



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH WESTERWALD-TAUNUS

Geschäftsstelle beim Vermessungs-
und Katasteramt Westerwald-Taunus

Jahnstraße 5
56457 Westerburg

Telefon: 02663 – 9165 0
Telefax: 02663 – 9165 1150
E-Mail: vermka-wwt@vermkv.rlp.de
Internet: www.vermkv.rlp.de
Az.: GU 134/2016
GU 73530/2016

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 Bad Ems
Flur verschiedene

Grundbuch: von Bad Ems
Blatt verschiedene

Betroffen sind die Flurstücke der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete
„Sanierungsgebiet Bad Ems und 1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten
Sanierungsgebiet Bad Ems – Bereich West“.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 31. Mai 2016 in der Besetzung

Herr Dipl.-Ing. (FH) Günter Steudter	als Vorsitzender
Herr Dipl.-Ing. (FH) Walter Hermes (Finanzverwaltung)	als ehrenamtlicher Gutachter
Frau Dipl.-Ing. Katrin Petra Begère	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dipl.-Ing. (TU) Steffen Faßbender	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Sascha Weinbach	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Bernd Wilbert	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Steffen Zimmermann	als ehrenamtlicher Gutachter

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

Bewertungszone	Anfangswerte €/m²	Endwert €/m²	Endwert – Anfangswert €/m²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m²
11.10	91,90	93,80	1,90	1,80
20.10	114,10	126,80	12,70	12,60
52.10	79,80	81,90	2,10	2,00
52.20	71,60	83,60	12,00	11,90
101.10	164,90	180,00	15,10	15,00
121.10	110,20	114,10	3,90	3,80
291.10	130,80	145,50	14,70	14,60
540.10	81,70	87,30	5,60	5,50
540.20	76,40	84,50	8,10	8,00
540.30	81,00	82,20	1,20	1,10
540.40	81,00	81,00	0,00	0,00
550.10	89,70	93,50	3,80	3,70
550.20	124,20	126,70	2,50	2,40
581.10	137,80	154,50	16,70	16,60
581.20	131,50	146,20	14,70	14,60
581.30	124,20	139,00	14,80	14,70
581.40	98,00	98,00	0,00	0,00
590.10	108,50	110,70	2,20	2,10

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 zulässiger Weise 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.

Alle oben aufgeführten zonalen Anfangs- und Endwerte werden zum Stichtag 31. Mai 2016 (Tag der Sitzung des Gutachterausschusses) beschlossen.

Die Lage der Anfangswert- und Endwertzonen können aus der jeweiligen Zonenbeschreibung entnommen werden.

Stichtag für die Qualitätsbemessung:¹⁾

- Bei den Anfangswerten gilt **grundsätzlich** der Stichtag **vor** der Bekanntmachung der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung (Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das „Sanierungsgebiet Bad Ems“ im Jahre 1988 und für das Sanierungsgebiet „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ im Jahre 2003) ausschlaggebend. Ziel der Sanierung war die Umgestaltung der Kern- bzw. Altstadt von Bad Ems. Die förmliche Festlegung der zusammenhängenden Sanierungsgebiete erfolgte abschnittsweise durch die Beschlüsse des Stadtrates.

Name der Sanierungsgebiete	Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen	öffentliche Bekanntmachung des nebenstehenden Beschlusses	Beschluss über die Sanierungs-satzung	öffentliche Bekannt-machung der Satzung
Sanierungsgebiet Bad Ems	11.07.1988	22.07.1988	13.09.1990	21.09.1990
1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West	16.12.2003	15.01.2004	13.10.2004	21.10.2004

Für den Sanierungsteilbereich „Sanierungsgebiet Bad Ems“ wurde der 01.01.1987 als Qualitätsstichtag bestimmt und für den Sanierungsteilbereich „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ wurde der Qualitätsstichtag 01.01.2002 angehalten.

- Für die Endwerte ist der Tag der Beschlussfassung (31.05.2016) anzuhalten

Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse:

31.05.2016 (sowohl für die Anfangswerte als auch für die Endwerte).

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

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) Die zonal ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wurde, zur Vermeidung von Rundungsungenauigkeiten zu Ungunsten der Grundstückseigentümer, immer um 10 Cent abgerundet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus hat am 31.05.2016 die Bodenwerterhöhung für die auf Seite 2 aufgeführten Anfangs- und Endwertzonen gemäß § 154 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet der Stadt Bad Ems zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 beschlossen.

St. Goarshausen, den 11.07.2016

gez. Günter Steudter

.....
Günter Steudter

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
für den Bereich des Westerwald-Taunus

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift wird bescheinigt.

St. Goarshausen, 26.07.2016

Im Auftrag

.....
Josef Schneider

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	7
2 Gebietsbeschreibung.....	8
2.1 Tatsächliche Eigenschaften.....	8
3 Wertermittlungsstichtage und Grundstücksqualität.....	13
3.1 Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse).....	13
3.2 Qualitätsbemessung:.....	13
4 Grundlagen der Wertermittlung.....	17
4.1 Definitionen.....	17
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
4.3 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen.....	33
4.4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 1 1.10.....	37
4.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 20.10.....	43
4.6 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 52.10.....	50
4.7 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 52.20.....	57
4.8 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 101.10.....	64
4.9 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 121.10.....	71
4.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 291.10.....	78
4.11 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 540.10.....	85
4.12 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 540.20.....	92
4.13 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 540.30.....	99
4.14 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 540.40.....	106
4.15 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 550.10.....	107
4.16 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 550.20.....	109
4.17 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 581.10.....	116
4.18 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 581.20.....	123
4.19 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 581.30.....	130
4.20 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 581.40.....	137
4.21 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 590.10.....	138

Anlagen:

Anlage 1 - 5: Bodenrichtwertkarten zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2016

1 Vorbemerkungen

- Antragsteller: Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems,
Antrag vom 20.04.2016 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 Wertermittlungs-
stichtag 31.05.2016.

Der Anfangswert ist der Bodenwert zum Wertermittlungs-
stichtag, 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 2015, Rheinland-Pfalz (LGMB
2015),
Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag“ herausgegeben vom
Oberem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den
Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
- Rechte und Belastungen: Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es
wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbe-
züglich 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

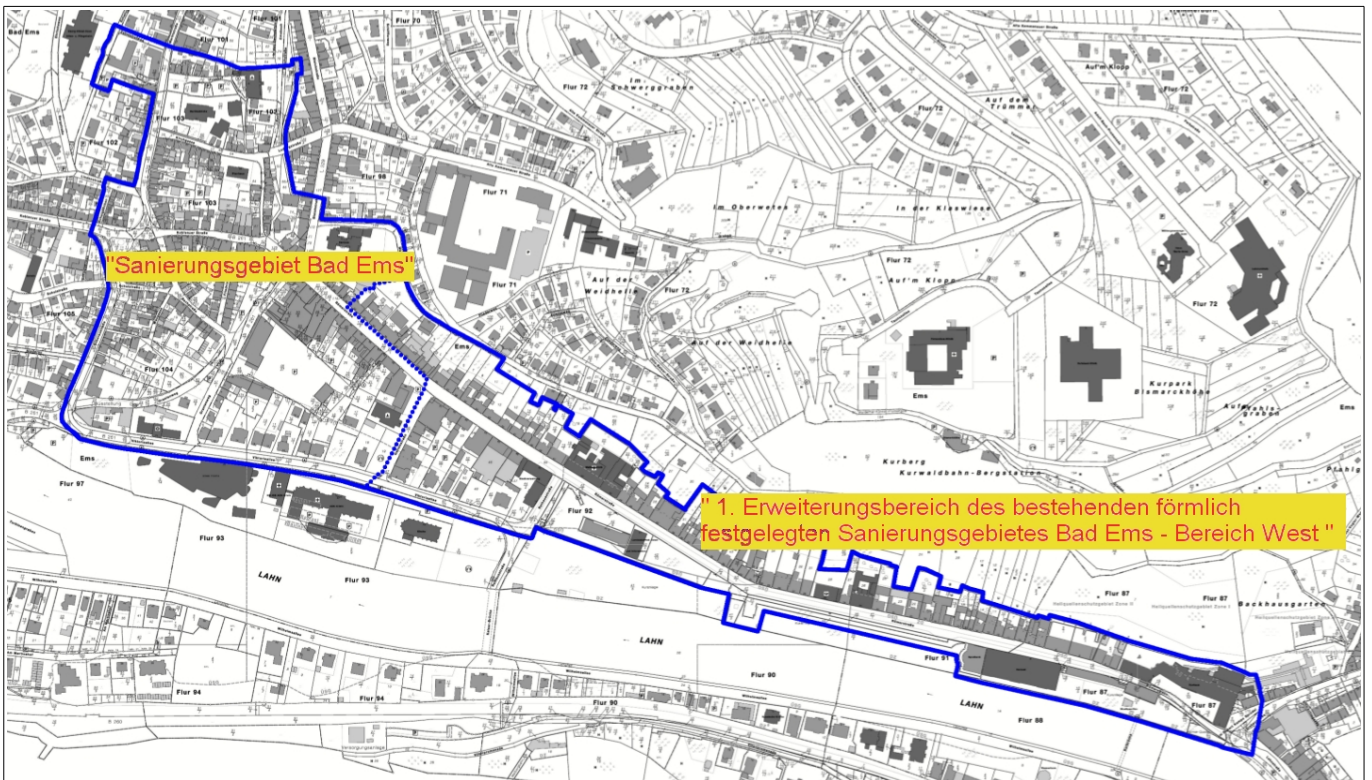
Ort: Stadt Bad Ems mit ca. 9.000 Einwohnern

Lage des Sanierungsgebietes: Zentrale Ortslage der Stadt Bad Ems (siehe Anlage 2).

Die Merkmale von Mischgebieten (Wohn- und Geschäftsnutzung) prägen das Sanierungsgebiet.

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist der Stadt Bad Ems die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Übersichtskarte der Sanierungsgebiete



Übersichtskarte mit den Abgrenzungen der Sanierungsgebiete „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“

- Bebauung:** Die im Bewertungsgebiet gelegenen Grundstücke werden zum Bewertungszeitpunkt in Teilbereichen gemischt genutzt (im Erdgeschoss Einzelhandel, Gaststätten und sonstige Dienstleistungen, Obergeschosse vorwiegend Wohnen). In Teilbereichen unterliegen auch die Erdgeschosse weitgehend einer Wohnnutzung. Bei einer überwiegend vorherrschenden geschlossenen Bauweise liegt die überwiegend bauliche Ausnutzung zwischen zwei und vier Geschossen.
- Die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns war Ziel der Sanierung.
- Infrastrukturmaßnahmen:** Die im Sanierungsgebiet gelegen Straßen „Römerstraße/ Koblenzer Straße/ Silberaustraße/ Rathausstraße/ Weidhellweg und Fronhof“ wurden neu ausgebaut.
- Sanierung des Gehweges im Kreuzungsbereich Viktoriaallee/ Oranienweg
- Die Römerstraße, die Koblenzer Straße (bis zum Einmündungsbereich Bachstraße/ Marktstraße) und die Rathausstraße wurden als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen.
- Die Römerstraße wird für den Kfz-Verkehr überwiegend über die Rathausstraße von der Viktoriaallee bzw. über die Kaiserbrücke und tlw. über die Gartenstraße erschlossen. Die untere Römerstraße ist im Einrichtungsverkehr und die obere Römerstraße im Zweirichtungsverkehr mit Wendepunkten befahrbar. Von der Spielbank bis zur Einmündung der Grabenstraße ist die Römerstraße als Fußgängerzone ausgebildet und somit für den Kfz-Verkehr gesperrt mit Ausnahmeregelungen für Sonderfahrzeuge, Anlieferung und Anlieger.
- In dem Bereich der Straße „Fronhof“ wurde ein öffentlicher Parkplatz (22 Stellflächen) geschaffen und entlang der Römerstraße wurden die Parkplatzflächen erweitert bzw. neu gestaltet.
- Durch die Herstellung die „Max-Jacob-Kultur-Passage“ wurde die fußläufige Erschließung von der „Wipsch“ (öffentlicher Platz und Tiefgarage) zu der Römerstraße ermöglicht.
- Zustand der Erschließungsanlagen:** Der Zustand der Erschließungsstraßen (Römerstraße, Koblenzer Straße, Silberaustraße, Rathausstraße, Weidhellweg und Fronhof) erforderte nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems einen Neuausbau .

- Immissionen:** Das Verkehrsaufkommen aus und in Richtung Montabaur wird im westlichen Bereich des Sanierungsgebietes als Begegnungsverkehr über die Marktstraße (L 329)/ Silberaustraße sowie über die Viktoriaalle (B 261)/ Oranienweg (B 261)/ Bleichstraße (L 329) geleitet.
- Die Hauptnutzer der vorhandenen Straßen sind der innerörtliche Quell- und Zielverkehr für Geschäfte, Arzt-Praxen, Büros, Kreditinstitute, Soziale Dienste, Spielbank, Kliniken, Hotels, Gaststätten, Anlieger, Anwohner und Besucher.
- Wertbeeinflussende 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.
- Baugrund:** Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.
- Hinweis:** 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.

