



RheinlandPfalz

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 136/2016

GU 74289/2016

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
„Auf dem Spieß“ und „Auf dem Spieß - Erweiterungsbereich“.

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.

Bewertungs- zone	Anfangs- werte €/m²	Endwert €/m²	Endwert – Anfangswert €/m²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m²
351.10	69,00	81,50	12,50	12,40
351.20	76,30	78,30	2,00	1,90
351.30	60,80	76,60	15,80	15,70
351.40	39,00	51,30	12,30	12,20
351.50	37,50	37,50	0,00	0,00
560.10	90,50	103,60	13,10	13,00
560.20	97,80	100,70	2,90	2,80

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 „Auf dem Spieß“ im Jahre 1991 und für das Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß - Erweiterungsbereich“ im Jahre 1995/ 1996) ausschlaggebend.

Ziel der Sanierung war, entsprechend der vorbereitenden Untersuchungen:

- Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes,
- Straßenräume als Räume des öffentlichen Lebens wieder attraktiv zu machen,
- aus Gründen der Verkehrsberuhigung soll eine Ringstraße angelegt werden, das bedeutet einen Durchbruch von der Bahnhofstraße/ Bahnplatz entlang des ehemaligen Bahngeländes bis hin zur Mainzer Straße
- Aufwertung und Reaktivierung des Zentrumcharakters
- sowie herausgefundene Mängel zu beseitigen und schon vorhandene gute Ansätze zu verbessern und im Sinne einer Weiterentwicklung auszubauen.

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 Bekanntmachung der Satzung
Auf dem Spieß	07.05.1991	29.08.1991	16.03.1994	24.03.1994
Auf den Spieß - Erweiterungsbereich	12.12.1995 und 14.05.1996	21.12.1995 und 23.05.1996	27.03.1998	09.04.1998

Für den Sanierungsteilbereich „Auf dem Spieß“ wurde der 01.01.1990 als Qualitätsstichtag bestimmt und für den Sanierungsteilbereich „Auf dem Spieß - Erweiterungsbereich“ wurde ebenfalls der Qualitätsstichtag 01.01.1990 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 Wertermittlungstichtag 31.05.2016 beschlossen.

St. Goarshausen, den 29.08.2016

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, 31.08.2016

Im Auftrag

.....
Josef Schneider

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	7
2 Gebietsbeschreibung.....	8
2.1 Tatsächliche Eigenschaften.....	8
3 Wertermittlungsstichtage und Grundstücksqualität.....	14
3.1 Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse).....	14
3.2 Qualitätsbemessung:.....	14
4 Grundlagen der Wertermittlung.....	17
4.1 Definitionen.....	17
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
4.3 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen.....	34
4.4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.10.....	38
4.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.20.....	45
4.6 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.30.....	52
4.7 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.40.....	59
4.8 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.50.....	65
4.9 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 560.10.....	66
4.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 560.20.....	73

Anlage:

Anlage 1: Bodenrichtwertkarte 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 Wertermittlungstichtag 31.05.2016. Der Anfangswert ist der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag ergibt.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), jeweils in der zum Wertermittlungstichtag geltenden Fassung, Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Rheinland-Pfalz (LGMB 2015), Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag“ herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Rechte und Belastungen:	Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten im Einzelfall zu berücksichtigen.

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

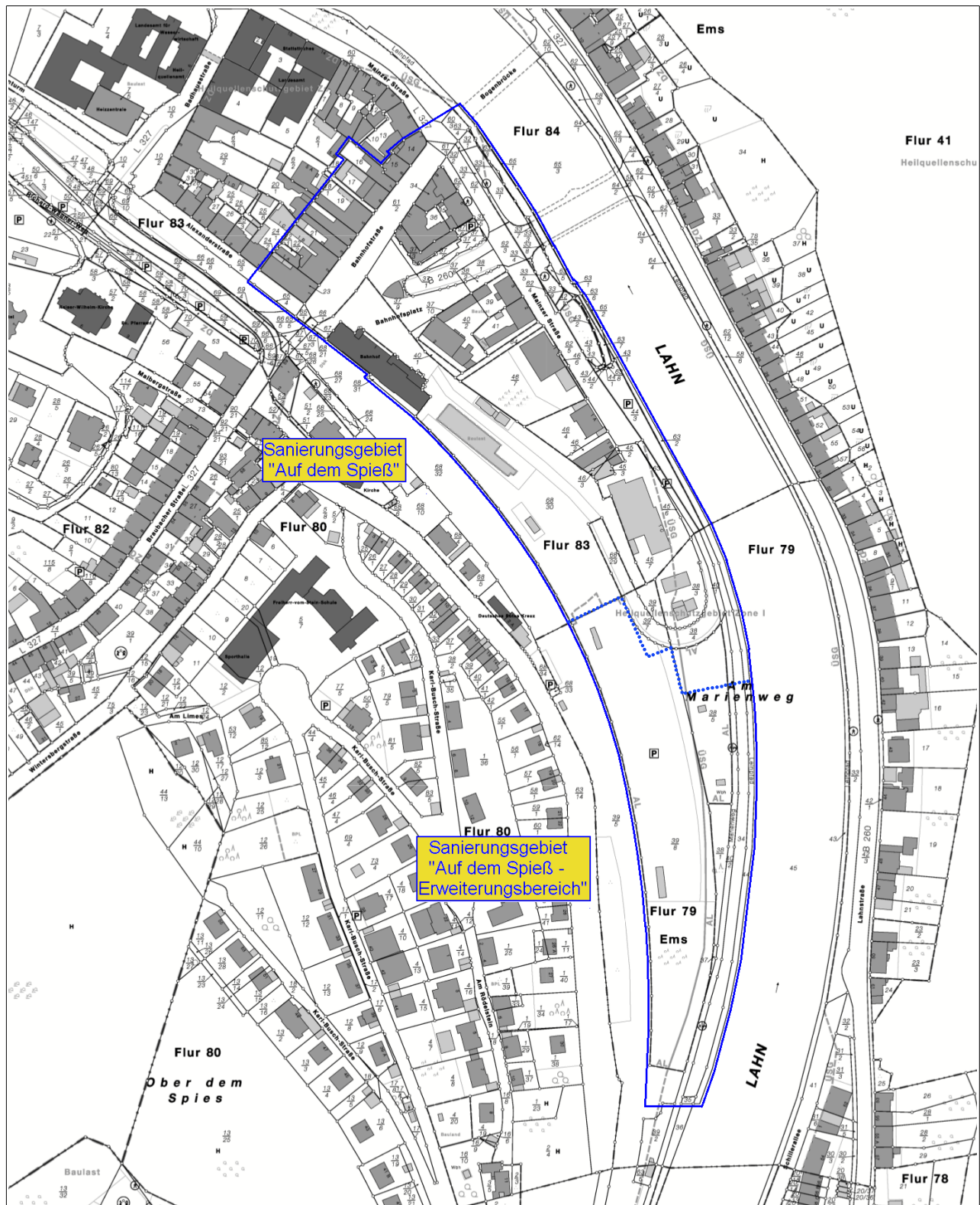
Ort: Stadt Bad Ems mit ca. 9.000 Einwohnern

