Bebauungsplan).
Im vorliegenden Verfahren wird kein Aufzonungsvorteil gesehen.
- Erschließungs- und Ausbauvorteil:** Werden im Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen (Erschließungs- und Ausbaubeiträge) für diese Maßnahmen nicht anzuwenden (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Eine mögliche Doppelbelastung der Eigentümer durch Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen einerseits und Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB andererseits soll vermieden werden.
Die von der Stadt Westerbürg durchgeführten Straßenbaumaßnahmen bieten den Anwohnern einen Vorteil, der sich regelmäßig im Bodenwert niederschlägt und deswegen zu einer Erhöhung des Ausgleichsbetrags führt⁴. Die hier gewährte Beitragsfreiheit wird als Sanierungsvorteil gesehen.
Bei der Festsetzung des Ausgleichsbetrags werden nicht die konkreten Kosten berücksichtigt, sondern es geht um die Wertsteigerung durch die Sanierung. Die tatsächlichen Kosten werden lediglich zur Abschätzung des Umfangs der durchgeführten Maßnahmen sowie zur Beurteilung der Qualität der hergestellten Erschließungsanlagen herangezogen.
Hierbei wurden nicht die von der Verbandsgemeindeverwaltung Westerbürg mitgeteilten fiktiven Ausbaurkosten für eine einfache Erschließungsanlage mit reiner Erschließungsfunktion angehalten, da diese mitgeteilten Kosten über den tatsächlichen Ausbaurkosten lagen. Da das zugrunde liegende Bewertungsmodell aber nicht von den tatsächlichen Kosten ausgeht, wurden daher fiktive Ausbaurkosten auf Grundlage von Schätzungen des Landesbetriebs Mobilität durch den Gutachterausschuss ermittelt und für die Abschätzung der Bodenwertsteigerung herangezogen.
Der Gutachterausschuss hält eine Bodenwertsteigerung aufgrund der ersparten Aufwendungen in Höhe von ca. 100% eines durchschnittlichen Ausbaubeitragsanteils für sanierungsbedingt. Allerdings nur bis zu einer Höhe von 15,- €/m² bzw. für den Ausbauabschnitt 3 der Schaumgasse auf 10,- €/m².

⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 28. April 1999 – BVerwG 8 C 7.98 -

Der Gutachterausschuss orientiert sich hierbei an der Auswertung des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, veröffentlicht im Landesgrundstücksmarktbericht 2013, Kap. 3.2 Seite 51 – 55. Der hier nachgewiesene prozentuale bodenpreiserhöhende Anteil der Erschließungskosten von rd. 100% wird im Falle der im Sanierungsgebiet durchgeführte Ausbaumaßnahmen auf 10,- €/m² bzw. 15,- €/m² (siehe oben) begrenzt, da für spezielle Untersuchungen keine geeigneten Kauffälle vorliegen.

Der Lagevorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt wird bereits mit dem Lagevorteil erfasst.

7.2 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 Untersuchungen ergab Matrizen, aus denen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

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

Jeder Rahmen ist wiederum in die vier Komplexe

- **Bebauung** (bezogen auf die nähere Umgebung),
- **Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung),
- **Nutzung** (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit),
- **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen)

gegliedert. Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 0 bis 10 unterteilt. Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den Ergebnismatrizen entnommen.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da Westerbürg weder mit den überwiegend ländlichen Grundstücksmärkten des Hunsrücks, der Eifel und des Westerwalds noch mit den großstädtischen Grundstücksmärkten von Mainz, Koblenz, Trier etc. vergleichbar ist. Vielmehr ist Westerbürg im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung erfolgt auf Grundlage des neusten Bewertungsmodells von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr, veröffentlicht im Jahre 2019, in der „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (GuG) Heft 1/2019.

7.3 Mittelbildung

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

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

8 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Oberstadt Westerbürg“

8.1 Sanierungsziele

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und unter Beachtung der überregionalen Planungs- und Entwicklungsziele, sowie in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungsplan stellen sich folgende Ziele für die Sanierung in „Oberstadt Westerbürg“:

- Erhalt / Stärkung der Wohnfunktion in der Oberstadt unter Erhaltung und Sanierung der Bausubstanz
- Sicherung des historischen Stadtgrundrisses
- Verbesserung der Verkehrsflächen (Verlagerung des Durchgangsverkehrs und Verkehrsberuhigende Maßnahmen durch z.B. Querschnittsverengungen, Ausbau von Parkstreifen, Begrünung etc.) und der technischen Infrastruktur (Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen)
- Aufwertung von Grün- und Freiflächen
- Erhalt / Stärkung der touristischen Infrastruktur
- Erhalt des nahversorgenden Einzelhandels
- Entwicklung von Konzepten, um die historische Bedeutung des Gebietes erfahrbar zu machen und die „Kultur“ zu stärken
- Einsparung von Ressourcen (Stärkung der Wohnfunktion)
- Sozialstrukturen (Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion)
- Ausbaubeitragsvorteil und allgemeiner Erschließungsvorteil aus dem Ausbau der Straßen und den damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen ohne die diesbezüglichen Lageverbesserungen

8.2 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen

Die Sanierungsmaßnahmen der Stadt Westerburg sind abgeschlossen. Aus folgenden Maßnahmen können sich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ergeben:

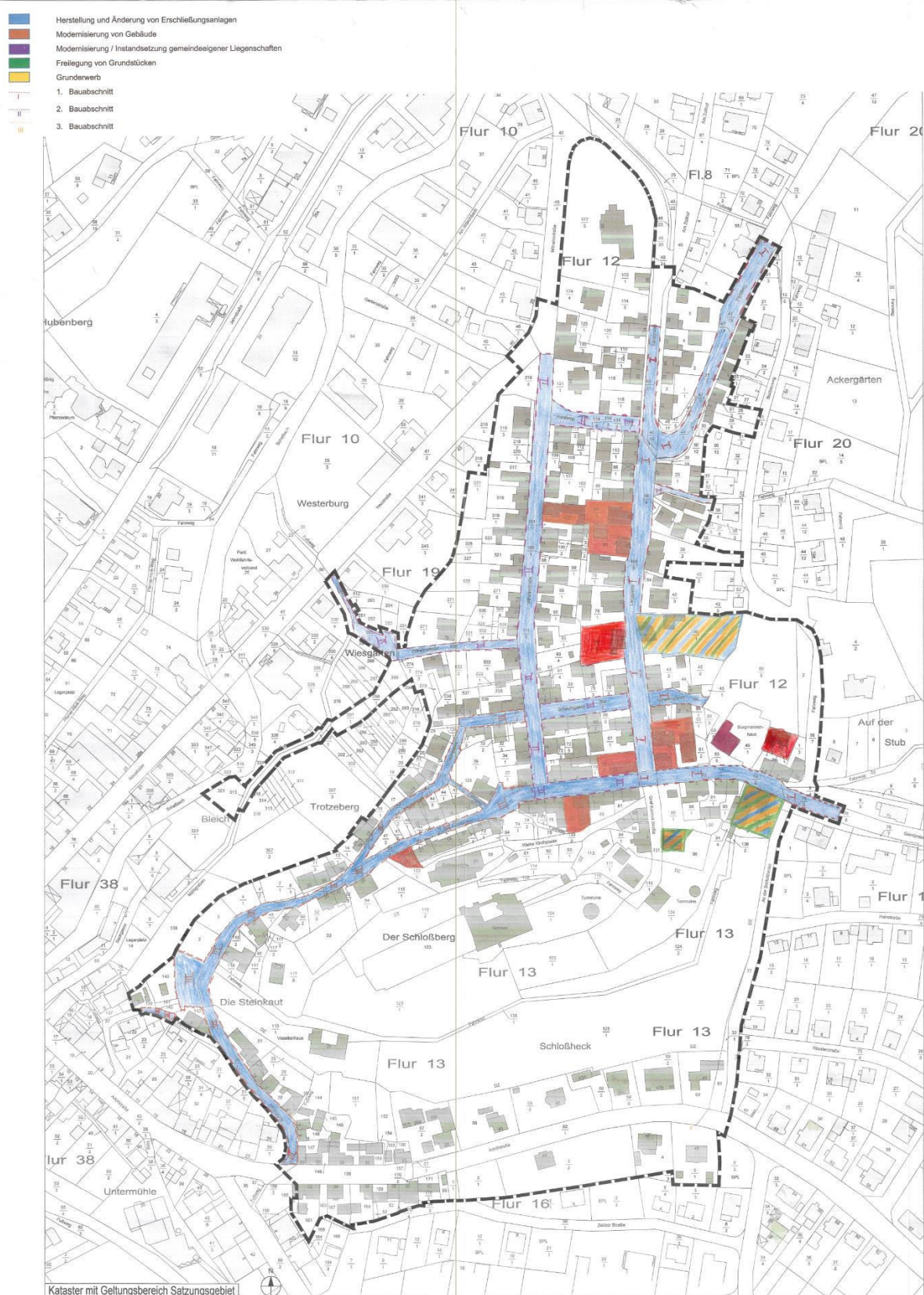
- allgemeiner Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- Lagevorteile aus den Wohn- und Geschäftsumfeldverbesserungen,
- Lagevorteile aus den geförderten privaten Einzelmaßnahmen
- Gestaltung von Plätzen
- Schaffung von Parkplätzen
- Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen
- Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straßen

Weitere Sanierungsmaßnahmen sind nachweislich der Kosten- und Finanzierungsübersicht von der öffentlichen Hand (vgl. §§ 146 – 148 BauGB) bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 2. Teilsatz BauGB) durchgeführt worden:

Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straßen und Fußwege	• Ausbau der Straße „Langgasse“ • Ausbau der Wilhelmstraße • Ausbau Fußweg zwischen Langgasse und Buchenweg • Ausbau der Straße „Forstweg“ • Ausbau der Straße „Schaumgasse“ • Ausbau der Straße „Gemündener Tor“ (nur tlw. Im Sanierungsgebiet) • Ausbau der Straße „Kirchgasse“ • Ausbau der Straße „Mittelpforte“ • Ausbau der Straße „Auf dem Fels“ (nur tlw. Im Sanierungsgebiet) • Ausbau der Fußwegverbindung „Innenstadt“
Grunderwerb	Die Stadt Westerburg hat mit Sanierungsmitteln eine Vielzahl von Grundstücken im Sanierungsgebiet erworben. • Gemündener Tor 8 • Langgasse 11 • Graf-Konrad-Straße 3
Freilegung von Grundstücken	Die Stadt Westerburg hat mit Sanierungsmitteln eine Vielzahl von Grundstücken teilweise freigelegt und störende Gemengelagen beseitigt. • Gemündener Tor 8 • Langgasse 11 • Graf-Konrad-Straße 3

Gestaltung von Plätzen	• Freilichtanlage, Langgasse 11 • Ehrenhain
Entstehung von Parkplätzen	• Entstehung des Parkplatzes Graf-Konrad-Straße 3 • Entstehung des Parkplatzes „Gemündener Tor 8“
Investitionen in private Gebäude	Zahlreiche Bürger im Sanierungsgebiet haben die Möglichkeit genutzt, mit Zuschüssen zu privaten Investitionen ihr Eigentum zu modernisieren. Diese sind laut Tabelle der Verbandsgemeindeverwaltung über private Modernisierungen: • Gemündener Tor 1 • Gemündener Tor 1 a • Gemündener Tor 5 a • Wilhelmstraße 16 • Langgasse 1 • Langgasse 10 • Langgasse 16 • Langgasse 18 • Kirchgasse 2 • Kirchgasse 5 • Kirchgasse 23
Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen	• Burgmannenhaus

