



RheinlandPfalz

GUTACHERAUSSCHUSS 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 1150
E-Mail: vermka-wwt@vermkv.rlp.de
Internet: www.vermkv.rlp.de
Az.: GU 13601/2015

G u t a c h t e n

über die zonalen Anfangs- und Endwerte

nach § 154 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414

Kataster:	Gemarkung	Westerburg	Flur	11 u.a.
Grundbuch:		Westerburg	Blatt	verschiedene

Betroffen sind die Flurstücke des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Stadtzentrum
Westerburg“ der Stadt Westerburg.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 15.10.2015 in der Besetzung

Herr Dipl.-Ing. (FH) Günter Steudter	als vorsitzendes Mitglied
Herr Rüdiger Koch (Finanzverwaltung)	als ehrenamtliches Mitglied
Herr Bankkaufmann Michael Hofmann	als ehrenamtliches Mitglied
Herr Baudirektor Dipl.-Ing. Thomas Leue	als ehrenamtliches Mitglied
Herr Willi Simon	als ehrenamtliches Mitglied
Herr Immobilienkaufmann Peter Stoth	als ehrenamtliches Mitglied

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

Bewertungszone	Anfangswerte €/m ²	Endwert €/m ²	Endwert – Anfangswert €/m ²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m ²
181	50,90	61,50	10,60	10,50
1821	83,30	85,40	2,10	2,00
1822	40,00	46,70	6,70	6,60
1823	79,60	85,20	5,60	5,50
1824	77,30	83,50	6,20	6,10
183	50,90	58,20	7,30	7,20
1841	50,00	50,00	0,00	0,00
1842	44,60	51,00	6,40	6,30
1851	51,20	59,30	8,10	8,00
1921	45,00	45,00	0,00	0,00
1922	35,00	35,00	0,00	0,00
1931	64,50	73,20	8,70	8,60
194	---	---	---	---
2011	153,10	166,00	12,90	12,80
2012	126,80	136,50	9,70	9,60
2012.1	126,80	137,40	10,60	10,50
2021	104,50	114,400	9,90	9,80
2031	109,80	119,60	9,80	9,70
211	55,00	55,00	0,00	0,00
212	50,00	50,00	0,00	0,00
221	70,00	70,00	0,00	0,00

Bemerkungen:

Die abschöpfbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen werden durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung der Grundstücke im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet bewirkt.

Zu den nicht abschöpfbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zählen dahingegen die nach §155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB zu behandelnden Aufwendungen, die die Eigentümer auf den Wertermittlungsobjekten selbst mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt haben.

Die i. d. R. den Sanierungszielen entsprechenden Baumaßnahmen, die häufig ebenfalls bodenwertbezogene Auswirkungen durch Modernisierungen und Neubebauungen entfalten, gehören zwar nicht zum Anrechnungstatbestand nach §155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 1 BauGB, dürfen aber wegen der Forderung in §16 Abs. 1 u. 4 ImmoWertV („Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln.“) bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ebenfalls nicht in Ansatz gebracht bzw. abgeschöpft werden. Denn der Wert des Bodens ist ohne Bebauung zu bewerten. Dieser Grundsatz wurde bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens hinsichtlich der Neubebauung insofern angehalten, als dass bei der Ermittlung der Anfangswerte diese Bodenwerterhöhungen nicht berücksichtigt worden sind.

Die Satzung der Stadt Westerbürg zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Westerbürg“ wird in Kürze beschlossen werden.

Alle oben aufgeführten zonalen Anfangs- und Endwerte werden somit zum Stichtag 15.10.2015 beschlossen.

Die Lage der Anfangswert- und Endwertzonen können der beigefügten Anlage 2 entnommen werden.

Stichtag für die Qualitätsbemessung:¹⁾

- Bei den Anfangswerten gilt **grundsätzlich** der Stichtag **vor** dem Bekanntwerden der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung (der Stadtrat der Stadt Westerbürg beschloss in seiner Sitzung am 09.05.1989 den Beginn der vorbereitenden Untersuchung und veröffentlichte diesen am 18.05.1989 ortsüblich im „Wäller Wochenspiegel“) und zwar der **01.08.1988** als ausschlaggebend
- Für die Endwerte ist der Tag der Rechtskraft der Aufhebungssatzung anzuhalten. Da die Satzung erst in Kürze durch die Stadt Westerbürg beschlossen wird, ist in diesem Fall der Tag der Gutachterausschusssitzung (Stichtag) mit **15.10.2015** anzuhalten. Von einer Wertänderung wird in dieser kurzen Zeit nicht ausgegangen.

¹⁾ Vgl. diesbezüglich die konkretisierenden Erläuterungen in Abschnitt 3 („Wertermittlungsstichtage“).

Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse (Stichtag des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird):

Die Sanierungssatzung wird in Kürze aufgehoben. Als Stichtag ist ebenfalls der 15.10.2015 anzuhalten. (sowohl für die Anfangswerte als auch für die Endwerte).

Wichtige Hinweise:

- a) Nach § 154 Abs. 3 ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die End- und Anfangswerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde auf 10 Cent abgerundet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus hat am 15.10.2015 die Bodenwerterhöhung für die auf Seite 2 aufgeführten Anfangs- und Endwertzonen gemäß § 154 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet der Stadt Westerburg zum Wertermittlungstichtag 15.10.2015 beschlossen.

Westerburg, den 20.10.2015

gez. *Günter Steudter*

Günter Steudter

Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Die Übereinstimmung der Ausfertigung
mit der Urschrift wird bescheinigt.

Westerburg, den 21.10.2015
Im Auftrag

Ramona Fehse

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	8
2 Gebietsbeschreibung.....	8
2.1 Tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.2 Rechtliche Gegebenheiten (z. B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	9
3 Wertermittlungsstichtage und Grundstücksqualität.....	11
3.1 Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse.....	11
3.2 Qualitätsbemessung:.....	11
4 Grundlagen der Wertermittlung.....	14
4.1 Definitionen.....	14
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
4.3 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen.....	28
4.4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 181.....	32
4.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 183.....	38
4.6 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 194.....	44
4.7 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 211.....	45
4.8 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 212.....	46
4.9 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 221.....	47
4.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1821.....	48
4.11 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1822.....	54
4.12 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1823.....	59
4.13 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1824.....	65
4.14 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 1841.....	71
4.15 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1842.....	72
4.16 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1851.....	78
4.17 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 1921.....	84
4.18 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 1922.....	85
4.19 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1931.....	86
4.20 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2011.....	92
4.21 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2012.....	98
4.22 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2012.1.....	104
4.23 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2021.....	110
4.24 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2031.....	116

Anlagen:

Anlage 1: Bodenrichtwertkarte

Anlage 2: Übersichtskarte der Bewertungszonen

1 Vorbemerkungen

- Antragsteller: Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg,
Antrag vom 16. Januar 2015 auf Ermittlung von Bodenrichtwerten gemäß §196(1) Satz 7 BauGB in Verbindung mit §154 BauGB.
- Grund der Gutachtenerstellung: Das Gutachten erfolgt zur Bestimmung der zonalen Anfangs- und Endwerte gemäß §154 (2) BauGB zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2015.

Der Anfangswert ist der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.
Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung der Grundstücke im Sanierungsgebiet zum Wertermittlungsstichtag ergibt.
- Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung
Landesgrundstücksmarktbericht 2013, Rheinland-Pfalz (LGMB 2013)
Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag“ herausgegeben vom Oberern 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.

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Ort: Stadt Westerburg mit ca. 6.000 Einwohnern
- Lage des Sanierungsgebietes: Zentrale Ortslage der Stadt Westerburg.
- Bebauung: Die im Bewertungsgebiet gelegenen Grundstücke werden zum Bewertungszeitpunkt überwiegend gemischt (Wohnen und Gewerbe) genutzt. Bei einer vorherrschenden geschlossenen

	<p>Bauweise liegt die bauliche Ausnutzung zwischen zwei und vier Geschossen (GFZ 0,2 bis 2,4).</p> <p>Die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns war Ziel der Sanierung.</p>
Zustand der Erschließungsanlagen:	<p>Der Zustand der Erschließungsstraßen erforderte überwiegend eine Verbesserung bzw. einen Neuausbau. Der Ausbau des Pfarrer-Nink-Weges erfolgte als Ersterschließung. Alle Maßnahmen zur Neuerstellung oder Verbesserung vorhandener Erschließungsanlagen wurden als Sanierungsmaßnahme realisiert.</p>
Immissionen:	<p>Wertbeeinflussende Immissionen oder Altlasten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt. Entsprechende Untersuchungen wurden vom Gutachterausschuss ebenfalls nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung bleiben deshalb eventuell aus Altlasten resultierende Einflüsse auf den Bodenwert unberücksichtigt.</p>
Baugrund:	<p>Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.</p>
Hinweis:	<p>Zu den sanierungsbedingten Missständen und den durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage sowie zu den weiteren Sanierungsmaßnahmen wird eingehend in den jeweiligen Vorbemerkungen zu den einzelnen Zonen eingegangen.</p>

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (z. B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Sanierungsverfahren:	<p>Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit hat der Stadtrat der Stadt Westerburg gemäß § 4 Abs. 3 des damals gültigen Städtebauförderungsgesetzes i.d.F.v. 18. August 1976 im Jahr 1989 durch Beschluss die Durchführung für die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Westerburg“ eingeleitet. Der Beschluss wurde am 18.05.1989 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die Bezirksregierung Koblenz hat mit Verfügung vom 29.08.1989 (Az.: 379-5111-2) zu der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Westerburg“ der Stadt Westerburg vom 06.06.1989 die Genehmigung erteilt, die am 28.09.1989 ortsüblich bekannt gemacht wurde.</p> <p>Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung 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).</p>
----------------------	---

Aufhebung der Sanierung:	Die Satzung der Stadt Westerborg zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Westerborg“ soll in Kürze beschlossen werden.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Der derzeitige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerborg wurde im Jahre 2006 rechtswirksam. Dieser Plan sieht für das heutige Sanierungsgebiet im Ortskern größtenteils Mischnutzung (M) sowie Flächen für den Gemeinbedarf vor. Der Bereich entlang der Jahnstraße ist als Sonderbaufläche (SO) sowie Mischgebiet (M) dargestellt.</p> <p>Die Darstellung der im Sanierungsgebiet liegenden Flächen ist gegenüber den Darstellungen in den vorherigen Flächennutzungsplänen unverändert.</p>
Festsetzungen in den Bebauungsplänen:	<p>Vor Einleitung der Sanierung waren Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes ausschließlich auf der Grundlage des seit Oktober 1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kernbereich“ zu beurteilen. Das sanierungsunbeeinflusste Baurecht ist in den Bereichen ohne Bebauungspläne nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Im Laufe des Sanierungsverfahrens wurden folgende Bebauungspläne erstellt bzw. weiterentwickelt und zur Rechtskraft gebracht:</p> <p>Änderung des Bebauungsplanes „Kernbereich A“ samt Deckblätter</p> <p>Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich bei der Bestimmung der zonalen Endwerte zu beachten.</p> <p>Differenzierte Angaben erfolgen bei den Bewertungen.</p>
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.
Nicht eingetragene Rechte und der Belastungen:	Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.