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

- Sanierungsverfahren:** Der Stadtrat der Stadt Bad Ems hat in den Sitzungen vom 13.09.1990 (Sanierungsgebiet Bad Ems) und 13.10.2004 (1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West) aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in Verbindung mit den §§ 140, 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) die Satzungen über die förmliche Festlegungen der Sanierungsgebiete in der Stadt Bad Ems beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 21.09.1990 und 21.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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)

Aufhebung der Sanierung: Die Satzungen der Stadt Bad Ems über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ ist zum Wertermittlungstichtag 31.05.2016 noch nicht aufgehoben.

Darstellung im Flächennutzungsplan (gemäß der „Vorbereitenden Untersuchungen“):

„Sanierungsgebiet Bad Ems“:

Der 1. Änderungsentwurf zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems bezeichnet einen Teil des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet. Die Zweckbestimmung des gesamten Untersuchungsgebietes ist bis auf zwei Teilflächen durch die Darstellung als gemischte Baufläche im 1. Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes vorgegeben.

Im Blockbereich Römerstraße/ Oranienweg/ Viktoriaallee/ Gartenstraße ist eine Teilfläche als Sonderbaufläche
- Geschäftshäuser/ Tiefgarage - dargestellt. Der Bereich entlang der Viktoriaallee, deren nördliche Bebauung eine erhaltenswerte Villenbebauung aus dem 19. Jahrhundert aufweist, ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Kurgebiet - dargestellt, das sich nach Osten in Richtung des historischen Kurbereiches außerhalb des Untersuchungsgebietes fortsetzt.

„1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems (Planstand 27.08.1998) werden in den einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes folgende Nutzungen ausgewiesen:

- Kurhaus/ Kursaal: als Sondergebiet (SO), Kur- und Beherbergungsbetriebe mit einem Sondergebiet Parkhaus
- Kurgarten als Sondergebiet (SO) Kurgarten
- Malbergklinik als Sondergebiet (SO) Klinik
- Villengebiet an der Viktoriaallee als Sondergebiet (SO) Kur
- Bebauung der Römerstraße am Kurgarten als Kerngebiet (MK)
- Bebauung der Römerstraße im Innenstadtbereich als Gemischte Baufläche (M) mit Sondergebiet (SO), Tiefgarage und Geschäftshäuser

Der ganze Bereich des Kurgartens zwischen Lahnufer, Kurhaus und Altem Rathaus und der angrenzenden Römerstraßen - Bebauung ist als Denkmalzone ausgewiesen; desgleichen die Römer-Passage mit den Häusern Römerstraße 95 und 96 und Viktoriaallee 3. Der Kurgarten ist Geschützter Landschaftsbestandteil (LB), das Vier-Türme-Haus ist als Kulturdenkmal (KD) und der Baumbestand als Naturdenkmal (ND) gekennzeichnet. Die beiden Festlegungen im Kurgarten: (LB) und (ND) sind jedoch inzwischen aufgehoben.

Im Kurpark ist eine Teilfläche für öffentliche Parkplätze (P) an der Ecke: Am Alten Rathaus / Römerstraße vorgesehen.

Ein großer Teil des Untersuchungsgebietes liegt im Heilquellenschutzgebiet der Zonen 1 bis 3 mit besonders zu berücksichtigenden Schutzanforderungen für den Bodenbereich. Die Rechtsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet vom 13.03.1974, die auf eine Dauer von 30 Jahren befristet war, wird durch den Entwurf des neuen Heilquellenschutzgebietes vom 05.02.2004 ersetzt. Es gelten neue qualitative und quantitative Schutzzonen im Untersuchungsgebiet, die im Rahmenplan S.69 dargestellt sind.

Die Bebauung an der Nordseite der Viktoriaallee weist eine erhaltenswerte Villenbebauung aus dem 19. Jahrhundert auf, die zum erweiterten, historischen Kurbereich gehört und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur gekennzeichnet ist. Als Einzeldenkmale sind ausgewiesen das ehemalige Rathaus – Römerstraße 97, die Villa Sommer, Viktoriaallee 1, sowie Viktoriaallee 6, die sog. Parkvilla.

Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

Die jeweils gültigen Festsetzungen der Bebauungspläne wird bei den Ermittlungen der zonalen Anfangs- und Endwerte der jeweiligen Zone unter dem Menüpunkt „Entwicklungszustand“ beschrieben.

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 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⁾

31. Mai 2016

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. Da die Aufhebung der Sanierung noch nicht erfolgt ist, wird hier der sanierungsbedingte Vorteil auf den Tag der Gutachterausschusssitzung festgelegt.

3.2 Qualitätsbemessung:

Anfangswerte	Grundsätzlich gilt hier der 01.01.1987 bzw. der 01.01.2002 (s.S. 4) als Stichtag.
Endwerte	31.05.2016

3.2.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand

Der ursprüngliche Straßenausbau für die nachfolgend aufgeführten Straßen entsprach weder zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen noch war der bauliche Zustand zufriedenstellend. 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 BauGB i.d.R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen.

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.

Sanierungsbeeinflusster Zustand

Im Rahmen der Sanierung wurden für folgende Straßen durchgreifende Straßenausbaumaßnahmen vorgenommen:

- Römerstraße – Ost (Ausbau: 2006),
- Römerstraße – West (Ausbau: 2010/11)
- Koblenzer Straße (Ausbau: 2011),
- Silberaustraße (Ausbau: 2011),
- Rathausstraße (Ausbau: 2006),
- Weidhellweg (Ausbau: 1994) und
- Fronhof (Ausbau: 1997).

Diesbezüglich dürfen jedoch **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 (unter Berücksichtigung der Alterswertabschreibung) 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 BauGB sind nach § 154 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu erfassen, so dass der Endwert „naturschutzbeitragsfrei“ abgeleitet werden muss.

Von daher sind auch die „Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei 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 Wertermittlungstichtags 31.05.2016 zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der **01.01.1987 bzw. 01.01.2002** (s.S. 4).

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

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

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

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 ImmoWertV als Rohbauland 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 dem zu bewertenden Bereich ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach dem § 30 BauGB. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau.

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.

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

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

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.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Erschließungs- und Ausbavorteile

Die von der Stadt Bad Ems 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 durch geführten 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 marktkonformen Ergebnissen⁸⁾. Diese Verfahren müssen auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

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 –.

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

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 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,- €/m² – 290,- €/m² = 60,- €/m².

Fehlerbetrachtung

Endwert = 350,- €/m² + 10 % = 385,- €/m²

Anfangswert = 290,- €/m² – 10 % = 261,- €/m²

Differenz = 124,- €/m²

Relative Änderung:

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

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 bebauter 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.

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

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

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 Anfangswerts ausgewertet. Eine Auswertung bzw. Herausrechnung des Bodenwertanteils erfolgt nach dem Modell des Sachwertverfahrens (§§ 21 - 23 ImmoWertV) aus sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangs- bzw. des Endwerts. Dieses Verfahren fließt nur mit einer geringen Gewichtung in die Wertermittlung ein, da es eine hohe Ungenauigkeit aufweist.

Die gesamten Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke werden in einer Tabelle für jede Zone entsprechend der wertbeeinflussenden Merkmale *Kaufdatum (Anpassung immer auf den Wertermittlungstichtag 31.05.2016), 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 11.10 ist die Tabelle der Vergleichskaufpreise mit der Anpassung auf die wertbeeinflussenden Merkmale der (GFZ mit 2,0, Grundstücksfläche mit 200 m² und der Lage (Zone 11 A) mit 90,- €/m² nachfolgend beispielhaft dargestellt. Der Mittelwert ohne Ausreißer wird für diese Zone mit 110,70 €/m² berechnet und für die Ableitung des sanierungsbedingten Anfangswertes gewichtet herangezogen.

Auf der folgenden Seite ist die Tabelle der Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke für die Zone 11.10 dargestellt.

Table with 17 columns and multiple rows. Columns 1-9: 'Angaben zu den Vergleichspreisen (V)' including Kaufpreis, Fläche, Datum, Bodenrichtwert, etc. Columns 10-17: 'Anpassung an die Anfangswertzone' including Wert zum Stichtag (31.05.16), Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W), and final values like UK(W) / UK(V), Lage (W), and Gewicht. Bottom section includes 'Mittelwerte' and a disclaimer.

Tabelle der Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke für die Zone 11.10

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⁾.

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

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

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben worden ist, sind die Bodenrichtwerte sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „E“ (Endwert)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 „A“ und „E“ handelt es sich daher um Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, nicht um die besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, da letztere nur auf Antrag auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Bei den besonderen Bodenrichtwerten handelt es sich insbesondere um zonale Anfangs- und Endwerte mit dem Wertermittlungstichtag „Abschluss der Sanierung“.

Werden die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte –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 grundstücks-spezifischen 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.

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 „E“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

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 Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

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

1. Allgemeiner Sanierungsvorteil

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

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 Ruhezonen; Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung.

Der o.g. allgemeine Sanierungsvorteil mit dem Lagevorteil wurde für den Bereich der v.g. Sanierungsgebiete der Stadt Bad Ems vom Gutachterausschuss zwischen 0 und 3% 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. sachgerecht 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. Aufzonungsvorteile

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 Bodenwert-erhöhung mit herangezogen werden. Je nach Art und Umfang des Erschließungsvorteils, der Höhe der Erschließungskosten im Verhältnis zum absoluten Grundstückswert (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, § 14 WertV Rn. 138) und den Gegebenheiten des Grundstücksmarktes kann die Annahme gerechtfertigt sein, dass ersparte Aufwendungen für Erschließungs- oder Ausbaubeiträge zu einer Wertsteigerung des Grundstücks in entsprechender Höhe führen (so im Ergebnis Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 28 WertV Rn. 46). Insoweit müssen jedoch die tatsächlichen Umstände, die Rückschluss von fiktiven Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwert-erhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden.“*

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

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

Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden¹⁴⁾. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet der Stadt Bad Ems, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweitererschließung vor¹⁵⁾. 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 Erschließungsgebieten¹⁶⁾ in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen 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.

¹⁴⁾ 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.

¹⁵⁾ 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.

¹⁶⁾ Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

- 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 $\pm 35\%$ 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 31.05.2016) 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. Der Gutachterausschuss geht bei dem vorhandenen Wertgefüge in den Sanierungsgebieten „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ von einer rentierlichen Bodenwerterhöhung durch die ersparten fiktiven Ausbaukosten (neuer Zustand) von maximal 21,- €/m² aus.

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 0¹⁷⁾ (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 Vergleichsmaterial dienten die Daten aus Niedersachsen sowie Daten aus weiteren Umfragen in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

¹⁷⁾ 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]).

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 Bad Ems weder mit den überwiegend ländlichen Grundstücksmärkten des Hunsrück's, der Eifel und des Westerwalds noch mit den großstädtischen Grundstücksmärkten von Mainz, Koblenz, Trier etc. vergleichbar ist. Vielmehr ist Bad Ems 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 Vergleichswertverfahren)

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 entsprechend 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 Bodenwert-erhöhung.

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 und der Schaffung ausreichender Parkmöglichkeit in geschäftsnaher Lage.

Die Sanierungsmaßnahmen der Stadt Bad Ems in den Sanierungsgebieten „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ 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,
- Ausbaubeitragsvorteil und allgemeiner Erschließungsvorteil aus dem Ausbau der Straßen und den damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen ohne die diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- Entlastung von Teilbereichen des Sanierungsgebietes vom fließenden Verkehr,
- Entkernung von Innenbereichen und Schaffung von Parkplätzen,
- 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 Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben);
- **Verkürzung der Wartezeit bis zur baulichen Nutzung**
Beseitigung von Gewerbebrachen, Aktivierung von bisher ungenutzten „Hinterhofflächen“ etc. zur Schaffung von Wohnbau-, Gewerbe- und sonstigen Grundstücken;
- **Verbesserung des Erschließungszustands**
Aufwertung der innerörtlichen Quartiere (z. B. durch attraktive verkehrsberuhigte Einzelhandelsbereiche);
- **Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**
Durch Bodenordnung entstehen erstmals zweckmäßig bebaubare Grundstücke bzw. werden bereits bebaute oder bebaubare Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestalt und der Erschließungssituation verbessert;
- **Gewährung von Zuschüssen**
In Aussicht gestellte Zuschüsse erhöhen häufig dann die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn diese an einen bestimmten Eigenkapitaleinsatz geknüpft sind;

- **Fremdgeförderte Maßnahmen**

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

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

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

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

- **Sanierungsbedingte Steuervorschriften**

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

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

4.3.3 Qualifizierung der **konkreten** Sanierungsmaßnahmen

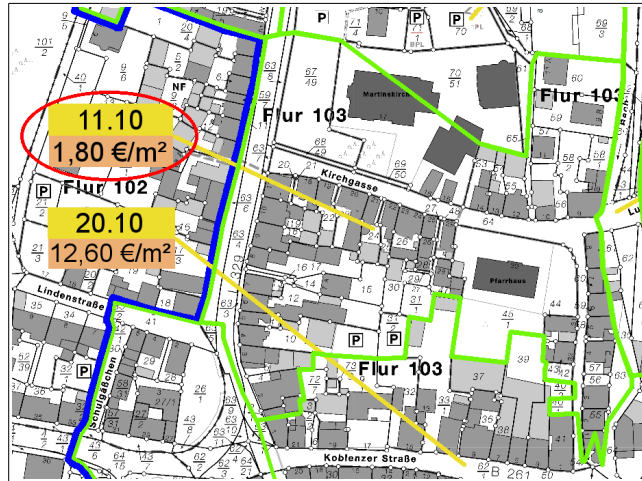
Folgende überwiegend zonenübergreifende Sanierungsmaßnahmen sind nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems von der öffentlichen Hand (vgl. §§ 146 – 148 BauGB) bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 2. Teilsatz BauGB) durchgeführt worden¹⁸⁾:

- Die im Sanierungsgebiet gelegen Straßen „Römerstraße/ Koblenzer Straße/ Silberaustraße/ Rathausstraße/ Weidhellweg und Fronhof“ wurden neu ausgebaut.
- Sanierung des Gehweges im Kreuzungsbereich Viktoriaallee/ Oranienweg
- Die Römerstraße, die Koblenzer Straße (bis zum Einmündungsbereich Bachstraße/ Marktstraße) und die Rathausstraße wurden als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen. Die Römerstraße wird für den Kfz-Verkehr überwiegend über die Rathausstraße von der Viktoriaalle bzw. über die Kaiserbrücke und tlw. über die Gartenstraße erschlossen. Die untere Römerstraße und die Koblenzer Straße ist im Einrichtungsverkehr und die obere Römerstraße im Zweirichtungsverkehr mit Wendepunkten befahrbar. Von der Spielbank bis zur Einmündung der Grabenstraße ist die Römerstraße als Fußgängerzone ausgebildet und somit für den Kfz-Verkehr gesperrt mit Ausnahmeregelungen für Sonderfahrzeuge, Anlieferung und Anlieger.
- In dem Bereich der Straße „Fronhof“ wurde ein öffentlicher Parkplatz (22 Stellflächen) geschaffen und entlang der Römerstraße wurden die Parkplatzflächen erweitert bzw. neu gestaltet.
- Durch die Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“ wurde die fußläufige Erschließung von der „Wipsch (öffentlicher Platz und Tiefgarage)“ zu der Römerstraße ermöglicht.
- Abriß von Gebäuden im Bereich „Wallgasse, Fronhof 9 und 10 tlw., Lindenstraße 2, Silberaustraße 4 und Bereich der Marktstraße (Lotze-Bau) zur Schaffung und/ oder Gestaltung der gewonnenen Freiflächen
- tlw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten und öffentlichen Gebäuden
- Gestaltung des Rathausvorplatzes
- Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage im Bereich „Wipsch“
- Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen)

¹⁸⁾ Angaben wurden der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems vom 20.08.2014 entnommen

4.4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 11.10

Die Zone 11.10 befindet sich im Bereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.4.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.4.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 11.10 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Fronhof“ und „Koblenzer Straße/ Kirchgasse“ sowie tlw. in einem Bereich der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) und tlw. als Kerngebiet, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bis 3,0, bei einer II bis III geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 11.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 11.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 2,0

Grundstücksgröße: 200 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine weitgehend intakte Straße.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 11.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert¹⁹⁾ für die Zone 11.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 110,70 €/m².

4.4.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 11, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 11.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 90,00 €/m² (SU).

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

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 11 mit 90,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 2,0

Grundstücksgröße: 200 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 11 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 11 zum Stichtag:			01.01.2016	90,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ²⁰⁾	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,0	2,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	200 m ²	200 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				90,00 €/m ²

²⁰⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.4.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	110,70 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	90,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		91,88 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 11.10 zu gerundet 91,90 €/m².

4.4.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 11.10 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)
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld (Bereich Fronhof)

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert**91,90 €/m²**

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteil sowie für die Verbesserung der Parkplatzsituation werden 1,5% geschätzt²¹.

+ 1,40 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 11.10:

93,30 €/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 11.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen im Bereich Fronhof	2
	Summe:	2	Summe:	2
	Mittel:	0,5	Mittel:	0,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (0,5 | 0,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwertsteigerung von rd. 3,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 91,90 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,80 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 94,70 €/m².

²¹⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

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. 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	93,30 €/m ²	2	93,77 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	94,70 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 11.10 zu gerundet 93,80 €/m².

4.4.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 11.10

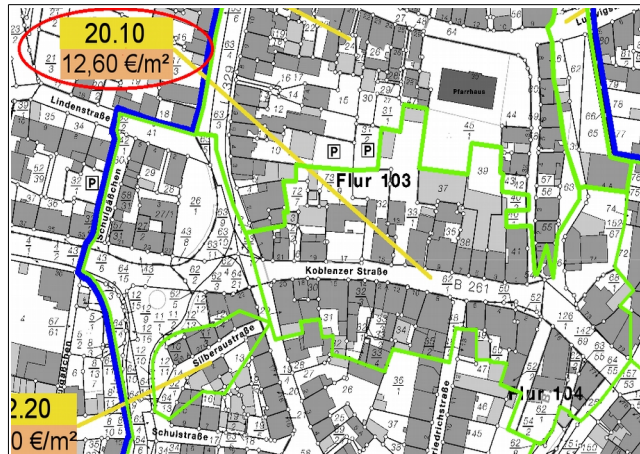
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (93,80 €/m² minus 91,90 €/m²) ergibt 1,90 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet²² 1,80 €/m².

²²⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 20.10

Die Zone 20.10 befindet sich im Bereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.5.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.5.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 20.10 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Koblenzer Straße/ Kirchgasse“ und „An der Wipsch - Bereich West“ der Stadt Bad Ems. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung überwiegend als Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bis 3,0, bei einer I bis III geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.5.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 20.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 20.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 2,0

Grundstücksgröße: 250 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 20.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert²³⁾ für die Zone 20.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 144,68 €/m².

4.5.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 20, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 20.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 120,00 €/m² (SU).

²³⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 20 mit 120,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 2,0

Grundstücksgröße: 250 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 20 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 20 zum Stichtag:			01.01.2016	120,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ²⁴	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-9,00 €/m ²	-7,5%	-9,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,0	2,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	250 m ²	250 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				111,00 €/m ²

²⁴⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.5.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	144,68 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	111,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		114,06 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 20.10 zu gerundet 114,10 €/m².

4.5.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 20.10 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)
- Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage (Koblenzer Straße) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Die Koblenzer Straße wurde, im Bereich des Sanierungsgebietes, als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	114,10 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil die Koblenzer Straße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen und den tlw. Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden werden 4,5% geschätzt ²⁵ .	+ 5,10 €/m²
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres	+ <u>10,82 €/m²</u>
vorläufiger zonaler Endwert Zone 20.10:	130,02 €/m²

²⁵⁾ 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 20.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	geringe/ keine Mängel	2	gezielte Behebung von Mängel	2
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastrukturmaßnahmen insgesamt ergänzungsbedürftig; Straßenoberfläche defekt, muß erneuert werden;	5	gezielte Ergänzung der Infrastruktur, Erneuerung und Gestaltung der vorhandene Erschließungsanlage; die Koblenzer Straße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbe- reich ausgewiesen	5
	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 Bodenwertsteigerung von rd. 5,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 114,10 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,30 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 120,40 €/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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	130,02 €/m ²	2	126,81 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	120,40 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 20.10 zu gerundet 126,80 €/m².

4.5.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 20.10

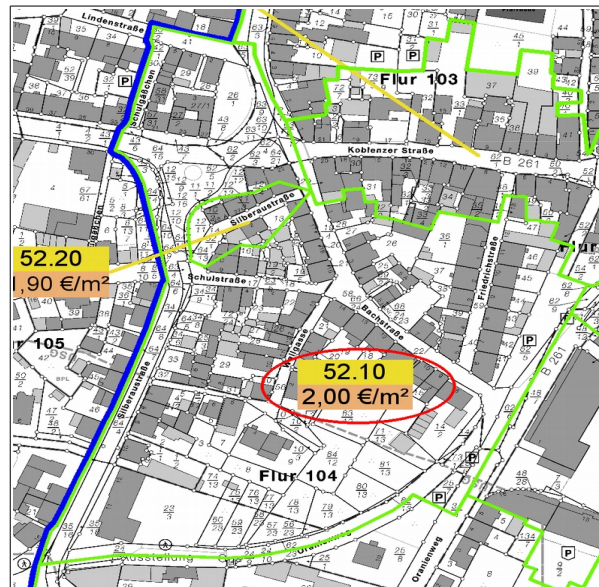
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (126,80 €/m² minus 114,10 €/m²) ergibt 12,70 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet²⁶⁾ 12,60 €/m².

²⁶⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.6 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 52.10

Die Zone 52.10 befindet sich im Bereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.6.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.6.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 52.10 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „An der Wipsch – Bereich West“ und „Koblenzer Straße/ Silberaustraße – 2. Änderung“ der Stadt Bad Ems. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, 2,0 und 3,0, bei einer II bis max. IV geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.6.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 52.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 52.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 1,2

Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems weitgehend intakte Straßen.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 52.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert²⁷⁾ für die Zone 52.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 77,38 €/m².

4.6.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 52, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 52.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 80,00 €/m² (SU).

²⁷⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

● Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 52 mit 80,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,2

Grundstücksgröße: 200 m² (der Gutachterausschuss geht hier von einer durchschnittlichen Größe der Grundstücke von ca. 300 m² aus!)

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 52 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 52 zum Stichtag:			01.01.2016	80,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ²⁸⁾	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,2	1,2	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	300 m ²	300 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				80,00 €/m ²

²⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.6.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	77,38 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	80,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		79,76 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 52.10 zu gerundet 79,80 €/m².

4.6.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 52.10 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)
- Erstellung eines öffentlichen Platzes mit einem Sonderbauwerk (Brunnen)
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Freilegungen (Abriß von Gebäuden)
- begleitende Maßnahmen im Bereich Kreisverkehr Koblenzer Straße/ Silberaustraße

4.6.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

4.6.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

79,80 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteil, Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Freilegungen (Abriß von Gebäuden), die Erstellung eines öffentlichen Platzes mit einem Sonderbauwerk (Brunnen) und die begleitende Maßnahmen im Bereich Kreisverkehr Koblenzer Straße/ Silberaustraße werden 2,0% geschätzt²⁹.

+ 1,60 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 52.10:

81,40 €/m²

²⁹⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

4.6.2.3 „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 52.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke, tlw. Freilegung (Abriß von Gebäuden)	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbesserungsbedürftig	2	einzelne Ergänzungen, Erstellung eines öffentlichen Platzes mit einem Sonderbauwerk (Brunnen), begleitende Maßnahmen im Bereich Kreisverkehr Koblenzer Straße/ Silberaustraße	2
	Summe:	3	Summe:	3
	Mittel:	0,75	Mittel:	0,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (0,75 | 0,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwertsteigerung von rd. 4,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 79,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 3,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 83,00 €/m².

4.6.2.4 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	81,40 €/m ²	2	81,93 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	83,00 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 52.10 zu gerundet 81,90 €/m².

4.6.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 52.10

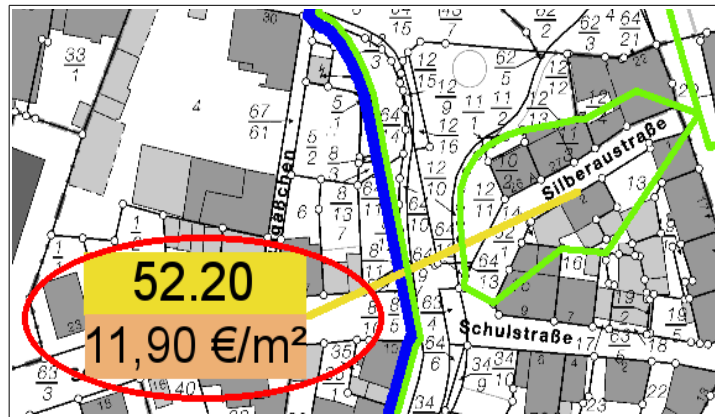
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (81,90 €/m² minus 79,80 €/m²) ergibt 2,10 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet³⁰⁾ 2,00 €/m².

³⁰⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.7 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 52.20

Die Zone 52.20 befindet sich im Bereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.7.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.7.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 52.20 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „An der Wipsch - Bereich West“ und „Koblenzer Straße/ Silberaustraße – 2. Änderung“ der Stadt Bad Ems. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, 2,0 und 3,0, bei einer I bis max. III geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.7.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 52.20

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 52.20 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 1,2

Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 52.20 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert³¹⁾ für die Zone 52.20 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 77,38 €/m².

4.7.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 52, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 52.20 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 80,00 €/m² (SU).

³¹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

● Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 52 mit 80,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,2

Grundstücksgröße: 200 m² (Der Gutachterausschuss geht hier von einer durchschnittlichen Größe der Grundstücke von ca. 300 m² aus!)

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 52 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 52 zum Stichtag:			01.01.2016	80,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ³²	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-9,00 €/m ²	-11,25%	-9,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,0	2,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	300 m ²	300 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.5216				71,00 €/m ²

³²⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.5216) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.5216) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.7.1.5 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 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 bebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1. Das Bodenrichtwertverfahren weist eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nur die Bodenwertunterschiede zwischen Richtwertgrundstück und Wertermittlungs-

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

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	77,38 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	71,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		71,58 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 52.20 zu gerundet 71,60 €/m².