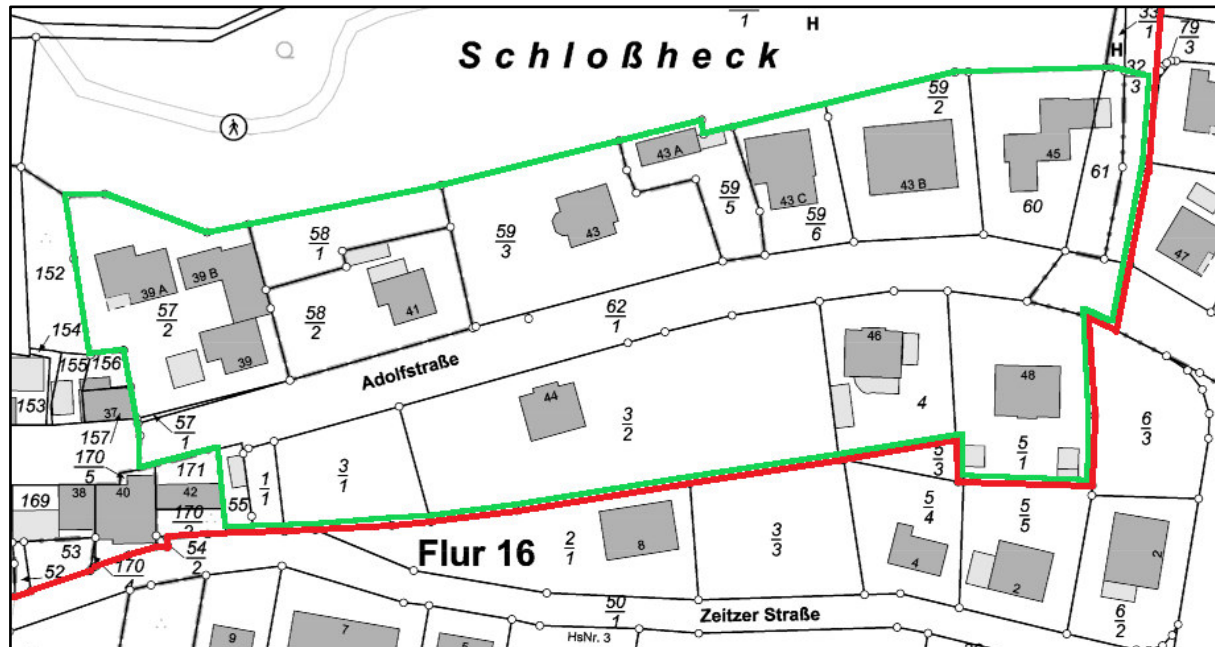
Maßnahmenplan der Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg



9 Beschreibung der Bewertungszonen

9.1 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.10

Die Zone 161.10 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.1.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.10 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kernbereich“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.10 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,5. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.1.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.10

9.1.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	0,5
Grundstücksgröße:	700 m ²
Bauweise:	offene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbург, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	keine Angabe (hier wurde die planerische GFZ von 0,5 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14 %	- 7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	700 m ²	-7 %	- 3,50 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,5	0,5	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>sehr gut</i>	20 %	10,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				53,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.10 zu gerundet 53,00 €/m².

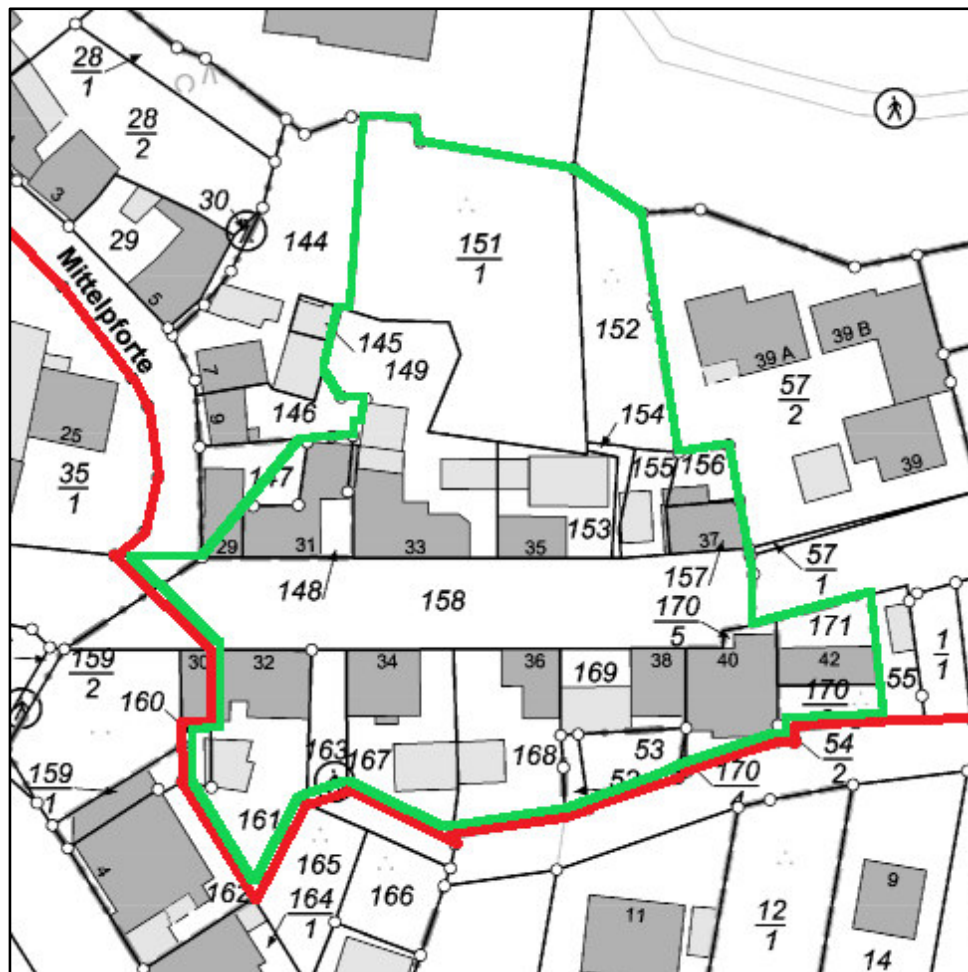
9.1.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.10

In der Zone 161.10 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Mittelpforte“ oder auf dem „Ehrenhain“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, wurde berücksichtigt. Der Betrag entfällt in Folge der allgemeinen Abrundung und stellt sich als nicht wertrelevant dar. Zudem ist der Betrag so gering, dass davon auszugehen ist, dass der Markt dies nicht als Bodenwerterhöhung einpreist.

Der Gutachterausschuss beschließt den ermittelten Anfangswert von 53,- €/m² als Anfangs- und Endwert und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

9.2 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.15

Die Zone 161.15 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.2.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.15 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kernbereich“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Mischgebiet (MI)* sowie *Kerngebiet* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,6 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.15 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt überwiegend bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.2.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.15

9.2.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.15 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	300 m ²
Bauweise:	<i>geschlossene Bauweise</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.2.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „ <u>sanierungsunbeeinflusst</u> “ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	<i>keine Angabe</i> (hier wurde die planerische GFZ von 0,8 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	- 14 %	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	300 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>gut</i>	10 %	5,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				51,50 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.15 zu gerundet 51,50 €/m².

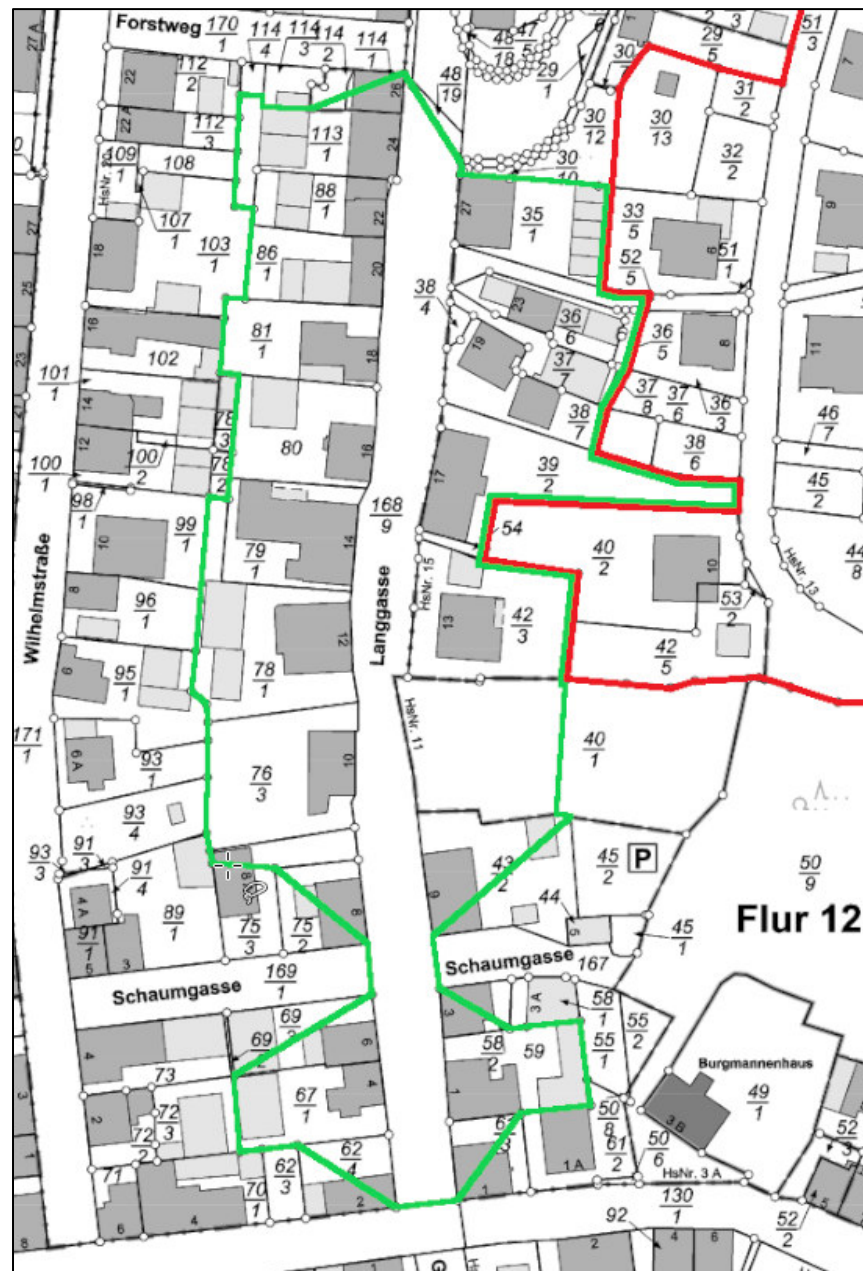
9.2.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.15

In der Zone 161.15 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Mittelpforte“ oder auf dem „Ehrenhain“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, wurde berücksichtigt. Der Betrag entfällt in Folge der allgemeinen Abrundung und stellt sich als nicht wertrelevant dar. Zudem ist der Betrag so gering, dass davon auszugehen ist, dass der Markt dies nicht als Bodenwerterhöhung einpreist.

Der Gutachterausschuss beschließt den ermittelten Anfangswert von 51,50 €/m² als Anfangs- und Endwert und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

9.3 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.20

Die Zone 161.20 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.3.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.20 liegen im Bereich der Bebauungspläne „Kernbereich und Buchenweg“. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von *0,8 bis 1,0* fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.20 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.3.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.20

9.3.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.20 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	400 m ²
Bauweise:	offene Bauweise bzw. keine Festsetzung; somit keine Einschränkung
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.3.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Geschossflächenzahl:	keine Angabe (hier wurde die planerische GFZ von 0,8 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14 %	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	400 m ²	-3 %	- 1,50 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				45,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.20 zu gerundet 45,00 €/m².

9.3.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.20 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- *Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)*
- *Freilegung der Langgasse 11 und Platzgestaltung als Freilichtbühne (Festplatz) mit Parkmöglichkeiten*
- *Ausbau und Gestaltung (Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, usw.) der Straße „Langgasse“ und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge (gemindert um den Förderbetrag des Landesbetrieb Mobilität)*
- *Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch geförderte Sanierungsmaßnahmen und Instandsetzung privater Gebäude*
- *Neugestaltung der Parkplätze entlang der Straße*
- *Gestaltung von Sitzgelegenheiten an der Straße*
- *Auswirkungen durch den Fußweg zur Innenstadt, Treppenanlage Forstweg, der Aufwertung des Gebiets durch die Sanierung des Burgmannenhauses in den benachbarten Sanierungszonen*

9.3.3.1 Komponentenmethode⁵

Anfangswert

45,00 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (*die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, der Entkernung und Platzgestaltung Freilichtbühne, Steigerung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Sanierung von privater und öffentlicher Gebäude auch aus den Nachbarzonen*) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 7,0 % geschätzt⁶).