3 Wertermittlungsstichtage und Grundstücksqualität

3.1 Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse ²

15.10.2015 (Tag der Gutachterausschusssitzung)

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. Im vorliegenden Fall wird die Satzung erst in Kürze aufgehoben, daher wird der Tag der Gutachterausschusssitzung als Stichtag festgelegt.

3.2 Qualitätsbemessung:

Anfangswerte	Grundsätzlich gilt hier der 01.08.1988 (s.S. 3) als Stichtag.
Endwerte	15.10.2015

3.2.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand

Der ursprüngliche Straßenausbau entsprach weder zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen noch war der bauliche Zustand zufriedenstellend. Vielmehr war außer für die Straße „An der Hofwiese“, „Jahnstraße“, „Auf dem Fels“ (tlw.), „Römerstraße“ und „Hilserberg“ 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 Entsorgungsanlagen³⁾ begrenzt. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss (nur) erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135 a bis 135 c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabenfrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i.S.d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.d.R. keinen Werteinfluss mehr besaßen.

Sanierungsbeeinflusster Zustand

Im Rahmen der Sanierung wurden durchgreifende Straßenausbaumaßnahmen vorgenommen. Diesbezüglich dürfen jedoch

²⁾ Vgl. Strotkamp/Sprengnetter in [1]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch, Teil 11, Kap. 3, S. 11/3/4/1.

³⁾ Nach § 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.

keine Beiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 für eine Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern es muss die diesbezügliche Werterhöhung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden.

Im Bereich des Sanierungsbebauungsplanes ist grundsätzlich ein städtebaulicher Ausgleich notwendig, wenn in dem Bebauungsplan bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus der Beitragsfreiheit bzgl. der Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135 a Abs. 1 Satz 3 BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 3 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu erfassen, so dass der Endwert „natur-schutzbeitragsfrei“ abgeleitet werden muss. Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Westerbürg sind jedoch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft durch die Sanierungsbebauungspläne eingetreten, so dass keine diesbezüglichen Wertvorteile aus der Beitragsfreiheit bzgl. der Kostenerstattungsbeträge (§ 135 a Abs. 3 BauGB) entstanden sind.

Von daher sind auch die „Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabenfrei zu ermitteln⁴⁾.

3.2.2 Entwicklungszustand: **Anfangswert**

Anfangswerte sind nach § 154 Abs. 2 BauGB zu bestimmen. Es ist also der Bodenwert mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags **15.10.2015** zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der **01.08.1988** (s.S. 3).

Für die Bereiche, für die sanierungsunbeeinflusste Bebauungspläne vorliegen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Für alle im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden soll und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise einfügt und die Erschließung gesichert ist.

⁴⁾ Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den neu gestalteten Erschließungsanlagen fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 ImmoWertV als Robauland einzustufen.

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

Endwert

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB).

In den Teilbereichen, für die sanierungsbedingte Bebauungspläne vorliegen (**Bebauungsplan „Kernbereich A“**), ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach dem § 30 BauGB. Überwiegend liegt der Entwicklungszustand beitrags- und abgabefreies „baureifes Land“ i.S.d. § 4 Abs. 4 WertV vor. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Im Übrigen ergibt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als „Rohbauland“ einzustufen. Für Grundstücke mit diesem Entwicklungszustand wurden lediglich für den Bereich der Zone 1822 zonale Endwerte abgeleitet, da die Grundstücke nördlich des „Pfarrer-Nink-Weges“ nicht selbständig bebaubar sind.

Da die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes (überwiegend) bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabefreies baureifes Land **im Sinne des § 5 ImmoWertV einzustufen** einzustufen. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau.

Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

3.2.3 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf die entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die

allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 BauGB (Gebiet, für das ein Planaufstellungsbeschluss vorliegt und der Bebauungsplanentwurf ausgelegt hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". – Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83). –

4 Grundlagen der Wertermittlung

4.1 Definitionen

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).

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. Verkehrswert

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 Grund-

stück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Erschließungs- und Ausbavorteile

Die von der Stadt Westerbürg bereits durchgeführten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet bieten den Anwohnern einen Vorteil. Der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz folgend, können Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen jedoch nicht direkt als sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung angesetzt werden. Diese tatsächlichen Kosten werden lediglich zur Abschätzung des Umfangs der durchgeführten Maßnahmen sowie zur Beurteilung der Qualität der hergestellten Erschließungsanlagen herangezogen.

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

4.2.1 Vorbemerkungen

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten, aus denen die Differenz als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). 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 Bodenrichtwerte⁵⁾ zur Wertermittlung herangezogen werden.

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung⁶⁾ – 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 dürfen⁷⁾. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu markt-

⁵⁾ 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.

⁶⁾ BGH, 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.

⁷⁾ BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

konformen Ergebnissen⁸⁾. Diese Verfahren müssen auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

4.2.2 Unmittelbarer Preisvergleich

4.2.2.1 Vorbemerkungen

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 auf⁹⁾.

Die nachfolgende Fehlerabschätzung soll dieses Problem der v. g. gesetzlichen Regelung aufzeigen (isolierte Ableitung des Anfangs- und Endwerts):

Beispiel

Darstellung der ungünstigen „Fehlerfortpflanzung“ durch Fehlerabschätzung

Sachverhalt

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

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

Aufgabe

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

Lösung

Im ungünstigsten Fall wirken die Fehler gegenläufig:

Sanierungsbedingte Wertsteigerung = Endwert – Anfangswert

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

Fehlerbetrachtung

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

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

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

Relative Änderung:

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

⁸⁾ Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

⁹⁾ Vgl. diesbezüglich die Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren in [6], Kap. 8.9.1

Durch Änderung der Ausgangsdaten um jeweils + 10 % bzw. – 10 % verändert sich das Ergebnis im Falle gegenläufiger Wirkung der Fehler um rd. 107 %. Die ungünstige Fehlerfortpflanzung wirkt sich im Bewertungsmodell des Gesetzgebers umso stärker aus, desto geringer die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Verhältnis zum Anfangswert ausfällt.

4.2.2.2 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 vorkommen¹⁰⁾. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selber oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten.

In der folgenden Tabelle sind alle geeigneten (sanierungsunbeeinflusste) Kauffälle unbebauter Grundstücke aufgeführt. Für jede Zone werden entsprechend der wertbeeinflussenden Merkmale Kaufdatum (Anpassung immer auf den Wertermittlungstichtag 15.10.2015), durchschnittliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), durchschnittliche Grundstücksfläche und die Lage (als Lagemerkmale wird der Bodenrichtwert verwendet) angepasst und ausgewertet. Für die Zone 1821 ist die Tabelle der Vergleichskaufpreise mit der Anpassung auf die

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

wertbeeinflussenden Merkmale der (GFZ mit 0,7, Grundstücksfläche mit 400 m² und der Lage mit 85,- €/m² nachfolgend beispielhaft dargestellt. Der Mittelwert ohne Ausreißer wird für diese Zone mit 71,31 €/m² berechnet und für die Ableitung des Anfangswertes herangezogen.

Ableitung des Bodenwertes aus Kauffällen unbebauter Grundstücke (SU)																			
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)										Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)									
Nr.	Kaufpreis (KP), bWU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis	Datum des Kauffalls	aktueller Bodenrichtwert zum 01.01.2014		Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Boden-preis-index	Wert zum Stichtag		Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)						Anmerkung	
	€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	Zonen-Nr.	€/m ²				01.12.14	110,5 * (Wert _W + Wert _V)	wertf. GFZ (W)	Größe (W)	Lage (w) BRW-Verfahren	sonstiges	angepasste Vergleichs-preise	angepasste Vergleichs-preise (Ausreißer bereinigt)		Gewicht
										Wert _{Sp.8}	UK(W) / UK(V)		Lage (W) Lage (V)				p		
11	17.895	396	45,19	28.06.01	1841	50,-	1,2	frei	0,00	102,1	48,91	0,86	1,00	1,70	1,0	71,31	71,31	1,0	71,31
15	40.000	582	68,73	05.06.13	211	55,-	0,5	frei	0,00	110,5	68,73	1,07	1,03	1,55	1,0	117,60	-		-
11	115.000	396	290,40	02.05.12	1841	50,-	0,5	frei	0,00	110,5	290,40	1,07	1,00	1,70	1,0	528,06	-		-
Mittelwerte:		458	134,77			52,-	0,7				136,01	1,00	1,01	1,65					
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, § 6 Abs. 2 WertV.														Mittel:		238,99	71,31	1,0	
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,																Ausreißer > Mittel + 33%		113,05	
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,																Ausreißer < Mittel - 33%		56,95	
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.																Mittel ohne Ausreißer:		71,31 €/m²	
																Standardabweichung des Mittels: +/-		#DIV/0!	

Tab.1: Tabelle der Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke

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

Die Selektion **geeigneter** Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke zum Endwert (sanierungsbeeinflusst) brachte kein Ergebnis.