4.7.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 52.20 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage (Silberaustraße) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Erstellung eines öffentlichen Platzes mit einem Sonderbauwerk (Brunnen)
- begleitende Maßnahmen im Bereich Kreisverkehr Koblenzer Straße/ Silberaustraße

4.7.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

4.7.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	71,60 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil die Erstellung eines öffentlichen Platzes mit einem Sonderbauwerk (Brunnen) und die begleitenden Maßnahmen im Bereich Kreisverkehr Koblenzer Straße/ Silberaustraße werden 4,5% geschätzt ³³ .	+ 3,20 €/m²
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres	+ <u>12,60 €/m²</u>
 vorläufiger zonaler Endwert Zone 52.20:	 87,40 €/m²

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

4.7.2.3 „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 52.20 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	überwiegend intakt	1	gezielte Behebung von Mängel	1
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastrukturmaßnahmen insgesamt ergänzungsbedürftig; Straßenoberfläche defekt, muß erneuert werden	6	Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage; Erstellung eines öffentlichen Platzes mit einem Sonderbauwerk (Brunnen), begleitende Maßnahmen im Bereich Kreisverkehr Koblenzer Straße/ Silberaustraße	6
	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 Bodenwertsteigerung von rd. 6,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 71,60 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 4,30 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 75,90 €/m².

4.7.2.4 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	87,40 €/m ²	2	83,57 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	75,90 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 52.20 zu gerundet 83,60 €/m².

4.7.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 52.20

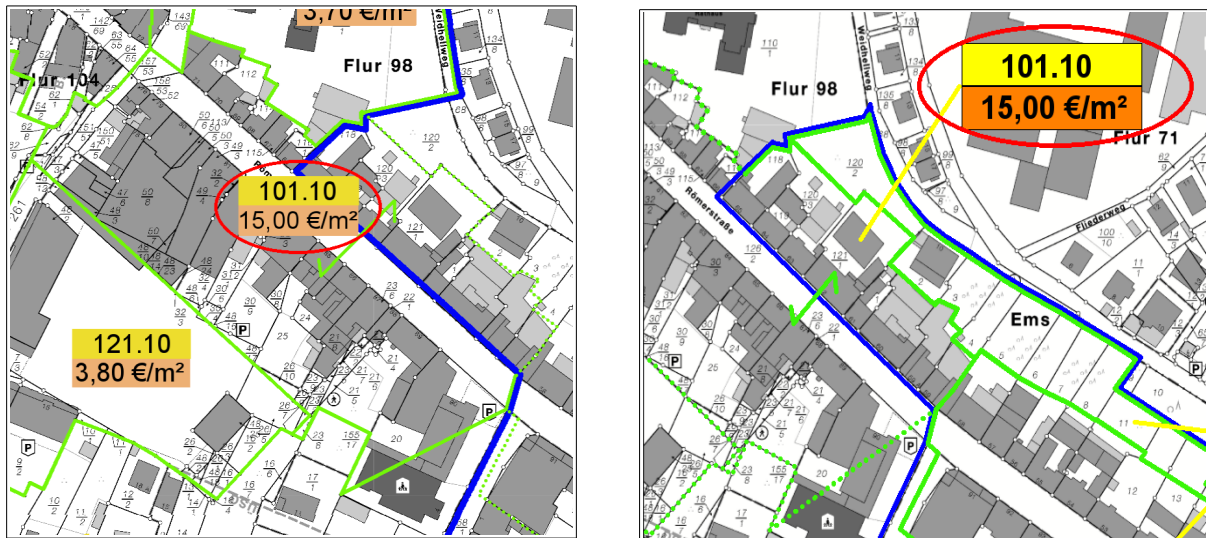
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (83,60 €/m² minus 71,60 €/m²) ergibt 12,00 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet³⁴ 11,90 €/m².

³⁴⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.8 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 101.10

Die Zone 101.10 befindet sich in den Sanierungsgebieten „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafiken.



4.8.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.8.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 101.10 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „An der Wipsch / Ost“, „Untere Bleichstraße/ Weidhellweg“ und „Südliche Otto Balzerstraße/ Römerstraße“ der Stadt Bad Ems. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK), Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bis max. 6,0, bei einer I bis IV geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.8.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 101.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 101.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 2,2

Grundstücksgröße: 450 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 101.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert³⁵⁾ für die Zone 101.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 203,44 €/m².

4.8.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 101, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 101.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 170,00 €/m² (SU).

³⁵⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 101 mit 170,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 2,2

Grundstücksgröße: 450 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 20 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 101 zum Stichtag:			01.01.2016	170,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ³⁶	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-9,00 €/m ²	rd. -5,3%	-9,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,2	2,2	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	450 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				161,00 €/m ²

³⁶⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.8.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	203,44 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	161,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		164,86 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 101.10 zu gerundet 164,90 €/m².

4.8.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 101.10 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)
- Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage (Römerstraße) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen
- Durch die Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“ wurde die fußläufige Erschließung zu der Wipsh (u.a. öffentlicher Platz und Tiefgarage) zu der Römerstraße ermöglicht
- Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage

4.8.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

4.8.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	164,90 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen, die Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“ und die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage werden 5,5% geschätzt ³⁷ .	+ 9,10 €/m²
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres	+ <u>9,91 €/m²</u>
vorläufiger zonaler Endwert Zone 101.10:	183,91 €/m²

³⁷⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

4.8.2.3 „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 101.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindungen mangelhaft; Straße erneuerungsbedürftig	6	Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage; die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen; Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“; Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage;	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 Bodenwertsteigerung von rd. 4,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 164,90 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 7,40 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 172,30 €/m².

4.8.2.4 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	183,91 €/m ²	2	180,04 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	172,30 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 101.10 zu gerundet 180,00 €/m².

4.8.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 101.10

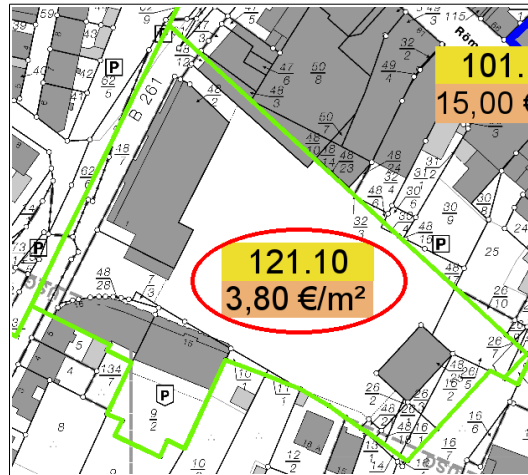
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (180,00 €/m² minus 164,90€/m²) ergibt 15,10 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet³⁸ 15,00 €/m².

³⁸⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.9 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 121.10

Die Zone 121.10 befindet sich im Bereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.9.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.9.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 121.10 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Wipsch / Ost“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) und sonstige Sondergebiete (SO), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, 1,2 und 3,0, bei einer I bis III geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.9.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 121.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 121.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,8
Grundstücksgröße:	1000 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine weitgehend intakte Straße.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 121.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert³⁹⁾ für die Zone 121.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 111,74 €/m².

4.9.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 121, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 121.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² (SU).

³⁹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 121 mit 110,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,8

Grundstücksgröße: 1000 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 121 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 121 zum Stichtag:			01.01.2016	110,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ⁴⁰	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,8	1,8	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	1000 m ²	1000 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				110,00 €/m ²

⁴⁰⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.9.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	111,74 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	110,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		110,16 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 121.10 zu gerundet 110,20 €/m².

4.9.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 121.10 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)
- Durch die Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“ wurde die fußläufige Anbindung zu der Römerstraße ermöglicht
- Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage

4.9.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

4.9.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert **110,20 €/m²**

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteil, die Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“ und die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage werden 3,0% geschätzt⁴¹.

+ 3,30 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 121.10:

113,50 €/m²

⁴¹⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

4.9.2.3 „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 121.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (ungünstige fußläufige Erreichbarkeit von der Römerstraße)	4	Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“; Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage	4
	Summe:	4	Summe:	4
	Mittel:	1	Mittel:	1

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,0 | 1,0) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwertsteigerung von rd. 4,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 110,20 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,00 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 115,20 €/m².

4.9.2.4 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	113,50 €/m ²	2	114,07 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	115,20 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 121.10 zu gerundet 114,10 €/m².

4.9.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 121.10

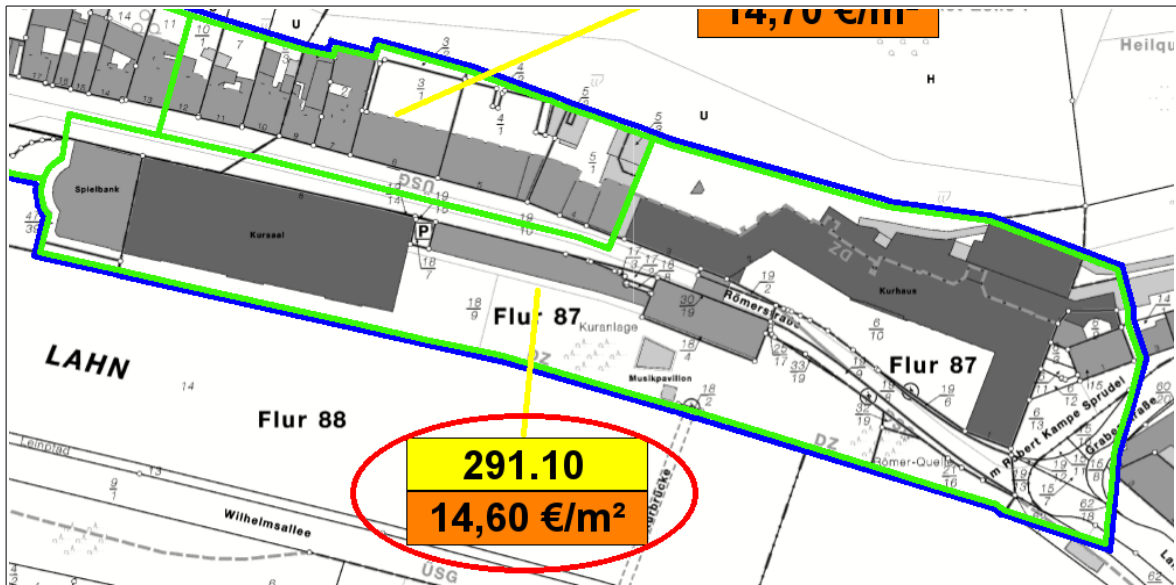
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (114,10 €/m² minus 110,20 €/m²) ergibt 3,90 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁴² 3,80 €/m².

⁴²⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 291.10

Die Zone 291.10 befindet sich in dem „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.10.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.10.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 291.10 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Untere Grabenstraße“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Sondergebiet (SO), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bis 3,0, bei einer I bis max. V geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.10.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 291.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 291.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO)

Geschossflächenzahl: 3,0

Grundstücksgröße: 5000 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 291.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁴³⁾ für die Zone 291.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 158,89 €/m².

4.10.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 291, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 291.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 140,00 €/m² (SU).

⁴³⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

● Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 291 mit 140,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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: Sonderbauflächen (SO)

Geschossflächenzahl: 4,1 (der Gutachterausschuss geht hier von einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl der Grundstücke von ca. 3,0 aus!)

Grundstücksgröße: 350 m² (der Gutachterausschuss geht hier von einer durchschnittlichen Größe der Grundstücke von ca. 5000 m² aus!)

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 291 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 291 zum Stichtag:			01.01.2016	140,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ⁴⁴	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-12,00 €/m ²	rd. -8,6%	-12,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	3,0	3,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	5000 m ²	5000 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				128,00 €/m ²

⁴⁴⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.10.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	158,89 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	128,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		130,81 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 291.10 zu gerundet 130,80 €/m².

4.10.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 291.10 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)
- Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen (Römerstraße) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Die Römerstraße wurde tlw. als Fußgängerzone und tlw. als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen
- Entlang der der Römerstraße wurden die Parkplatzebenen erweitert bzw. neu gestaltet
- Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen)

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert**130,80 €/m²**

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, die Römerstraße wurde tlw. als Fußgängerzone und tlw. als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen, Parkplatzflächen erweitert bzw. neu gestaltet und die Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen) werden 5,5% geschätzt⁴⁵.

+ 7,20 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 11,62 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 291.10:

149,62 €/m²

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

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 291.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindungen mangelhaft; Straße erneuerungsbedürftig	6	Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage; die Römerstraße wurde tlw. als Fußgängerzone und tlw. als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen Parkplatzflächen erneuert bzw. neu gestaltet; Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen)	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 Bodenwertsteigerung von rd. 5,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 130,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,50 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 137,30 €/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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	149,62 €/m ²	2	145,51 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	137,30 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 291.10 zu gerundet 145,50€/m².

4.10.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 291.10

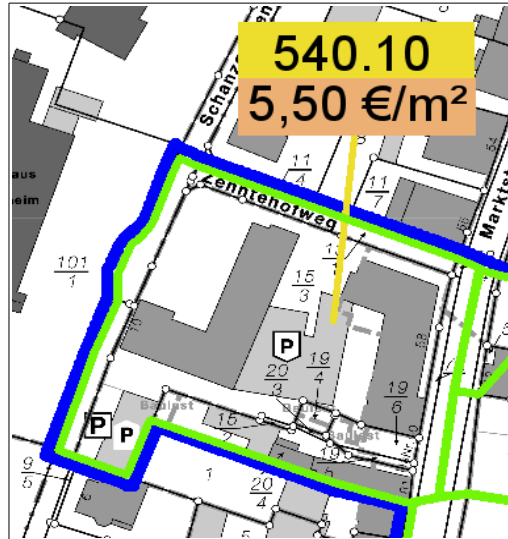
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (145,50 €/m² minus 130,80€/m²) ergibt 14,70 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁴⁶ 14,60 €/m².