Lage des Sanierungsgebietes: Das Sanierungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtrandbereich der Stadt Bad Ems, südwestlich der Lahn. Es umfasst im wesentlichen die Bahnhofsstraße mit dem Bahnhofplatz im Nordwesten und erstreckt sich nach Südosten bis zum Bereich des ehemaligen Bahngeländes (Areal zur Güterabfertigung mitsamt dem dazugehörigen Gleiskörper). Im Nordosten wird das Sanierungsgebiet von der Lahn und im Südwesten von der Bahnlinie begrenzt.

Die Merkmale von Mischgebieten (Wohn- und Geschäftsnutzung) sowie der Hauptbahnhof 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 „Auf dem Spieß“ und „Auf dem Spieß - Erweiterungsbereich“

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 einer Wohnnutzung. Bei einer überwiegend vorherrschenden geschlossenen Bauweise liegt die überwiegend bauliche Ausnutzung zwischen drei und vier Geschossen. Die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit war Ziel der Sanierung.
Infrastrukturmaßnahmen:	Die im Sanierungsgebiet gelegene „Bahnhofstraße“ und der „Bahnhofsplatz“ wurden neu ausgebaut. Die erstmalige Herstellung der Verbindungsstraße zwischen Mainzer Straße und dem Bahnhofsplatz „Rampe“. Auf Antrag der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems, wird bei dem Gutachten von einer fiktiven Fertigstellung des Lückenschlusses zwischen Bahnhofsplatz und der Verbindungsstraße (Rampe) ausgegangen. Die Bahnhofstraße und der Bahnhofsplatz wurden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Bahnhofstraße wird für den KFZ- Verkehr über die Mainzer Straße erschlossen. Die Bahnhofstraße, der Bahnhofsplatz, der Lückenschluss sind im Einrichtungsverkehr und die Mainzer Straße sowie die Verbindungsstraße (Rampe) im Zweirichtungsverkehr befahrbar. Entlang der Bahnhofstraße wurden die Parkplatzflächen erweitert bzw. neu gestaltet. Im Bereich des ehemaligen Bahngeländes wurde ein öffentlicher Parkplatz geschaffen. Herstellung von Treppenanlagen (beidseitig des Tunnelmundes), fußläufige Verbindung zwischen der Mainzer Straße und des Bahnhofsplatzes
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Zustand der Bahnhofstraße und des Bahnhofsplatzes erforderte nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems einen Neuausbau .

Immissionen: Das Verkehrsaufkommen aus/ in Richtung Koblenz fließt über die B 260 (Lahnbrücke und Tunnel) sowie in Richtung Braubach über die Mainzer Straße.

Die Hauptnutzer der vorhandenen Straßen sind der innerörtliche Quell- und Zielverkehr für Geschäfte, Arzt-Praxen, Büros, Soziale Dienste, 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 16.03.1994 (Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß“) und 27.03.1998 (Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß - Erweiterungsbereich“) 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 24.03.1994 und 09.04.1998 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 „Auf dem Spieß“ und „Auf dem Spieß - Erweiterungsbereich“ ist zum Wertermittlungstichtag 31.05.2016 noch nicht aufgehoben.

Darstellung im Flächennutzungsplan

„Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß“ und „Auf dem Spieß - Erweiterungsbereich“:

Die 4. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems wurde am 13.03.2006 rechtswirksam. Dieser Plan sieht für das Sanierungsgebiet gemischte Baufläche vor.

Im südwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes ist eine Teilfläche als „Entwidmung Bahnanlage“ dargestellt.

Der Bereich entlang des Lahnufers ist als „Überschwemmungsgebiet“ und tlw. als „Naturdenkmal“ ausgewiesen.

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 01.01.1990 (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 Straße 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 Werteinfluss 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/ Plätze durchgreifende Ausbaumaßnahmen vorgenommen:

- Bahnhofstraße (Ausbau: 2005) und
- Bahnhofplatz (Ausbau: 2005).