+ 3,15 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche

Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 14,62 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.20:

62,77 €/m²

⁵Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

⁶Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

9.3.3.2 „Modell Niedersachsen“⁷

Für die Zone 161.20 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	<i>Mehrere einzelne Mängel, geringe Instandsetzungsnotwendigkeiten</i>	3	<i>Einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</i>	3
Struktur, Erschließung (Objekt)	<i>Überwiegend gut</i>	1	<i>Einzelne Maßnahmen</i>	1
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	<i>Keine Mängel</i>	0	<i>Keine Maßnahmen</i>	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<i>Verkehrssituation verbesserungswürdig</i>	6	<i>Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen</i>	6
	Summe:	10	Summe:	10
	Mittel:	2,5	Mittel:	2,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,5 | 2,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 8,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 45,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 3,80 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 48,80 €/m².

9.3.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁸

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	48,80 €/m ²	1	55,79 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	62,77 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.20 zu gerundet 55,80 €/m².

9.3.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.20

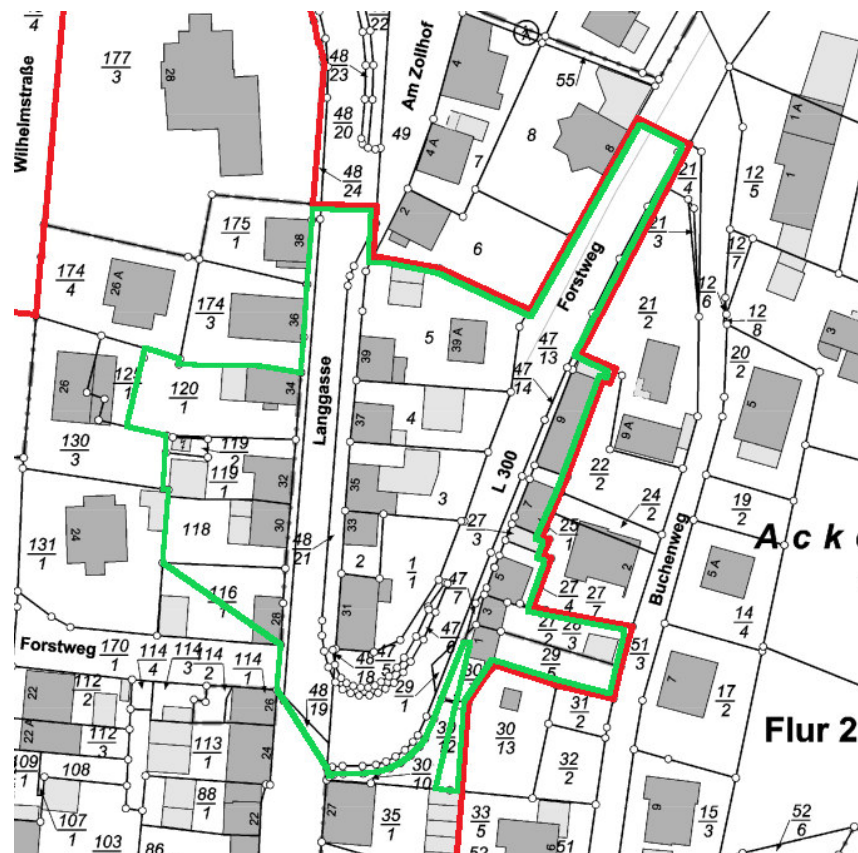
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (55,80 €/m² minus 45,00 €/m²) ergibt 10,80 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet 10,70 €/m².

⁷Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

⁸Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.25

Die Zone 161.25 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.4.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.25 liegen im Bereich der Bebauungspläne „Kernbereich und Buchenweg“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von *0,8 bis 1,0* fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.25 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.4.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.25

9.4.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.25 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	400 m ²
Bauweise:	<i>offene Bauweise und keine Festsetzung; somit keine Einschränkung</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Allerdings waren die Bürgersteige nach Aussage der Stadt Westerbürg in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.4.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „ <u>sanierungsunbeeinflusst</u> “ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	keine Angabe <i>(hier wurde die planerische GFZ von 0,8 angehalten)</i>
Grundstücksgröße:	300 m ²

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-2,- €/m ²	-4%	-2,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	400 m ²	-3 %	- 1,50 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittel	mittel	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				50,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.25 zu gerundet 50,00 €/m².

9.4.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.25 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- *Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt).*
- *Ausbau des Gehwegs der Straße „Langgasse (L 300)“ und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge*
- *Auswirkungen durch Maßnahmen in benachbarten Sanierungszonen, durch die Treppeanlage Forstweg (Verbesserung der fußläufigen Anbindung zur Innenstadt), und Verbesserung der Parkplatzsituation*

9.4.3.1 Komponentenmethode⁹**Anfangswert****50,00 €/m²**

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (*die neue Erschließungsanlage (Gehweg) ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, die Auswirkungen durch Parkplätze und Treppenanlage Forstweg in der Nachbarzone*) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 1,5 % geschätzt¹⁰).

+ 0,75 €/m²**Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche**

Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 6,18 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.25: **56,93 €/m²**

9.4.3.2 „Modell Niedersachsen“¹¹

Für die Zone 161.25 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	<i>keine Mängel</i>	<i>0</i>	<i>keine Maßnahmen</i>	<i>0</i>
Struktur, Erschließung (Objekt)	<i>Überwiegend gut</i>	<i>1</i>	<i>Einzelne Maßnahmen</i>	<i>1</i>
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	<i>Keine Mängel</i>	<i>0</i>	<i>Keine Maßnahmen</i>	<i>0</i>
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<i>In Teilen verbesserungsbedürftig</i>	<i>2</i>	<i>einzelne Ergänzungen, Bürgersteig und Stadtanbindung</i>	<i>2</i>
	Summe:	3	Summe:	3
	Mittel:	0,75	Mittel:	0,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (0,75 | 0,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 4%. Bei dem zonalen Anfangswert von 50,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 1,90 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 51,90 €/m².

⁹Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

¹⁰Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

¹¹Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

9.4.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹²

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	56,93 €/m ²	1	54,42 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	51,90 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.25 zu gerundet 54,40 €/m².

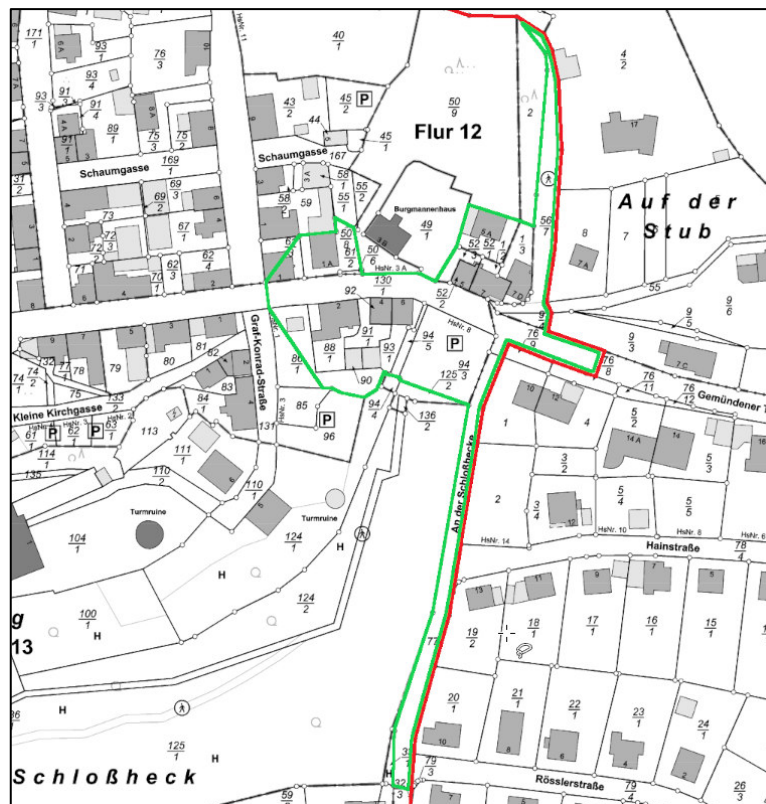
9.4.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.25

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (54,40 €/m² minus 50,00 €/m²) ergibt 4,40 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet 4,30 €/m².

¹²Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.26

Die Zone 161.26 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.5.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.26 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kerngebiet“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.26 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.5.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.26

9.5.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.26 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	250 m ²
Bauweise:	keine Festsetzung; somit keine Einschränkung
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbург, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.5.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohngebiet (W)
Geschossflächenzahl:	keine Angabe (hier wurde die planerische GFZ von 0,8 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14%	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	250 m ²	2 %	1,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				47,50 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.26 zu gerundet 47,50 €/m².

9.5.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.26 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der Straße „Gemündener Tor“ und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge (gemindert um den Förderbetrag des Landesbetrieb Mobilität)
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch geförderte Sanierungsmaßnahmen und Instandsetzung privater Gebäude
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Modernisierungsmaßnahmen am Burgmannenhaus
- Freilegung des Grundstücks Gemündener Tor 8 und Schaffung von Parkplätzen auch in der angrenzenden Sanierungszone

9.5.3.1 Komponentenmethode¹³**Anfangswert****47,50 €/m²**

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (*die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Modernisierung privater und öffentlicher Gebäude, Entkernung und Schaffung von Parkplätzen auch in der Nachbarzone*) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 7,0 % geschätzt¹⁴).

+ 3,33 €/m²**Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche**

Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 7,08 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.26: **57,91€/m²**

9.5.3.2 „Modell Niedersachsen“¹⁵

Für die Zone 161.26 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	<i>Mehrere einzelne Mängel, geringe Instandsetzungsnotwendigkeiten</i>	3	<i>Einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen</i>	3
Struktur, Erschließung (Objekt)	<i>Überwiegend gut</i>	1	<i>Einzelne Maßnahmen</i>	1
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	<i>Keine Mängel</i>	0	<i>Keine Maßnahmen</i>	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<i>Überwiegend intakte Infrastruktur, jedoch ohne Attraktivität</i>	6	<i>Steigerung der Attraktivität und Ansehnlichkeit der Straße, geringe Ergänzung der Infrastruktur</i>	6
	Summe:	10	Summe:	10
	Mittel:	2,5	Mittel:	2,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,5 | 2,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 8,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 47,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 4,00 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 51,50 €/m².

¹³Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

¹⁴Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

¹⁵Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

9.5.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹⁶

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	57,91 €/m ²	1	54,71 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	51,50 €/m ²	1	

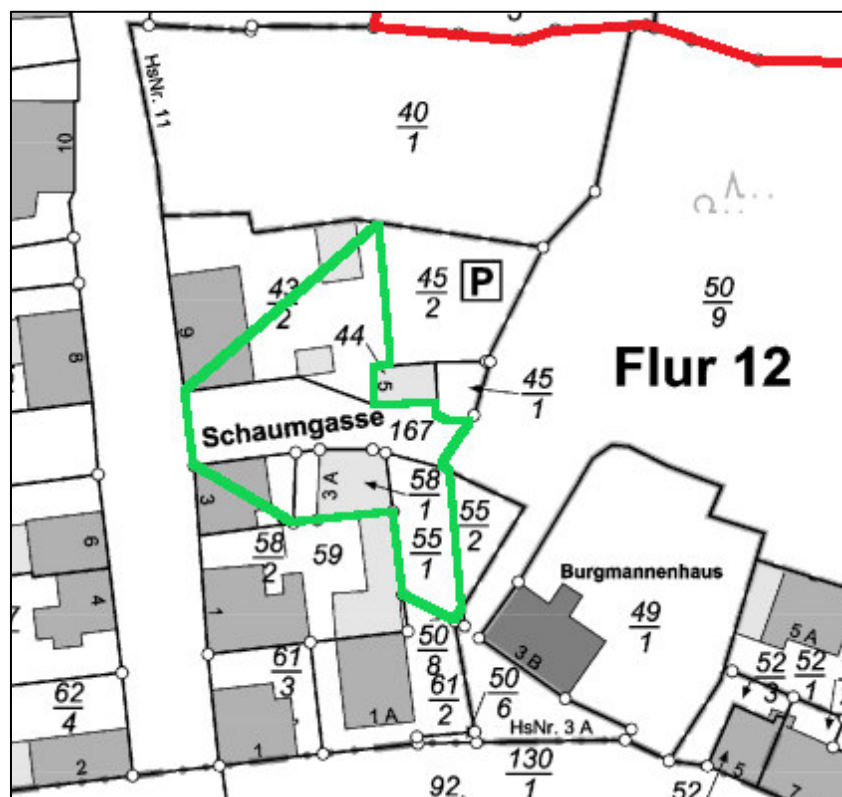
Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.26 zu gerundet 54,70 €/m².