⁴⁶⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.11 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 540.10

Die Zone 540.10 befindet sich im nordwestlichen Randbereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.11.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.11.1.1 Entwicklungszustand

Die Zone 540.10 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Stadt Bad Ems.

Da die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist und die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind sowie die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.11.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 540.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 540.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 2,5

Grundstücksgröße: 2000 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine weitgehend intakte Straße/ Weg.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 540.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁴⁷⁾ für die Zone 540.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 90,51 €/m².

4.11.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 540, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 540.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 80,00 €/m² (SU).

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

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 540 mit 80,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,8

Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 540 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 540 zum Stichtag:			01.01.2016	80,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ⁴⁸	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,8	2,5	17%	13,60 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	300 m ²	2000 m ²	-16%	-12,80 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				80,80 €/m ²

⁴⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.11.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	90,51 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	80,80 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		81,68 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 540.10 zu gerundet 81,70 €/m².

4.11.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 540.10 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)
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld (Bereich Fronhof)
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Freilegung (Abriß von Gebäuden)

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

81,70 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteil, der Freilegung (Abriß von Gebäuden) sowie für die Verbesserung der Parkplatzsituation werden 6% geschätzt⁴⁹.

+ 4,90 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 540.10:

86,60 €/m²

⁴⁹⁾ 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 540.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	geringe/ keine Mängel	2	gezielte Behebung der Mängel (Modernisierungsmaßnahmen)	2
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	übermäßige Verdichtung	6	Freilegung (Abriß)	6
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	einige Infrastrukturmaßnahmen fehlen; fehlende Parkmöglichkeiten	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen im Bereich Fronhof	3
	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 Bodenwertsteigerung von rd. 8,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 81,70 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,90 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 88,60 €/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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	86,60 €/m ²	2	87,27 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	88,60 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 540.10 zu gerundet 87,30 €/m².

4.11.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 540.10

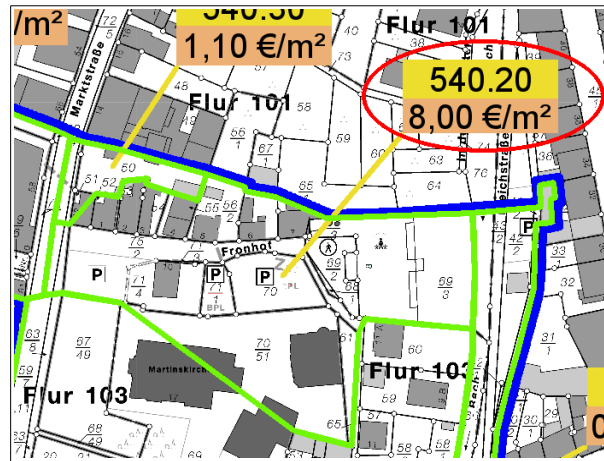
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (87,30 €/m² minus 81,70 €/m²) ergibt 5,60 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁵⁰ 5,50 €/m².

⁵⁰⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.12 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 540.20

Die Zone 540.20 befindet sich im nördlichen Bereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.12.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.12.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 540.20 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fronhof“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, 1,8 und 3,0, bei einer I bis III geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.12.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 540.20

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 540.20 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 1,8

Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen werde.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 540.20 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁵¹⁾ für die Zone 540.20 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 90,51 €/m².

4.12.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 540, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 540.20 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 80,00 €/m² (SU).

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

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 540 mit 80,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,8

Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 540 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 540 zum Stichtag:			01.01.2016	80,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ⁵²	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-5,00 €/m ²	-6,25%	-5,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,8	1,8	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	300 m ²	300 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				75,00 €/m ²

⁵²⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.12.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	90,51 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	75,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		76,41 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 540.20 zu gerundet 76,40 €/m².

4.12.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 540.20 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage (Fronhof) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Freilegungen (Abriß von Gebäuden)
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	76,40 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Freilegungen (Abriß von Gebäuden) und den tlw. Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden sowie für die Verbesserung der Parkplatzsituation werden 6,5% geschätzt ⁵³ .	+ 5,00 €/m²
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres	+ <u>3,15 €/m²</u>
 vorläufiger zonaler Endwert Zone 540.20:	 84,55 €/m²

⁵³⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

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 540.20 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	mehrere einzelne Mängel	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme	3
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	5	tlw. Freilegung (Abriß von Gebäuden)	5
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastrukturmaßnahmen insgesamt ergänzungsbedürftig; Straßenoberfläche defekt, muß erneuert werden; fehlende Parkmöglichkeiten	5	gezielte Ergänzung der Infrastruktur; Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage; Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen;	5
	Summe:	13	Summe:	13
	Mittel:	3,25	Mittel:	3,25

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (3,25 | 3,25) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwertsteigerung von rd. 10,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 76,40 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 8,00 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 84,40 €/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- 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	84,55 €/m ²	2	84,50 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	84,40 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 540.20 zu gerundet 84,50 €/m².

4.12.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 540.20

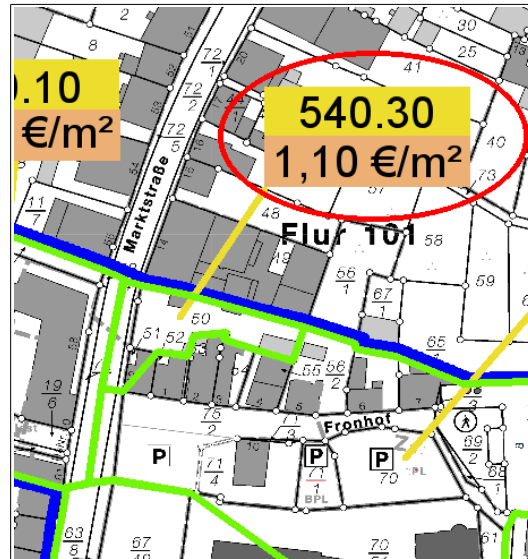
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (84,50 €/m² minus 76,40 €/m²) ergibt 8,10 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁵⁴ 8,00 €/m².

⁵⁴⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.13 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 540.30

Die Zone 540.30 befindet sich im nördlichen Randbereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.13.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.13.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 540.30 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fronhof“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und 3,0, bei einer I bzw. II-III geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.13.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 540.30

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 540.30 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 1,8

Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine weitgehend intakte Straße.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 540.30 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁵⁵⁾ für die Zone 540.30 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 90,51 €/m².

4.13.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 540, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 540.30 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 80,00 €/m² (SU).

⁵⁵⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 540 mit 80,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,8

Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 540 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 540 zum Stichtag:			01.01.2016	80,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ⁵⁶	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,8	1,8	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	300 m ²	300 m ²	-0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				80,00 €/m ²

⁵⁶⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.13.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	90,51 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	80,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		80,96 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 540.30 zu gerundet 81,00 €/m².

4.13.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 540.30 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld (Bereich Fronhof)

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	81,00 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteil sowie für die Verbesserung der Parkplatzsituation werden 0,8% geschätzt ⁵⁷ .	<u>+0,60 €/m²</u>
 vorläufiger zonaler Endwert Zone 540.30:	 81,60 €/m²

⁵⁷⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

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 540.30 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen im Bereich Fronhof	2
	Summe:	2	Summe:	2
	Mittel:	0,5	Mittel:	0,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (0,5 | 0,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwertsteigerung von rd. 3,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 81,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,40 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 83,40 €/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 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	81,60 €/m ²	2	82,20 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	83,40 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 540.30 zu gerundet 82,20 €/m².

4.13.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 540.30

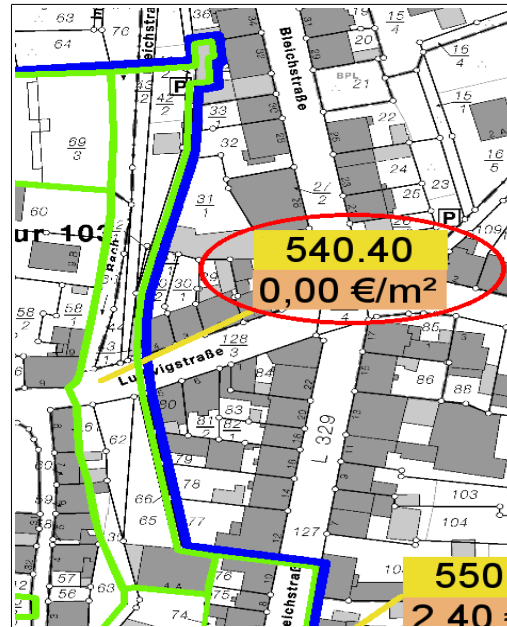
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (82,20 €/m² minus 81,00 €/m²) ergibt 1,20 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁵⁸ 1,10 €/m².

⁵⁸⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.14 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 540.40

Die Zone 540.40 befindet sich im nordöstlichen Randbereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.

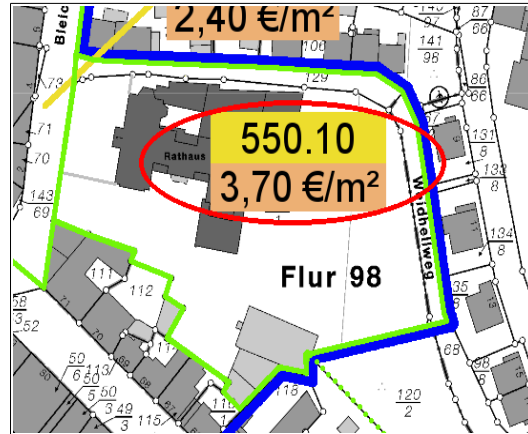


Der Gutachterausschuss kann für den Bereich der Zone 540.40 keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung feststellen, weder eine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, noch Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen.

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

4.15 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 550.10

Die Zone 550.10 befindet sich im Bereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst das Grundstück 110/1, Flur 98 - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.15.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.15.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 550.10 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Untere Bleichstraße/ Weidhellweg“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als öffentliche Verwaltung und Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und 3,0, bei einer II bis IV geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.15.1.2 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 550.10

Dieser Bereich besteht ausschließlich aus dem im Eigentum der Verbandsgemeinde Bad Ems stehenden Grundstück, daß mit dem Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde bebaut ist. Sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sich – wenn überhaupt - für diese Zone ausschließlich aus dem Ausbau der Straße Weidhellweg (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres), da Gemeinbedarfsflächen nicht am „wirtschaftlichen Gewinnstreben“ teilhaben und deshalb keine wirtschaftlichen Vorteile aus Lageverbesserungen haben (dies gilt jedoch nur insoweit, als dass das Verwaltungsgebäude nicht entwidmet wird, was jedoch kaum anzunehmen ist).

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

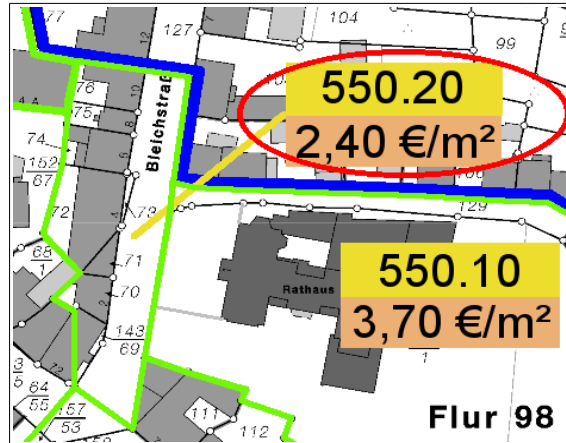
Für die Gemeinbedarfsgrundstücke ergeben sich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung i. d. R. nur im Falle einer Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 (2) BauGB; da nach § 154 (1) S. 2 BauGB hierfür keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge erhoben werden, bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage ersparter Beiträge⁵⁹.

Der ersparte Ausbaubeitrag wird abgerundet mit ca. **3,70 €/m²** geschätzt.

⁵⁹⁾ Vgl. Der Ausgleichsbetrag Kap. 8.8.1, Herausgeber Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

4.16 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 550.20

Die Zone 550.20 befindet sich im Bereich des „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke - siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.16.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.16.1.1 Entwicklungszustand

Die Zone 550.20 liegt, bis auf die Verkehrsfläche, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Stadt Bad Ems. Da die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist und die Grundstücke nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet sind sowie die Erschließung gesichert bzw. vorhanden ist, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.16.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 550.20

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 550.20 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 2,0

Grundstücksgröße: 200 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine weitgehend intakte Straße.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 550.20 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁶⁰⁾ für die Zone 550.20 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 96,53 €/m².

4.16.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 550, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 550.20 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 100,00 €/m² (SU).

⁶⁰⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

● Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 550 mit 100,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Grundstücksgröße: 3000 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 550 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der Zone 550 zum Stichtag:			01.01.2016	100,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ⁶¹	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ ⁶²	2,0	2,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	3000 m ²	200 m ²	27%	27,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				127,00 €/m²

⁶¹⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁶²⁾ 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 2,0 zugeordnet.

4.16.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	96,53 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	127,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		124,23 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 550.20 zu gerundet 124,20 €/m².

