

Zur Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten

Stand : Februar 2008

Dr. oec., Dipl.-Ing. Herbert Sattler
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

e-mail: Dr.Sattler@Sattler-online.de

www.Dr-Sattler.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil 1 Besonderheiten und Grundsätze für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten	4
1.1 Auseinanderfallen des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes und des Wertermittlungsstichtages	4
1.2 Ausgleichsbetrag nach §154 des BauGB und §§26-28 der WertV	5
1.3 Bewertung der Grundstücke entsprechend WertV	7
1.4 Definition der Anfangs- und Endwerte	7
1.5 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	8
1.6 Erhebung des Ausgleichsbetrages	9
Teil 2 Wertermittlungen in Sanierungsgebieten	9
2.1 Anlässe für die Wertermittlung	9
2.2 Marktkonforme Ermittlung des Bodenwertes	10
2.3 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße	11
2.4 Abhängigkeit der Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung	12
2.5 Zur Verkehrswertermittlung (Marktwerte) im Sanierungsgebiet	12
2.6 Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge	14
2.7 Verkauf von Grundstücken der Gemeinde	15
2.8 Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen	16
2.9 Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gemeinschaft	16
Teil 3 Ausgangssituation und aktuelle Rechtsprechung	17
3.1 Unterschiedliche Ausgangssituationen zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen	17
3.2 Zonale oder besondere Bodenrichtwerte	18
3.3 Qualitätsfestschreibung für den Anfangs- und Endwertzustand	19
3.4 Zonierung für den Anfangswertzustand und den Endwertzustand	20
3.5 Verfahren für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen	21
3.6 Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung	22
3.7 Aufgabenstellung für die Gemeinden nach dem BauGB	23
3.8 Begleitung der Arbeit der Gemeinde	23
Teil 4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach dem Brandenburger Modell	25
4.1 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Kontext mit der Wertermittlungsverordnung, dem Baugesetzbuch und der aktuellen Rechtsprechung	25
4.2 Ermittlung sanierungsunbeeinflusster zonaler Anfangswerte oder Endwerte mittels der Struktur – Wert - Analyse	26

4,3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als besondere Bodenrichtwerte (§ 13 Abs. 2 WertV) in 2 Stufen	32
4.4	Zustandsanalyse	34
4.4.1	Zustandsgruppen = Gruppierung der Lagemerkmale	34
4.4.2	Zustandsanalyse , Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsänderungen	35
4.4.3	Plausibilitätsprüfung 1	38
4.4.4	Ermittlung der Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen	41
4.4.5	Plausibilitätsprüfung 2	41
4.5	Bewertung der Grundstücke nach WertV	43
4.5.1	Beispiel für die Anfangswertermittlung eines Grundstückes	44
4.5.2	Beispiel für die Endwertermittlung eines Grundstückes	46
4.5.3	Fälligkeit des Ausgleichsbetrages	49
4.5.4	Auf den zu zahlenden Ausgleichsbetrag sind anzurechnen	51
5	Arbeitshilfen zur Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet	51
6.	Das „Kollokationsmodell“ oder das „Niedersachsenmodell“	56
7.	AV Ausgleichsbeträge für Berlin	61
8.	Multifaktorenanalyse	66
9	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	71
9.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	71
9.2	Verwendete Literatur	71
	letzte Seite	72
 Anlagen:		
Anlage 1	Arbeitsblätter zur Struktur – Wertanalyse	1
Anlage 2	Arbeitsblätter zur Zustandsanalyse	8
Anlage 3	Arbeitsblätter zum Niedersachsenmodell	17
Anlage 4	Arbeitsblätter zum Berliner Zielbaum	19
Anlage 5	Einsparung durch vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrages	22
	letzte Seite	23

Teil 1 Besonderheiten und Grundsätze für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten

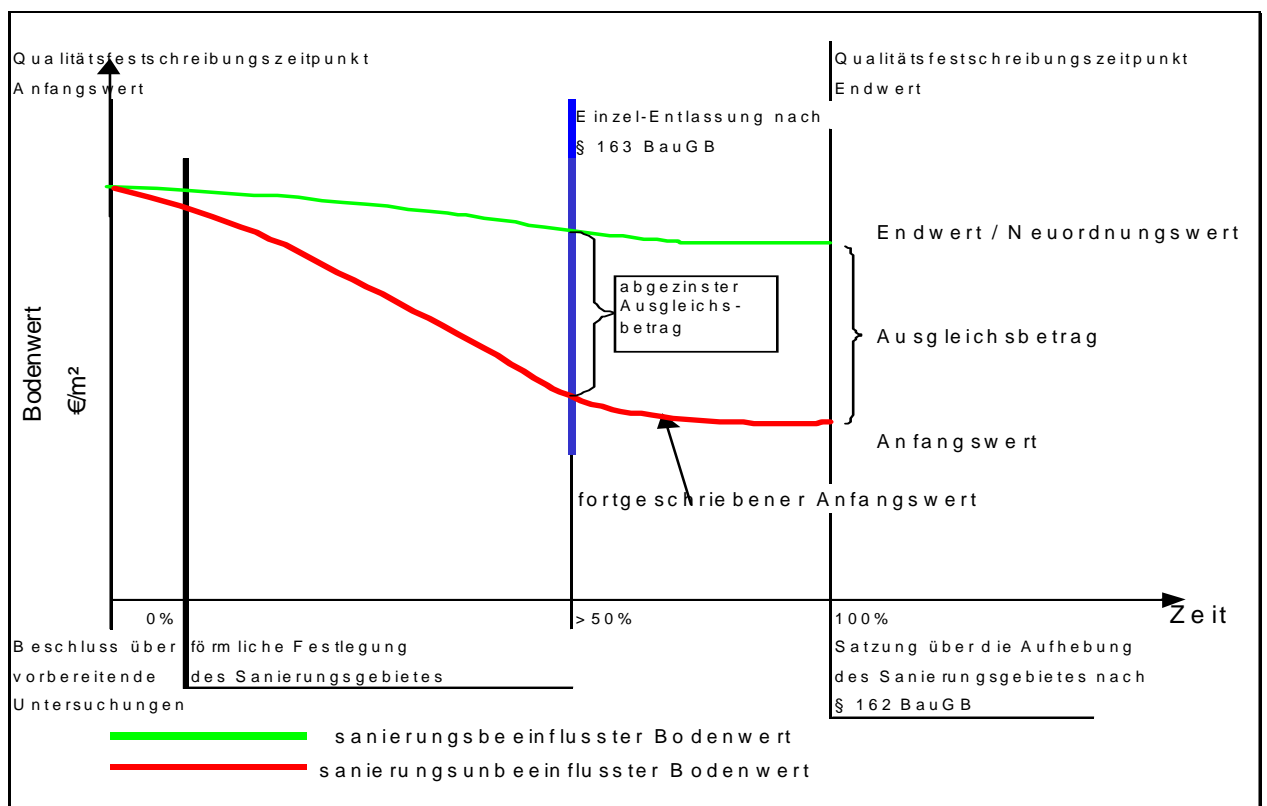
Im Sanierungsgebiet gelten insbesondere die auf der **Grundlage des II. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB)** erlassenen Rechtsvorschriften.

Der vierte Teil der Wertermittlungsverordnung (WertV) enthält für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten ergänzende Vorschriften.

Zweck der besonderen Vorschriften ist die Bewertung der Grundstücke in Sanierungsgebieten zur Ermittlung der sanierungsbedingten **Bodenwerterhöhung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen**.

Grundstücke in Sanierungsgebieten sind von der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB freigestellt.

1.1 Auseinanderfallen des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes und des Wertermittlungsstichtages



1.2 Ausgleichsbetrag nach §154 des BauGB und §§26-28 der WertV

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist nach § 154 des BauGB bezogen auf das jeweilige Grundstück vorzunehmen.

BauGB §154 (1) Der **Eigentümer** eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des **Bodenwerts** seines Grundstücks entspricht;

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine 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 Sanierungsgebiets ergibt (**Endwert**).

Anfangs- und Endwerte sind lediglich Bodenwerte.

BauGB §154 (2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz I Satz 1 ausgehend von dem **Aufwand** (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; **sie darf 50% nicht übersteigen**. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

Der **Ausgleichsbetrag** nach **§154 BauGB** ist der Betrag, mit dem die Eigentümer angemessen an der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme beteiligt werden. Die Höhe entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.

Konjunkturell bedingte Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen (**§ 153 Abs. 1 BauGB**), sie sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

WertV § 27

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts nach den §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ist der Zustand des Gebiets nach Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen.

(2) Soweit die nach den §§ 153 Abs.4 und 169 Abs.8 des Baugesetzbuchs zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, **ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen.**

WertV §28

(1) Für die zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach den §§ 154 Abs.1 und 166 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs zu ermittelnden Anfangs- und Endwerte sind die §§ 26 und 27 entsprechend anzuwenden.