9.5.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.26

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (54,70 €/m² minus 47,50 €/m²) ergibt 7,20 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet 7,10 €/m².

9.6 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.27

Die Zone 161.27 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



¹⁶Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.6.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.27 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kernbereich“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.30 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.6.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.27

9.6.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.27 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	400 m ²
Bauweise:	<i>keine Festsetzung; somit keine Einschränkung</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.6.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohngebiet (W)
Geschossflächenzahl:	keine Angabe (hier wurde die planerische GFZ von 0,8 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14%	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	400 m ²	-3 %	- 1,50 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittel	mittel	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				45,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.27 zu gerundet 45,00 €/m².

9.6.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.27 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- *Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)*
- *Ausbau und Gestaltung der Schaumgasse (Ausbauabschnitt 1 im Jahr 2015) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge (gemindert um den Förderbetrag des Landesbetrieb Mobilität)*
- *Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch geförderte Sanierungsmaßnahmen und Instandsetzung privater Gebäude in den Nachbarzonen*
- *Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Modernisierungsmaßnahmen am Burgmannenhaus in der angrenzenden Sanierungszone*
- *Freilegung des Grundstücks Gemündener Tor 8 und Schaffung von Parkplätzen in der angrenzenden Sanierungszone*
- *Freilegung der Langgasse 11 und Platzgestaltung als Freilichtbühne (Festplatz) mit Parkmöglichkeiten in der angrenzenden Sanierungszone*

9.6.3.1 Komponentenmethode¹⁷

Anfangswert

45,00 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (*die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, der Platzgestaltung Schaffung von Parkplätzen und Entkernung sowie Steigerung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Sanierung von privater und öffentlicher Gebäude in der Nachbarzone*) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 6,5 % geschätzt¹⁸).

+ 2,93 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche

Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 10,64 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.27: 58,57 €/m²

¹⁷Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

¹⁸Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

9.6.3.2 „Modell Niedersachsen“¹⁹

Für die Zone 161.27 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	<i>Mehrere einzelne Mängel, geringe Instandsetzungsnotwendigkeiten (Auswirkung aus Nachbarzone)</i>	3	<i>Einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Auswirkung aus Nachbarzone)</i>	3
Struktur, Erschließung (Objekt)	<i>vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig</i>	1	<i>Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen</i>	1
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	<i>Keine Mängel</i>	0	<i>Keine Maßnahmen</i>	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<i>Verkehrssituation verbesserungswürdig</i>	6	<i>Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen</i>	6
	Summe:	10	Summe:	10
	Mittel:	2,5	Mittel:	2,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,5 | 2,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 9%. Bei dem zonalen Anfangswert von 45,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 3,80 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 48,80 €/m².

9.6.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen²⁰

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	48,80 €/m ²	1	53,69 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	58,57 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.27 zu gerundet 53,70 €/m².

9.6.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.27

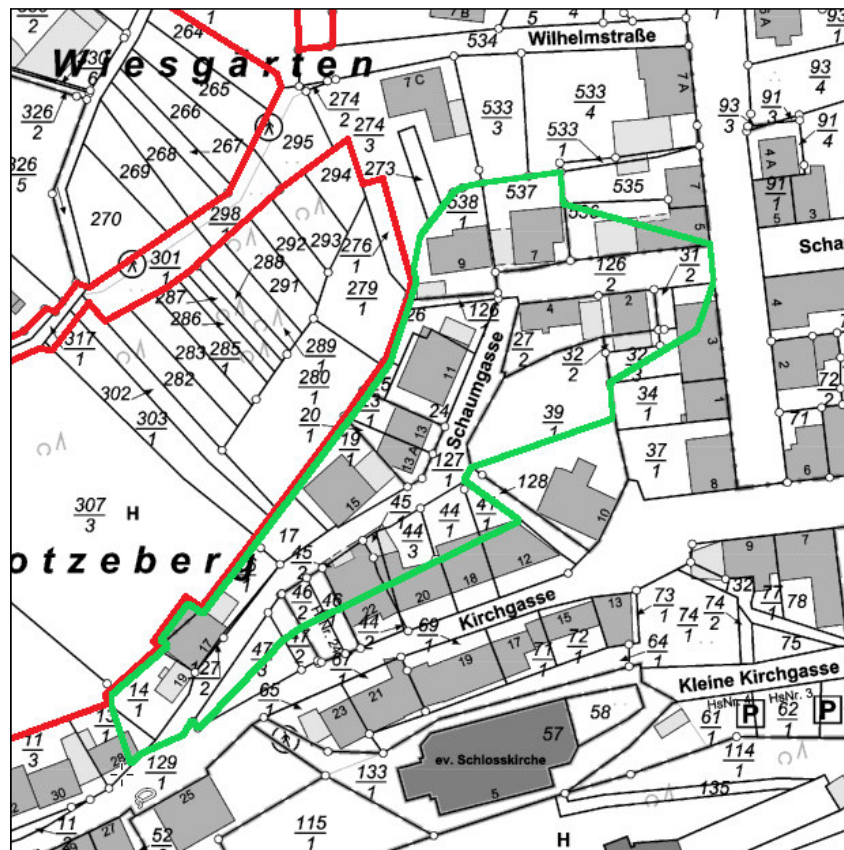
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (53,70 €/m² minus 45,00 €/m²) ergibt 8,70 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet 8,60 €/m².

¹⁹Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

²⁰Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.7 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.30

Die Zone 161.30 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.7.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.30 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kerngebiet“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.30 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.7.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.30

9.7.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.30 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	<i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	200 m ²
Bauweise:	<i>keine Festsetzung; somit keine Einschränkung</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.7.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	<i>Wohngebiet (W)</i>
Geschossflächenzahl:	keine Angabe <i>(hier wurde die planerische GFZ von 0,8 angehalten)</i>
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14%	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	200 m ²	4 %	2,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>einfach</i>	-4 %	-2,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				46,50 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.30 zu gerundet 46,50 €/m².²¹

9.7.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.30 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage „Schaumgasse“ und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Schaffung von Parkplätzen in der Graf-Konrad-Straße 3 und im Gemündener Tor 8 in den benachbarten Sanierungszonen

²¹ Beschreibung der Ableitung siehe Kapitel 6.3

9.7.3.1 Komponentenmethode²²**Anfangswert****46,50 €/m²**

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (*die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, der Schaffung von Parkplätzen in der Nachbarzone*) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 5,0 % geschätzt²³).

+ 2,33 €/m²**Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche**

Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 10,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.30: **58,83 €/m²**

9.7.3.2 „Modell Niedersachsen“²⁴

Für die Zone 161.30 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	<i>überwiegend intakt</i>	0	<i>keine Maßnahmen</i>	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	<i>vorhandene Erschließung in Teilen verbesserungswürdig</i>	2	<i>Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (Parkraum)</i>	2
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	<i>funktionsgerecht</i>	0	<i>keine Maßnahmen</i>	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<i>Straße erneuerungsbedürftig</i>	3	<i>Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen</i>	3
	Summe:	5	Summe:	5
	Mittel:	1,25	Mittel:	1,25

Tab : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,25 | 1,25) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. *Bei dem zonalen Anfangswert von 46,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,30 €/m².*

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von **48,80 €/m²**.

²²Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

²³Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

²⁴Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

9.7.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen²⁵

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	58,83 €/m ²	1	53,82 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	48,80 €/m ²	1	

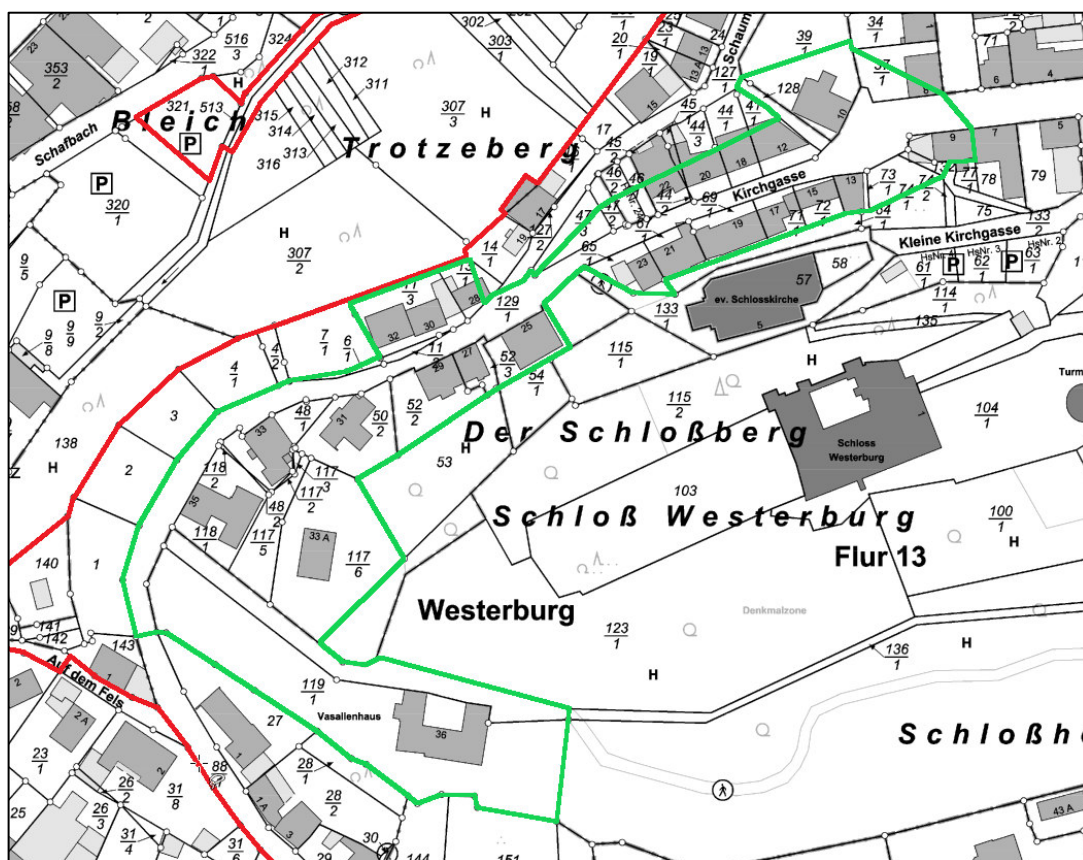
Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.30 zu gerundet 53,80 €/m².

9.7.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.30

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (53,80 €/m² minus 46,50 €/m²) ergibt 7,30 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet 7,20 €/m².

9.8 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.40

Die Zone 161.40 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



²⁵Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.8.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.40 liegen im Bereich des Bebauungsplans Kerngebiet“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie *das Vasallenhaus als Sondergebiet* fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.40 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.8.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.40

9.8.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.40 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	250 m ²
Bauweise:	<i>keine Festsetzung; somit keine Einschränkung</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.8.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Geschossflächenzahl:	keine Angabe (hier wurde die planerische GFZ von 0,8 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14%	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	250 m ²	2 %	1,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittel	mittel	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				47,50 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.40 zu gerundet 47,50 €/m².

9.8.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.40 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- *Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)*
- *Ausbau und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage „Kirchgasse“ und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge*
- *Platzgestaltung und Aufwertung des Aussichtsplatz „Ehrenhain“*
- *Schaffung von Parkplätzen in der Graf-Konrad-Straße 3 und im Gemündener Tor 8 in den benachbarten Sanierungszonen*

9.8.3.1 Komponentenmethode²⁶

Anfangswert

47,50 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (*die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, der Platzgestaltung des Ehrenhain, Schaffung von Parkplätzen in den Nachbarzonen*) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 4,5 % geschätzt²⁷).