Weiterhin wurden aus Gründen der Verkehrsberuhigung folgende Straßen hergestellt:

- Herstellung der Verbindungsstraße zwischen Mainzer Straße und dem Bahnhofplatz „Rampe“ (Ausbau: 2003)
- „Lückenschluss“ zwischen Bahnhofplatz und der Verbindungsstraße (Rampe) zur Mainzer Straße (Ausbau nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems: voraussichtlich 2017)

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 bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden.

Im Bereich des Sanierungsbebauungsplanes ist grundsätzlich ein städtebaulicher Ausgleich notwendig, wenn in dem Bebauungsplan bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus der Beitragsfreiheit bzgl. der Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135 a Abs. 1 Satz 3 BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 3 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu erfassen, so dass der Endwert „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 Wertermittlungsstichtags 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 **01.01.1990**.

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

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

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 abgabefreies 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 ausgelegen hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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 Ausbauvorteile

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 durchgeführten Maßnahmen sowie zur Beurteilung der Qualität der hergestellten Erschließungsanlagen herangezogen.

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

4.2.1 Vorbemerkungen

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten, aus denen die Differenz als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der **Bodenwert ohne** Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer **unbebauter** Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte⁵⁾ zur Wertermittlung herangezogen werden.

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung⁶⁾ – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der WertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen⁷⁾. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu 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 Immo-WertV 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 bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i. d. R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herrühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i. d. R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Aus diesem Grund sind Vergleichspreise möglichst aus Gebieten herauszuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Auch dies hilft nicht immer weiter, da oftmals Vergleichsgebiete fehlen, bzw. viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur ein Kerngebiet besitzen, das meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im übrigen trifft auch für das Vergleichsgebiet zu, dass es meist überwiegend bebaut ist, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier selten vorkommen¹⁰⁾. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selber oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten.

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

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

4.2.2.3 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von Kauffällen unbebauter Grundstücke werden auch sanierungs-unbeeinflusste 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 Lagemerkmal wird der Bodenrichtwert verwendet)* angepasst und ausgewertet (Auswertung entsprechend der unbebauten Grundstücke). Für die Zone 351.10 ist die Tabelle der Vergleichskaufpreise mit der Anpassung auf die wertbeeinflussenden Merkmale (GFZ mit 2,5, Grundstücksfläche mit 1000 m² und der Lage (Zone 351 A) mit 75,- €/m²) nachfolgend beispielhaft dargestellt. Der Mittelwert ohne Ausreißer wird für diese Zone mit 89,09 €/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 351.10 dargestellt.

- Seite 23

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

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

Bei den Bodenrichtwerten mit dem Zusatz „SU“ und „SB“ handelt es sich daher um Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, nicht um die besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, da letztere nur auf Antrag auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Bei den besonderen Bodenrichtwerten handelt es sich insbesondere um zonale Anfangs- und Endwerte mit dem 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 grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

4.2.3.2 Komponentenverfahren (Qualifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Das Komponentenverfahren ist ein (deduktives) Vergleichswertverfahren, mit dem die sanierungsbedingten 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 sanierungs~~un~~beeinflusste und sanierungs~~bee~~influsste 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, sanierungs~~bee~~influsste Mieten zu erheben, die zum Vergleich benötigten sanierungs~~un~~beeinflussten 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 Ausbaubeträge je nach den Umständen des Einzelfalls als Anhaltspunkt bei der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung mit herangezogen werden. Je nach Art und Umfang des Erschließungsvorteils, der Höhe der Erschließungskosten im Verhältnis zum absoluten Grundstückswert (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, § 14 WertV Rn. 138) und den Gegebenheiten des Grundstücksmarktes kann die Annahme gerechtfertigt sein, dass ersparte Aufwendungen für Erschließungs- oder Ausbaubeträge 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 Ausbaubeträgen auf entsprechende Bodenwertsteigerungen 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 Ausbaubeträgen 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 Ausbaubetrag zu rechnen.

Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden¹²⁾. 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 vor¹³⁾. 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 Erschließungsgebieten¹⁴⁾ 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.

¹²⁾ 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.

¹³⁾ 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.

¹⁴⁾ 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 Wertermittlungstichtag (hier der 31.05.2016) bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. inwieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungstichtag (vgl. oben) verändert haben.

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

Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils 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 Wertermittlungstichtag in seiner Höhe sachverständig geschätzt. Der Gutachterausschuss geht bei dem vorhandenen Wertgefüge in den Sanierungsgebieten „Auf dem Spieß“ und „Auf dem Spieß – Erweiterungsbereich“ von einer rentierlichen Bodenwerterhöhung durch die ersparten fiktiven Ausbaukosten (neuer Zustand) von maximal 24,- €/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 0¹⁵⁾ (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 weitere Umfragen in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

¹⁵⁾ 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 Hunsrücks, 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 des 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 „Auf dem Spieß“ und „Auf dem Spieß – Erweiterungsbereich“ sind abgeschlossen (auf Antrag der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems wurde hier bereits von einer fiktiven Fertigstellung des Lückenschlusses zwischen Bahnhofplatz und der Verbindungsstraße (Rampe) ausgegangen). 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 Ruhezonen; 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