(2) Die nach Absatz 1 maßgebenden Anfangs- und Endwerte des Grundstücks **sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.**

In den Fällen des § 162 des Baugesetzbuchs ist das der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird. In den Fällen des § 171 Abs.1 des Baugesetzbuchs ist das der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung, mit der die Entwicklungsbereichsverordnung aufgehoben wird. In den Fällen des § 163 Absätze 1 und 2 sowie des § 171 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt der Abschlusserklärung maßgebend.

Der Ausgleichsbetrag begrenzt den Finanzierungsbeitrag des Eigentümers auf die ihm durch den Aufwand der Gemeinde zugewachsene Bodenwerterhöhung.

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist nach § 154 des BauGB bezogen auf das jeweilige Grundstück vorzunehmen.

Auf den zu zahlenden Ausgleichsbetrag sind die vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen selbst bewirkten Bodenwerterhöhungen **gemäß §§ 155, 146, 147 des BauGB auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung anzurechnen.**

Damit lediglich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen Grundlage der Ermittlung des Ausgleichsbetrages sind, sind Änderungen in den **allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (§ 153 Abs. 1 BauGB).**

Das BauGB nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind (Gemeinbedarfsflächen), von der Ausgleichsbetragspflicht nicht aus.

Auch von der Gemeinde sind grundsätzlich Ausgleichsbeträge zu erheben. Nach dem Urteil des BVerwG vom 21.10.1983 (88C29/82) entfällt die Ausgleichsbetragspflicht so lange, wie zwischen Gläubiger und Schuldner Identität herrscht.

WertV §28

(3) Bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. **Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben**, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

1.3 Bewertung der Grundstücke entsprechend WertV

Bei der Bewertung der Grundstücke sind gemäß WertV grundsätzlich zu beachten:

- § 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden.
- § 5 Weitere Zustandsmerkmale wie
Art und Maß der baulichen Nutzung,
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,
Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung,
Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften,
Lagemerkmale.
- § 9 Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag.
- § 14 Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien.
- § 28 Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge, inklusive Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergibt.

§ 14 Berücksichtigung von Abweichungen

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 9) und Umrechnungskoeffizienten (§ 10) herangezogen werden.

1.4 Definition der Anfangs- und Endwerte

Anfangs- und Endwerte sind Bodenwerte des als unbebaut gedachten Grundstückes (§ 28 Abs. 3 Satz 1 WertV in Verbindung mit § 154 Abs. 2 BauGB).

§ 28 Abs.2 WertV ...Anfangs- und Endwerte des Grundstücks sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln...

§ 28 Abs.3 WertV legt fest, dass der Anfangs- und der Endwert (Bodenwerte ohne Bebauung des Grundstücks) durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln ist.

Der **Qualitätsfestschreibungszeitpunkt für den Anfangswertzustand** definiert den maßgeblichen Grundstückszustand vor dem Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses. (Zeitpunkt vor Beginn der städtebaulichen Voruntersuchung).

Der **Anfangswert (§154 BauGB, Satz 2)** ist der Bodenwert, der sich für das als unbebaut gedachte Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Der **Qualitätsfestschreibungszeitpunkt für den Endwertzustand** definiert den Grundstückszustand im Ergebnis der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

Der **Endwert (§154 BauGB, Satz 2)** ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

1.5 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

Abschlussklärung für die Sanierung für das jeweilige Grundstück erfolgt gemäß **§ 163 Abs.1 BauGB**.

Auf die Abschlussklärung hat der Grundstückseigentümer einen **Rechtsanspruch**.

§ 163 Abs.1 BauGB

(1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung

1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
2. das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist.

Auf Antrag des Eigentümers **hat die Gemeinde** die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.

1.6 Erhebung des Ausgleichsbetrages

Der **Sanierungsvermerk** ist im Grundbuch eingetragen, die Löschung erfolgt nach Abschluss der Sanierung entsprechend §§ 162; 163 BauGB bzw. gemäß § 154 Abs.3.

Danach kann der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht werden.

Im Interesse der Eigentümer und der Gemeinde kann eine **Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrags** gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB liegen. Der Vorteil dieser Vereinbarung besteht darin, dass nach deren Abschluss kaum ein Rechtsstreit zu erwarten ist.

Im Interesse der Gemeinde kann die vorzeitige Erhebung des Ausgleichsbetrages per **Bescheid gemäß § 163 Abs.1/ Abs. 2 BauGB** sein.

Der **Bescheid** über die Erhebung des Ausgleichsbetrags **nach Abschluss** der Sanierung erfolgt gemäß **§ 162 BauGB**.

Anforderung des Ausgleichsbetrages erfolgt durch Bescheid der Gemeinde vom Eigentümer, bei Erbbaurechtsgrundstücken ebenfalls vom Eigentümer, bei Mit-eigentümern im Verhältnis ihrer Anteile.

Vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung der Wertermittlung zu geben.

Teil 2 Wertermittlungen in Sanierungsgebieten

2.1 Anlässe für die Wertermittlung

Noch lange bevor es um die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen geht, kann jeder Sachverständige mit Wertermittlungen für Einzelgrundstücke im Sanierungsgebiet beauftragt werden.

Anlässe der Wertermittlung können u. a. sein:

- die Ermittlung von Verkehrswerten in Verbindung mit der erforderlichen Kaufpreisprüfung nach § 144 BauGB,
- Wertermittlungen für alle Arten der Vermögensteilung, der Erbauseinandersetzungen, der Zugewinnsgemeinschaften,

- Wertermittlungen für Zwangsversteigerungen,
- Wertermittlung für steuerliche Zwecke,
- Wertermittlung bei Bestellung von Erbbaurechten,
- auch Wertmittlungen im Zusammenhang mit dem Vermögensnachweis.

In allen Fällen ist die Ermittlung des Bodenwertes wesentlicher Bestandteil.

Auch bei Wertermittlungen zu Einzelgrundstücken ist es zwingend, die Regelungen des II. Kapitels des BauGB - Besonderes Städtebaurecht - in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung zu kennen und anzuwenden.

2.2 Marktkonforme Ermittlung des Bodenwertes

Das „Grundgesetz“ für jede Wertermittlung ist der § 194 des BauGB. Danach muss der Verkehrswert der Marktwert sein. Das gilt für jede Wertermittlung und für jeden Wertermittler.

Markt

Nachvollziehbar ist das durch die unterschiedlichen Lageeinstufungen und insbesondere auch durch die unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen.

So wird der örtliche Immobilienmarkt durch folgende Einflussfaktoren charakterisiert:

- Regionale Nachfragesituation und Marktsättigung,
- Risiko der Immobilienanlage in der Region,
- Dynamik der regionalen Marktentwicklung,
- Wirkung der Steuer-, Förder- und Subventionspolitik,
- Regionale Wirtschaftskraft,
- Wirkung der demographischen Struktur,
- Bevölkerungswanderung in der Region,
- Höhe der Zinsen und der Inflationsrate.

Was bestimmt den Bodenwert?

- Die Lage und Größe des Ortes
- Die Makrolage des Grundstückes
- Angebot und Nachfrage in dem regionalen Markt

und speziell für das Grundstück:

- Die Mikrolage des Grundstückes
- Zustand und Entwicklung von Grund und Boden,

- Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung,
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,
- Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung,
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften,

und die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag.

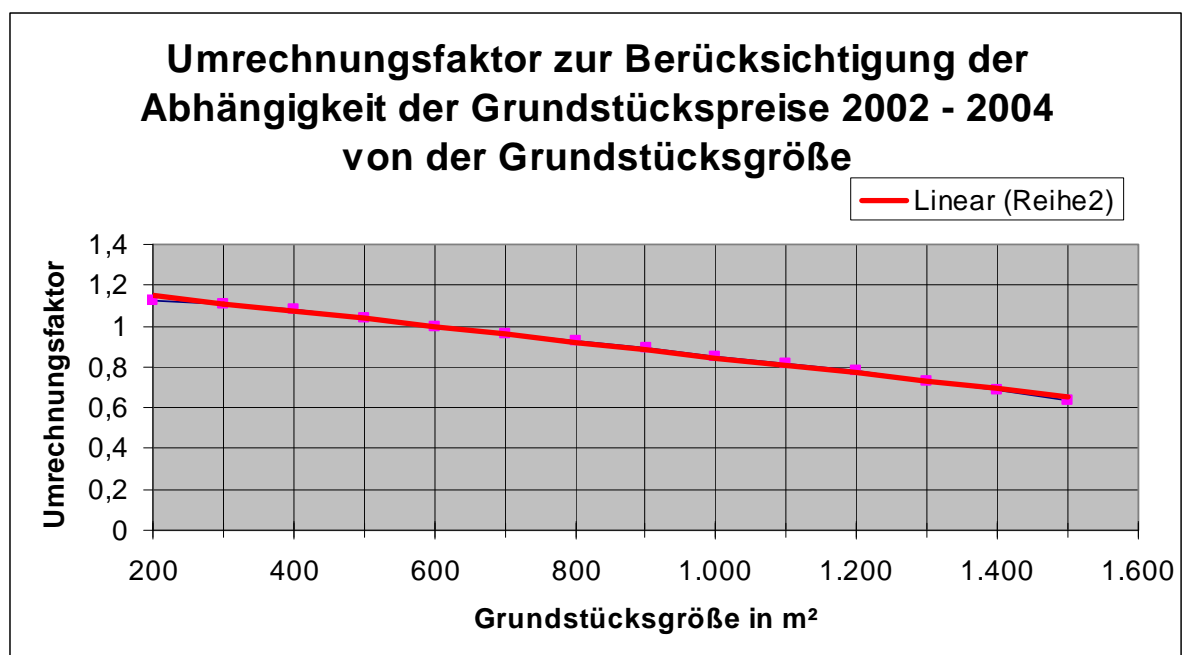
Der Nachweis muss auch in Sanierungsgebieten erbracht werden.