+ 2,14 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche

Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 15,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.40: 64,64 €/m²

²⁶Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

²⁷Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

9.8.3.2 „Modell Niedersachsen“²⁸

Für die Zone 161.40 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen verbesserungswürdig	2	Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (Parkraum)	2
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	4	Steigerung der Attraktivität und Ansehlichkeit der Straße, Ausbau von Fußwegen	4
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von 5,6%. Bei dem zonalen Anfangswert von 47,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,70 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 50,20 €/m².

9.8.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen²⁹

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	64,64 €/m ²	1	57,42 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	50,20 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.40 zu gerundet 57,40 €/m².

²⁸Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

²⁹Beschreibung siehe Kapitel 7.3

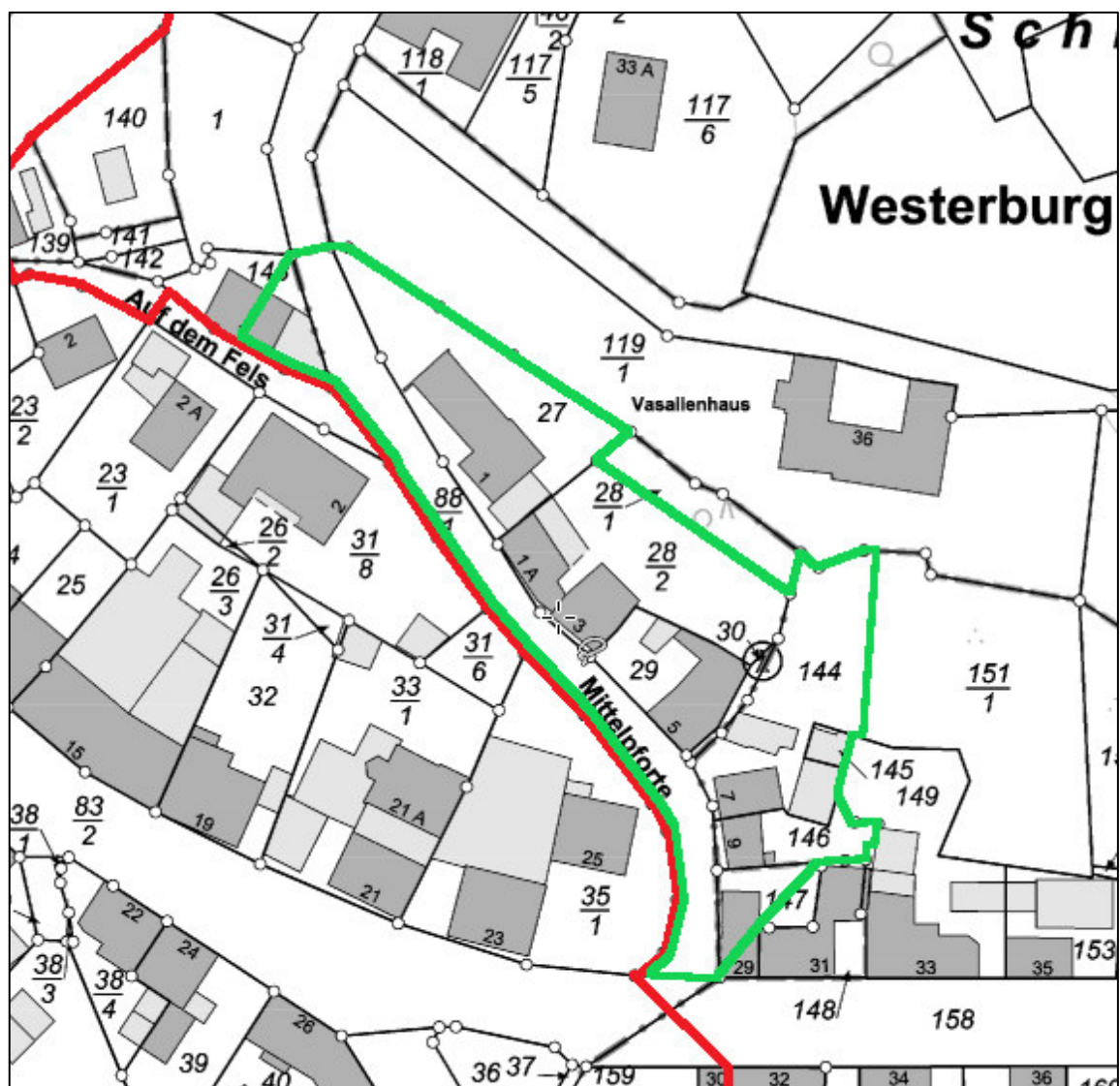
9.8.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.40

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert ($57,40 \text{ €/m}^2$ minus $47,50 \text{ €/m}^2$) ergibt $9,90 \text{ €/m}^2$. Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet $9,80 \text{ €/m}^2$.

Beim Vasallenhaus darf nur eine Fläche welche der Bebauung zugeordnet wird mit einem sanierungsbedingten Vorteil betrachtet werden. Diese Fläche wird mit 1.000 m^2 vom Gutachterausschuss angesehen.

9.9 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.45

Die Zone 161.45 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.9.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.45 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kerngebiet“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Kerngebiet (MK)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.45 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 1,6 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.9.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.45

9.9.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.45 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	1,6
Grundstücksgröße:	400 m ²
Bauweise:	keine Festsetzung; somit keine Einschränkung
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.9.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Geschossflächenzahl:	1,6
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14%	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	400 m ²	-3 %	- 1,50 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,6	1,6	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				45,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.45 zu gerundet 45,00 €/m².

9.9.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.45 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- *Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)*
- *Ausbau und Gestaltung der Straße „Mittelpforte“ und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge*
- *Platzgestaltung und Aufwertung des Aussichtsplatz Ehrenhain in der angrenzenden Sanierungszone*

9.9.3.1 Komponentenmethode³⁰

Anfangswert	45,00 €/m ²
-------------	------------------------

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (*die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage sowie die Erhöhung der Verweildauer im Gebiete durch Platzgestaltung des Ehrenhain in der Nachbarzone*) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 4,0 % geschätzt³¹).

+ 1,80 €/m ²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche
--

Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

<u>+ 15,00 €/m²</u>

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.45:	61,80 €/m ²
---	------------------------

³⁰Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

³¹Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

9.9.3.2 „Modell Niedersachsen“³²

Für die Zone 161.45 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	<i>keine Mängel</i>	0	<i>keine Maßnahmen</i>	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	<i>vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig</i>	2	<i>Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen</i>	2
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	<i>Keine Mängel</i>	0	<i>Keine Maßnahmen</i>	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<i>Überwiegend intakte Infrastruktur, jedoch ohne Attraktivität</i>	3	<i>Steigerung der Attraktivität und Ansehnlichkeit der Straße, geringe Ergänzung der Infrastruktur,</i>	3
	Summe:	5	Summe:	5
	Mittel:	1,25	Mittel:	1,25

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,25 | 1,25) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 45,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 47,20 €/m².

9.9.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen³³

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	61,80 €/m ²	1	54,50 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	47,20 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.45 zu gerundet 54,50 €/m².

9.9.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.45

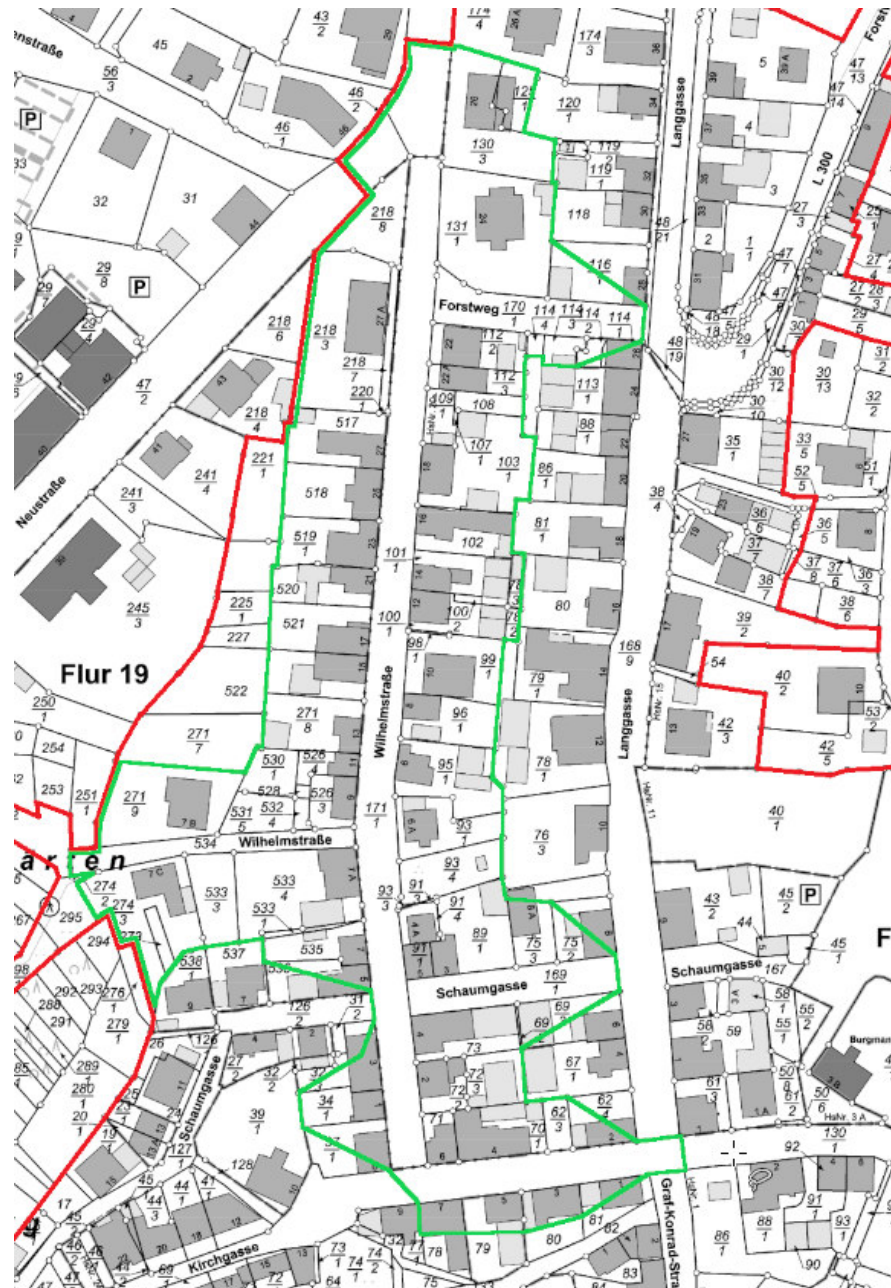
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (54,50 €/m² minus 45,00 €/m²) ergibt 9,50 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 9,40 €/m².

³²Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

³³Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.50

Die Zone 161.50 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.10.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.50 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kerngebiet“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.50 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.10.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.50

9.10.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.50 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (<i>W</i>)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	400 m ²
Bauweise:	<i>offene Bauweise und keine Festsetzung; somit keine Einschränkung</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.10.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14%	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	400 m ²	-3 %	- 1,50 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				45,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.50 zu gerundet 45,00 €/m².

9.10.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.50 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- *Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)*
- *Ausbau und Gestaltung der Straßen des Ausbauabschnitts 2 (2018), der Wilhelmstraße, des Forstweg, der Schaumgasse sowie der Kirchgasse und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge*
- *Neugestaltung der Parkplätze entlang der Straßen*
- *Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch geförderte Sanierungsmaßnahmen und Instandsetzung privater Gebäude, inklusive der Auswirkungen aus den Nachbarzonen*
- *Auswirkungen durch Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch die Treppeanlage zur Innenstadt, der Platzgestaltung sowie Schaffung von Parkplätzen in der Graf-Konrad-Straße 3 und im Gemündener Tor 8 in den angrenzenden Sanierungszone*
- *Auswirkungen durch die Freilegung der Langgasse 11 und Platzgestaltung als Freilichtbühne (Festplatz) mit Parkmöglichkeiten in der Nachbarzone*

9.10.3.1 Komponentenmethode³⁴

Anfangswert

45,00 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neuen Erschließungsanlagen sind besser und ansehnlicher als die ehemaligen Erschließungsanlagen, der Platzgestaltung Schaffung von Parkplätzen und Entkernung in der Nachbarzone, Steigerung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Sanierung von privater und öffentlicher Gebäude auch aus den Nachbarzonen und Verbesserung der Parkplatzsituation) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 6,5 % geschätzt³⁵).