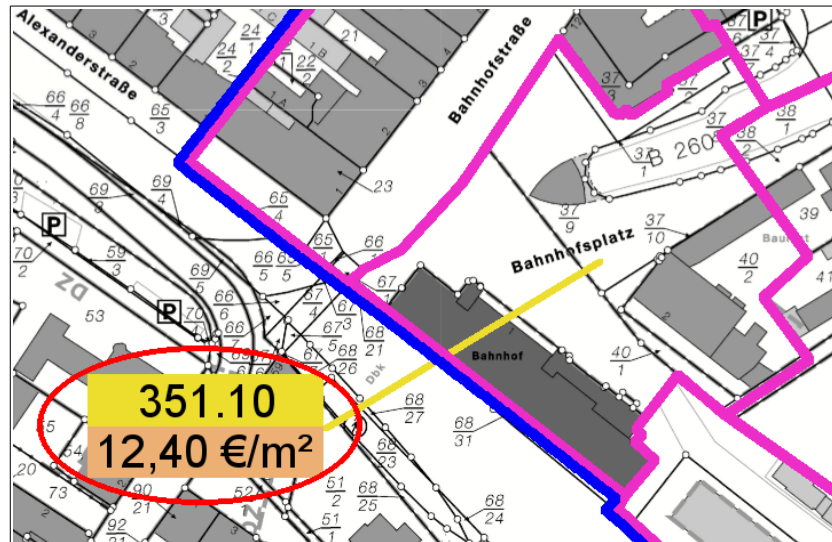
Folgende überwiegend zonenübergreifende Sanierungsmaßnahmen sind nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems von der öffentlichen Hand (vgl. §§ 146 – 148 BauGB) bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 2. Teilsatz BauGB) durchgeführt worden¹⁶⁾:

- Die im Sanierungsgebiet gelegene Bahnhofstraße und Bahnhofsvorplatz wurden neu ausgebaut.
- Gestaltung und Ausbau des Bahnhofplatzes
- Die Bahnhofstraße und der Bahnhofplatz wurden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen
- Herstellung der Verbindungsstraße (Rampe) zwischen Mainzer Straße und dem Bahnhofplatz
- Auf Antrag der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems, wird bei dem Gutachten von einer fiktiven Fertigstellung des Lückenschlusses zwischen Bahnhofplatz und der Verbindungsstraße (Rampe) ausgegangen
- Die Bahnhofstraße, der Bahnhofplatz, der Lückenschluss sind im Einrichtungsverkehr und die Mainzer Straße sowie die Verbindungsstraße (Rampe) im Zweirichtungsverkehr befahrbar
- Entlang der Bahnhofstraße wurden die Parkplatzflächen erweitert bzw. neu gestaltet
- Im Bereich des ehemaligen Bahngeländes wurde ein öffentlicher Parkplatz geschaffen
- Herstellung von Treppenanlagen (beidseitig des Tunnelmundes), fußläufige Verbindung zwischen der Mainzer Straße und dem Bahnhofplatzes
- Grunderwerb verschiedener Grundstücke
- Freilegung von Grundstücken
- Abdeckung kontaminierter Flächen
- Errichtung eines Sonderbauwerk (Taubenbrunnen)
- Errichtung eines Informationspavillon

¹⁶⁾ 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 351.10

Die Zone 351.10 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß“ 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 351.10 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und 3,0, bei einer I sowie III bis IV und 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 351.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 351.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 2,5

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

4.4.1.3 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 351.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert¹⁷⁾ für die Zone 351.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 89,09 €/m².

4.4.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 351, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 351.10 befindet sich tlw. im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 75,00 €/m² (SU).

¹⁷⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 351 mit 75,00 €/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: 2,5

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 351 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 351 zum Stichtag:			01.01.2016	75,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert-verhältnisse zum Stichtag ¹⁸	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-8,00 €/m ²	rd. -10,7%	-8,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,5	2,5	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				67,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 351.10 mit 67,00 €/m².

¹⁸⁾ 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)	89,09 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	67,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		69,01 €/m ²

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert in der Zone 351.10 zu gerundet 69,00 €/m².

4.4.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 351.10 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 (Bahnhofsplatz) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Der Bahnhofsplatz wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld (im Bereich des ehemaligen Bahngeländes)
- Herstellung einer Treppenanlage zur besseren fußläufigen Verbindung zwischen dem Bahnhofsplatz und der Mainzer Straße

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**69,00 €/m²**

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, der Bahnhofsplatz wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, Schaffung von zusätzlichen Parkplatzebenen im näheren Umfeld und die Herstellung einer Treppenanlage zur besseren fußläufigen Verbindung zwischen dem Bahnhofsplatz und der Mainzer Straße werden 7,0% geschätzt¹⁹.

+ 4,80 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche
Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 11,52 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 351.10:

85,32 €/m²

¹⁹⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

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 351.10 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	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Behinderung durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	7	Erneuerung und Gestaltung der vorhandene Erschließungsanlage; der Bahnhofplatz wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen, Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld, Herstellung einer Treppenanlage (bessere fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhofplatz und der Mainzer Straße)	7
	Summe:	8	Summe:	8
	Mittel:	2	Mittel:	2

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,00 | 2,00) 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. 7,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 69,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 4,80 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 73,80 €/m².

4.4.2.4 Endwert aus den Einzelergebnissen

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

Die Verfahren sind im Hinblick auf Genauigkeit und Zuverlässigkeit vergleichbar, 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	85,32 €/m ²	2	81,48 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	73,80 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 351.10 zu gerundet 81,50 €/m².