4.16.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 550.20 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Gestaltung des Rathausvorplatzes

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	124,20 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteil sowie für die Ansehnlichkeit des Umfeldes werden 1,5% geschätzt ⁶³ .	+ 1,90 €/m²
 vorläufiger zonaler Endwert Zone 550.20:	 126,10 €/m²

⁶³⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

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 550.20 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbesserungsbedürftig	2	einzelne Ergänzungen; Gestaltung des Rathausvorplatzes	2
	Summe:	2	Summe:	2
	Mittel:	0,5	Mittel:	0,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (0,5 | 0,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwertsteigerung von rd. 3,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 124,20 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 3,70 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 127,90 €/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 aufgrund der Marktkenntnis und Erfahrung des Gutachterausschusses angesetzt worden.

Die Verfahren sind im Hinblick auf Genauigkeit und Zuverlässigkeit vergleichbar, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	126,10 €/m ²	2	126,70 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	127,90 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 550.20 zu gerundet 126,70 €/m².

4.16.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 550.20

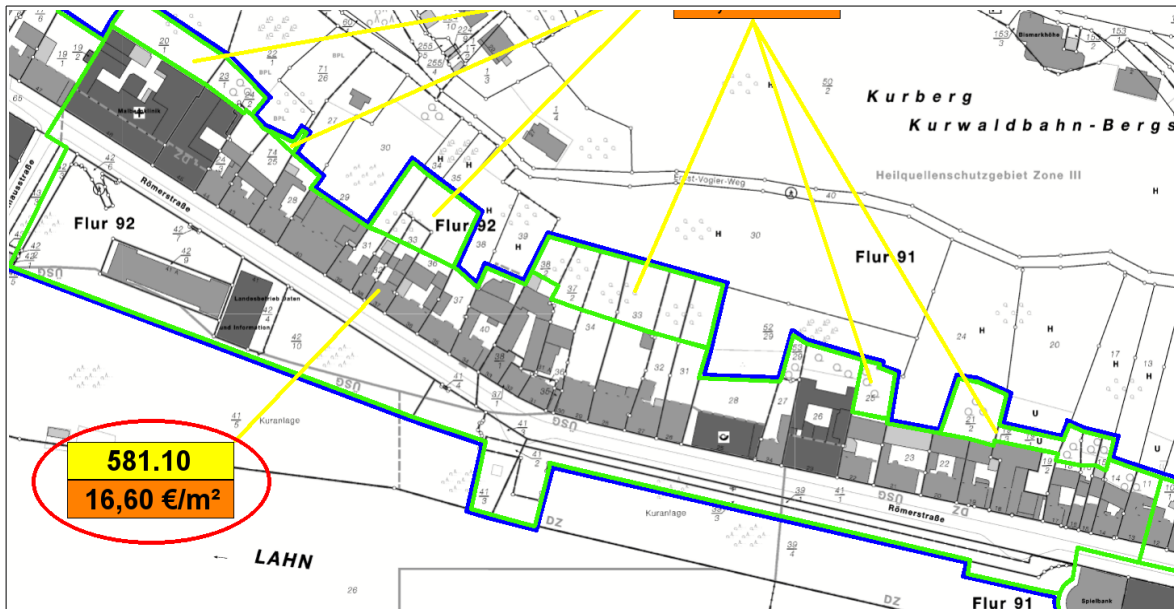
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (126,70 €/m² minus 124,20 €/m²) ergibt 2,50 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁶⁴ 2,40 €/m².

⁶⁴⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.17 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 581.10

Die Zone 581.10 befindet sich in dem „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.17.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.17.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 581.10 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Südliche Otto Balzerstraße/ Römerstraße“, „Mittlere Römerstraße“ und „Untere Grabenstraße“ der Stadt Bad Ems. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) und tlw. als sonstiges Sondergebiet (SO), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bis max. 6,0, bei einer I bis max. VI geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.17.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 581.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 581.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 1,5

Grundstücksgröße: 700 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 581.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁶⁵⁾ für die Zone 581.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 136,18 €/m².

4.17.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 581, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 581.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 140,00 €/m² (SU).

⁶⁵⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

● Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 581 mit 140,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,5

Grundstücksgröße: 700 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 581 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 581 zum Stichtag:			01.01.2016	140,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ⁶⁶	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-12,00 €/m ²	rd. -8,6%	-12,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	gute ⁶⁷	rd. +7,1%	+10,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,5	1,5	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	700 m ²	700 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				138,00 €/m²

⁶⁶⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁶⁷⁾ Der Gutachterausschuss hält einen Zuschlag von 10,00 €/m² für die Zone 581 als angemessen.

4.17.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	136,18 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	138,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		137,83 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 581.10 zu gerundet 137,80 €/m².

4.17.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 581.10 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)
- Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen (Römerstraße) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen
- Entlang der der Römerstraße wurden die Parkplatzebenen erweitert bzw. neu gestaltet
- Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden

4.17.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

4.17.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert**137,80 €/m²**

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen, Parkplatzflächen erweitert bzw. neu gestaltet, Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen) und die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden werden 7,0% geschätzt⁶⁸.

+ 9,60 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 11,62 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 581.10:

159,02 €/m²

⁶⁸⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

4.17.2.3 „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 581.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	überwiegend intakt	1	einzelne Maßnahmen	1
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindungen mangelhaft; Straße erneuerungsbedürftig	7	Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage; die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen; Parkplatzflächen wurden erneuert bzw. neu gestaltet; Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden	7
	Summe:	8	Summe:	8
	Mittel:	2	Mittel:	2

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,0 | 2,0) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwertsteigerung von rd. 5,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 137,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 7,60 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 145,40 €/m².

4.17.2.4 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	159,02 €/m ²	2	154,48 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	145,40 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 581.10 zu gerundet 154,50€/m².

4.17.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 581.10

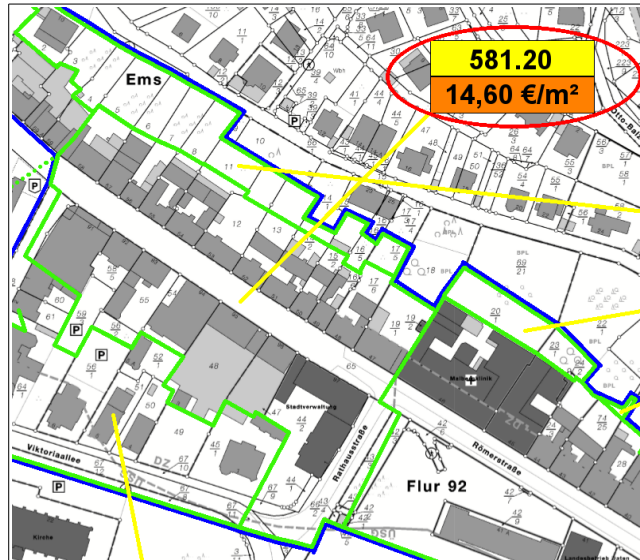
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (154,50 €/m² minus 137,80 €/m²) ergibt 16,70 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁶⁹ 16,60 €/m².

⁶⁹⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.18 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 581.20

Die Zone 581.20 befindet sich in dem „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.18.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.18.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 581.20 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Südliche Otto Balzerstraße/ Römerstraße“ und „Mittlere Römerstraße“ der Stadt Bad Ems. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0,3,0 und 5,0, bei einer I bis V geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.18.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 581.20

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 581.20 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 1,5

Grundstücksgröße: 700 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 581.20 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁷⁰⁾ für die Zone 581.20 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 136,18 €/m².

4.18.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 581, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 581.20 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 140,00 €/m² (SU).

⁷⁰⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 581 mit 140,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,5

Grundstücksgröße: 700 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 581 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 581 zum Stichtag:			01.01.2016	140,00 €/m ²
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert- verhältnisse zum Stichtag ⁷¹	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-9,00 €/m ²	rd -6,4%	-9,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,5	1,5	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund- stücksgröße	700 m ²	700 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				131,00 €/m ²

⁷¹⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.18.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	136,18 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	131,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		131,47 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 581.20 zu gerundet 131,50 €/m².

4.18.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 581.20 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen (Römerstraße und Rathausstraße) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Die Römerstraße und die Rathausstraße wurden als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen
- Entlang der der Römerstraße wurden die Parkplatflächen erweitert bzw. neu gestaltet
- Durch die Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“ wurde die fußläufige Erschließung zu der Wipsch (u.a. öffentlicher Platz und Tiefgarage) zu der Römerstraße ermöglicht
- Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen)

4.18.2.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

4.18.2.2 Komponentenmethode

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	131,50 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, die Römerstraße und die Rathausstraße wurden als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen, die Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“ und die Erweiterung bzw. Neugestaltung der Parkplatzflächen werden 6,5% geschätzt ⁷²⁾ .	+ 8,50 €/m²
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres	+ <u>9,91 €/m²</u>
 vorläufiger zonaler Endwert Zone 581.20:	 149,91 €/m²

⁷²⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

4.18.2.3 „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 581.20 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Behinderungen durch den Verkehr; Infrastruktur unzureichend	7	Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage; die Römerstraße und die Rathausstraße wurden als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen; Herstellung der „Max-Jacob-Kultur-Passage“; Parkplatzflächen erweitert bzw. neu gestaltet;	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 Bodenwertsteigerung von rd. 5,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 131,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 7,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 138,70 €/m².

4.18.2.4 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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	149,91 €/m ²	2	146,17 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	138,70 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 581.20 zu gerundet 146,20 €/m².

4.18.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 581.20

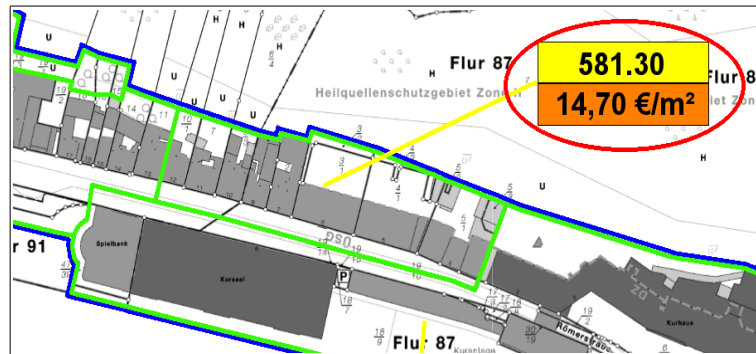
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (146,20 €/m² minus 131,50 €/m²) ergibt 14,70 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁷³ 14,60 €/m².

⁷³⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.19 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 581.30

Die Zone 581.30 befindet sich in dem „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.



4.19.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.19.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 581.30 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Untere Grabenstraße“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Sondergebiet (SO) und Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und 3,0, bei einer I bis II bzw. I bis III geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.19.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 581.30

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 581.30 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 1,5

Grundstücksgröße: 700 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine Straße in einem Zustand, der zum Bewertungsstichtag kein Restwert beizumessen gewesen wäre.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungsstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 581.30 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁷⁴⁾ für die Zone 581.30 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 136,18 €/m².

4.19.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 581, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 581.30 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 140,00 €/m² (SU).

⁷⁴⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

● Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 581 mit 140,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,5

Grundstücksgröße: 700 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 581 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 581 zum Stichtag:			01.01.2016	140,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert-verhältnisse zum Stichtag ⁷⁵	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-12,00 €/m ²	rd. -8,6%	-12,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mäßige ⁷⁶	rd. -3,6%	-5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,5	1,5	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund-stücksgröße	700 m ²	700 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				123,00 €/m ²

⁷⁵⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁷⁶⁾ Der Gutachterausschuss hält einen Abschlag von 5,00 €/m² für die Zone 581 als angemessen.

4.19.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	136,18 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	123,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		124,20 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 581.30 zu gerundet 124,20 €/m².

4.19.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 581.30 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen (Römerstraße) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich und tlw. als Fußgängerzone ausgewiesen
- Entlang der der Römerstraße wurden die Parkplatzebenen erweitert bzw. neu gestaltet
- Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen)

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert**124,20 €/m²**

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich und tlw. als Fußgängerzone ausgewiesen, Parkplatzflächen erweitert bzw. neu gestaltet und die Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen) werden 6,0% geschätzt⁷⁷.

+ 7,50 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche
Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres
vorläufiger zonaler Endwert Zone 581.30:

+ 11,62 €/m²**143,32 €/m²**

⁷⁷⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

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 581.30 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindungen mangelhaft; Straße erneuerungsbedürftig	6	Erneuerung und Gestaltung der vorhandenen Erschließungsanlage; die Römerstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich und tlw. als Fußgängerzone ausgewiesen; Parkplatzflächen wurden erneuert bzw. neu gestaltet; Errichtung von Sonderbauwerken (Brunnen)	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 Bodenwertsteigerung von rd. 5,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 124,20 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 130,40 €/m².

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, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	143,32 €/m ²	2	139,01 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	130,40 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 581.30 zu gerundet 139,00 €/m².