+ 2,93 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche

Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 15,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.50: 62,93 €/m²

³⁴Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

³⁵Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

9.10.3.2 „Modell Niedersachsen“³⁶

Für die Zone 161.50 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Überwiegend intakt	1	Einzelne Maßnahmen, hauptsächlich in den Nachbarzonen	1
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	2
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straßen und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	9	Summe:	9
	Mittel:	2,25	Mittel:	2,25

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,25 | 2,25) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 8%. Bei dem zonalen Anfangswert von 45,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 3,50 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 48,50 €/m².

9.10.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen³⁷

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	62,93 €/m ²	1	55,72 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	48,50 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.50 zu gerundet 55,70 €/m².

9.10.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.50

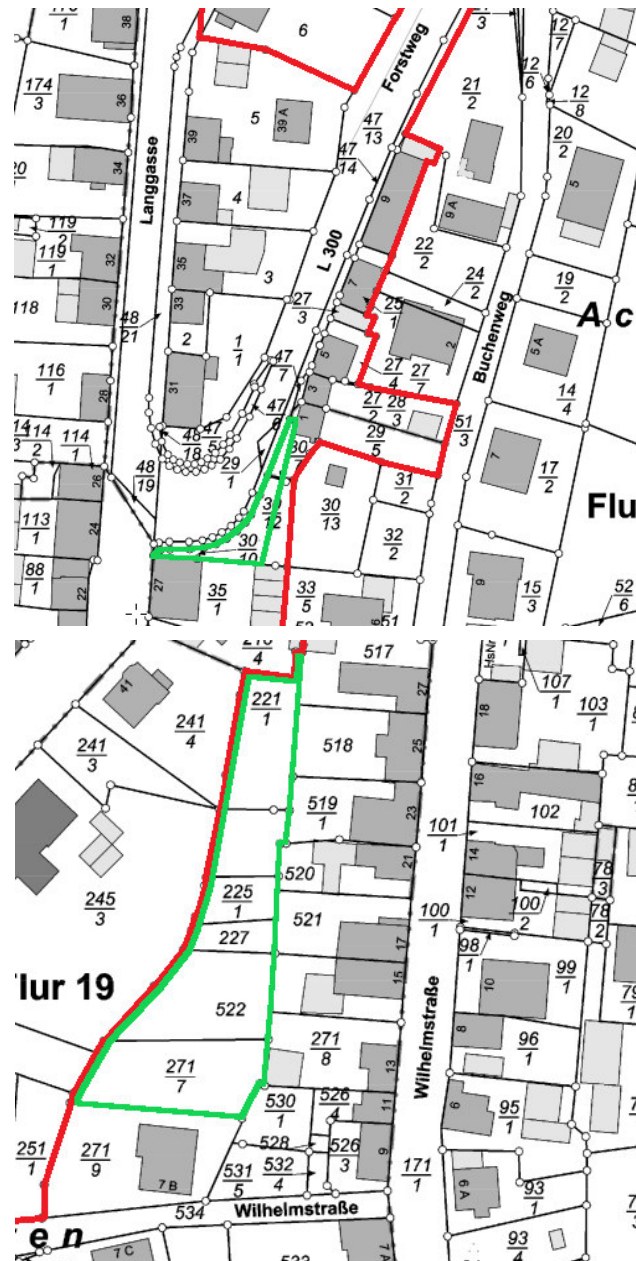
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (55,70 €/m² minus 45,00 €/m²) ergibt 10,70 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet 10,60 €/m².

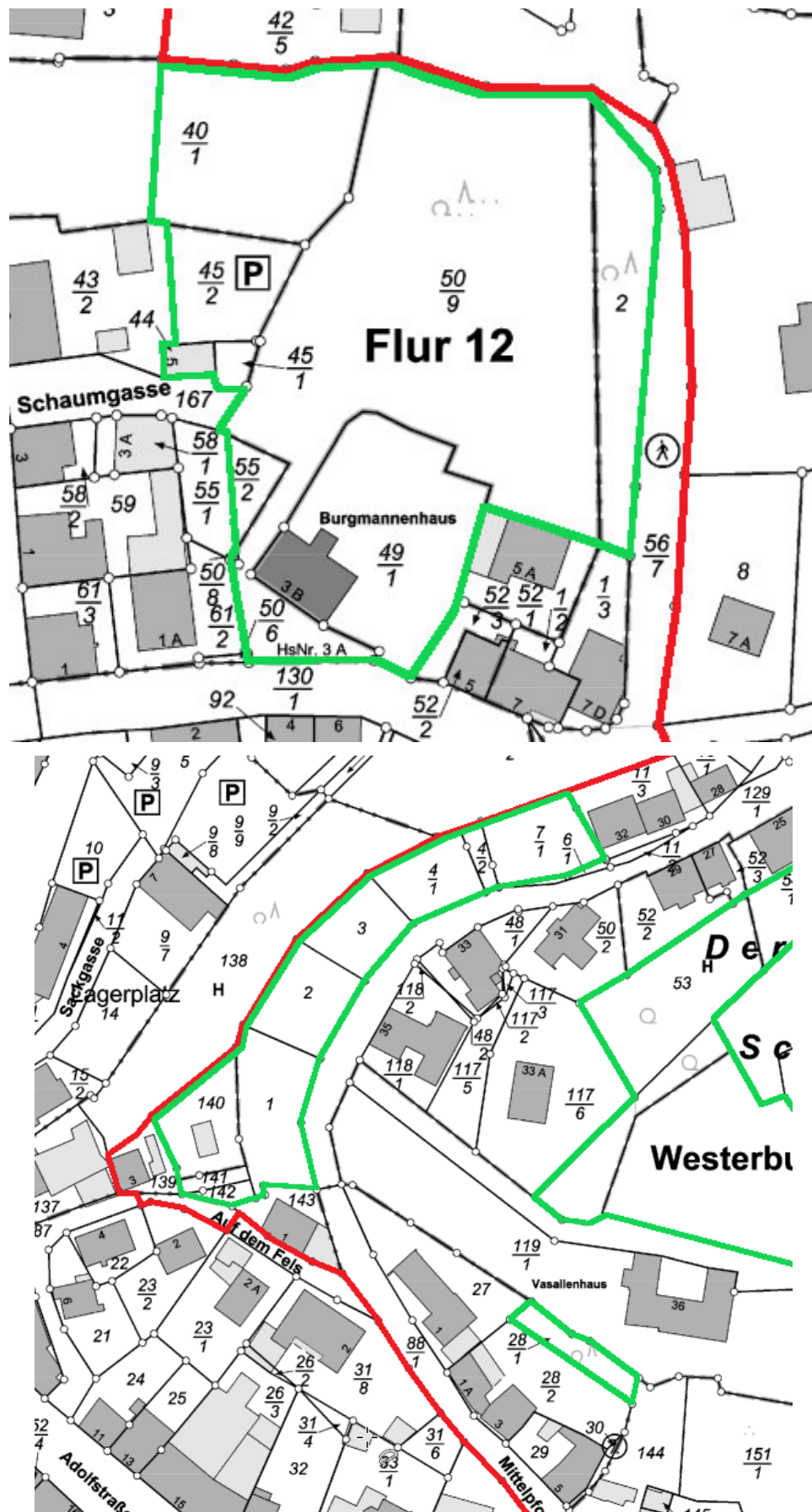
³⁶Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

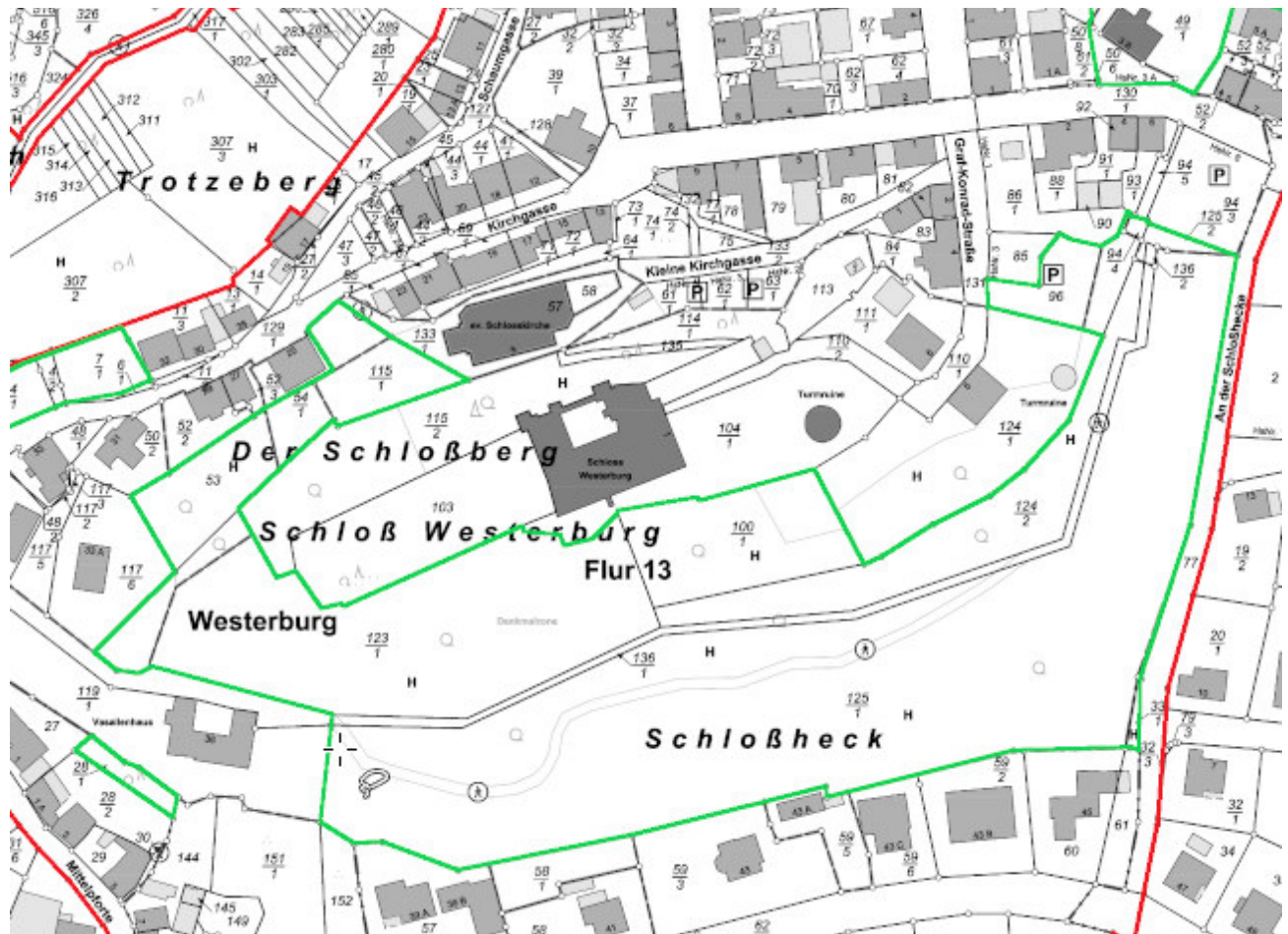
³⁷Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.11 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.55

Die Zone 161.55 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellungen.







9.11.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Zone 161.55

Bei den Flächen handelt es sich um Flächen mit dem Endwicklungszustand Land- und Forstwirtschaftliche Fläche – überwiegend Grünland.

Dabei wurden überwiegend die Angaben der vorliegenden Bebauungspläne angehalten, da diese planungstechnisch anzuhalten sind, auch wenn die tatsächliche Nutzung in der Örtlichkeit abweicht. Eine Änderung der Bebauungspläne ist nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung nicht angedacht.

Diese Flächen erfahren grundsätzlich keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt kommt hier nicht in Betracht.

9.12 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.60

Die Zone 161.60 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.12.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.60 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kerngebiet“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Kerngebiet (MK)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.60 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 1,6 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.12.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.60

9.12.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.60 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Geschossflächenzahl:	1,6
Grundstücksgröße:	200 m ²
Bauweise:	keine Festsetzung; somit keine Einschränkung

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbург, dass die Straßen in einem Zustand waren, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

9.12.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Geschossflächenzahl:	keine Angabe (hier wurde die planerische GFZ von 1,6 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-7,-- €/m ²	-14%	-7,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	200 m ²	4 %	2,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,6	1,6	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				48,50 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.60 zu gerundet 48,50 €/m².