4.2.2.3 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von Kauffällen unbebauter Grundstücke werden auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangswertes 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 für jede Zone entsprechend der wertbeeinflussenden Merkmale *Kaufdatum (Anpassung immer auf den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015), durchschnittliche ausnutzbare Geschossflächenzahl (GFZ), durchschnittliche Grundstücksfläche und die Lage (als Lagemerkmale wird der Bodenrichtwert verwendet)* angepasst und ausgewertet (Auswertung entsprechend der unbebauten Grundstücke). Für die Zone 1821 ist die Tabelle der Vergleichskaufpreise mit der Anpassung auf die wertbeeinflussenden Merkmale der (GFZ mit 0,7, Grundstücksfläche mit 400 m² und der Lage mit 85,- €/m² nachfolgend beispielhaft dargestellt. Der Mittelwert ohne Ausreißer wird für die Zone 1821 mit 78,86 €/m² berechnet und für die Ableitung des sanierungsbedingten Anfangswertes gewichtet herangezogen.

Ableitung des Bodenwertes aus Kauffällen bebauter Grundstücke (SU)																		18			
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)											Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)							Anmerkung			
Flur	Kaufpreis (KP), bWÜ-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	aktueller Bodenrichtwert zum 1.1.2014	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	Wert zum Stichtag		Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)										
									01.12.14		sonstiges	angepasste Vergleichspreise	angepasste Vergleichspreise (Ausreißerbereinigt-Lage)	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	01.12.14			Lage (W) Lage (V)		
									110,5* (Wert _{su} + Wert _{sp})	Wert						wertf. GFZ(W)	Größe (W)			Lage (W) BRW-Verfahren	UK(W) / UK(V)
€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	Zonen-Nr.	€/m ²	geschätzte Beiträge €/m ²	Sp. 8	UK(W) / UK(V)	Lage (W) Lage (V)	p	Wertetabelle ohne Ausreißer										
38	35.023	360	97,29	15.09.11	2021	110,-	1,0	frei	0,00	110,1	97,64	0,91	0,99	0,77	1,0	68,01	68,01	1,0	68,01		
38	73.344	1228	59,73	15.09.11	2021	110,-	1,2	frei	0,00	110,1	59,94	0,86	1,11	0,77	1,0	43,96	-	-	-		
38	36.717	404	90,88	30.12.11	2012	130,-	1,0	frei	0,00	110,5	90,88	0,91	1,00	0,65	1,0	54,12	-	-	-		
11	12.089	199	60,75	17.11.11	1851	57,-	0,8	frei	0,00	110,3	60,86	0,97	0,94	1,49	1,0	82,53	82,53	1,0	82,53		
11	14.981	240	62,42	15.06.10	1851	57,-	0,8	frei	0,00	109,5	62,99	0,97	0,96	1,49	1,0	86,87	86,87	1,0	86,87		
38	13.533	292	46,34	25.11.09	2021	110,-	1,2	frei	0,00	109,8	46,64	0,86	0,97	0,77	1,0	30,08	-	-	-		
38	-15.836	411	-38,53	18.02.13	221	70,-	0,8	frei	0,00	110,5	-38,53	0,97	1,00	1,21	1,0	-45,40	-	-	-		
38	8.000	147	54,42	02.09.09	211	55,-	0,8	frei	0,00	109,8	54,77	0,97	0,91	1,55	1,0	74,92	74,92	1,0	74,92		
38	-36.421	496	-73,43	22.02.13	2021	110,-	1,2	frei	0,00	110,5	-73,43	0,86	1,02	0,77	1,0	-49,66	-	-	-		
11	3.000	89	33,71	05.10.10	2012	130,-	1,6	frei	0,00	109,3	34,08	0,77	0,87	0,65	1,0	15,02	-	-	-		
38	20.353	182	111,83	04.04.12	2021	110,-	1,2	frei	0,00	110,5	111,83	0,86	0,93	0,77	1,0	69,14	69,14	1,0	69,14		
38	-7.695	156	-49,33	02.07.12	2021	110,-	1,2	frei	0,00	110,5	-49,33	0,86	0,92	0,77	1,0	-30,08	-	-	-		
32	260.000	2374	109,52	17.06.13	2031	115,-	1,2	frei	0,00	110,5	109,52	0,86	1,17	0,74	1,0	81,50	81,50	1,0	81,50		
32	63.860	1320	48,38	05.06.13	211	55,-	0,5	frei	0,00	110,5	48,38	1,07	1,11	1,55	1,0	89,07	89,07	1,0	89,07		
32	39.641	673	58,90	05.06.13	2031	115,-	1,2	frei	0,00	110,5	58,90	0,86	1,05	0,74	1,0	39,16	-	-	-		
Mittelwerte:		571	44,86			96,-	1,0				45,01	0,90	1,00	0,98							
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, § 6 Abs. 2 WertV.															Mittel:	40,62	78,86	7,0			
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,											Ausreißer > Mittel + 33% 113,05										
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,											Ausreißer < Mittel - 33% 56,95										
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.											Mittel ohne Ausreißer:							78,86 €/m²			
											Standardabweichung des Mittels: +/-							6,09 €/m ²			

Tab.2: Tabelle der Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke

4.2.3 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

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.

In diesem Gutachten kommen insbesondere

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

zur Anwendung.

4.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den originären Datenbestand dar (z. B. Kaufpreise), sondern diesbezügliche Ableitungen.

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke, dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als **rechtliche Gegebenheit** im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der Fiktion, dass für das **Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt** worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)¹¹⁾.

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

¹¹⁾ Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen worden ist.

neten Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben worden ist, sind die Bodenrichtwerte sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (sanierungsbeeinflusst)¹²⁾, ohne jedoch Endwerte zu sein¹³⁾. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse als auch bzgl. des Grundstückszustands auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (§§ 162, 163 BauGB), nicht auf den Stichtag der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung.

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

Werden die sanierungsunbeeinflussten und die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte¹⁴⁾ – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

4.2.3.2 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 Bodenwerter-

¹²⁾ Für die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte ist auch der Zusatz „N“ gebräuchlich.

¹³⁾ In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „SB“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

¹⁴⁾ Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

höhungen 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**:

1. Allgemeiner Sanierungsvorteil

Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (beispielsweise investieren private Eigentümerinnen und Eigentümer nur, wenn sich die Investitionen lohnen – sog. Initial-effekt).

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.

2. Lagevorteil

Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfelds (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen); Gestaltung von (Park-)Plätzen und Ruhezeiten; Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung.

Der o.g. allgemeine Sanierungsvorteil mit dem Lagevorteil wurde für den Bereich des Sanierungsgebietes der Stadt Westerburg, abhängig vom Umfang der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, vom Gutachterausschuss sachkundig frei geschätzt.

Zusätzlicher Lagevorteil, der z.B. durch die Bereitstellung neuer Parkplätze im Innenbereich entsteht, wurde gesondert berücksichtigt.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es bei durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen durch Lageverbesserungen und evtl. Veränderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zu Auswirkungen auf die Mieterträge eines (bebaubaren) Grundstücks kommt. Die Auswirkung der Vorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp erfasst werden.

Für das Verfahren werden sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten erhoben bzw. sach-

gerecht geschätzt. Die geschossweisen Mieterträge werden so angepasst, dass über einen GFZ-Unterschied Rückschlüsse auf eine entsprechende Bodenwertänderung gezogen werden können.

Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich nicht vor. Es ist zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, die zum Vergleich benötigten sanierungsunbeeinflussten Mieten wurden jedoch nach Angaben der Stadt nie erhoben.

3. Aufzoningvorteile

Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung und / oder Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung; Schaffung von baureifem Land; Aktivierung von bisher unterausgenutzten oder brachliegenden Flächen.

4. Erschließungs- /Ausbaubeitragsvorteil

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

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

Mit dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz und des BVerwG wird klargestellt, dass die Bodenwerterhöhungen in Folge der Herstellung und/oder des Ausbaus von Erschließungs-

anlagen auf der Grundlage fiktiver Beiträge in Sanierungsgebieten ermittelt werden können, wenn die Umsetzung von „Kosten in Wert“ nachvollziehbar dargelegt wird. Dies führt zu folgenden grundlegenden Überlegungen.

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden¹⁵⁾. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet der Stadt Westerbürg, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweitererschließung vor¹⁶⁾. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

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

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten¹⁷⁾ in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträ-

¹⁵⁾ In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i. S. d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

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

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

gen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten.

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

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

Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).

Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag (hier der 15.10.2015) bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. inwieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungsstichtag (vgl. oben) verändert haben.

Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.

Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils nach folgendem Modell vorzunehmen:

- Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet mit gleichzeitiger Reduktion des Beitrags auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion.

Der im Bodenwert enthaltene Wertanteil der Ausbaumaßnahmen wird vom Gutachterausschuss, unter Berücksichtigung des Alters und des Ausbauzustandes zum Wertermittlungsstichtag in seiner Höhe sachverständig geschätzt.

5. Allgemeiner Erschließungsvorteil

Lagevorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt (wird i. d. R. bereits unter Nr. 2 (Lagevorteil) erfasst).

4.2.3.3 Modell Niedersachsen

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

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

Jeder Rahmen ist wiederum in die vier Komplexe

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

gegliedert. Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1¹⁸⁾ (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (vgl. Tabellen). Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen.

Das „Modell Niedersachsen“ beruht ursprünglich auf einer Untersuchung von 34 Sanierungsgebieten im Raum Niedersachsen. Der erweiterte Missstände- und Maßnahmenkatalog nach Kanngieser / Bodenstern wurde anhand von überregional ausgewertetem Vergleichsmaterial aufgestellt. Als Vergleichsmate-

¹⁸⁾ Wenn auch von Kanngieser/Schuhr die „Klasse 0“ nicht in den Missstände- und Maßnahmenrahmen aufgeführt wird, so muss sie generell bei der Wertermittlung beachtet werden (vgl. Strotkamp in [10]).

rial dienten die Daten aus Niedersachsen sowie Daten aus weitere Umfragen in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Bereits 1988 und in den Folgejahren wurde durch Auswertung von Stichproben nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt **nicht** signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht und die Ergebnisse von Kanngieser / Bodenstein i. d. R. ohne weitere Anpassung in Rheinland-Pfalz angewendet werden können. Darüber hinaus weist das „Modell Niedersachsen“ eine günstige Fehlerfortpflanzung auf.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da Westerburg 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 Westerburg im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

4.2.4 Wertermittlungsverfahren in der zonalen Bewertung

Zonale **Anfangswerte**

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).

Die zonalen Anfangswerte werden, bei vorliegen entsprechender Daten, mit folgendem Wertermittlungsverfahren bestimmt:

1. Vergleichskaufpreisverfahren

(unmittelbares Vergleichswertverf.)