4.4.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 351.10

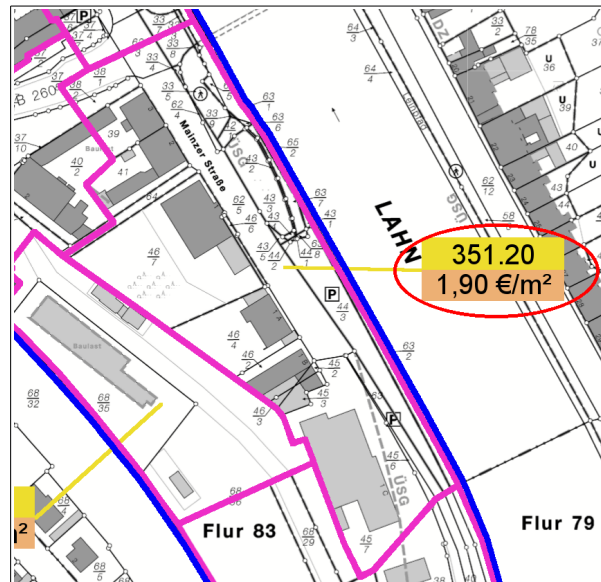
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (81,50 €/m² minus 69,00 €/m²) ergibt 12,50 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet²⁰⁾ 12,40 €/m².

²⁰⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.20

Die Zone 351.20 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß“ 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 351.20 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, 2,5 3,0, bei einer III und III – 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).

4.5.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 351.20

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 351.20 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 2,5

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, aufgrund der Aussagen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems eine weitgehend intakte Straße.

4.5.1.3 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 351.20 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert²¹⁾ für die Zone 351.20 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 89,09 €/m².

4.5.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 351, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 351.20 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 75,00 €/m² (SU).

²¹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 351 mit 75,00 €/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: 2,5

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 351 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 351 zum Stichtag:			01.01.2016	75,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert-verhältnisse zum Stichtag ²²	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	2,5	2,5	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				75,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 351.20 mit 75,00 €/m².

²²⁾ 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)	89,09 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	75,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		76,28 €/m ²

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert in der Zone 351.20 zu gerundet 76,30 €/m².

4.5.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 351.20 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)
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld (im Bereich des ehemaligen Bahngeländes)
- Herstellung einer Treppenanlage zur besseren fußläufigen Verbindung zwischen der Mainzer Straße und des Bahnhofsplatzes

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 Bodenvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

76,30 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteil, Verbesserung der Parkplatzsituation sowie die Herstellung einer Treppenanlage zur besseren fußläufigen Verbindung zwischen der Mainzer Straße und des Bahnhofplatzes werden 2,5% geschätzt²³.

+1,90 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 351.20:

78,20 €/m²

²³⁾ 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 351.20 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	Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen im näheren Umfeld, Herstellung einer Treppenanlage (bessere fußläufige Verbindung zwischen der Mainzer Straße und des Bahnhofplatzes)	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 76,30 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,30 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 78,60 €/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 Marktkennntnis 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	78,20 €/m ²	2	78,33 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	78,60 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 351.20 zu gerundet 78,30 €/m².

4.5.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 351.20

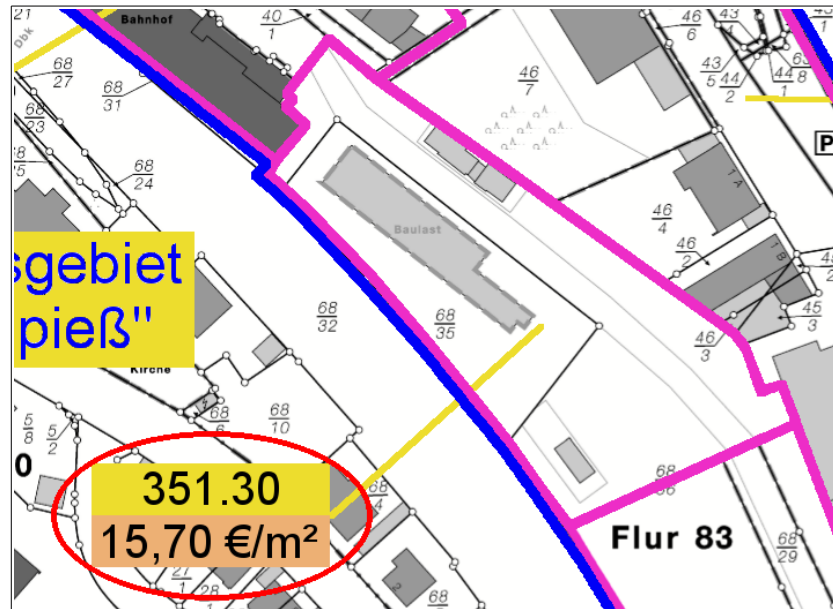
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (78,30 €/m² minus 76,30 €/m²) ergibt 2,00 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet²⁴⁾ 1,90 €/m².

²⁴⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.6 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.30

Die Zone 351.30 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß“ 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 351.30 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch den sanierungsbedingten Bebauungsplan ist gegeben.

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

4.6.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 351.30

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 351.30 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 2,5

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, dass ein Teil der Flächen nur unzureichend erschlossen war.

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 351.30 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert²⁵⁾ für die Zone 351.30 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 89,09 €/m².

4.6.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 351, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 351.30 grenzt an die o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 75,00 €/m² (SU) an.

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

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 351 mit 75,00 €/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: 2,5

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 351 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 351 zum Stichtag:			01.01.2016	75,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert-verhältnisse zum Stichtag ²⁶	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	-16%	-12,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mäßige	rd. -6,7%	-5,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,5	2,5	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				58,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 351.30 mit 58,00 €/m².

²⁶⁾ 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)	89,09 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	58,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		60,83 €/m ²

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert in der Zone 351.30 zu gerundet 60,80 €/m².