2.3 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße

Die Abhängigkeit der spezifischen Kaufpreise von der Grundstücksgröße ist unbestreitbar abhängig von der jeweiligen Situation auf dem Grundstücksmarkt.

Sie ist damit stichtagsbezogen.

Beispiel:



Die von manchen GAA ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten, die alle **Verkäufe der letzten 15 Jahre oder mehr gleichrangig bewerten**, können den Trend des tatsächlichen Marktverhaltens nicht zeitnah widerspiegeln. Die Berücksichtigung des Marktverhaltens nach Stichtagen kann damit erheblich verfälscht werden.

Einige Gutachterausschüsse haben aktuelle Umrechnungskoeffizienten in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

2.4 Abhängigkeit der Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung

Die GFZ - Umrechnungskoeffizienten sind immer abhängig von dem jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt. Diese Spezifik wird mit dem GFZ - Umrechnungskoeffizienten nach WertR 06, Anlage 11, nicht erfasst.

Für die Ermittlung des Ausgleichbetrages ist die Wertumrechnung über GFZ – Koeffizienten nur dann zu berücksichtigen, wenn durch einen Sanierungsbebauungsplan o.ä. im Rahmen der Sanierung eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke festgelegt worden ist.

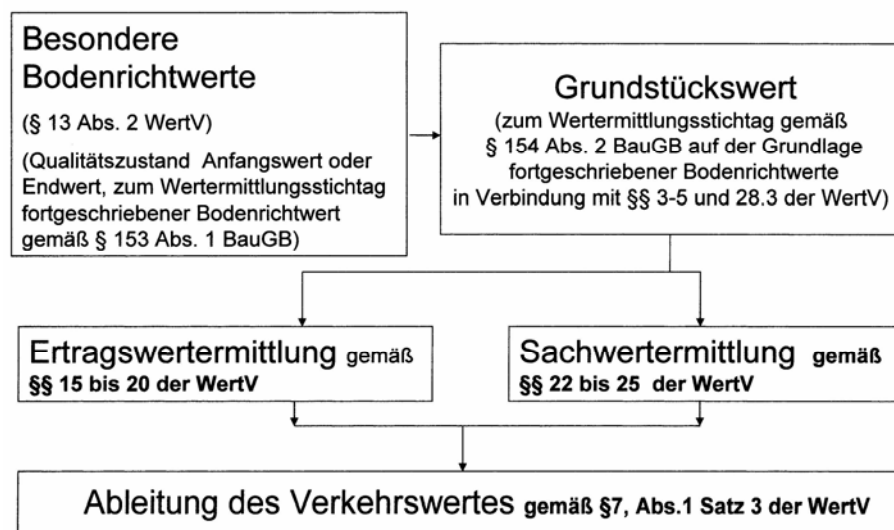
2.5 Zur Verkehrswertermittlung (Marktwerte) im Sanierungsgebiet

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Eine Verkehrswertermittlung muss sich bedingungslos den Gesetzen des Marktes unterwerfen. Der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt sich nicht nach der im Einzelfall vom Investor gewünschten Verzinsung, sondern nach der marktüblichen Verzinsung.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) für Grundstücke im Sanierungsgebiet gelten grundsätzlich die Festlegungen des BauGB und der WertV. Die Ermittlung der Gebäudewertanteile erfolgt in bekannter Weise nach dem Ertragswertverfahren, dem Sachwertverfahren oder nach dem Vergleichswertverfahren.

Verkehrswertermittlung im Sanierungsgebiet



Die Ertragswertermittlung ist gemäß **§§ 15 bis 20 der WertV** vorzunehmen, wobei die **nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Mieten** zugrunde zu legen sind.

Die Sachwertermittlung ist gemäß **§§ 22 bis 25 der WertV** vorzunehmen, wobei heute zweckmäßigerweise die **Normalherstellungskosten 2000** gemäß WertR zugrunde zu legen sind.

Der **Bodenwert im Sanierungsgebiet** ist ebenfalls im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

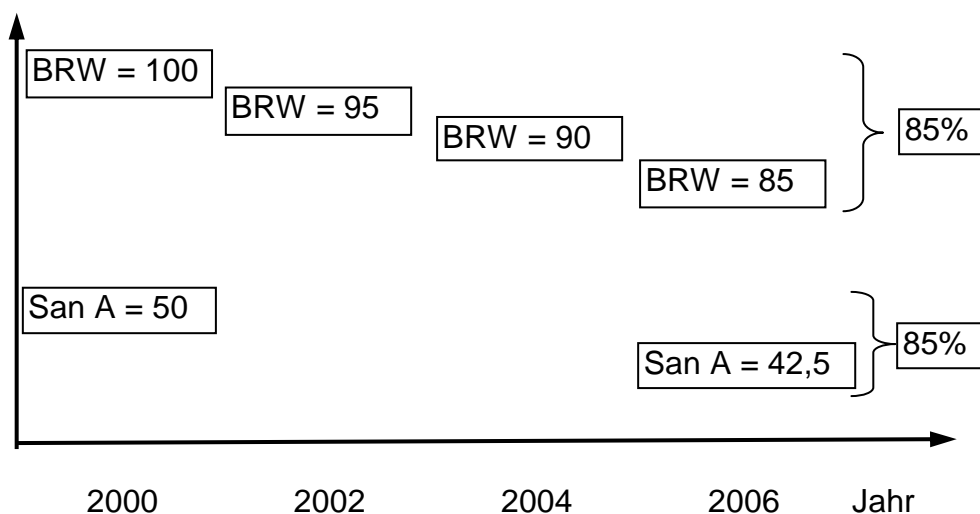
Dazu sind die Zonenanfangswerte bzw. Zonenendwerte als geeignete, besondere **Bodenrichtwerte** heranzuziehen (§ 13 Abs. 2 WertV).

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Zonenanfangs- oder Zonenendwerte vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge gemäß §§ 3 – 5 und 14 der WertV zu berücksichtigen.

Erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage von Zonenanfangswerten, ist unbedingt nachzufragen, ob diese auf den Wertermittlungsstichtag angepasst sind.

Stimmen Wertermittlungsstichtag für die Zonenanfangswerte nicht mit dem Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Grundstück überein, ist die Anpassung mit Hilfe der Bodenpreisindizes gemäß § 9 der WertV erforderlich (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Fortschreibung der "besonderen Bodenrichtwerte" an Hand von Vergleichsrichtwerten vereinfachtes Beispiel



Im Gutachten sollte dann angegeben werden, dass noch mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu rechnen ist.

Der Vollständigkeit halber sollte auf die Besonderheit der Einholung der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde für alle genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge entsprechend den Bestimmungen **des § 144ff BauGB** hingewiesen werden.

2.6 Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge

Prüfung genehmigungspflichtiger Rechtsvorgänge und Vorhaben nach §§ 144, 145 BauGB erfolgt durch die Gemeinde.

- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Durchführung von Baumaßnahmen.
- Abbruchmaßnahmen.
- Teilung eines Grundstücks.

BauGB § 145 Genehmigung

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Fall des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden. § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

BauGB § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

Liegt bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

Dies gilt nicht, wenn in den Fällen des § 154 Abs. 3 Satz 2 oder 3 die Verpflichtung zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags erloschen ist.

2.7 Verkauf von Grundstücken der Gemeinde

Verkauft der Sanierungsträger im Auftrag der Stadt ein ihm bis dahin überlassenes Grundstück gelten besondere Rechtsvorschriften:

§ 89 BauGB, § 159 BauGB, Abs. 3; 4 und 5, § 153 BauGB Abs. 4, Satz 2, § 154 BauGB Abs. 5.

§ 153 Abs. 4, Satz 2

(4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt.

D.h. es ist immer zum Endwert zu verkaufen.

Dabei kann die Gemeinde die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen. Zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme kann dabei auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden (§ 154 Abs.3Satz 2)

§ 159 BauGB

(3) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke, die er nach Übertragung der Aufgabe zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 und unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde zu veräußern. Er hat die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, der Gemeinde anzugeben und auf ihr Verlangen an Dritte oder an sie zu veräußern.