4.19.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 581.30

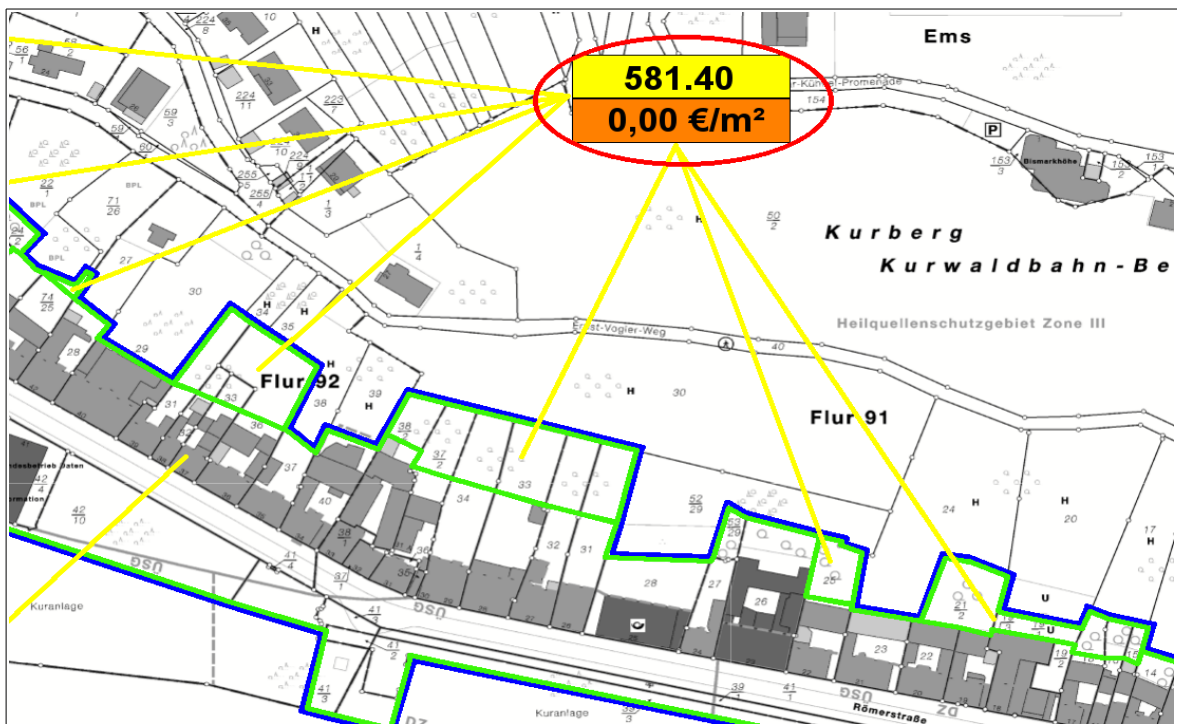
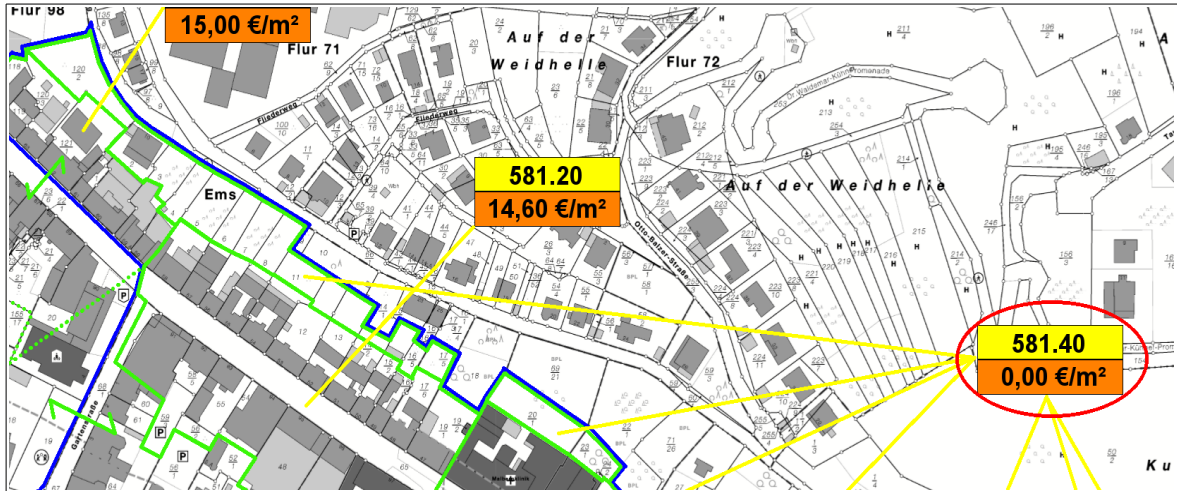
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (139,00 €/m² minus 124,20 €/m²) ergibt 14,80 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁷⁸⁾ 14,70 €/m².

⁷⁸⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.20 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 581.40

Die Zone 581.40 befindet sich in dem Sanierungsgebiet „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafiken.

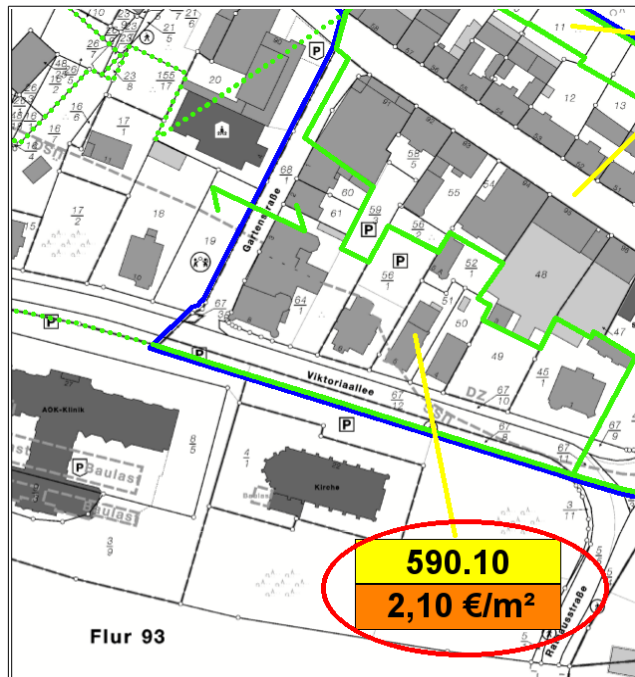
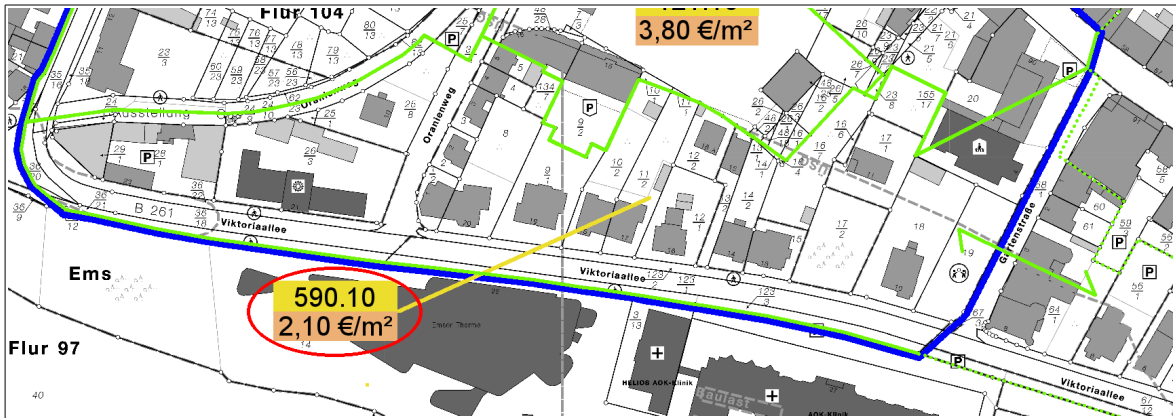


Der Gutachterausschuss kann für den Bereich der Zone 581.40 keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung feststellen, weder eine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, noch Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen.

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

4.21 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 590.10

Die Zone 590.10 befindet sich in den Sanierungsgebieten „Sanierungsgebiet Bad Ems“ und „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke – siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafiken.



4.21.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

4.21.1.1 Entwicklungszustand

Die Grundstücke der Zone 590.10 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „An der Wipsch – Bereich West“ „An der Wipsch/ Ost“ und „Mittlere Römerstraße“ der Stadt Bad Ems. Die Bebauungspläne setzen die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK) und sonstige Sondergebiete (SO), die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,6 und 5,0, bei einer II bis V geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet, die Erschließung gesichert bzw. vorhanden, ist der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

4.21.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 590.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 590.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	700 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine weitgehend intakte Straße.

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an dem Wertermittlungstichtag 31.05.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 590.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert⁷⁹⁾ für die Zone 590.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 93,04 €/m².

4.21.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 590, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 590.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 590 mit 110,00 €/m²)

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (A): 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 (M)

Geschossflächenzahl: 1,0

Grundstücksgröße: 700 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, Naturschutzbeitragsfrei (da in Gebieten nach § 34 BauGB für vorhandene bauliche Nutzungsmöglichkeiten keine Pflicht zur Leistung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a Abs. 3 BauGB entstanden ist)

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 590 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

⁷⁹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 590 zum Stichtag:			01.01.2016	110,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert-verhältnisse zum Stichtag ⁸⁰	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund-stücksgröße	700 m ²	700 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				110,00 €/m ²

4.21.1.5 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 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 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)	0,00 €/m ²	0
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	93,04 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	110,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		108,46 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 590.10 zu gerundet 108,50 €/m².

⁸⁰⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.21.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 590.10 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)
- Sanierung des Gehweges im Kreuzungsbereich Viktoriaallee/ Oranienweg

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

Im Abschnitt 4.3.2 wurden die in Frage kommenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	108,50 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers und dem allgemeinen Sanierungsvorteil werden 1,5% geschätzt ⁸¹ .	+ 1,60 €/m²
 vorläufiger zonaler Endwert Zone 590.10:	 110,10 €/m²

⁸¹⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

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 590.10 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	intakt	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	günstig	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	funktionsgerecht	0	keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbesserungsbedürftig	2	einzelne Ergänzungen, Sanierung des Gehweges im Kreuzungsbereich Viktoriaallee/ Oranienweg	2
	Summe:	2	Summe:	2
	Mittel:	0,5	Mittel:	0,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (0,5 | 0,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwertsteigerung von rd. 3,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 108.50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 3,30 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 111,80 €/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 aufgrund der Marktkenntnis und Erfahrung des Gutachterausschusses angesetzt worden.

Die Verfahren sind im Hinblick auf Genauigkeit und Zuverlässigkeit vergleichbar, allerdings lässt sich der geschätzte Anteil der Bodenwerterhöhung durch die sanierungsbedingten Ausbaumaßnahmen im Modell Niedersachsen nur unzureichend in seiner Höhe erfassen, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes 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	110,10 €/m ²	2	110,67 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	111,80 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 590.10 zu gerundet 110,70 €/m².

4.21.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 590.10

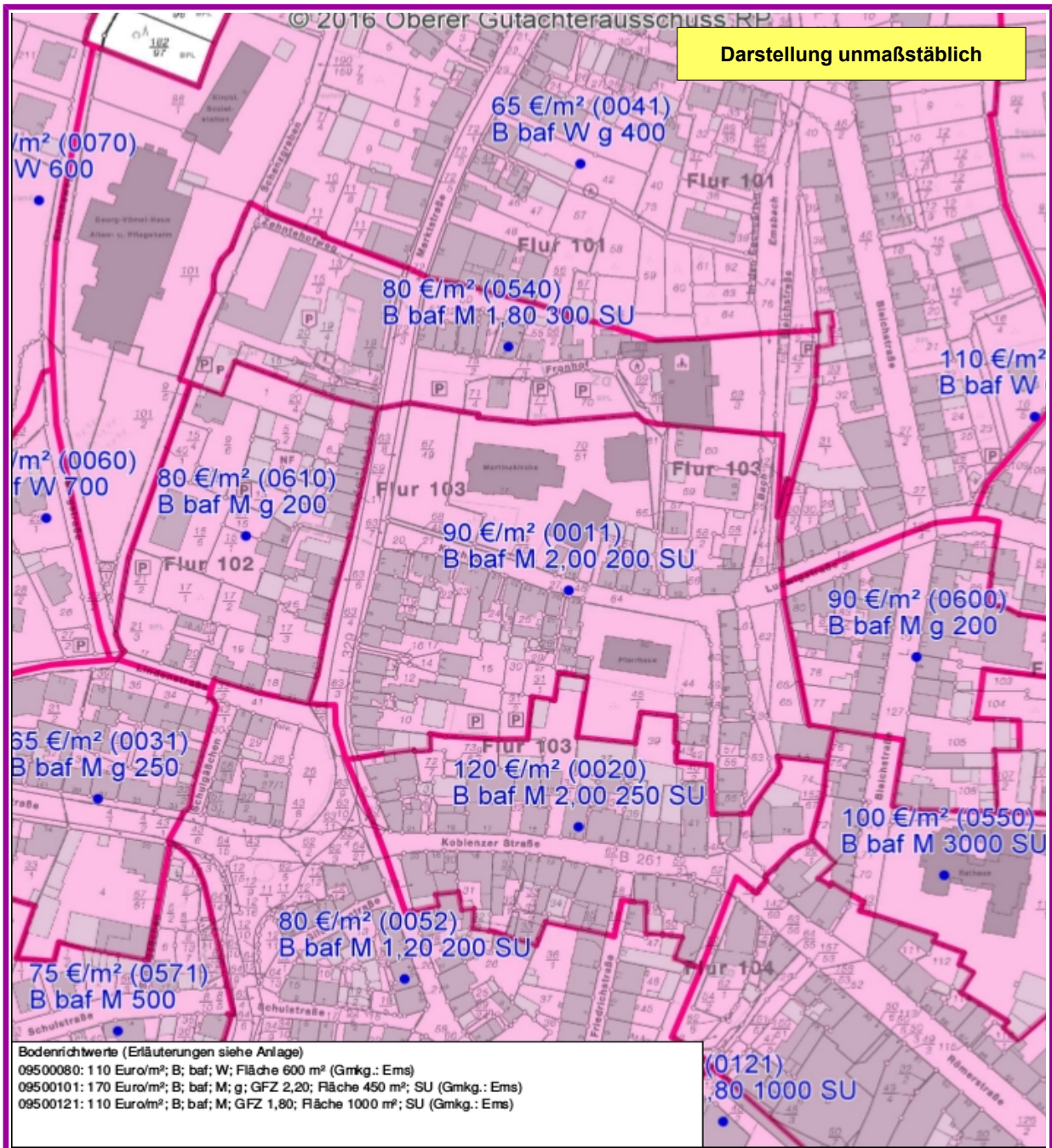
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (110,70 €/m² minus 108,50 €/m²) ergibt 2,20 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet⁸² 2,10 €/m².