4.6.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 351.30 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt (Bebauungsplan), Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Fertigstellung des Lückenschlusses zwischen Bahnhofplatz und der Verbindungsstraße (Rampe) sowie die dabei ersparten Erschließungsbeiträge
- Der Lückenschluss ist über die Bahnhofstraße und Bahnhofplatz in Einrichtungsverkehr befahrbar
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen
- Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Freilegungen (Abriß von Gebäuden)

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	60,80 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (neue Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen sowie die Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Freilegungen werden 5,5% geschätzt ²⁷ .	
	+ 3,30 €/m²
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungsbeiträge	+ <u>12,17 €/m²</u>
 vorläufiger zonaler Endwert Zone 351.30:	 76,27 €/m²

²⁷⁾ 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 351.30 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	geringfügig Instandsetzungs- und Modernisierungsbedürftig	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	4
Struktur, Erschließung (Objekt)	Grundstückszuschnitt ungünstig; Erschließung unzweckmäßig	5	Verbesserung der Erschließungssituation	5
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage (Freilegungen)	5
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	ungenügende Gesamtsituation	9	Herstellung des Lückenschlusses zwischen Bahnhofplatz und der Verbindungsstraße (Rampe) in Einrichtungsverkehr, Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen,	9
	Summe:	22	Summe:	23
	Mittel:	5,5	Mittel:	5,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (5,5 | 5,75) 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. 27%. Bei dem zonalen Anfangswert von 60,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 16,40 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 77,20 €/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 Marktkennntnis 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	76,27 €/m ²	2	76,58 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	77,20 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 351.30 zu gerundet 76,60 €/m².

4.6.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 351.30

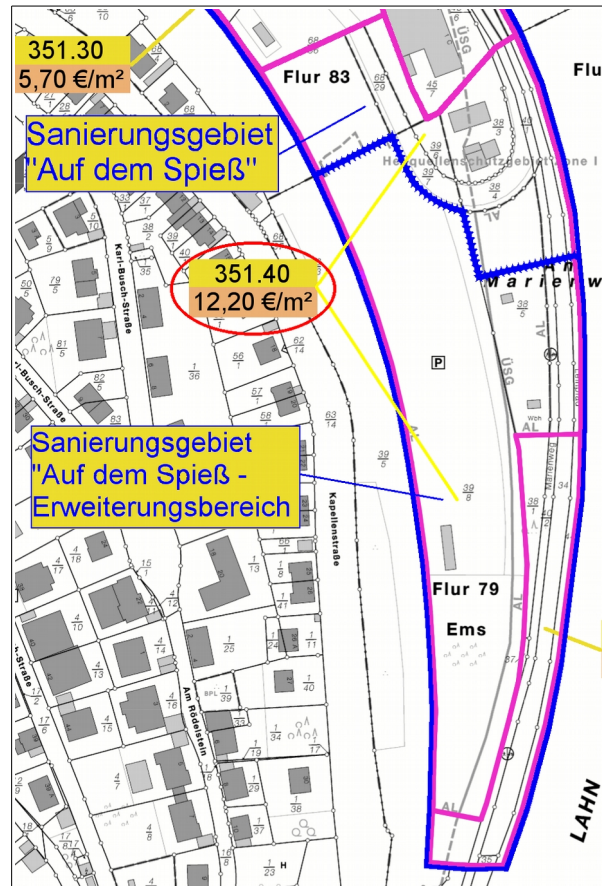
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (76,60 €/m² minus 60,80 €/m²) ergibt 15,80 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet²⁸⁾ 15,70 €/m².

²⁸⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.7 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.40

Die Zone 351.40 befindet sich im Bereich der Sanierungsgebiete „Auf dem Spieß“ und „Auf dem Spieß – Erweiterungsbereich“ 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 351.40 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5, bei einer III und III - V geschossigen Bauweise als zulässig fest.

Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch den sanierungsbedingten Bebauungsplan ist gegeben.

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

4.7.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 351.40

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 351.40 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 2,5

Grundstücksgröße: 4000 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, dass ein Teil der Flächen nur unzureichend erschlossen war.

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

Es konnten keine geeigneten Kaufpreise bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet für die Zone 351.40 selektiert werden.

4.7.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 351, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 351.40 befindet sich tlw. im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 75,00 €/m² (SU).

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 351 mit 75,00 €/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: 2,5

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 351 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 351 zum Stichtag:			01.01.2016	75,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert-verhältnisse zum Stichtag ²⁹	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	-16%	-12,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mäßige/schlechte	-20%	-15,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,5	2,5	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grund-stücksgröße	1000 m ²	4000 m ²	-12%	-9,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 31.05.2016				39,00 €/m ²

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert in der Zone 351.40 mit 39,00 €/m².

²⁹⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts (01.01.2016) und dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2016) haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

4.7.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 351.40 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt (Bebauungsplan), Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Herstellung der Verbindungsstraße (Rampe) zwischen Mainzer Straße und dem Bahnhofplatz sowie die dabei ersparten Erschließungsbeiträge
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen
- Abdeckung kontaminierter Flächen

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	39,00 €/m²
Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (neue Erschließungsanlage und Ausnutzbarkeit), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen, die Erhöhung der Ansehnlichkeit des Gebietes durch Freilegungen sowie die Abdeckung kontaminierter Flächen werden 5,5% geschätzt ³⁰ .	
	+ 2,10 €/m²
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungsbeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres	+ <u>10,56 €/m²</u>
 vorläufiger zonaler Endwert Zone 351.40:	 51,66 €/m²

³⁰⁾ 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 351.40 dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen: ergibt sich nach

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	geringfügig Instandsetzungs- und Modernisierungsbedürftig	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	4
Struktur, Erschließung (Objekt)	Grundstückszuschnitt ungünstig;	5	Verbesserung der Erschließungssituation	5
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	der Boden ist durch Altlasten belastet	4	Abdeckung kontaminierter Flächen	5
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	ungenügende Gesamtsituation	9	Herstellung der Verbindungsstraße (Rampe) zwischen Mainzer Straße und dem Bahnhofplatz, Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen,	9
	Summe:	22	Summe:	23
	Mittel:	5,5	Mittel:	5,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (5,5 | 5,75) 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. 30%. Bei dem zonalen Anfangswert von 39,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 11,70 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 50,70 €/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 Marktkennntnis 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	51,66 €/m ²	2	51,34 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus de „Modell Niedersachsen“	50,70 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 351.40 zu gerundet 51,30 €/m².