(4) Ist in dem von dem Erwerber an den Sanierungsträger entrichteten Kaufpreis ein Betrag enthalten, der nach den §§ 154 und 155 vom Eigentümer zu tragen wäre, hat der Sanierungsträger diesen Betrag an die Gemeinde abzuführen oder mit ihr zu verrechnen.....

(5) Der Sanierungsträger hat für die Grundstücke, deren Eigentümer er bleibt, an die Gemeinde Ausgleichsbeträge nach Maßgabe der §§ 154 und 155 zu entrichten.

Wurde im Kaufvertrag der Verkehrswert (Marktwert) zum Anfangswertzustand und ein (festgelegter, nicht nach §§153 und 154 ermittelter) Ausgleichsbetrag vereinbart, gilt das als Schuldanerkenntnis.

Das kann dazu führen, dass Verletzungen des geltenden Bewertungsrechtes und grob fahrlässige Wertermittlungen als unerheblich angesehen werden.

2.8 Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen

Rechtsgrundlage ist § 74 a Abs. 5 des Zwangsvollstreckungsgesetzes (ZVG).

Maßgeblicher Grundstückswert ist nach dem ergänzenden Zusatz dieser Vorschrift der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB. Das gleiche gilt für grundstücksgleiche Rechte, die der Versteigerung unterliegen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der WertV herangezogen.

Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhten - **Verkehrswert im belastungsfreien Zustand**.

Der Sanierungsvermerk verbleibt auch nach der Zwangsversteigerung im Grundbuch.

Im Falle des Erwerbs des Grundstückes durch eine Zwangsversteigerung ist der gezahlte Kaufpreis für die Berechnung des Ausgleichsbetrages nicht heranzuziehen, sondern der Anfangswert des Grundstückes.

Zu beachten ist, dass für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, die im Zwangsversteigerungsverfahren erworben werden, keine schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich ist.

Auch Teilungsversteigerungen sind sanierungsrechtlich genehmigungsfrei.

Von der Entrichtung der Ausgleichsbeträge ist der Eigentümer des Grundstückes nicht befreit.

2.9 Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gemeinschaft

Bei der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gemeinschaft können Personen, Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften betroffen sein.

Werden beispielsweise bei einer Zugewinnngemeinschaft das Anfangsvermögen und das Endvermögen ohne Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenwertentwicklung ermittelt, würde jeweils einer Partei der gesamte Gewinn oder Verlust aus der konjunkturellen Bodenwertentwicklung zufallen.

Besondere Beachtung verdient dabei die Festlegung der Wertermittlungstichtage.

Infolge der möglichen konjunkturellen Bodenwertentwicklung ist für die Bewertung der Bodenwertanteile das Auseinanderfallen des Wertermittlungsstichtages und des Qualitätsfestschreibungszeitpunktes bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anfangswert und Endwert des jeweiligen Bodenwertanteiles des Grundstückes sind auf denselben Bewertungsstichtag zu ermitteln.



Bei der Wertermittlung auf der Grundlage der Anfangswerte ist auf die mögliche Erhebung der Ausgleichsbeträge zu verweisen.

Der zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung verbleibende Eigentümer ist auch für die Entrichtung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Teil 3 **Ausgangssituation und aktuelle Rechtsprechung**

3.1 **Unterschiedliche Ausgangssituationen zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen**

Angaben auf den Bodenrichtwertkarten in Brandenburg

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farbig hinterlegt:  oder symbolisch dargestellt: 

San Sanierungsgebiet

Entw Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

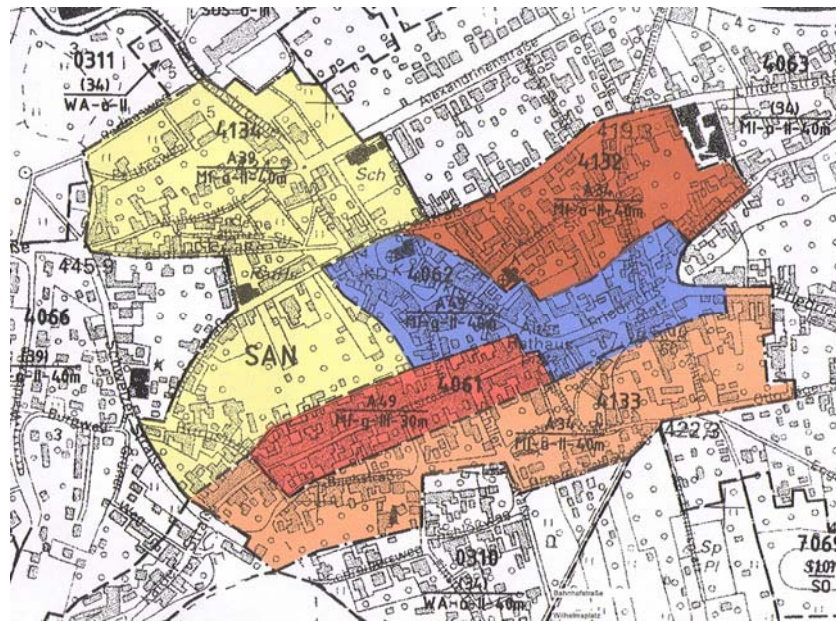
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

In den mit **San#** bzw. mit **Entw#** gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

Unterschiedliche Ausgangssituationen erfordern je nach dem Zweck des zu erstellenden Gutachtens die differenzierte Weiterführung der Wertermittlung.

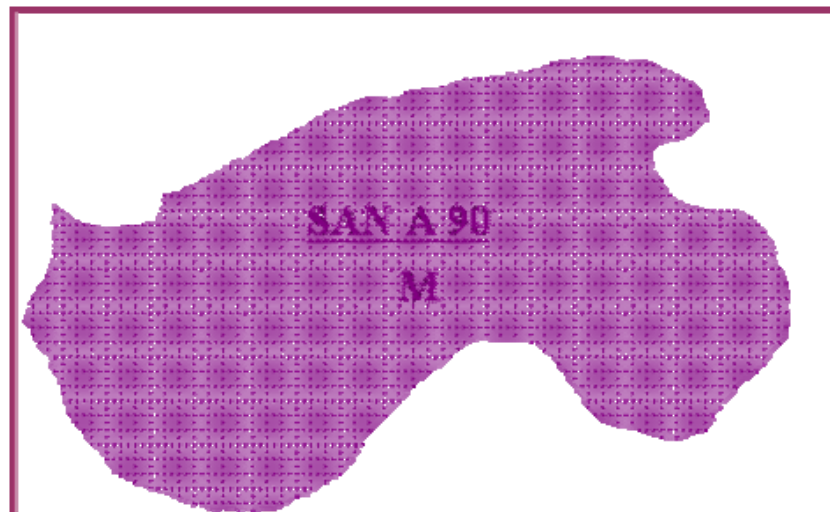
Die Ermittlung der Ausgleichsbeträge entsprechend den Bestimmungen des BauGB und der WertV sowie entsprechend der aktuellen Rechtsprechung bedingt das Vorhandensein zonaler oder besonderer Bodenrichtwerte für den Qualitätszustand Anfangswert und den Qualitätszustand Endwert oder Neuordnungswert bezogen auf den zutreffenden Wertermittlungsstichtag.

3.2 Zonale oder besondere Bodenrichtwerte



Teilweise sind sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte als besondere Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Damit lassen sich Grundstückswerte zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswertzustand ermitteln. Diese Anfangswerte müssen auf den jeweiligen Wertermittlungsstichtag angepasst sein.



Mitunter ist das Sanierungsgebiet nur farblich gekennzeichnet und dafür ein „Durchschnittswert“ eingetragen.

Diese Angaben sind für eine Wertermittlung im Sanierungsgebiet nur dann geeignet, wenn das gesamte Sanierungsgebiet lediglich aus einer

Wertzone mit einer Art der baulichen Nutzung und mit einem gleichen Maß der baulichen Nutzung besteht.

Teilweise sind Neuordnungs- oder sanierungsbedingte Endwerte als besondere Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Meist sind dann auch sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte als besondere Bodenrichtwerte veröffentlicht. Damit lassen sich **Grundstückswerte** zum Anfangswert- und Endwertzustand ermitteln. Dieser sanierungsbedingte Bodenwertzuwachs ist Ausgangspunkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages.

Teilweise sind Sanierungsgebiete mit der farblichen Kennzeichnung ohne Angabe von Werten kenntlich gemacht.

Das kann heißen:

Entweder wurden keine Richtwerte ermittelt

oder Richtwerte wurden im Auftrag der Gemeinde ermittelt. Diese werden meist nicht in die Richtwertkarten der Gutachterausschüsse ausgewiesen.

In diesen Fällen ist immer die Nachfrage beim Gutachterausschuss, bei der Gemeinde oder beim Sanierungsträger anzuraten.