Ableitung des Anfangswerts aus (geeigneten) Kaufpreisen **unbebauter** Grundstücken mit Angaben zum Bodenwert und aus Kaufpreisen von (geeigneten) Kauffällen **bebauter** Grundstücke (aus dem Kaufpreis für das bebaute Grundstück wird der Gebäudewert herausgerechnet) aus dem Sanierungsgebiet selbst.

2. Vergleichsfaktorverfahren

(mittelbares Vergleichswertverfahren)

Ableitung des Anfangswerts aus dem entsprechenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert (Bodenrichtwertverfahren).

3. Mittelbildung

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren und dem Vergleichsfaktorverfahren werden ent-

sprechend ihrer Bestimmtheit sachgerecht gewichtet. Aus den Einzelergebnissen wird wie folgt das gewichtete arithmetische Mittel gebildet.

Einzelergebnis	Gewichtung	gewichtetes Mittel
W ₁	p ₁	$\frac{W_1 \times p_1 + W_2 \times p_2 + W_n \times p_n}{(p_1 + p_2 + p_n)}$
W ₂	p ₂	
W _n	p _n	

Zonale Endwerte

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).

Die zonalen Endwerte / die Endwerte werden, bei vorliegen entsprechender Daten, mit folgendem Wertermittlungsverfahren bestimmt:

1. Vergleichskaufpreisverfahren
Wegen fehlender geeigneter Vergleichspreise konnte dieses Verfahren nicht angewandt werden!
2. Vergleichsfaktorverfahren
 - 2.1 Ableitung des Endwerts aus dem Anfangswert mit der Komponentenmethode.
 - 2.2 Ableitung des Endwerts aus dem Anfangswert mit dem Niedersachsenmodell durch unmittelbare Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.
3. Mittelbildung
Die Ergebnisse den Vergleichsfaktorverfahren werden sachgerecht gewichtet. Aus den Einzelergebnissen wird wie zuvor beschrieben das Mittel gebildet.

4.3 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen

4.3.1 Sanierungsziele

Das Hauptziel der Stadtkernsanierung lautet: Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit einer gewachsenen Stadtstruktur. Gleichzeitig soll der Wohnwert im Stadtkern verbessert werden.

In wirtschaftlicher Hinsicht sollen die Sanierungsmaßnahmen zu dem Ziel führen, den vorhandenen Einzugsbereich der Stadt zu sichern und zu verbessern. Einzelmaßnahmen bestehen aus der Konzentration zentrumswirksamer Einrichtungen sowie der Umsiedlung störender Betriebe, der Schaffung einer schnellen und günstigen Erreichbarkeit des Zentrums, der Lösung des Andienungsproblems, der Schaffung ausreichender

Parkmöglichkeit in geschäftsnaher Lage, der Anlage von Fußgängerzonen und Grünflächen.

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),
- Lagevorteil aus den Wohn- und Geschäftsumfeldverbesserungen,
- Ausbaubitragsvorteil und allgemeiner Erschließungsvorteil aus dem Ausbau der Straßen und den damit einhergehenden ersparten Ausbaubeträgen ohne die diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- Entlastung von Teilbereichen des Sanierungsgebietes vom fließenden Verkehr,
- Schaffung von Parkplätzen sowie einer möglichen Zweitererschließung von Grundstücken,
- Gestaltung von Freiflächen.

4.3.2 Sanierungsbedingte Bodenwertvorteile

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

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

- **Initialwirkung der Sanierung**
Durch die erwartete Verbesserung des Sanierungsgebiets steigt i. d. R. die private Investitionsbereitschaft;
- **Aktivierung von Nutzungsreserven**
Höherwertigere und / oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- **Verbesserung von Lage und Struktur des Sanierungsgebiets**
Beseitigung von Nutzungskonflikten und Verringerung der Lärmimmissionen (z. B. durch neue Konzepte zur Verkehrsberuhigung und den Bau von Entlastungsstraßen, die den Verkehr der Innenstadt aufnehmen und ableiten; durch Schaffung von Parkplätzen, so dass trotz Verkehrsberuhigung und Bau von Fußgängerzonen nur kurze Wege in die Innenstadt zu überwinden sind; Errichtung von ansprechend gestalteten Grün- und Ruheazonen; Beseitigung von Nutzungskonflikten durch Aus siedlung von störenden Gewerbebetrieben);

- **Verkürzung der Wartezeit bis zur baulichen Nutzung**
Beseitigung von Gewerbebrachen, Aktivierung von bisher ungenutzten „Hinterhofflächen“ etc. zur Schaffung von Wohnbau-, Gewerbe- und sonstigen Grundstücken;
- **Verbesserung des Erschließungszustands**
Aufwertung der innerörtlichen Quartiere (z. B. durch attraktive verkehrsberuhigte Einzelhandelsbereiche);
- **Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**
Durch Bodenordnung entstehen erstmals zweckmäßig bebaubare Grundstücke bzw. werden bereits bebaute oder bebaubare Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestalt und der Erschließungssituation verbessert;
- **Gewährung von Zuschüssen**
In Aussicht gestellte Zuschüsse erhöhen häufig dann die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn diese an einen bestimmten Eigenkapitaleinsatz geknüpft sind;
- **Fremdgeförderte Maßnahmen**
Neben der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sieht das besondere Städtebaurecht des Baugesetzes weitere Möglichkeiten vor, um komplexe städtebauliche Probleme zu lösen. Darunter fallen beispielsweise Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a – d) oder Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ (§ 171e). Die verschiedenen Maßnahmen können separat oder in Kombination zur Anwendung kommen. Städtebauliche Missstände können so von den Gemeinden auf unterschiedliche Art und Weise beseitigt werden.
Die bodenpolitischen Instrumente des besonderen Städtebaurechts setzen aus verschiedenen Ressorts Fördermittel frei. Führt die Gemeinde ein „klassisches“ Sanierungsverfahren durch, so sind Maßnahmen, die aus Mitteln anderer Städtebauförderungsprogramme finanziert wurden, bei der Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen, sofern diese Maßnahmen erst aufgrund des eingeleiteten Sanierungsverfahrens ermöglicht wurden und diese dem Erreichen der Sanierungsziele dienen.
Im weiteren Sinne gehören auch die sanierungsspezifischen Steuervorschriften zu den Sanierungsmaßnahmen.
- **Sanierungsbedingte Steuervorschriften**
Nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als die diesbezüglichen Kosten außerhalb der Sanierungsgebiete (nämlich bei Beginn der Maßnahme vor dem 01.01.2004 10 Jahre jeweils bis zu 10 %/Jahr, ab dem 01.01.2004 8 Jahre bis zu 9 %/Jahr, 4 Jahre bis zu 7 %/Jahr)).

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

4.3.3 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen

Folgende überwiegend zonenübergreifende 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:

- Bau des Kinderspielplatzes „Hofwiese“
- Errichtung der Brücke über den „Schafbach“
- Bau der Unterflurgarage „Neumarkt“
- Bau der Fußgängerunterführung „Neumarkt“
- Freilegung und Neubebauung der Grundstücke „Neumarkt“
- Gestaltung der Fläche „Neumarkt“
- Ausbau des „Pfarrer-Nink-Weges“ als Erschließungsanlage
- Verkehrsberuhigter Ausbau „Alter Markt“, „Römerstraße“, „Hilserberg tlw.“ und „Neustraße tlw.“
- Ausbau der „Neustraße“ und „Neumarktstraße“
- Ausbau der „Adolfstraße“ und der Straße „Auf dem Fels“
- Ausbau der „Bahnhofstraße“, „Bergstraße“, „Querstraße“ und der Straße „Bergborn“
- Sanierung der „Schafbachbrücke“ in der „Neustraße“

4.4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 181

Die Zone 181 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 0181 und umfasst die im Bebauungsplan als Sondergebiet dargestellten Grundstücke „Neumarkt 1 bis 4“.

4.4.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.4.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2- bis 3-geschossigen Sondergebietsnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8 bis 1,0.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 181 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Neumarkt“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Neumarkt“ lässt zukünftig eine 2- bis 3-geschossige Kerngebietsnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6 bis 2,4 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,3. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.4.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 181

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 181 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Sondergebiet (SO)
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	11.000 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 Westerburg Straßen in durchschnittlichem Ausbauzustand.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 181 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert¹⁹⁾ für die Zone 181 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 47,20 €/m².

4.4.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 181 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert²⁰⁾ für die Zone 181 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 41,47 €/m².

4.4.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0181, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 181 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 0181 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 55,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0181 mit 55,00 €/m²)

¹⁹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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

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:	Sondergebiet (SO)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	6.000 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 0181 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 0181 zum Stichtag:			01.01.14	55,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ²¹	01.01.14	15.10.2015	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0	0	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ²²	1,0	1,0	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	6000 m ²	1100 m ²	- 5 %	- 2,75 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				52,25 €/m ²

4.4.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

²¹⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

²²⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 1,0 zugeordnet.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	47,20 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	41,47 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	52,25 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		50,93 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 181 zu gerundet 50,90 €/m².

4.4.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 181 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 Grundstücke (Abriss der alten Stadthalle) und Neubebauung
- Bau der Unterflurgarage
- Bau der Fußgängerunterführung
- Einrichtung von Bushaltestellen
- Gestaltung des Platzes vor der Stadthalle
- Erhöhung des Masses der baulichen Nutzung

4.4.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.4.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

50,90 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, Freilegung der Grundstücke (Abriss der alten Stadthalle) und Neubebauung, Bau der Unterflurgarage, Bau der Fußgängerunterführung, Ein-

richtung von Bushaltestellen, der Gestaltung des Platzes vor der Stadthalle und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 9% geschätzt²³⁾.

+ 4,60 €/m²

Anteil der Bodenwerterhöhung durch die Erhöhung des Masses der baulichen Nutzung

+ 4,58 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 181:

60,08 €/m²

4.4.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 181 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	geringe Mängel	2	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	3
Struktur, Erschließung (Objekt)	Grundstückszuschnitt verbesserungsbedürftig	4	Verbesserung des Zuschnittes der Grundstücke	4
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	8	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Freilegung von Grundstücken	8
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	6
	Summe:	20	Summe:	21
	Mittel:	5	Mittel:	5,25

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (5,0 | 5,25) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 24 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 50,90 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 12,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 63,10 €/m².