4.7.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 351.40

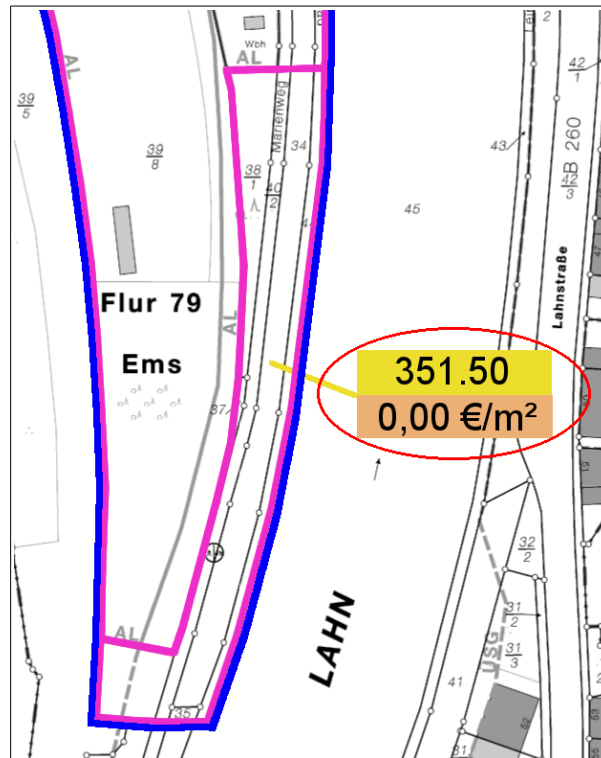
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (51,30 €/m² minus 39,00 €/m²) ergibt 12,30 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet³¹⁾ 12,20 €/m².

³¹⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.8 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 351.50

Die Zone 351.50 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß – Erweiterungsbereich“ und umfasst im wesentlichen folgende Grundstücke
- siehe nachfolgende unmaßstäbliche Grafik.

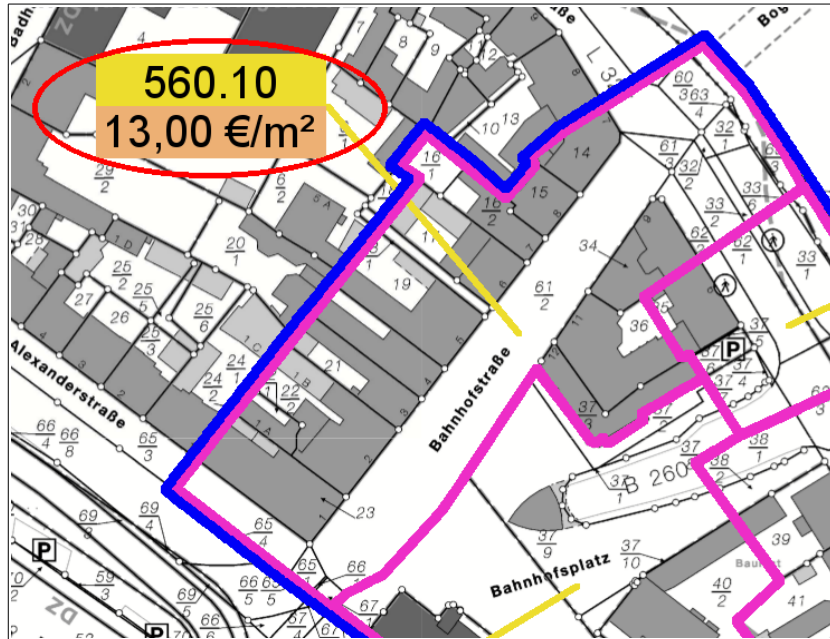


Der Gutachterausschuss kann für den Bereich der Zone 351.50 keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung feststellen, weder eine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, noch Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen.

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

4.9 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 560.10

Die Zone 560.10 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß“ 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 560.10 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2, 3,0 und 4,0, bei einer III bis IV und 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).

4.9.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 560.10

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 560.10 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 2,5

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.

4.9.1.3 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 560.10 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert³²⁾ für die Zone 560.10 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 125,69 €/m².

4.9.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 560, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 560.10 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 95,00 €/m² (SU).

³²⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 560 mit 95,00 €/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: 2,5

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 560 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 560 zum Stichtag:			01.01.2016	95,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert-verhältnisse zum Stichtag ³³	01.01.16	31.05.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,00 €/m ²	-8,00 €/m ²	rd. -8,4%	-8,00 €/m ²
Anpassung wegen der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	mittlere	mittlere	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	2,5	2,5	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				87,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 560.10 mit 87,00 €/m².

³³⁾ 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)	125,69 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	87,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		90,52 €/m ²

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert in der Zone 560.10 zu gerundet 90,50 €/m².