3.3 Qualitätsfestschreibung für den Anfangs- und Endwertzustand

Die Qualitätsfestschreibung ist maßgeblich für die Zonierung der vorzunehmenden Anfangswert- und Endwertermittlung. Sie muss damit auch über Zeitspannen von 10 bis 20 Jahren nachvollziehbar sein.

Für die **Qualitätsfestschreibung für den Anfangswertzustand** ist zunächst der maßgebliche Grundstückszustand vor dem Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses festzuhalten. Das ist der Zeitpunkt, vor dem (die sog. juristische Sekunde) eine Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann (Qualitätsstichtag). Dieser Qualitätsstichtag ist in der Regel ein Tag vor der Veröffentlichung des Beschlusses über die vorbereitenden Untersuchungen.

Das **Planungsrecht** gehört zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften (§ 194 des BauGB) des Grundstückes, auch im Sanierungsgebiet.

Auch der Bodenwert des Grundstückes im Sanierungsgebiet stellt den Wert bezogen auf eine allgemein mögliche und nach dem Planungsrecht zulässige Nutzung unter Beachtung des Entwicklungszustandes bezogen auf den Wertermittlungsstichtag dar.

Demzufolge gehört zur Qualitätsfestschreibung für den Anfangswertzustand auch die Definition des Planungsrechtes oder der Entscheidungspraxis der Gemeinde.

Alle Maßnahmen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes durchgeführt werden, müssen dabei unberücksichtigt bleiben.

Bei der Qualitätsermittlung für den Anfangswert kommt es darauf an, dass Werterhöhungen, die auf die Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben.

Für die **Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand** ist der maßgebliche Grundstückszustand im Ergebnis der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen darzustellen. Das ist der Zeitpunkt, bei dem die geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden.

Die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes muss entsprechend der Zielstellung der Sanierungssatzung alle Maßnahmen enthalten, die Einfluss auf den Bodenwert haben.

Veränderungen des Zustandes oder der Wirtschaftsstruktur außerhalb des Sanierungsgebietes, die aber als Synergieeffekte Einfluss auf die Bodenwertentwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes haben können, sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auszuschließen.

Das gilt auch für das zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen geltende Planungsrecht.

Die Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand ist beizubehalten, solange sich die Zielstellung der Sanierung nicht verändert.

Das gilt auch dann, wenn sich lediglich die Realisierungszeit der Sanierung verlängert.

3.4 Zonierung für den Anfangswertzustand und den Endwertzustand

Voraussetzungen für die grundstücksbezogene Ermittlung der Ausgleichsbeträge sind zonale Bodenanfangswerte und zonale Zonenendwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes durch die Sanierung als besondere Bodenrichtwerte.

Dabei entsprechen die Zonenwerte besonderen Bodenrichtwerten der mit dem §196 des BauGB festgelegten Definition.

Dieser Definition entsprechend sind auch für das Sanierungsgebiet die Zonen nach den typischen Nutzungs- und Wertverhältnissen zu bilden.

Eine allgemeine, auf alle Sanierungsgebiete zutreffende Zonierung gibt es dabei nicht.

Auf der Grundlage der mit den städtebaulichen Voruntersuchungen festgestellten Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung ist auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abzustellen.

Die Definition der qualitativen Anforderungen an die zonalen Anfangswerte und an die zonalen Endwerte als besondere Bodenrichtwerte ist unter Ziffer 1.4 erfolgt.

3.5 Verfahren für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

Der „Königsweg“ der Wertermittlung ist auch im Sanierungsgebiet die Vergleichswertermittlung.

Voraussetzung ist dabei die marktkonforme Ermittlung geeigneter zonaler, besonderer Bodenrichtwerte.

Bei dem heutigen Stand der Datenerfassung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse können für die Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte immer Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt verwendet werden.

Weiträumige Vergleiche zwischen voneinander entfernt gelegenen Märkten, mit dem durchschnittlichen Grundstücksmarkt im Land oder gar in der Bundesrepublik mit dem zu bewertenden Sanierungsgebiet sind abwegig. Diese Vergleiche können nie die Spezifik des regionalen Marktes widerspiegeln.

Warum gäbe es sonst selbst in kleineren Ortschaften so viele Richtwertzonen.

Was kann durch die Sanierung beeinflusst werden?

Die Lage und Größe des Ortes	nein
Die Makrolage des Grundstückes	nein
Angebot und Nachfrage in dem regionalen Markt	indirekt

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag **nein**

Die Mikrolage des Grundstückes	ja
Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	ja
Art und Maß der baulichen Nutzung	ja
Zustand und Entwicklung von Grund und Boden	ja
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	ja
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	ja
Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung	ja

Durch die Sanierung kann, abhängig vom Umfang des Sanierungseingriffs, lediglich der veränderliche Lagewertanteil beeinflusst werden.

Es wird damit gerechnet, dass der durch die Sanierung veränderliche Lage – Wertanteil nur einen Teil des Bodenwertes ausmacht. (Berliner Zielbaum 25% und dazu die Rechtsprechung des Sächsisches Oberverwaltungsgerichts, Urteil vom 17.06.2004, Az.: 1 B 854/02).

Das Zielbaumverfahren ist grundsätzlich ein geeignetes Verfahren zur Ermittlung von Vergleichswerten, wenn vergleichbare Marktsegmente herangezogen und die Einflussfaktoren für jeden Marktteilnehmer im Sanierungsgebiet über Zeitspannen von 10 bis 20 Jahren nachvollziehbar sind.

3.6 Auszüge aus der aktuellen Rechtsprechung

Die in jüngerer Zeit zu den Problemen der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten erfolgte Rechtsprechung lässt sich in folgenden Schwerpunkten zusammenfassen:

- Wertermittlung sollte entsprechend der WertV und dem BauGB erfolgen.
- Wertermittlung muss für Gerichte und Ausgleichsbetragspflichtige nachvollziehbar sein.
- Ergebnisse müssen den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechen.
- Ausgleichsbeträge haben eine Finanzierungsfunktion.
- Es ist nicht gesichert, dass das Niedersachsenmodell bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen generell zu sachgerechten Ergebnissen führt.
- Der Gemeinde steht ein Schätzungsspielraum in Bezug auf den Umfang der Erhöhung oder Minderung des Bodenwertes zu.
- Die Ergebnisse sind auf ihre Plausibilität zu prüfen und mit den ortsspezifischen Verhältnissen zu vergleichen.
- Die rein mathematische Ableitung des Endwertes aus dem Anfangswert ist nicht zulässig,
- Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch Multiplikation eines aufgrund des Zielbaumverfahrens (Multifaktorenanalyse) ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken
- Dem Vergleichswertverfahren ist auch in Sanierungsgebieten der Vorrang zu geben. Der Wert des Bodens ist durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Das Ertragswert- und Sachwertverfahren werden durch § 13 der WertV dem Grundsatz nach als ungeeignet ausgeschlossen.
- Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann.
- **Dass nur eine Methode gewählt werden darf, die den in der WertV normierten gleichwertig ist, versteht sich von selbst.**

3.7 Aufgabenstellung für die Gemeinden nach dem BauGB

Mit dem zweiten Kapitel des BauGB - Besonderes Städtebaurecht, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen -, wurde den Gemeinden ein umfangreicher Aufgabenkatalog zugewiesen. Das betrifft u.a.

- die Vorbereitung (§140),
- die vorbereitenden Untersuchungen (§141),
- die Sanierungssatzung (§142),
- die ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§143),
- Veranlassung der Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch (§143),
- die Prüfung genehmigungspflichtiger Rechtsvorgänge und Vorhaben (§§ 144, 145),
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen (§§146, 147, 148),
- die Führung der Kosten- und Finanzübersicht (§149),
- die Erhebung des Ausgleichsbetrages (§154),
- Vereinbarungen über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages (§154 Abs3),
- die Aufhebung der Sanierungssatzung (§162),
- die Erklärung über den Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke (§163) u.a..

Vor allem für kleinere Städte und Gemeinden ist die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach dem „Besonderen Städtebaurecht“ meist ein einmaliger Vorgang. Er übersteigt deutlich den Zeitraum von 2-3 Legislaturperioden, was die Auskunftsfähigkeit der Gemeinde gegenüber den Eigentümern erheblich erschwert.

3.8 Begleitung der Arbeit der Gemeinde

Das BauGB verpflichtet die Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrages sowohl dem Grunde nach als zu der im BauGB vorgeschriebenen Höhe.

Auch für Gutachterausschüsse ist die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte ebenfalls nicht Tagesaufgabe. Mitunter fehlen Kapazität und know – how.

Für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen stehen den Gemeinden allgemein leistungsfähige Sanierungsträger zur Verfügung.

Sanierungsträger sind jedoch keine Wertermittler.

Mit der Bereitstellung der Zonenanfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet ist es aber nicht getan.

Der Prozess der fundierten Wertermittlung entsprechend den Festlegungen des BauGB, der WertV und der aktuellen Rechtsprechung erfordert unbedingt die Klärung des Planungsrechtes im Sanierungsgebiet.