4.4.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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. sanierungsbe-

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

dingte Bodenwerterhöhungen aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen und das Modell Niedersachsen) und aufgrund der Marktkenntnis 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.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	60,08 €/m ²	1	61,59 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	63,10 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 181 zu abgerundet 61,50 €/m².

4.4.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 181

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (61,50 €/m² minus 50,90 €/m²) ergibt 10,60 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 10,50 €/m².

4.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 183

Die Zone 183 umfasst das als Gemischtes Baugebiet im Bebauungsplan „Kernbereich A“ dargestellte Grundstücke „Pfarrer-Nink-Weg 1“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.5.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.5.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung des Grundstückes ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone lediglich als private Grünfläche nutzbar. Allerdings kann nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg davon ausgegangen werden, dass auch ohne Sanierung für dieses Grundstück eine bauliche Nutzung zugelassen worden wäre, so dass der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) ist. Die realisierte bauliche Nutzung liegt bei einer 1-geschossigen Wohnbebauung mit einer wertrelevanten GFZ von 0,2.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 183 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kernbereich A“ liegt, der für diesen Bereich eine maximal 1-geschossige bauliche Mischnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,8 zulässt. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone realisierte GFZ liegt bei ca. 0,2. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.5.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 183

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 183 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Anzahl der Vollgeschosse:	I
Geschossflächenzahl:	0,2
Grundstücksgröße:	1750 m ²
Bauweise:	offene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in durchschnittlichem Ausbauzustand.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 183 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert²⁴⁾ für die Zone 183 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 52,65 €/m².

4.5.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 183 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert²⁵⁾ für die Zone 183 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 38,05 €/m².

4.5.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0183, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 183 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 0183 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 52,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0183 mit 52,00 €/m²)

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.

²⁴⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

²⁵⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche (W)

Geschossflächenzahl: 0,2

Grundstücksgröße: 1750 m²

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0183 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 0183 zum Stichtag:			01.01.14	52,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ²⁶	01.01.14	15.10.2015	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0	0	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ²⁷	0,2	0,2	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	1750 m ²	1750 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				52,00 €/m ²

4.5.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

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

²⁶⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

²⁷⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 0,2 zugeordnet.

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	52,65 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	38,05 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	52,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		50,89 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 183 zu gerundet 50,90 €/m².

4.5.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 183 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 „Pfarrer-Nink-Weges“ als Erschließungsanlage und die dabei eingesparten Erschließungskosten

4.5.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.5.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	50,90 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 1,0% geschätzt ²⁸⁾ .	+ 0,50 €/m²
geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingte erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße	+ 7,50 €/m²
vorläufiger zonaler Endwert Zone 183:	58,90 €/m²

²⁸⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

4.5.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 183 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	geringe Mängel	0	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	Erschließungssituation unzureichend	6	gezielte Ergänzung der Erschließungsanlagen	6
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	8	Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	8
	Summe:	14	Summe:	14
	Mittel:	3,5	Mittel:	3,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (3,5 | 3,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 13 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 50,90 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,60 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 57,50 €/m².

4.5.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	58,90 €/m ²	1	58,20 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	57,50 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 183 zu 58,20 €/m².

4.5.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 183

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (58,20 €/m² minus 50,90 €/m²) ergibt 7,30 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 7,20 €/m².

4.6 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 194

Die Zone 194 umfasst das als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ im Sanierungsbebauungsplan „Hofwiese“ dargestellte Gebiet mit zugehörigen Nebenflächen, sowie den südlichen Teil (ca. 1600 m²) des Grundstücks „Adolfstraße 20“, der im vorgenannten Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt (Extensive Obstwiese) wurde.

Für den Bereich der Bewertungszone 194 kann der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung feststellen, auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt kommt hier nicht in Betracht.

Der Gutachterausschuss beschließt eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

4.7 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 211

Die Zone 211 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 211 und umfasst Grundstücke im Bereich der Straße „An der Hofwiese“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.7.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Mischnutzung (MI) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 211 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine 2-geschossige Kerngebietsnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,5.

Für den Bereich der Bewertungszone 211 kann der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung feststellen, auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt kommt hier nicht in Betracht.

Der Gutachterausschuss beschliesst den vorhandenen Bodenrichtwert von 55,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

4.8 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 212

Die Zone 212 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 212 und umfasst das Grundstück „An der Hofwiese 13“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.8.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Mischnutzung (MI) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 212 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Hofwiese“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine 2-geschossige Mischnutzung (MI) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,4.

Für den Bereich der Bewertungszone 212 kann der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung feststellen, auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt kommt hier nicht in Betracht.

Der Gutachterausschuss beschliesst den vorhandenen Bodenrichtwert von 50,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

4.9 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 221

Die Zone 221 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 221 und umfasst Grundstücke im Bereich der „Wörthstraße“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.9.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Mischnutzung (MI) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 221 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine 2-geschossige Mischnutzung (MI) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt ebenfalls bei ca. 0,8.

Für den Bereich der Bewertungszone 221 kann der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung feststellen, auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt kommt hier nicht in Betracht.

Der Gutachterausschuss beschliesst den vorhandenen Bodenrichtwert von 70,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

4.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1821

Die Zone 1821 umfasst die Grundstücke „Jahnstraße 2, 4, 6, 8 und 10“.

4.10.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.10.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer maximal 2-geschossigen Wohngebietsnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,2.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1821 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Neumarkt“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Neumarkt“ lässt zukünftig eine ebenfalls 2-geschossige Mischgebietsnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,2 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,7. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.10.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1821

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 1821 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse:	II
Geschossflächenzahl:	0,7
Grundstücksgröße:	400 m ²
Bauweise:	offene Bauweise

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in durchschnittlichem Ausbauzustand.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1821 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert²⁹⁾ für die Zone 1821 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 71,31 €/m².

4.10.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1821 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert³⁰⁾ für die Zone 1821 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 78,86 €/m².

4.10.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 1821, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 1821 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 1821 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 85,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 1821 mit 85,00 €/m²)

²⁹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

³⁰⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- 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: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Geschossflächenzahl: 0,7
- Grundstücksgröße: 400 m²
- 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 1821 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 1821 zum Stichtag:				01.01.14	85,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung		
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ³¹	01.01.14	15.10.2015	0 %		0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0	0		0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ³²	0,7	0,7	0 %		0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²	0 %		0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015					85,00 €/m ²

4.10.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

³¹⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

³²⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 0,7 zugeordnet.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	71,31 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	78,86 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	85,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		83,35 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 1821 zu gerundet 83,30 €/m².

4.10.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 1821 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 von Grundstücken im näheren Umfeld (Abriss der alten Stadthalle) und Neubebauung
- Bau der Unterflurgarage
- Gestaltung des Platzes vor der Stadthalle

4.10.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.10.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

83,30 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, Freilegung von Grundstücken im näheren Umfeld (Abriss der alten Stadthalle) und Neubebauung, Bau der Unterflurgarage, der Gestaltung des Platzes vor der Stadthalle und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2% geschätzt³³⁾.

³³⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

+ 1,70 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 1821:

85,00 €/m²**4.10.2.3 „Modell Niedersachsen“**

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 1821 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)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur und Verkehrssituation in Teilen verbesserungsbedürftig	3	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten im Umfeld	3
	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, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 3 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 83,30 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,50 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 85,80 €/m².

4.10.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	85,00 €/m ²	1	85,40 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	85,80 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 1821 zu gerundet 85,40 €/m².

4.10.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 1821

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (83,30 €/m² minus 85,40 €/m²) ergibt 2,10 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 2,00 €/m².

4.11 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1822

Die Zone 1822 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 1822 und umfasst die als „begrünter Parkplatz“ im 1994 erstellten Deckblatt zum Bebauungsplan „Kernbereich“ dargestellten Grundstücke am „Pfarrer-Nink-Weg“, Flurstücke 59 bis 63.

4.11.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.11.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung nicht ausreichend gestaltet und die Erschließung nicht gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem Rohbauland zuzuordnen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1822 ergibt sich ebenfalls zu „Rohbauland“, da sämtliche Grundstücke der Zone im Geltungsbereich des Deckblattes zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke jedoch nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung immer noch nicht ausreichend gestaltet sind. Lediglich die Erschließung ist durch den sanierungsbedingten Ausbau des „Pfarrer-Nink-Weges“ zu einer Erschließungsstraße gesichert.

4.11.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1822

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 1822 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	Rohbauland (R)
Art der baulichen Nutzung:	nicht selbständig bebaubar
Anzahl der Vollgeschosse:	---
Geschossflächenzahl:	---
Grundstücksgröße:	350 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei, abgabenpflichtig
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg nicht vorhandene Erschließungsanlagen

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

Vergleichbare Kauffalldaten aus dem Sanierungsgebiet für unbebaute Grundstücke in der Qualität Rohbauland liegen nicht vor.

4.11.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Vergleichbare Kauffalldaten aus dem Sanierungsgebiet für bebaute Grundstücke in der Qualität Rohbauland liegen nicht vor.

4.11.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 1822, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 1822 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 1822 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 40,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 1822 mit 40,00 €/m²)

Entwicklungszustand: Rohbauland (R)
 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.
 Beitrags- und abgaben rechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei, abgabepflichtig

Sanierungs <u>unbeeinflusster</u> Bodenrichtwert für die BRWZ 1822 zum Stichtag:			01.01.14	40,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ³⁴	01.01.14	15.10.15	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0	0	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0	0	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	350 m ²	350 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				40,00 €/m²

³⁴⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.11.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde durch das Vergleichsfaktorverfahren ermittelt (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.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert in der Zone 1822 zu 40,00 €/m².

4.11.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 1822 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 „Pfarrer-Nink-Weges“ als Erschließungsanlage und die dabei eingesparten Erschließungskosten

4.11.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.11.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	40,00 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (Erhöhung der Ansehlichkeit des Gebietes durch den Ausbau der Erschließungsanlage) und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2% geschätzt ³⁵⁾	+ 0,80 €/m²
geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingte erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße	+ 7,50 €/m²
vorläufiger zonaler Endwert Zone 1822:	48,30 €/m²

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

4.11.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 1822 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)	Erschließungssituation unzureichend	6	gezielte Ergänzung der Erschließungsanlagen	6
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	8	Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	8
	Summe:	14	Summe:	14
	Mittel:	3,5	Mittel:	3,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (3,5 | 3,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 13 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 40,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 45,20 €/m².