⁸²⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

Anlage 1

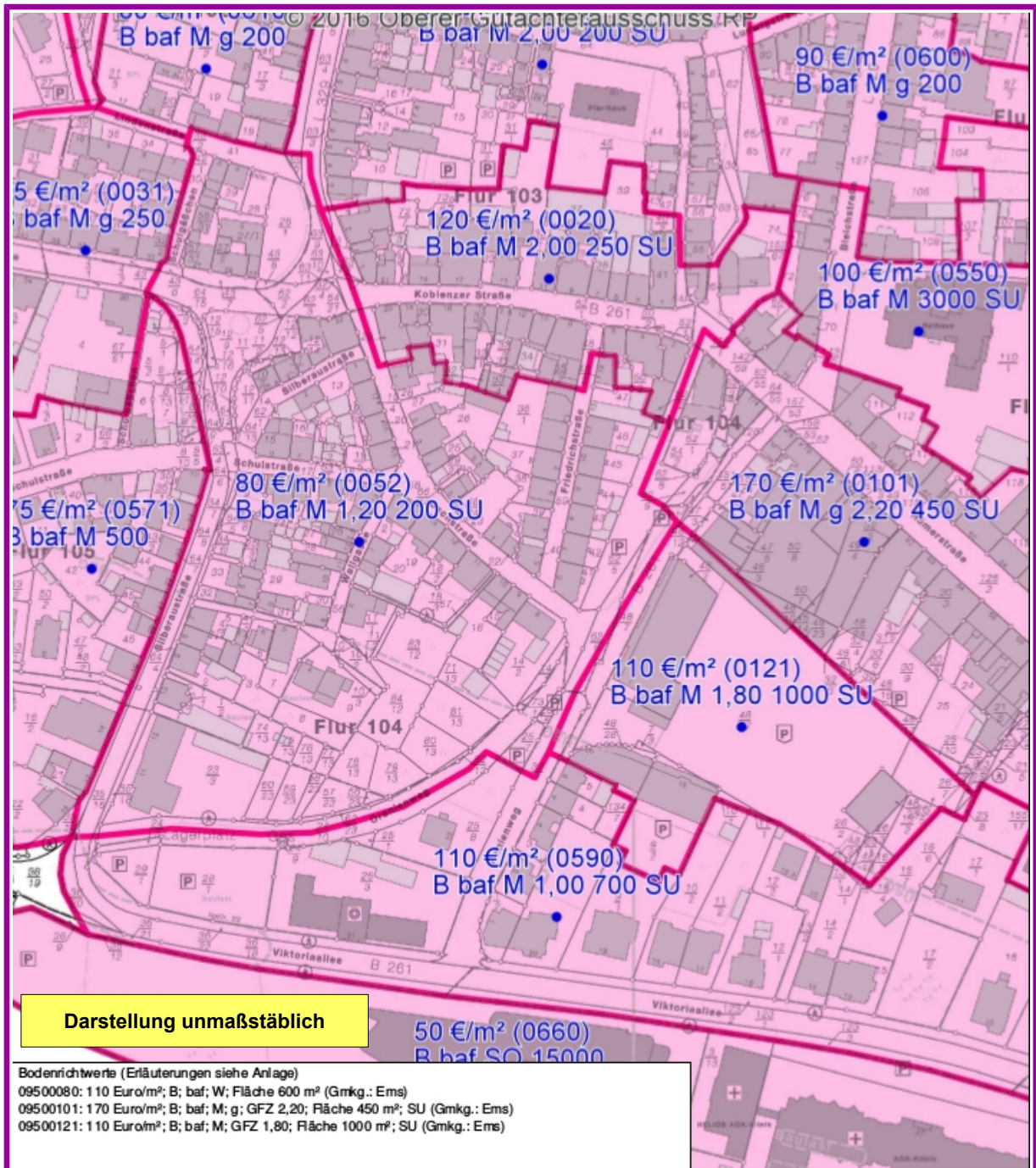
Bodenrichtwertkarte für den Bereich des Sanierungsgebietes „Sanierung Bad Ems“ Wertermittlungsstichtag 01.01.2016



Anlage 2

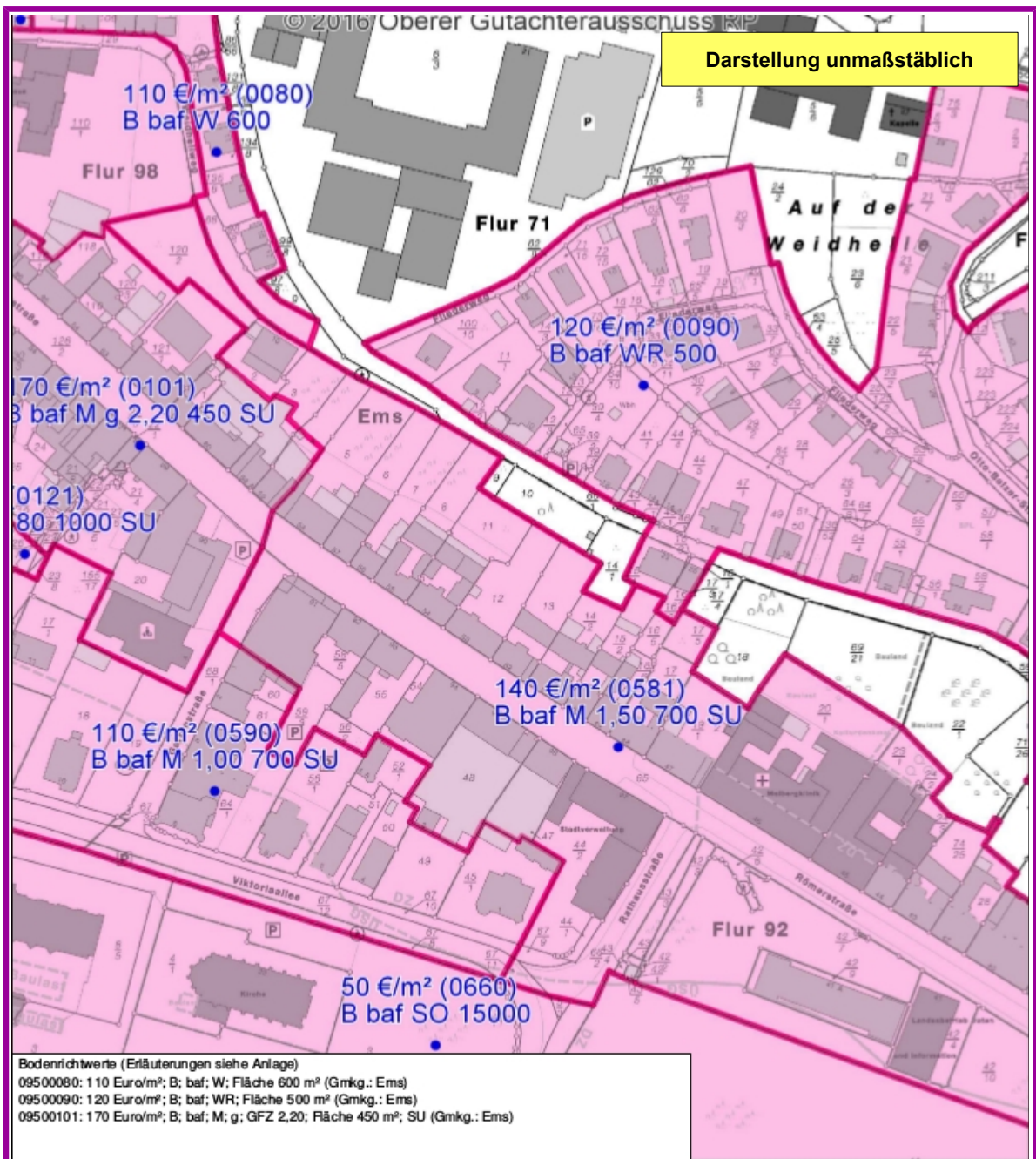
Bodenrichtwertkarte für den Bereich des Sanierungsgebiet „Sanierung Bad Ems“

Wertermittlungstichtag 01.01.2016



Anlage 3

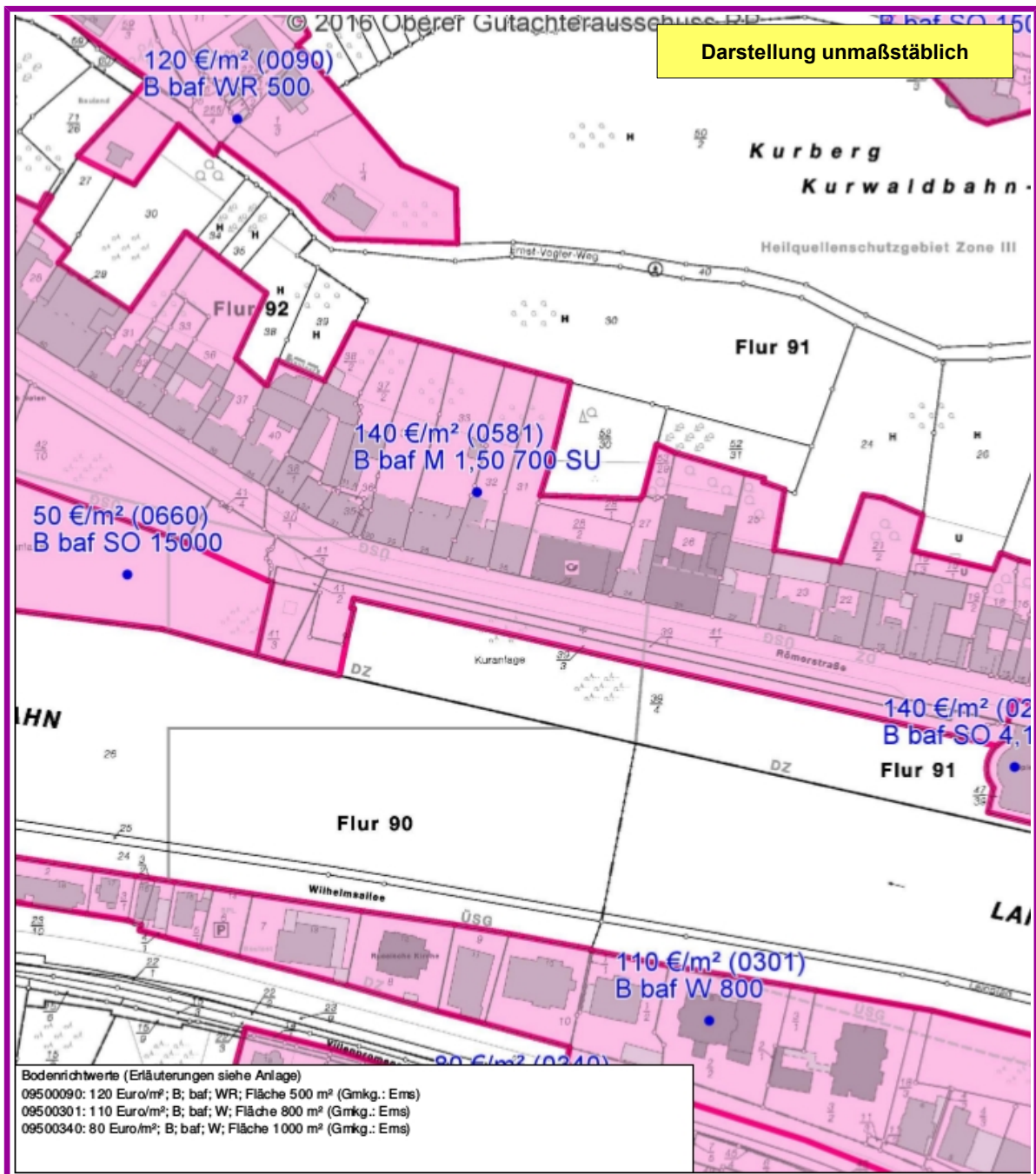
**Bodenrichtwertkarte für den Bereich der
Sanierungsgebiete
„Sanierung Bad Ems“
und
„1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich
festgelegten Sanierungsgebietes
Bad Ems – Bereich West“
Wertermittlungsstichtag 01.01.2016**



Anlage 4

Bodenrichtwertkarte für den Bereich des Sanierungsgebiet „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“

Wertermittlungsstichtag 01.01.2016



Anlage 5

Bodenrichtwertkarte für den Bereich des Sanierungsgebiet „1. Erweiterungsbereich des bestehenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Ems – Bereich West“

Wertermittlungsstichtag 01.01.2016