Die Begleitung der Arbeit der Gemeinde und die Qualifizierung der Vertreter der Gemeinde im Rahmen der gemeinsamen Arbeit bis hin zur Schaffung der Voraussetzungen für die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge erfordert eine unternehmensberaterische Begleitung.

Hinsichtlich des gewählten Bewertungsverfahrens kann die Gemeinde eine methodische »Prärogative« in Anspruch nehmen.

Das heißt aber nicht, dass innerhalb eines Sanierungsgebietes die Verfahren je nach Ausfall der Wertermittlung gewechselt werden dürfen (Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung).

Weder die Gemeinde noch das Verwaltungsgericht darf Grundstücksbewertungen durch den Gutachterausschuss ungeprüft übernehmen. Vielmehr ist zu untersuchen, ob die Wertermittlungen nachvollziehbar und an den gesetzlichen Bestimmungen orientiert sind (OVG NRW – Urteil vom 9. April 1990 – 22 A 1185 / 89), nochmals zitiert im Beschluss des BVerwG vom 21.01.2005, 4 B 1.05.

Daraus folgt, dass den Gemeinden und den Verwaltungsgerichten dann allerdings durch Offenlegung der Gutachten auch die Möglichkeit zur Beurteilung der Wertermittlungsverfahren gegeben werden muss.

Da die Gemeindevertreter letztendlich den Ausgleichsbetragspflichtigen den Sachverhalt der Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge erläutern müssen, sollte

- das Verfahren verständlich und
- dem örtlichen oder regionalen Grundstücksmarkt entsprechen und
- durch BauGB und WertV gedeckt und
- der aktuellen Rechtsprechung folgen und

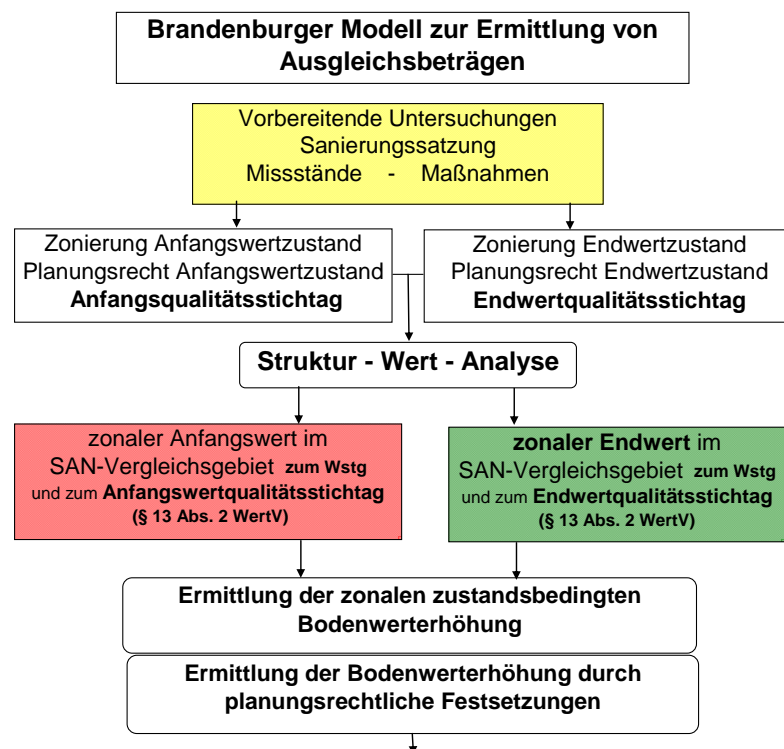
durch Vertreter der Gemeinde nachvollziehbar und gegenüber den Ausgleichsbetragspflichtigen erklärbar sein.

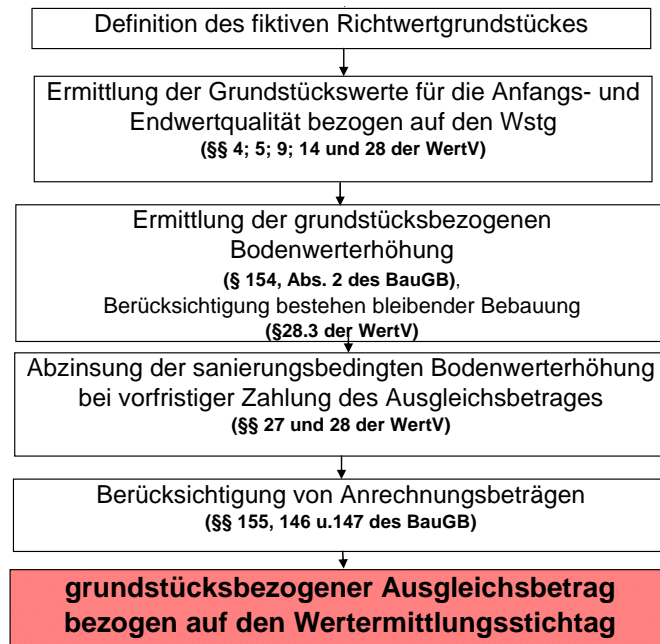
Teil 4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach dem Brandenburger Modell

4.1 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Kontext mit der Wertermittlungsverordnung, dem Baugesetzbuch und der aktuellen Rechtsprechung

Im Folgenden wird der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen **im Kontext mit der Wertermittlungsverordnung, dem Baugesetzbuch und der aktuellen Rechtsprechung der Vorrang gegeben.**

Das Modell wurde in Zusammenarbeit mit verschiedenen Sanierungsträgern, Sachverständigen, Gutachterausschüssen und Stadtplanungsämtern entwickelt und in Brandenburg und Thüringen praktisch erprobt. Im Folgenden wird das kurz als „**Brandenburger Modell**“ bezeichnet. Grundsätzlich wird entsprechend den Bestimmungen des BauGB und der WertV sowie entsprechend den Forderungen der Rechtsprechung, **nachvollziehbar im Klartext** verfahren.





Eine Verschlüsselung durch standardisierte mathematische Funktionen(Niedersachsenmodell), durch standardisierte Zielbäume (AV Ausgleichsbeträge Berlin) oder durch ein feststehendes Schulnotensystem (Multifaktorenanalyse) erfolgt dabei nicht.

4.2 Ermittlung sanierungsunbeeinflusster zonaler Anfangswerte oder Endwerte mittels der Struktur – Wert - Analyse

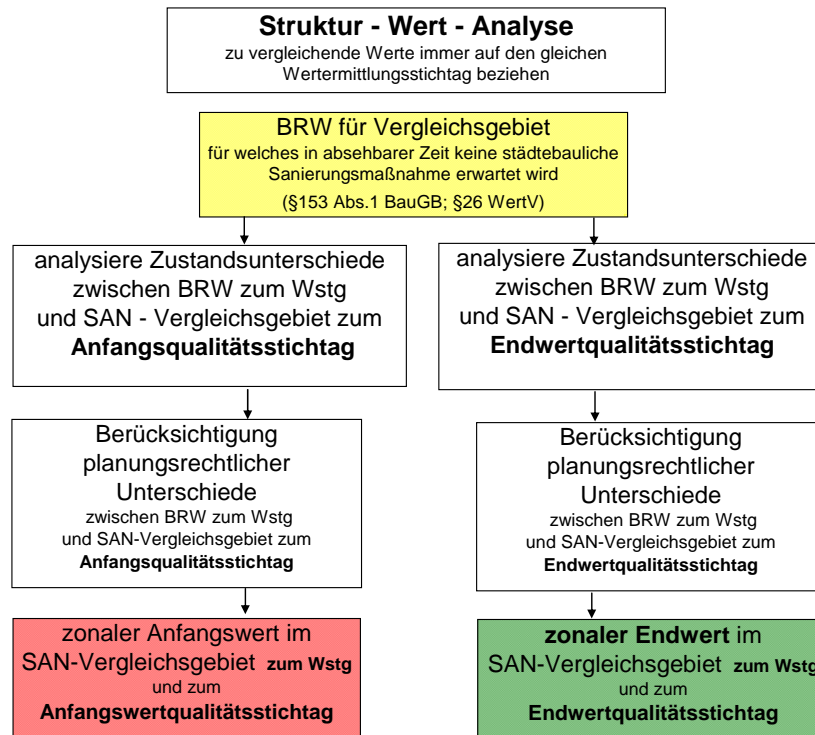
Die These, es gibt keine Vergleichswerte“ ist bei dem heutigen Stand der Datenerfassung durch die Gutachterausschüsse abwegig. Auf der Grundlage des BauGB und der WertV müssen die Daten lediglich sachverständig analysiert werden.

Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind **Vergleichsgrundstücke** und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen (§§4 und 5 der WertV) auch hinsichtlich ihres Zustandes und der Nutzung mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die aber in **absehbarer Zeit keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erwartet wird.**

Aus förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten dürfen Vergleichsgrundstücke nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann (§ 26 WertV).