4.11.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	48,30 €/m ²	1	46,75 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	45,20 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 1822 zu gerundet 46,70 €/m².

4.11.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 1822

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (46,70 €/m² minus 40,00 €/m²) ergibt 6,70 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 6,60 €/m².

4.12 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1823

Die Zone 1823 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 1823 und umfasst die in den Bebauungsplänen „Kernbereich A“ bzw. „Neumarkt“ als Mischbauflächen (MI bzw. MK) dargestellten Grundstücke „Jahnstraße 12, 12A, 14, 16 und 18“.

4.12.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.12.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer maximal 2-geschossigen Wohngebietsnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1823 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Neumarkt“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Neumarkt“ lässt zukünftig eine ebenfalls 2-geschossige Mischgebietsnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,2 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,6. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.12.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1823

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 1823 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse:	II
Geschossflächenzahl:	0,6
Grundstücksgröße:	500 m ²
Bauweise:	offene Bauweise

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg Straßen in durchschnittlichem Ausbauzustand.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1823 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert³⁶⁾ für die Zone 1823 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 84,27 €/m².

4.12.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1823 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert³⁷⁾ für die Zone 1823 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 70,36 €/m².

4.12.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 1823, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 1823 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 1823 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 80,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 1823 mit 80,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

³⁶⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

³⁷⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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: allgemeines Wohngebiet (WA)

Geschossflächenzahl: 0,6

Grundstücksgröße: 500 m²

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 1823 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 1823 zum Stichtag:		01.01.14	80,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ³⁸	01.01.14	15.10.15	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0	0	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ³⁹	0,6	0,6	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	500 m ²	500 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				80,00 €/m ²

4.12.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

Das Bodenrichtwertverfahren weist eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nur die Bodenwertunterschiede zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungsob-

³⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

³⁹⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 0,6 zugeordnet.

jekt und nicht der gesamte Bodenwert einzuschätzen ist. Das Gewicht dieses Verfahrensergebnisses wird deshalb mit 1,0 angesetzt.

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	84,27 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	70,36 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	80,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		79,55 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 1823 zu gerundet 79,60 €/m².

4.12.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 1823 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 „Pfarrer-Nink-Weges“ als Erschließungsanlage (Zweiterschließung) und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Freilegung von Grundstücken im näheren Umfeld (Abriss der alten Stadthalle) und Neubebauung
- Bau der Unterflurgarage
- Gestaltung des Platzes vor der Stadthalle

4.12.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.12.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

79,60 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), Freilegung von Grundstücken im näheren Umfeld (Abriss der alten Stadthalle) und Neubebauung,

Bau der Unterflurgarage, der Gestaltung des Platzes vor der Stadthalle und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2% geschätzt⁴⁰⁾.

+ 1,60 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingte erstmalige Herstellung der rückwärtigen Erschließungsstraße

+ 4,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 1823:

85,20 €/m²

4.12.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 1823 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 Erschließungssituation in Teilen ergänzungsbedürftig	4	Verbesserung der Erschließungssituation	4
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur ergänzungsbedürftig	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten im Umfeld	5
	Summe:	9	Summe:	9
	Mittel:	2,25	Mittel:	2,25

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,25 | 2,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 7 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 79,60 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,60 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 85,20 €/m².

4.12.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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-

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

und Ausbaubeiträgen und das Modell Niedersachsen) und aufgrund der Marktkenntnis 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.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	85,20 €/m ²	1	85,20 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	85,20 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 1823 zu 85,20 €/m².

4.12.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 1823

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (85,20 €/m² minus 79,60 €/m²) ergibt 5,60 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 5,50 €/m².

4.13 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1824

Die Zone 1824 umfasst das in dem Bebauungsplan „Neumarkt“ als Mischbaufläche dargestellte Eckgrundstück „Neumarktstraße 2“.

4.13.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.13.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Wohngebietsbebauung mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1824 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Neumarkt“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Neumarkt“ lässt zukünftig eine 2-geschossige Mischgebietsnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,2 zu. 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.

4.13.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1824

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 1824 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse:	II
Geschossflächenzahl:	0,5
Grundstücksgröße:	450 m ²
Bauweise:	offene Bauweise

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in durchschnittlichem Ausbauzustand.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1824 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁴¹⁾ für die Zone 1824 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 80,11 €/m².

4.13.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1824 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁴²⁾ für die Zone 1824 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 66,89 €/m².

4.13.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 1824, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 1824 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 1824 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 78,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 1824 mit 78,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

⁴¹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁴²⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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: allgemeines Wohngebiet (WA)

Geschossflächenzahl: 0,5

Grundstücksgröße: 450 m²

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 1824 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 1824 zum Stichtag:		01.01.14	78,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁴³	01.01.14	15.10.15	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0	0	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁴⁴	0,5	0,5	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	450 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				78,00 €/m ²

4.13.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

Das Bodenrichtwertverfahren weist eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nur die Bodenwertunterschiede zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungsob-

⁴³⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁴⁴⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 0,5 zugeordnet.

jekt und nicht der gesamte Bodenwert einzuschätzen ist. Das Gewicht dieses Verfahrensergebnisses wird deshalb mit 1,0 angesetzt.

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	80,11 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	66,89 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	78,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		77,25 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 1824 zu gerundet 77,30 €/m².

4.13.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 1824 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 „Pfarrer-Nink-Weges“ als Erschließungsanlage (Zweiterschließung) und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Ausbau der Neumarktstraße
- Freilegung von Grundstücken im näheren Umfeld (Abriss der alten Stadthalle) und Neubebauung
- Bau der Unterflurgarage
- Bau der Fußgängerunterführung Neumarktstraße
- Gestaltung des Platzes vor der Stadthalle

4.13.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.13.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

77,30 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemali-

ge Erschließungsanlage), Freilegung von Grundstücken im näheren Umfeld (Abriss der alten Stadthalle) und Neubebauung, Bau der Unterflurgarage, der Gestaltung des Platzes vor der Stadthalle, Bau der Fußgängerunterführung Neumarktstraße und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3% geschätzt⁴⁵⁾.

+ 2,30 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 4,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 1824:

83,60 €/m²

4.13.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 1824 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließungssituation in Teilen ergänzungsbedürftig	4	Verbesserung der Erschließungssituation	4
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	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) 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 77,30 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 83,50 €/m².

4.13.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

Der Endwert wird aus den Ergebnissen der durchgeführten Komponentenmethode und des Modells Niedersachsen gebildet. Bei beiden Verfahren sind die qualitativen und quantitati-

⁴⁵⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

ven Wertfortschreibungen aus Marktdaten (vgl. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen und das Modell Niedersachsen) und aufgrund der Marktkenntnis 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.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	83,60 €/m ²	1	83,55 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	83,50 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 1824 zu abgerundet 83,50 €/m².

4.13.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 1824

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (83,50 €/m² minus 77,30 €/m²) ergibt 6,20 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 6,10 €/m².

4.14 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 1841

Die Zone 1841 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 1841 und umfasst die Grundstücke „Bergborn 1A“, „Brückenstraße 1“, „An der Talbrücke“ u.a. mit zugehörigen Nebenflächen.

4.14.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Mischnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1841 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine 2- bis 3-geschossige Mischnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,5.

Für den Bereich der Bewertungszone 1841 kann der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung feststellen, auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt kommt hier nicht in Betracht.

Der Gutachterausschuss beschliesst den vorhandenen Bodenrichtwert von 50,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

4.15 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1842

Die Zone 1842 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 1842 und umfasst die im Bebauungsplan als Gemischte Mischbaufläche dargestellten Grundstücke „Hilserberg 4, 5, 6, 11, 13 und 15“, „Römerstraße 1 - 4“ und „An der Talbrücke“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.15.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.15.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Mischnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1842 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Kernbereich A“ lässt zukünftig eine 2- bis 3-geschossige Kerngebietsnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,6. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.15.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1842

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 1842 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche (MI)
Anzahl der Vollgeschosse:	II
Geschossflächenzahl:	0,6
Grundstücksgröße:	650 m ²

Bauweise:	offene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerbürg eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1842 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁴⁶⁾ für die Zone 1842 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 46,30 €/m².

4.15.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1842 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁴⁷⁾ für die Zone 1842 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 38,66 €/m².

4.15.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 1842, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 1842 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 1842 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 1842 mit 50,00 €/m²)

⁴⁶⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁴⁷⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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:	gemischte Baufläche (MI)
Geschossflächenzahl:	0,6
Grundstücksgröße:	650 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 1842 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 1842 zum Stichtag:		01.01.14		50,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁴⁸	01.01.14	15.10.15	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	- 5 €/m ²	- 10 %	- 5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁴⁹	0,6	0,6	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	650 m ²	650 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				45,00 €/m ²

4.15.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

⁴⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁴⁹⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 0,6 zugeordnet.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	46,30 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	38,66 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	45,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		44,58 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 1842 zu gerundet 44,60 €/m².

4.15.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 1842 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 der Straßen „Hilserberg“ und „Römerstraße“ und die dabei eingesparten Erschließungskosten

4.15.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.15.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

44,60 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage) und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2 % geschätzt⁵⁰⁾.

+ 0,90 €/m²

⁵⁰⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 9,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 1842:

54,50 €/m²

4.15.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 1842 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)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	6
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 6,5 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 44,60 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,90 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 47,50 €/m².

4.15.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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

gebnissen liegt noch im gewöhnlichen Rahmen, er liegt vorrangig an der vorsichtigen intersubjektiven Einschätzung des Lagevorteils im Komponentenverfahren durch den Gutachterausschuss.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	54,50 €/m ²	1	51,00 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	47,50 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 1842 zu 51,00 €/m².

4.15.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 1842

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (51,00 €/m² minus 44,60 €/m²) ergibt 6,40 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 6,30 €/m².

4.16 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1851

Die Zone 1851 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 1851 und umfasst die im Bebauungsplan als Gemischte Baufläche dargestellten Grundstücke im Bereich „Bergstraße“, „Bergborn“ und „Querstraße“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.16.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.16.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Mischnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1851 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Kernbereich A“ lässt zukünftig eine 3-geschossige Kerngebietsnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,8. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.16.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1851

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 1851 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche (MI)
Anzahl der Vollgeschosse:	II
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	400 m ²

Bauweise:	offene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1851 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁵¹⁾ für die Zone 1851 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 45,06 €/m².