9.12.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.60 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- *Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)*
- *Ausbau und Gestaltung der Straße „Auf dem Fels“ und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge*
- *Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch die Sanierung der Treppenanlage „Auf dem Fels“*
- *Platzgestaltung und Aufwertung des Aussichtsplatz „Ehrenhain“ in der angrenzenden Sanierungszone*

9.12.3.1 Komponentenmethode³⁸**Anfangswert****48,50 €/m²**

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (*die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Verbesserung der Zugänglichkeit zur Innenstadt durch die Sanierung der Treppenanlage sowie die Erhöhung der Verweildauer im Gebiete durch Platzgestaltung des Ehrenhain in der Nachbarzone*) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 5,5 % geschätzt³⁹).

+ 2,67 €/m²**Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche**Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres⁴⁰**+ 10,77 €/m²****vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.60: 61,94 €/m²****9.12.3.2 „Modell Niedersachsen“⁴¹**

Für die Zone 161.60 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	<i>keine Mängel</i>	0	<i>keine Maßnahmen</i>	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	<i>vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig</i>	2	<i>Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen</i>	2
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	<i>Keine Mängel</i>	0	<i>Keine Maßnahmen</i>	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<i>Überwiegend intakte Infrastruktur, jedoch ohne Attraktivität</i>	3	<i>Steigerung der Attraktivität und Ansehnlichkeit der Straße, geringe Ergänzung der Infrastruktur,</i>	3
	Summe:	5	Summe:	5
	Mittel:	1,25	Mittel:	1,25

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,25 | 12,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 48,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,40 €/m². Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 50,90 €/m².

³⁸Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1³⁹Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.⁴⁰Da die Flurstücke sehr heterogen sind, wurde der Wert welcher von den betroffenen Grundstücken am günstigsten für den Bürger ist herangezogen.⁴¹Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

9.12.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁴²

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	50,90 €/m ²	1	56,42 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	61,94 €/m ²	1	

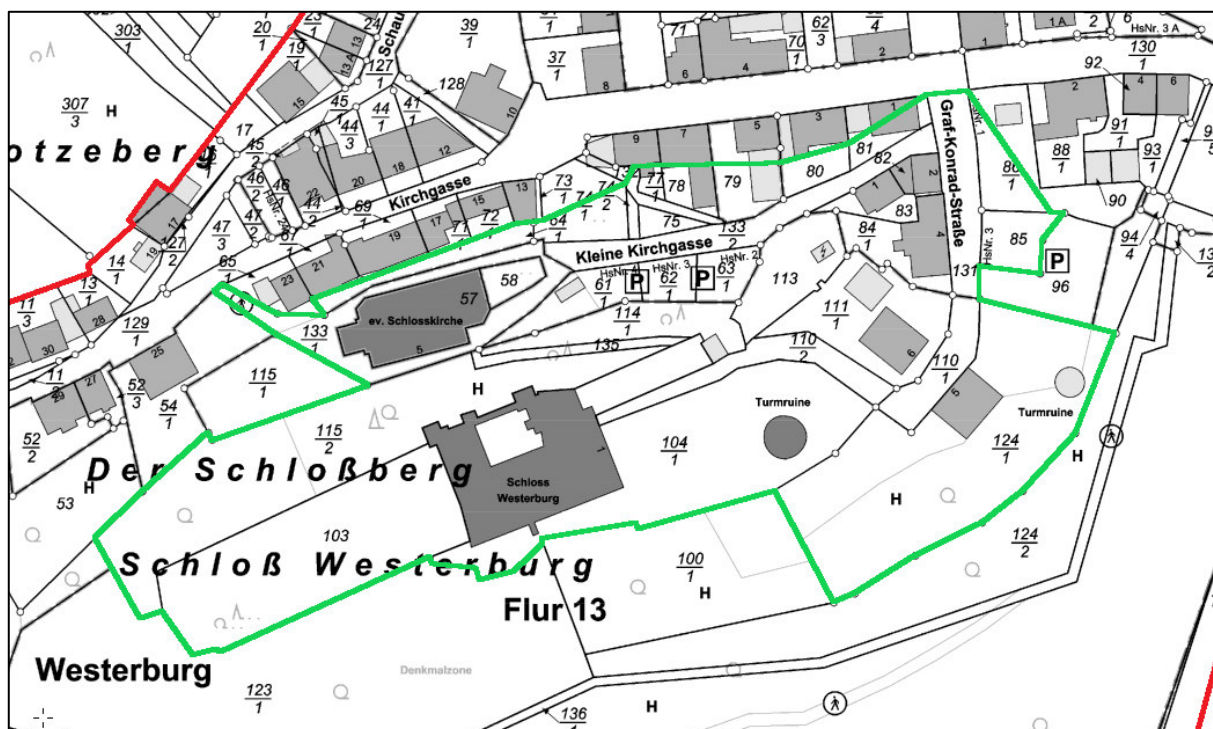
Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.60 zu gerundet 56,40 €/m².

9.12.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.60

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (56,40 €/m² minus 48,50 €/m²) ergibt 7,90 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet 7,80 €/m².

9.13 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.70

Die Zone 161.70 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerburg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



⁴²Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.13.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 161.70 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kerngebiet“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* sowie als *Sondergebiete* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.70 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.13.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.70

9.13.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.70 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	<i>Wohngebiet (W)</i>
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	450 m ²
Bauweise:	<i>offene Bauweise</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, dass die Straße „Kleine Kirchgasse“ in einem Zustand war, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre, wohingegen die Graf-Konrad-Straße vor der Sanierung erneuert wurde. Der Gutachterausschuss entschließt sich diese Zone auf Grund der geringen Relevanz nicht weiter zu trennen und berücksichtigt diesen Umstand.

9.13.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	<i>Wohngebiet (W)</i>
Geschossflächenzahl:	keine Angabe (hier wurde die planerische GFZ von 0,8 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	-3,- €/m ²	-6 %	-3,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	450 m ²	-4 %	-2,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				48,50 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.70 zu gerundet 48,50 €/m².

9.13.3 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 161.70 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- *Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)*
- *Freilegung des Grundstücks Graf-Konrad-Straße 3 und Schaffung neuer öffentlichen Parkplätze*
- *Freilegung des Grundstücks Gemündener Tor 8 und Schaffung neuer öffentlichen Parkplätze sowie Schaffung öffentlicher Parkplätze im näheren Umfeld in den benachbarten Sanierungszonen*
- *Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in den Nachbarzonen*

9.13.3.1 Komponentenmethode⁴³

Anfangswert

48,50 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (Entkernung und Schaffung von Parkplätzen auch in der Nachbarzone und Steigerung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in der Nachbarzone) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3,0 % geschätzt⁴⁴).

+ 1,46 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 161.70:

49,96 €/m²

⁴³Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.1

⁴⁴Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

9.13.3.2 „Modell Niedersachsen“⁴⁵

Für die Zone 161.70 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Überwiegend intakt	1	Einzelne Maßnahmen in der Nachbarzone	1
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	In Teilen verbesserungsbedürftig	2	einzelne Ergänzungen, Schaffung von Parkplätzen	2
	Summe:	3	Summe:	3
	Mittel:	0,75	Mittel:	0,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (0,75| 0,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005, 2019) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 4%. Bei dem zonalen Anfangswert von 48,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 1,80 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 50,30 €/m².

9.13.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁴⁶

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	49,96 €/m ²	1	50,13 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	50,30 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 161.70 zu gerundet 50,10 €/m².

⁴⁵Beschreibung des Verfahrens siehe Kapitel 7.2

⁴⁶Beschreibung siehe Kapitel 7.3

9.13.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.70

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (50,10 €/m² minus 48,50 €/m²) ergibt 1,60 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet 1,50 €/m².

Dies gilt nicht für die Gemeinbedarfsflächen der Kirche, da Gemeinbedarfsflächen nicht am „wirtschaftlichen Gewinnstreben“ teilhaben und deshalb keine wirtschaftlichen Vorteile aus Lageverbesserungen haben (dies gilt jedoch nur insoweit, als dass das Kirche nicht entwidmet wird, was jedoch kaum anzunehmen ist).

Einen Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB gibt es bei Grundstücken, die auf Dauer dem Gemeinbedarf unterliegen – also dem wirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen sind -, nicht. Von daher kann auch keine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Bodenwert = Verkehrswert des Grund und Bodens) ermittelt werden. Das Verbandsgemeindegrundstück hätte aber, wäre eine Sanierung nicht durchgeführt worden, auch einer Pflicht zur Leistung von Ausbaubeiträgen nachkommen müssen.

Für die Gemeinbedarfsgrundstücke ergeben sich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung i. d. R. nur im Falle einer Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 (2) BauGB; da nach § 154 (1) S. 2 BauGB hierfür keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge erhoben werden, bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage ersparter Beiträge⁴⁷.

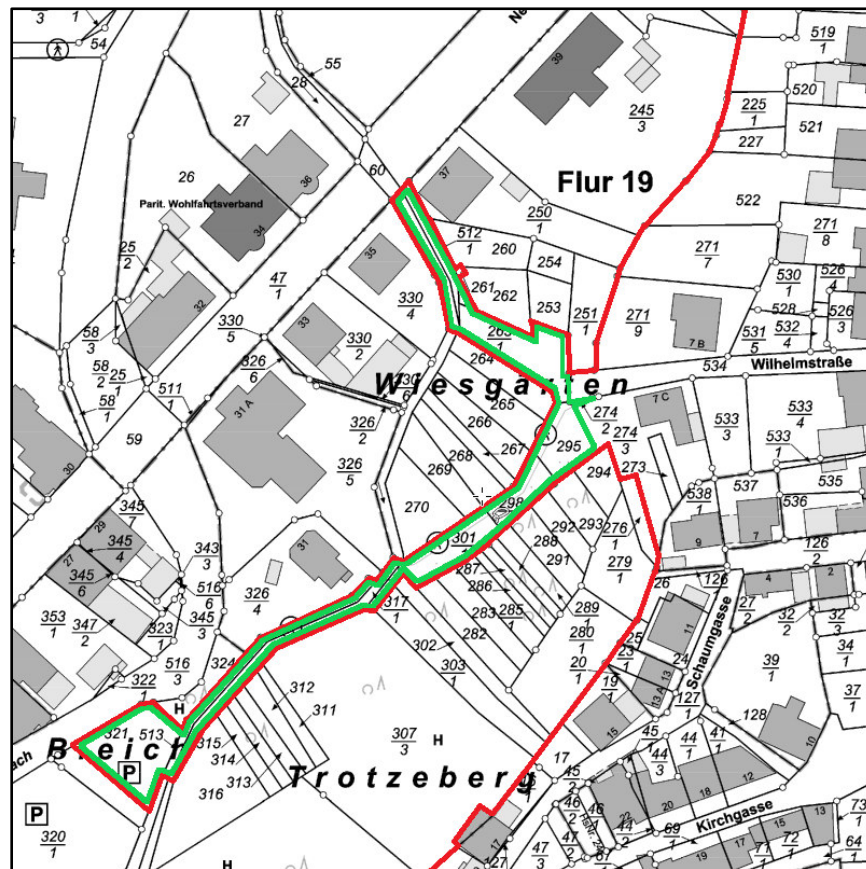
Der Gutachterausschuss sieht für diese Flächen keinen sanierungsbedingten Vorteil.

Beim Schloss Westerbürg ist für die Erstellung Ausgleichsbetragsbescheid nur das Grundstück zu berücksichtigen, welchem die bauliche Nutzung zu zuordnen ist. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind dies die Flurstücke 110/2 und 104/1.

⁴⁷Vgl. Der Ausgleichsbetrag Kap. 8.8.1, Herausgeber Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

9.14 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.80

Die Zone 161.80 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerburg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.14.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Zone 161.80

Die Zone 161.80 umfasst Flächen der Stadt Westerburg, welche als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ bzw. als öffentliche oder private Grünflächen im Sanierungsbebauungsplan „Kernbereich“ dargestellt werden. In der Örtlichkeit sind diese Fläche ein Fußweg zur Innenstadt mit dazugehöriger Treppenanlage nebst Ruhebereich und Flächen als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Grundstücke welche öffentlichen Zwecken vorbehalten sind unterliegen trotz ihrer gemeinnützigen Nutzung einer Beitragspflicht.