Bei der **Anfangswertermittlung ist zunächst der maßgebliche Grundstückszustand vor dem Zeitpunkt** des beginnenden Sanierungseinflusses zu qualifizieren. Das ist der Zeitpunkt, von dem an eine Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu re-

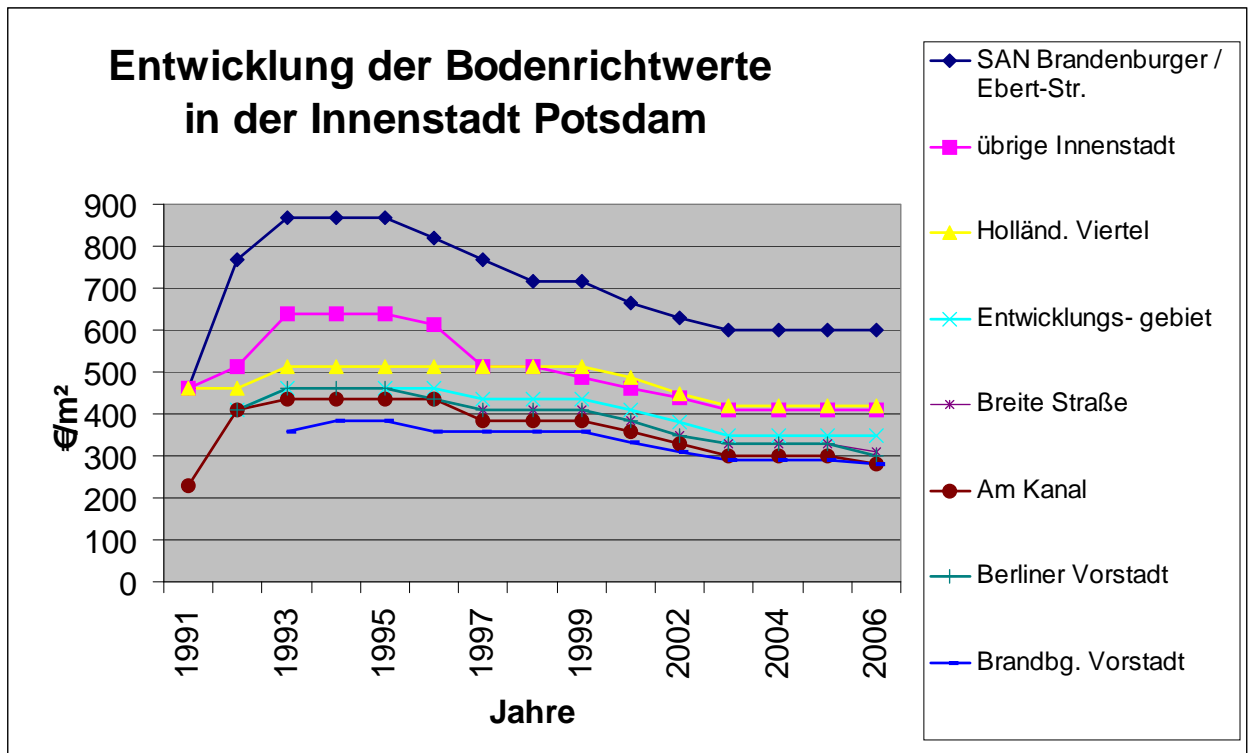
agieren begann (**Qualitätsstichtag**). Damit sind Werterhöhungen ausgeschlossen, die auf die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme zurückgehen.



Die **Struktur – Wert – Analyse** ist ausgehend vom § 154, Abs. 2 des BauGB in folgenden Fällen erforderlich:

1. **In Gebieten, in denen bei Beschluss der „vorbereitenden Untersuchungen“ noch kein stabiler Grundstücksmarkt vorhanden war.**
Das ist in Sanierungsgebieten in den neuen Bundesländern erforderlich, wenn die Sanierung oder die „vorbereitenden Untersuchungen“ bereits im Jahre 1990 beschlossen worden sind.
Im Gebiet der ehemaligen DDR hat sich bis 1990 kein Grundstücksmarkt entwickeln können, weil bis zum 01.07.1990 noch staatlich festgesetzte Festpreise für die Bewertung von Grund und Boden galten.

Mit den „vorbereitenden Untersuchungen“ hätte der Grundstücksmarkt jedoch reagieren können. Damit sind Kaufpreise aus dem betreffenden Gebiet nicht mehr sanierungsunbeeinflusst.



Mit der Struktur – Wert – Analyse werden ausgehend vom § 153 (1) gleichzeitig die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zum **Wertermittlungsstichtag** berücksichtigt.

2. In Gebieten, in denen von den zuständigen Gutachterausschüssen lediglich ein durchschnittlicher Bodenanzfangswert für das gesamte Gebiet festgelegt worden ist.
3. In Gebieten, in denen von den zuständigen Gutachterausschüssen keine konjunkturelle Anpassung der zonalen Anfangs- oder Endwerte erfolgt ist.
4. In den Fällen, bei denen aus vergleichbaren Lagen außerhalb des Sanierungsgebietes auf den Endwert innerhalb des Sanierungsgebietes und rückwirkend auf den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert geschlossen werden kann.
5. In Fällen, bei denen die Höhe der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte (oder sanierungsbeeinflussten Endwerte) strittig ist.

Insgesamt wird mit der **Struktur – Wert - Analyse** der Forderung des BauGB und der WertV entsprochen, den Qualitätszustand bezogen auf den Anfangszustand festzuschreiben und den Anfangswert unter Beachtung der konjunkturellen Wertentwicklung auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Dazu ist die Prüfung der Übertragbarkeit der Bodenwerte im Umfeld des Sanierungsgebietes erforderlich, inwieweit sich diese als zonale Anfangswerte auf das Sanierungsgebiet übertragen lassen.

Vergleichsweise sind die allgemeinen wertbeeinflussenden Umstände (§§ 4 und 5 der WertV) und festgestellten Missstände im Sanierungsgebiet mit dem Vergleichsgebiet zu beurteilen, beispielsweise durch die Nutzung der gleichen Zustandsgruppen wie bei der Ermittlung der Zonenwerte:

- Attraktivität des Standortes, Stadtbild,
- Wohnungsangebot,
- Gewerbeansiedlung,
- Verkehrssituation,
- Naherholung,
- Infrastruktur,
- Ökologische Situation.

Hier ist der Vergleich zwischen Gebieten außerhalb des Sanierungsgebietes mit dem Qualitätszustand innerhalb der vergleichbaren Zone im Sanierungsgebiet anzustreben.

Das ist dann realistisch, wenn der heutige Qualitätszustand des Gebietes außerhalb des Sanierungsgebietes mit dem Anfangs-Qualitätszustand im Sanierungsgebiet hinreichend mittels Struktur – Wertanalyse vergleichbar ist.

Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ergibt sich danach aus dem mittels Struktur – Wertanalyse korrigiertem Wert des Vergleichsgebietes.

Der sanierungsbeeinflusste Endwert ergibt sich dabei aus dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert plus Wertzuwachs durch die Sanierung.

Sind Vergleichsgebiete außerhalb des Sanierungsgebietes vorhanden, die bezogen auf den Wertermittlungsstichtag neu geordnet sind und annähernd mit Bereichen im Sanierungsgebiet verglichen werden können, können auch die bestehenden Qualitätsunterschiede mit der Struktur - Wertanalyse erfasst und ausgewiesen werden.

Die Berücksichtigung der Verbesserung des Qualitätszustandes des Gebietes entsprechend der Zielstellung der Sanierung mittels Struktur - Wertanalyse würde dann den sanierungsbeeinflussten Endwert ergeben.

Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ergibt sich danach aus dem sanierungsbeeinflussten Endwert abzüglich des ermittelten Wertzuwachses.

Beispiel:

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		"Historische Altstadt"	Richtwertgebiet	4063	BRW	35,00 €/m ²	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 Stadtkern Ost					
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes = BRW			rot	Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet = V			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100	125	150	175	200		
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	0,000
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	25,000
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	0,000
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	25,000
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	-25,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	25,000
					mittlere Wertveränderung	8,3333	
					Wertveränderung auf [%]	108,33	

Ein vollständiges Arbeitsblatt zur Struktur – Wertanalyse ist als [Anlage 1](#) beige-fügt.