4.16.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1851 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁵²⁾ für die Zone 1851 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 49,84 €/m².

4.16.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 1851, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 1851 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 1851 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 57,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 1851 mit 57,00 €/m²)

⁵¹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁵²⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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:	gemischte Baufläche (MI)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	400 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 1851 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 1851 zum Stichtag:		01.01.14		57,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁵³	01.01.14	15.10.15	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	- 5 €/m ²	ca. - 9 %	- 5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁵⁴	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	400 m ²	400 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				52,00 €/m ²

4.16.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

⁵³⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁵⁴⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 0,8 zugeordnet.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	45,06 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	49,84 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	52,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		51,24 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 1851 zu gerundet 51,20 €/m².

4.16.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 1851 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 der Straßen „Bergstraße“, „Querstraße“ und „Bergborn“ und die dabei eingesparten Erschließungskosten

4.16.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.16.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

51,20 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage) und dem allgemeinen Sanierungsvor-

teils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2 % geschätzt⁵⁵⁾).

+ 1,00 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 12,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 1851:

64,20 €/m²

4.16.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 1851 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)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	6
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rund 6,5 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 51,20 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 3,30 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 54,50 €/m².

4.16.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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 auf-

⁵⁵⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

grund der Marktkenntnis 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.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	64,20 €/m ²	1	59,35 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	54,50 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 1851 zu gerundet 59,30 €/m².

4.16.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 1851

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (59,30 €/m² minus 51,20 €/m²) ergibt 8,10 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 8,00 €/m².

4.17 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 1921

Die Zone 1921 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 1921 und umfasst die Grundstücke „Sackgasse 2, 3, 4 und 7“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.17.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Mischnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1921 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine 3-geschossige Kerngebietsnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0.

Für den Bereich der Bewertungszone 1921 kann der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung feststellen, auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt kommt hier nicht in Betracht.

Der Gutachterausschuss beschließt den vorhandenen Bodenrichtwert von 45,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

4.18 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der Zone 1922

Die Zone 1922 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 1922 und umfasst Grundstücke im Bereich der Straße „Auf dem Fels“.

4.18.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2-geschossigen Mischnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1922 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone sich innerhalb des Deckblattes zum Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ befinden. Eine Änderung gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ist nicht gegeben. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,5.

Für den Bereich der Bewertungszone 1922 kann der Gutachterausschuss Westerwald-Taunus keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung feststellen, auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt kommt hier nicht in Betracht.

Der Gutachterausschuss beschliesst den vorhandenen Bodenrichtwert von 35,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

4.19 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1931

Die Zone 1931 umfasst das im Bebauungsplan als gemischte Baufläche dargestellte nördliche Teilstück des Grundstücks „Adolfstraße 20“.

4.19.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.19.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge teilweise (bis zu einer Größe von ca. 2.500 m²) dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 3-geschossigen Mischnutzung mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,0. Eine restliche, südlich gelegene Teilfläche (ca. 1.600 m²) war vor der Sanierung nur als private Grünfläche nutzbar.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1931 ergibt sich ebenfalls teilweise zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone nunmehr im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Hofwiese“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Hofwiese“ lässt zukünftig für diese Teilfläche von ca. 2.500 m² ebenfalls 3-geschossige Mischgebietsnutzung (MI) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,0 zu. Die südlich gelegene Restfläche (ca. 1.600 m²) ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt (Extensive Obstwiese) und wird der Bewertungszone 194 zugeordnet.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bezogen auf die bebaubare Fläche von ca. 2.500 m² bei ca. 1,0 und entspricht damit der planungsrechtlich zulässigen Nutzung. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.19.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1931

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 1931 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche (MI)
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	2.500 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 Westerburg eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1931 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁵⁶⁾ für die Zone 1931 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 67,37 €/m².

4.19.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 1931 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁵⁷⁾ für die Zone 1931 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 56,25 €/m².

4.19.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 1931, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 1931 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenricht-

⁵⁶⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁵⁷⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

wertzone 1931 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 70,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 1931 mit 70,00 €/m²)

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: allgemeines Wohngebiet (WA)

Geschossflächenzahl: 1,0

Grundstücksgröße: 2500 m²

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 1931 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 1931 zum Stichtag:		01.01.14	70,00 €/m ²	
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁵⁸	01.01.14	15.10.15	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	- 5 €/m ²	ca. -7,5 %	- 5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁵⁹	1,0	1,0	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	2.500 m ²	2.500 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				65,00 €/m ²

4.19.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem

⁵⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁵⁹⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 1,0 zugeordnet.

Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	67,37 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	56,25 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	65,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		64,47 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 1931 zu gerundet 64,50 €/m².

4.19.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 1931 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 der „Adolfstraße“ und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Ausbau und Gestaltung des sich in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen Spielplatzes „Hofwiese“

4.19.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.19.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

64,50 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), Anlagung des Spielplatzes und dem

allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2% geschätzt⁶⁰⁾.

+ 1,30 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 12,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 1931:

77,80 €/m²

4.19.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 1931 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur ergänzungsbedürftig	7	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Anlegung eines Spielplatzes im Umfeld	7
	Summe:	7	Summe:	7
	Mittel:	1,75	Mittel:	1,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,75 | 1,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 6,5 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 64,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 4,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 68,70 €/m².

⁶⁰⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

4.19.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	77,80 €/m ²	1	73,25 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	68,70 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 1931 zu gerundet 73,20 €/m².

4.19.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 1931

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (73,20 €/m² minus 64,50 €/m²) ergibt 8,70 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 8,60 €/m².

4.20 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2011

Die Zone 2011 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 2011 und umfasst die im Bebauungsplan als Kerngebiet dargestellten Grundstücke im Bereich „Marktplatz 1, 3, 6, 7, 8, 10a, 10 – 16“, „Neustraße 1“ und „Römerstraße 7“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.20.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.20.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2- bis 3-geschossigen Kerngebietsnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 2011 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Kernbereich A“ lässt zukünftig eine 3-geschossige Kerngebietsnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 2,4. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.20.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2011

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 2011 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Geschossflächenzahl:	2,4
Grundstücksgröße:	350 m ²

Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2011 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁶¹⁾ für die Zone 2011 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 218,61 €/m².

4.20.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2011 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁶²⁾ für die Zone 2011 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 168,23 €/m².

4.20.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 2011, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 2011 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 2011 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 170,- €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 2011 mit 170,00 €/m²)

⁶¹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁶²⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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:	Kerngebiet (MK)
Geschossflächenzahl:	2,4
Grundstücksgröße:	350 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 2011 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 2011 zum Stichtag:	01.01.14	170,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone
	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁶³	01.01.14	15.10.15
	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	- 5 €/m ²
	ca. - 3 %	- 5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁶⁴	2,4	2,4
	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	350 m ²	350 m ²
	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen gesunkener Mietentnahmen/ Anpassung an die Zone 2012 (Neustraße)	0	-20 €/m ²
		-20,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015		145,00 €/m ²

4.20.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem

⁶³⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁶⁴⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 2,4 zugeordnet.

Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	218,61 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	168,23 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	145,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		153,07 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 2011 zu gerundet 153,10 €/m².

4.20.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 2011 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 der Straßen „Marktstraße“ und „Römerstraße“ und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Ausbau und Gestaltung des „Alten Marktes“

4.20.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.20.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

153,10 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemali-

ge Erschließungsanlage), Gestaltung des Marktplatzes und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 5 % geschätzt⁶⁵⁾.

+ 7,70 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 9,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 2011:

169,80 €/m²

4.20.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 2011 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	ungenügende Gesamtsituation	9	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten im Umfeld, Verkehrsberuhigende Maßnahmen	9
	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) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rund 6 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 153,10 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 9,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 162,30 €/m².

4.20.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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 auf-

⁶⁵⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

grund der Marktkenntnis 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.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	169,80 €/m ²	1	166,05 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	162,30 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 2011 zu gerundet 166,00 €/m².

4.20.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 2011

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (166,00 €/m² minus 153,10 €/m²) ergibt 12,90 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 12,80 €/m².

4.21 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2012

Die Zone 2012 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone 2012 und umfasst die im Bebauungsplan als Kerngebiet dargestellten Grundstücke „Adolfstraße 1“, „Neustraße 2 – 18, 19, 19a, 21, 23, 25 27 und 29“, „Römerstraße 5“ und „Hilserberg 2“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.21.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.21.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 1- bis 3-geschossigen Kerngebietenutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 2012 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Kernbereich A“ lässt zukünftig eine 3- bis 4-geschossige Kerngebietenutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,6. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.21.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2012

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 2012 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Geschossflächenzahl:	1,6
Grundstücksgröße:	500 m ²

Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2012 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁶⁶⁾ für die Zone 2012 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 133,30 €/m².

4.21.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2012 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁶⁷⁾ für die Zone 2012 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 138,08 €/m².

4.21.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 2012, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 2012 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 2012 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 130,- €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 2012 mit 130,00 €/m²)

⁶⁶⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁶⁷⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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:	Kerngebiet (MK)
Geschossflächenzahl:	1,6
Grundstücksgröße:	500 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 2012 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 2012 zum Stichtag:	01.01.14	130,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁶⁸	01.01.14	15.10.15
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	- 5 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁶⁹	1,6	1,6
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	500 m ²	500 m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015		125,00 €/m ²

4.21.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

⁶⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁶⁹⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 1,6 zugeordnet.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	133,30 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	138,08 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	125,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		126,78 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 2012 zu gerundet 126,80 €/m².

4.21.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 2012 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 der Straßen „Neustraße“ und „Neumarktstraße“ und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch die Gestaltung der vorgenannten Straßen.

4.21.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.21.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

126,80 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), Gestaltung der „Neustraße“, der

„Neumarktstraße“ und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3 % geschätzt⁷⁰⁾.

+ 3,80 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 8,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 2012:

138,60 €/m²

4.21.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 2012 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)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Behinderung durch den fließenden Verkehr, Infrastruktur ergänzungsbedürftig	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Schaffung von zusätzlichem Parkraum	7
	Summe:	7	Summe:	7
	Mittel:	1,75	Mittel:	1,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,75 | 1,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rund 6 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 126,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 7,60 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 134,40 €/m².