Für die Gemeinbedarfsgrundstücke ergeben sich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen i. d. R. nur im Falle einer Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2; da nach § 154 Abs. 1 Satz 2 hierfür keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge erhoben werden, bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage ersparter Beiträge.

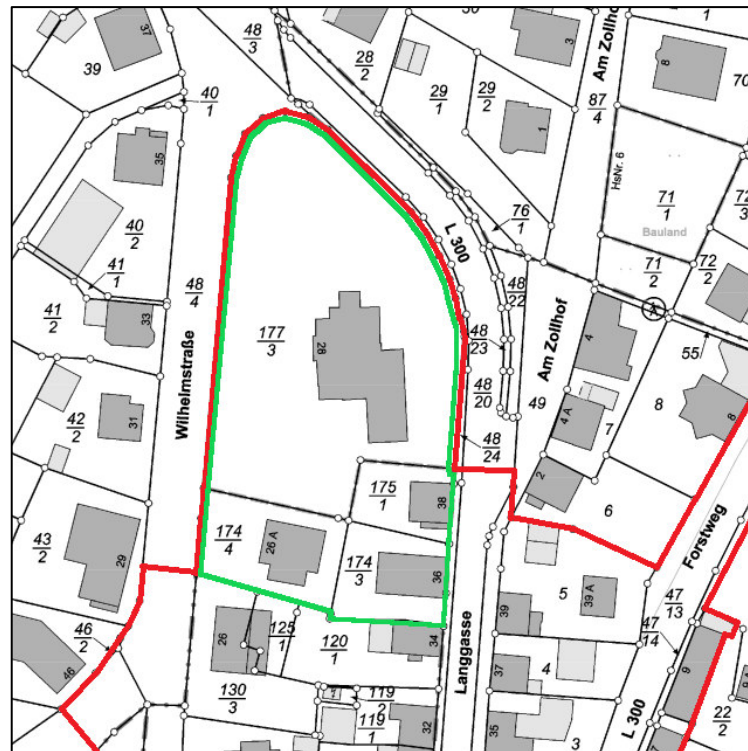
Zudem wird bei gemeindeeigenen Grundstücken der Ausgleichsbetrag nicht erhoben, wenn Schuldner und Gläubiger identisch sind.

Da es sich bei den Flächen wie oben beschrieben um Verkehrsflächen bzw. Grünflächen handelt, liegen für diese keine ersparten Beiträge vor.

Somit erfahren diese Flächen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

9.15 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 161.90

Die Zone 161.90 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Oberstadt Westerbürg“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Darstellung.



9.15.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Zone 161.90

Die Grundstücke der Zone 161.90 liegen im Bereich des Bebauungsplans „Kernbereich“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und die Geschossflächenzahl (GFZ) von *0,6 bis 0,8* fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 161.90 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone vorhandene planerische GFZ liegt bei ca. 0,8 und wurde in der Sanierung nicht verändert. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

9.15.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 161.90

9.15.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 161.90 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	<i>Wohngebiet (W)</i>
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	450 m ²
Bauweise:	<i>offene Bauweise, bzw. keine Festsetzung; somit keine Einschränkung</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre.

9.15.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 161, der sich auf den 01.01.2024 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 161 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	<i>Wohnbaufläche (W)</i>
Geschossflächenzahl:	<i>keine Angabe</i> (hier wurde die GFZ von 0,8 angehalten)
Grundstücksgröße:	300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 161 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 161 zum Stichtag:			01.01.24	50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag	01.01.24	09.01.25	7 %	3,50 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	450 m ²	-4 %	- 2,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 09.01.2025				51,50 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 161.90 zu gerundet 51,50 €/m².

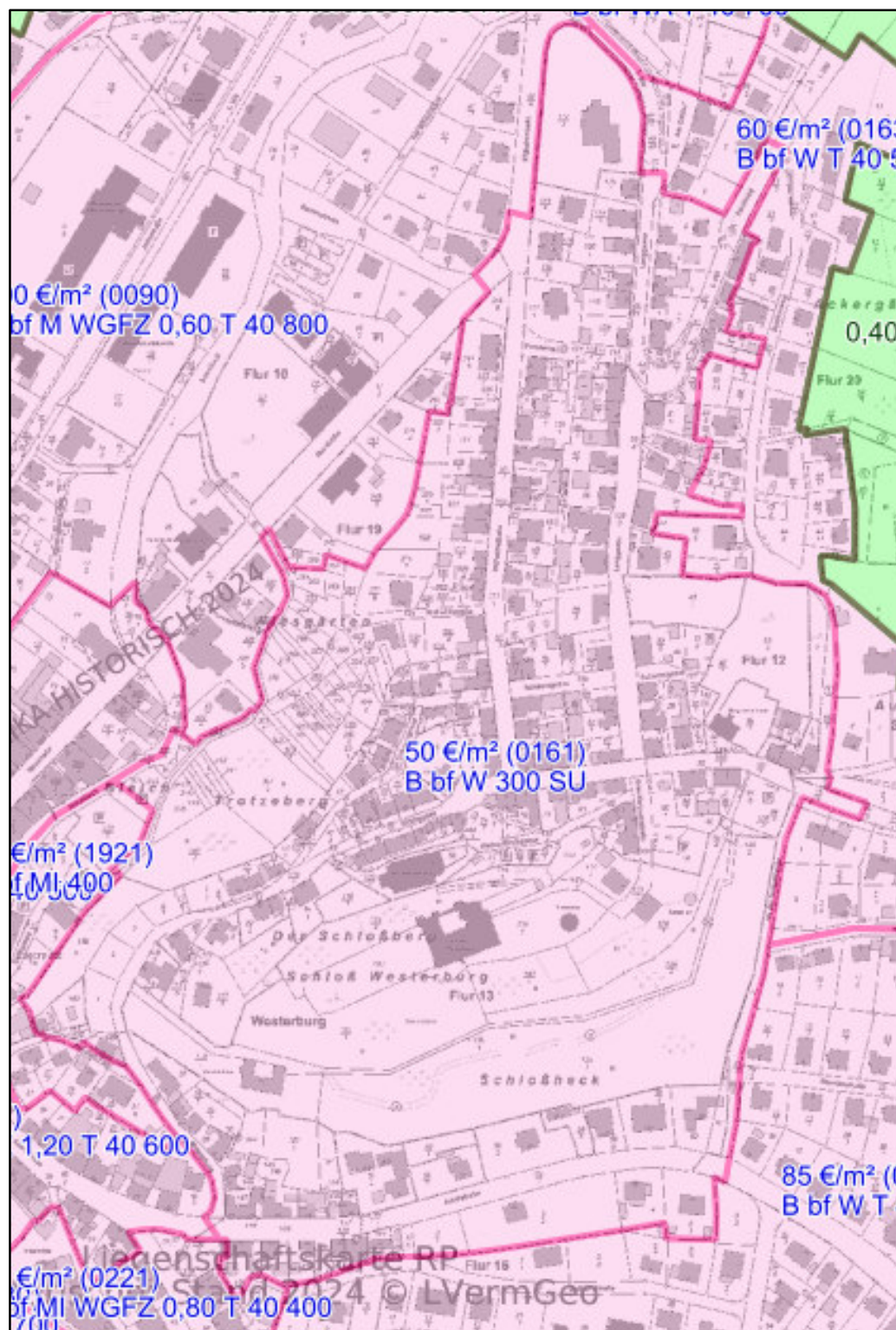
9.15.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 161.90

In der Zone 161.90 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Langgasse“, „Forstweg“ oder „Wilhelmstraße“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, wurde berücksichtigt. Der Betrag entfällt in Folge der allgemeinen Abrundung und stellt sich als nicht wertrelevant dar. Zudem ist der Betrag so gering, dass davon auszugehen ist, dass der Markt dies nicht als Bodenwerterhöhung einpreist.

Der Gutachterausschuss beschließt den ermittelten Anfangswert von 51,50 €/m² als Anfangs- und Endwert und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

Anlage 1

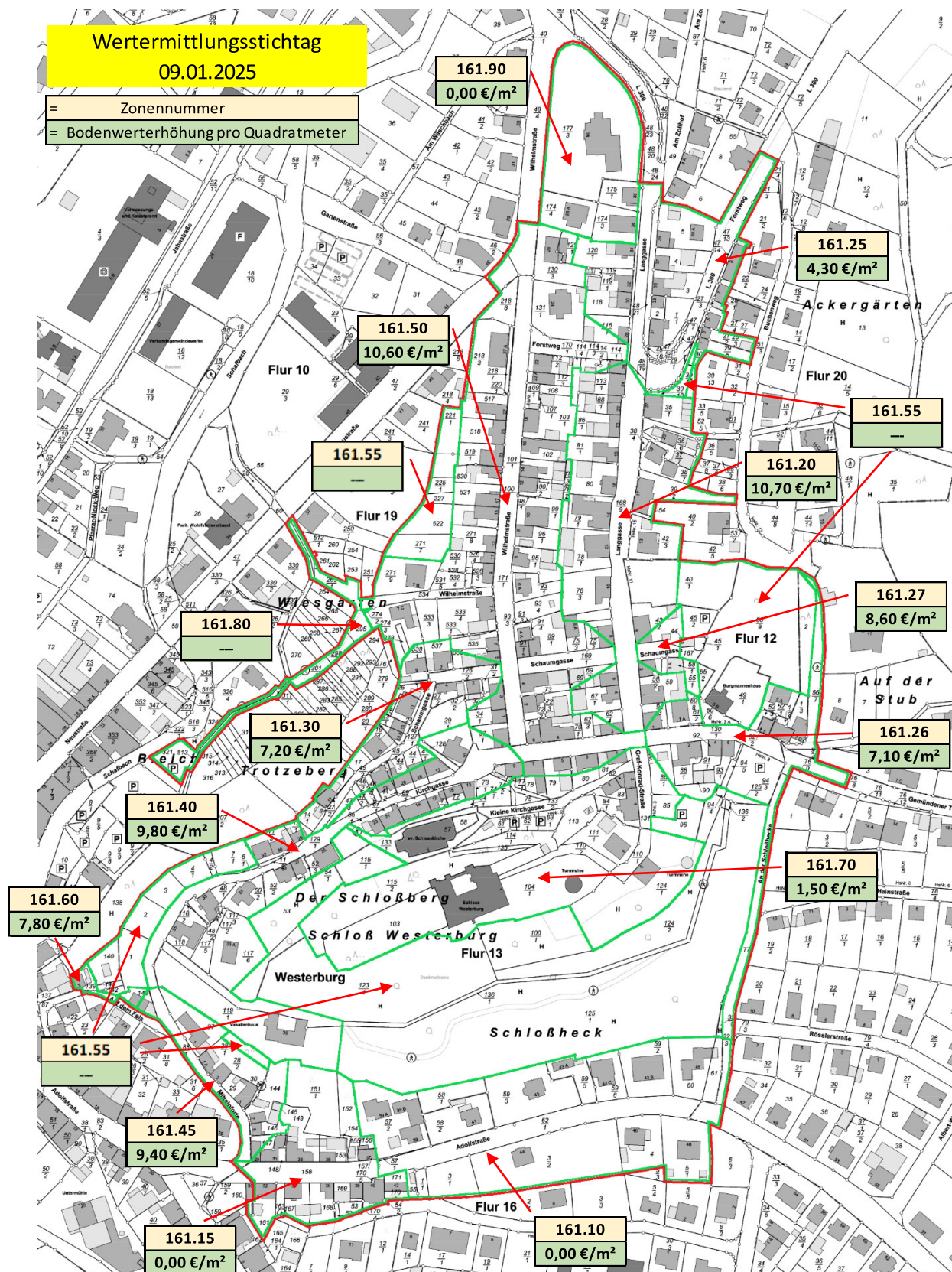
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Unmaßstäbliche Darstellung auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftskarte

Anlage 2

Übersichtskarte mit den Zoneneinteilungen und den abschöpfbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in dem Sanierungsgebiet „Westerburg Oberstadt“



Unmaßstäbliche Darstellung auf der Grundlage der aktuellen Liegenschaftskarte