4.9.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 560.10 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 (Bahnhofstraße) und die dabei ersparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge
- Die Bahnhofstraße wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld (im Bereich des ehemaligen Bahngeländes)
- Errichtung eines Sonderbauwerk (Taubenbrunnen)

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**90,50 €/m²**

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage), dem allgemeinen Sanierungsvorteil, die Bahnhofstraße wurde als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, die Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld sowie die Errichtung eines Sonderbauwerk (Taubenbrunnen) werden 6,0% geschätzt³⁴.

+ 5,40 €/m²

Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche
Ausbaubeiträge unter Berücksichtigung des Ausbaujahres

+ 11,52 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 560.10:

107,42 €/m²

³⁴⁾ 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 560.10 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)	Behinderung durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	7	Erneuerung und Gestaltung der vorhandene Erschließungsanlage; die Bahnhofstraße wurde als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen, Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld, Errichtung eines Sonderbauwerk (Taubenbrunnen)	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. 6,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 90,50 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,40 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 95,90 €/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 Marktkennntnis 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	107,42 €/m ²	2	103,58 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	95,90 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 560.10 zu gerundet 103,60 €/m².

4.9.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 560.10

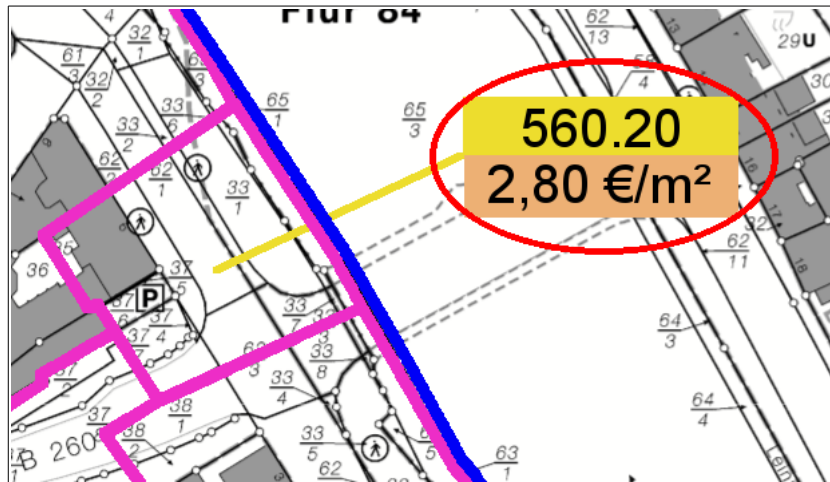
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (103,60 €/m² minus 90,50 €/m²) ergibt 13,10 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet³⁵⁾ 13,00 €/m².

³⁵⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

4.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 560.20

Die Zone 560.20 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebiet „Auf dem Spieß“ 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 560.20 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK), die Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, bei einer 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).

4.10.1.2 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 560.20

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 560.20 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche (M)

Geschossflächenzahl: 2,5

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.

4.10.1.3 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 560.20 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert³⁶⁾ für die Zone 560.20 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 125,69 €/m².

4.10.1.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 560, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke der Zone 560.20 befindet sich im Bereich der o. g. sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertzone mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 95,00 €/m² (SU).

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

- Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 560 mit 95,00 €/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: 2,5

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 560 eine Straße mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der Zone 560 zum Stichtag:			01.01.2016	95,00 €/m ²
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-zone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wert-verhältnisse zum Stichtag ³⁷	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	2,5	2,5	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				95,00 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 560.20 mit 95,00 €/m².

³⁷⁾ 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)	125,69 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	95,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		97,79 €/m ²

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert in der Zone 560.20 zu gerundet 97,80 €/m².

4.10.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

In der Zone 560.20 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)
- Schaffung von zusätzlichen Parkplatzflächen im näheren Umfeld (im Bereich des ehemaligen Bahngeländes)
- Herstellung einer Treppenanlage zur besseren fußläufige Verbindung zwischen der Mainzer Straße und des Bahnhofsplatzes
- Errichtung eines Sonderbauwerk (Taubenbrunnen)

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 Bodenvorteile allgemein erläutert. Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert

97,80 €/m²

Zusammen mit der Aufwertung des Quartiers, dem allgemeinen Sanierungsvorteil, Verbesserung der Parkplatzsituation, die Herstellung einer Treppenanlage zur besseren fußläufigen Verbindung zwischen der Mainzer Straße und des Bahnhofsplatzes sowie die Errichtung eines Sonderbauwerk (Taubenbrunnen) werden 3% geschätzt³⁸.

+2,90 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 560.20:

100,70 €/m²

³⁸⁾ 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 560.20 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	Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen im näheren Umfeld, Herstellung einer Treppenanlage (bessere fußläufige Verbindung zwischen der Mainzer Straße und des Bahnhofplatzes), Errichtung eines Sonderbauwerk (Taubenbrunnen)	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 97,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 2,90 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 100,70 €/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 Marktkennntnis 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	100,70 €/m ²	2	100,70 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	100,70 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 560.20 zu gerundet 100,70 €/m².

4.10.2.5 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 560.20

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (100,70 €/m² minus 97,80 €/m²) ergibt 2,90 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von abgerundet³⁹⁾ 2,80 €/m².

³⁹⁾ Erläuterung siehe Seite 4 unter „Wichtige Hinweise“ Pkt. b)

Anlage 1

**Bodenrichtwertkarte für den Bereich der
Sanierungsgebiete
„Auf dem Spieß“
und
„Auf dem Spieß - Erweiterungsbereich“
Wertermittlungstichtag 01.01.2016**