4.21.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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 auf-

⁷⁰⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

grund der Marktkenntnis 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.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	138,60 €/m ²	1	136,50 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	134,40 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 2012 zu 136,50 €/m².

4.21.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 2012

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (136,50 €/m² minus 126,80 €/m²) ergibt 9,70 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 9,60 €/m².

4.22 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2012.1

Die Zone 2012.1 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone 2012.1 und umfasst die im Bebauungsplan als Kerngebiet dargestellten Grundstücke „Neustraße 20, 22, 24, 26, 28 und 30“ und das Flurstück 65/1 in der „Neumarktstraße“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.22.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.22.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 1- bis 3-geschossigen Kerngebietenutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 2012.1 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstücke der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Kernbereich A“ lässt zukünftig eine 3- bis 4-geschossige Kerngebietenutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,6. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.22.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2012.1

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 2012.1 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Anzahl der Vollgeschosse:	III
Geschossflächenzahl:	1,6
Grundstücksgröße:	500 m ²

Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2012.1 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁷¹⁾ für die Zone 2012.1 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 133,30 €/m².

4.22.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2012.1 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁷²⁾ für die Zone 2012.1 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 138,08 €/m².

4.22.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 2012.1, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 2012.1 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 2012.1 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 130,- €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 2012.1 mit 130,00 €/m²)

⁷¹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁷²⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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:	Kerngebiet (MK)
Geschossflächenzahl:	1,6
Grundstücksgröße:	500 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 2012.1 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 2012.1 zum Stichtag:	01.01.14	130,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone
Anpassung		
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁷³	01.01.14	15.10.15
	0	- 5 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	ca. - 4 %	- 5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁷⁴	1,6	1,6
	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	500 m ²	500 m ²
	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015		125,00 €/m ²

4.22.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

⁷³⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁷⁴⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 1,6 zugeordnet.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	133,30 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	138,08 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	125,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		126,78 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 2012.1 zu gerundet 126,80 €/m².

4.22.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 2012.1 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 der Straßen „Neustraße“ und „Neumarktstraße“ und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Ausbau des „Pfarrer-Nink-Weges“ als Erschließungsanlage (Zweiterschließung) und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch die Gestaltung der vorgenannten Straßen.

4.22.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.22.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

126,80 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemali-

ge Erschließungsanlage), Gestaltung der „Neustraße“, der „Neumarktstraße“, Schaffung einer Zweitterschließung der Grundstücke und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3 % geschätzt⁷⁵⁾.

+ 3,80 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 8,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 2012.1:

138,60 €/m²

4.22.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 2012.1 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 Erschließungssituation in Teilen ergänzungsbedürftig	4	Verbesserung der Erschließungssituation	4
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Behinderung durch den Verkehr, Infrastruktur ergänzungsbedürftig, fehlende Parkplätze	7	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten im Umfeld, verkehrsberuhigende Maßnahmen	7
	Summe:	11	Summe:	11
	Mittel:	2,75	Mittel:	2,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,75 | 2,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rund 7,5 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 126,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 9,50 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 136,30 €/m².

4.22.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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. sanierungsbe-

⁷⁵⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

dingte Bodenwerterhöhungen aus ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen und das Modell Niedersachsen) und aufgrund der Marktkenntnis 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.

	Einzelresultat	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	138,60 €/m ²	1	137,45 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	136,30 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 2012.1 zu 137,40 €/m².

4.22.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 2012.1

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (137,40 €/m² minus 126,80 €/m²) ergibt 10,60 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 10,50 €/m².

4.23 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2021

Die Zone 2021 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 2021 und umfasst die im Bebauungsplan als Kerngebiet dargestellten Grundstücke im Bereich der „Adolfstraße“ und der Straße „Auf dem Fels“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.23.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.23.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 2- bis 3-geschossigen Kerngebietenutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 1,6 und teilweiser privater Grünflächennutzung.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 2021 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Kernbereich A“ lässt zukünftig eine 2- bis 3-geschossige Kerngebietenutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,2. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.23.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2021

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 2021 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Anzahl der Vollgeschosse:	II
Geschossflächenzahl:	1,2
Grundstücksgröße:	600 m ²

Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2021 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁷⁶⁾ für die Zone 2021 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 98,96 €/m².

4.23.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2021 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁷⁷⁾ für die Zone 2021 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 105,14 €/m².

4.23.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 2021, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 2021 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 2021 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 110,- €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 2021 mit 110,00 €/m²)

⁷⁶⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁷⁷⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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:	Kerngebiet (MK)
Geschossflächenzahl:	1,2
Grundstücksgröße:	600 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 2021 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 2021 zum Stichtag:	01.01.14	110,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone
	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁷⁸	01.01.14	15.10.15
	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	- 5 €/m ²
	ca. - 4,5 %	- 5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁷⁹	1,2	1,2
	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	600 m ²	600 m ²
	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015		105,00 €/m ²

4.23.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

⁷⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁷⁹⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 1,2 zugeordnet.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	98,96 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	105,14 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	105,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		104,51 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 2021 zu gerundet 104,50 €/m².

4.23.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 2021 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 der Straßen „Adolfstraße“ und „Auf dem Fels“ und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch die Gestaltung der vorgenannten Straßen.

4.23.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.23.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

104,50 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), Gestaltung der „Adolfstraße“, der Straße „Auf dem Fels“ und dem allgemeinen Sanierungsvorteils

wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2 % geschätzt⁸⁰⁾.

+ 2,10 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 12,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 2021:

118,60 €/m²

4.23.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 2021 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Behinderung durch den Verkehr, Infrastruktur ergänzungsbe-dürftig, fehlende Parkplätze	7	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten im Umfeld	7
	Summe:	7	Summe:	7
	Mittel:	1,75	Mittel:	1,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,75 | 1,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rund 5,5 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 104,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,70 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 110,20 €/m².

4.23.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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 auf-

⁸⁰⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

grund der Marktkenntnis 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.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	118,60 €/m ²	1	114,40 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	110,20 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 2021 zu 114,40 €/m².

4.23.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 2021

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (114,40 €/m² minus 104,50 €/m²) ergibt 9,90 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 9,80 €/m².

4.24 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 2031

Die Zone 2031 ist identisch mit der Bodenrichtwertzone 2031 und umfasst die im Bebauungsplan als Kerngebiet dargestellten Grundstücke im Bereich der „Bahnhofstraße“ und der „Querstraße“ mit zugehörigen Nebenflächen.

4.24.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.24.1.1 Entwicklungszustand

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernbereich“ i.d.F. vom Oktober 1987 zu beurteilen. Danach waren die Grundstücke innerhalb dieser Zone auch vor der Sanierung nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des zonalen Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Die nach diesem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung lag bei einer 1- bis 4-geschossigen Kerngebiets (MK)- bzw. Mischgebietsnutzung (MI) mit einer maximal zulässigen GFZ von 0,8 bis 1,6.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 2031 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, da sämtliche Grundstück der Zone im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Sanierungsbebauungsplanes „Kernbereich A“ liegen, die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind und die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist. Der Bebauungsplan „Kernbereich A“ lässt zukünftig eine 2- bis 3-geschossige Kerngebietsnutzung (MK) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,2. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

4.24.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2031

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 2031 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Anzahl der Vollgeschosse:	II - IV
Geschossflächenzahl:	1,2
Grundstücksgröße:	500 m ²

Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Westerburg Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2031 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁸¹⁾ für die Zone 2031 als angepasster Mittelwert der Kaufpreise aus Vergleichsgrundstücken ergibt sich zu 105,37 €/m².

4.24.1.4 Ableitung des Anfangswertes aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 15.10.2015 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 2031 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁸²⁾ für die Zone 2031 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 111,96 €/m².

4.24.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 2031, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, zurückgegriffen.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke der Zone 2031 ist identisch mit der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone 2031 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 115,- €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 2031 mit 115,00 €/m²)

⁸¹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

⁸²⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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:	Kerngebiet (MK)
Geschossflächenzahl:	1,2
Grundstücksgröße:	500 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 2031 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für die BRWZ 2031 zum Stichtag:		01.01.14		115,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁸³	01.01.14	15.10.15	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	- 5 €/m ²	ca. - 4,5 %	- 5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁸⁴	1,2	1,2	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	500 m ²	500 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 15.10.2015				110,00 €/m ²

4.24.1.6 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen

Der zonale Anfangswert wurde aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet.

Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffällen aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar waren, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesem Verfahren nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1.

⁸³⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁸⁴⁾ Die Beschreibung des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe der **wertrelevanten** GFZ. Sie wurde aber von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachgeholt. Nunmehr wird dem Bodenrichtwert eine wertrelevante GFZ von 1,2 zugeordnet.

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	105,37 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	111,96 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	110,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		109,78 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 2031 zu gerundet 109,80 €/m².

4.24.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 2031 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 der Straßen „Bahnhofstraße“, „Querstraße“ und „Bergstraße“ und die dabei eingesparten Erschließungskosten
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch die Gestaltung der vorgenannten Straßen.

4.24.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet konnten keine geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

4.24.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

109,80 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), Gestaltung der „Bahnhofstraße“,

„Querstraße“, und dem allgemeinen Sanierungsvorteils wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2 % geschätzt⁸⁵⁾.

+ 2,20 €/m²

geschätzter Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen

+ 12,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 2031:

124,00 €/m²

4.24.2.3 „Modell Niedersachsen“

Das „Modell Niedersachsen“ dient mit der entsprechenden Einstufung der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dabei erfolgt zunächst eine Einteilung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen in Klassen der unten dargestellten Tabellen.

Es gibt vier Komplexe, zwischen denen unterschieden wird, wobei die dazugehörige Klasse die Form der Auswirkung angibt. Mit Hilfe einer Matrix wird dann das Mittel der Klassenwerte und damit wiederum die Bodenwerterhöhung festgelegt.

Für die Zone 2031 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	6
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rund 5 %. Bei dem zonalen Anfangswert von 109,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,50 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 115,30 €/m².

4.24.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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 auf-

⁸⁵⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

grund der Marktkenntnis 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.

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	124,00 €/m ²	1	119,65 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	115,30 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 2031 zu gerundet 119,60 €/m².

4.24.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 2031

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (119,60 €/m² minus 109,80 €/m²) ergibt 9,80 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 9,70 €/m².