Richtwertgebiet	4063
Bodenrichtwert 2006	: 35,00 €/m²
Bodenpreisindex 2007 / 2006	: 1,00
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet	
1 Stadtkern Ost	
Wertermittlungstichtag	: 01.01.2007
Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:	
	Wichtung
1	Attraktivität des Standortes 0,25
2	Wohnungsangebot 0,25
3	Gewerbeansiedlung 0,10
4	Verkehrssituation 0,15
5	Naherholung 0,10
6	Infrastruktur 0,10
7	Ökologische Maßnahmen 0,05
<hr/>	
Summe der Wichtungsfaktoren	1,00

Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede

gewichtete Einzelwerte der Gruppe					
1	2,0833	Attraktivität des Standortes Stadtbild	V	108,3333	
			A	100,00	
			G	0,25	
2	0,0000	Wohnungsangebot	V	100,0000	
			A	100,00	
			G	0,25	
3	0,0000	Gewerbeansiedlung	V	100,0000	
			A	100,00	
			G	0,10	
4	1,2500	Verkehrssituation	V	108,3333	
			A	100,00	
			G	0,15	
5	0,6250	Naherholung	V	106,2500	
			A	100,00	
			G	0,10	
6	1,2500	Infrastruktur	V	112,5000	
			A	100,00	
			G	0,10	
					Ausgangswert = 100%
7	-0,2083	ökologische Maßnahmen	V	95,8333	
			A	100,00	
			G	0,05	
5,0000 Endwert Vergleichszahl		Vergleichswert		V	105,0000
		Gesamtgewicht		A	100,0000
				Wertanteil	% 105,0000

A = Ausgangswert BRW
V = Vergleichsbewertungszahl
G = Gewicht

vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaummethode

105,00 %

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2007	35,00	€/m ²
Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede	36,75	€/m²

Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
Zu-/Abschlag			
Bodenrichtwertzone	WA		
Anfangswertzone	WA	0%	0,00 €/m²
Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
Bodenrichtwertzone			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
Anfangswertzone			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
			Zu-/Abschlag
			0% 0,00 €/m²

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert

gerundet 37,00 €/m²

War zum Zeitpunkt des Beschlusses zu den „vorbereitenden Untersuchungen“ ein stabiler Grundstücksmarkt vorhanden, können diese Werte als sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte definiert werden.

4,3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als besondere Bodenrichtwerte (§ 13 Abs. 2 WertV) in 2 Stufen

Das Grundproblem:

Wird der sanierungsbedingte Bodenwertzuwachs noch während der Sanierung ermittelt, handelt es sich immer um eine **prognostische Einschätzung**. Mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ist eine solche Arbeit nur zu leisten, wenn die Einschätzung durch einen zeitweiligen Sachverständigenausschuss oder durch einen Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorgenommen wird.

Dabei sollten mitarbeiten:

- Die zuständigen Sanierungsbeauftragten der Gemeinde,
- die zuständigen Mitarbeiter des Sanierungsträgers,
- Mitglieder des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte,
- Sachverständige für Grundstückswertermittlung,
- sachkundige Bürger die die Entwicklung im Sanierungsgebiet aus der Sicht der Entwicklung des Grundstücksmarktes beurteilen

Damit wird ein hohes Maß an Aussagesicherheit und der verbundenen Rechtssicherheit angestrebt.

Grundfrage für den Markt

Wurden durch die Summe aller Sanierungsmaßnahmen die Lebensverhältnisse, die Wohnverhältnisse und die Arbeitsverhältnisse verbessert?

Die Überlagerung des allgemeinen Markttrends mit der Wirkung der Sanierungsmaßnahmen ist zu berücksichtigen

bei nachgebendem Bodenmarkt im „Gegenstrom“
bei ansteigendem Bodenmarkt im „Gleichstrom“

Grundfrage für den Eigentümer

Wie wurde durch die Summe aller Sanierungsmaßnahmen der Wert meines Grundstückes verändert?

Beurteilung der Veränderung der Werte durch die Sanierung:

1. Wertänderungen durch **Zustandsänderungen** in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes die Einfluss auf die Veränderung der Lagewertigkeit haben und

2. die Wertänderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch **planungsrechtliche Festsetzungen**, z. B durch Veränderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Nach diesen Stufen wird eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen, mit der die Marktkonformität der ermittelten Zonenendwerte geprüft wird.

Erst wenn die Zonenanfangswerte und die Zonenendwerte bestätigt sind, kann

3. die Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück konsequent nach den Bestimmungen des BauGB und der WertV erfolgen.

Dadurch ist immer eine Betrachtung der gebietsbezogenen und grundstücksbezogenen wertbeeinflussenden Faktoren möglich.

Folgende Wertermittlungsaufgaben können damit gelöst werden:

- ausschließlich Zustandsverbesserungen zur Beseitigung der Missstände,
- Zustandsverbesserungen und planungsrechtliche Veränderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung,
- Zustandsverbesserungen und planungsrechtliche Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Neuordnung von Grundstücken im Sanierungsgebiet.

Die folgenden Arbeitsschritte sind im Kontext zum BauGB und zur WertV erforderlich:

- Ermittlung der Anfangswerte als besondere Zonenrichtwerte,
- Fortschreibung der Anfangswerte entsprechend der konjunkturellen Bodenwertentwicklung,
- Ermittlung der Zonenendwerte / Neuordnungswerte,
- Ermittlung des Anfangs- und Endwertes für die betreffenden Grundstücke,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages für die betreffenden Grundstücke,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages bei vorzeitiger Ablösung.

Mit der Ermittlung der Zonenanfangswerte sind auch die Aussagen zum **Richtwertgrundstück** zu treffen. Das bezieht sich auf die

- Größe des Grundstückes,
- auf die Art der baulichen Nutzung und
- auf das Maß der baulichen Nutzung.

Zu den **erforderlichen Daten** gehört die Untersuchung der

- Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße und der
- Abhängigkeit der Bodenpreise von der baulichen Ausnutzung (GFZ).

Ohne diese Untersuchungen ist keine rechtssichere und den Forderungen des BauGB und der WertV entsprechende Wertermittlung im Sanierungsgebiet möglich.

4.4 Zustandsanalyse

Die innerhalb der Wertzonen im Rahmen der Sanierung vorzunehmenden Veränderungen sind im Rahmen einer summarischen Kurzbeschreibung zu erläutern. Der Einzelnachweis erfolgt durch die Unterteilung der Zustandsanalyse in Zustandsgruppen. Diese Zustandsgruppen werden wiederum in Zustandsmerkmale untergliedert.

4.4.1 Zustandsgruppen = Gruppierung der Lagemerkmale

Bei der bisherigen Arbeit zur Ermittlung der Zonenanfangswerte und der Zonenendwerte wurden folgende **Zustandsgruppen** gewählt:

Attraktivität des Standortes, Stadtbild,
Wohnungsangebot,
Gewerbeansiedlung,
Verkehrssituation,
Naherholung,
Infrastruktur,
Ökologische Situation.

Diese Gliederung richtet sich nach den im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchungen und in der Sanierungssatzung aufgeführten Schwerpunkten der Maßnahmen und Missstände.

Auch hier ist es möglich, nach Ermessen des jeweiligen Gutachter- oder Sachverständigenausschusses andere Zustandsgruppen festzulegen.

Mit der Bestimmung der Zustandsgruppen ist aber immer das Ziel zu verfolgen, zu beurteilen, welche Zustandsmerkmale auf die Entwicklung des Bodenwertes in der jeweiligen Zone Einfluss haben können.

Innerhalb der Zustandsgruppen erfolgt dann die detaillierte Aufzeichnung der Zustandsmerkmale zur Dokumentation des Zustandes der jeweiligen Zone vor der Sanierung und am Ende der Sanierung.

Diese Zustandsanalyse erfolgt durch alle Mitglieder des zeitweiligen Sachverständigenausschusses um möglichst objektive Einschätzungen zu treffen.

Das angewendete Verfahren sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsbeschreibung für die jeweilige Zone der Wertermittlung zugrunde gelegt worden ist.

4.4.2 Zustandsanalyse , Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsänderungen

Aus der Gegenüberstellung des Qualitätszustandes bezogen auf den Anfangswertzustand in der jeweiligen Zone mit dem Qualitätszustand bezogen auf den Endwertzustand in der jeweiligen Zone kann der sanierungsbedingte Wertzuwachs abgeleitet werden. Die Qualitätsverbesserung ist die Verbesserung der Lagemerkmale sowohl für das Gebiet als auch für das Grundstück.

Dafür ein praktisches Beispiel als **Ausschnitt aus der Zustandsanalyse:**

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: Sanierungsgebiet "Historische Altstadt"			Zone 1		Stadtkern Ost		
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100	125	150	175	200		
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes 25,000	
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung 50,000	
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen 25,000	
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen 0,000	
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum 25,000	
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten -25,000	
6						mittlere Wertverbesserung	16,6667
						Wertverbesserung auf [%]	116,6667

Ein leeres vollständiges Arbeitsblatt zur Zustandsanalyse ist als [Anlage 2](#) beige-fügt.

Die Wertung dieser Zustandsmerkmale soll für jeden Marktteilnehmer im Sanierungsgebiet über Zeitspannen von 10 bis 20 Jahren nachvollziehbar sein.

Die Zustandseinstufung erfolgt durch jedes Mitglied des Sachverständigenausschusses getrennt auf Grund des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen, der persönlichen Kenntnis des Sanierungsgebietes, der Zielstellung für die Sanierung und der Ortsbegehung.

Für die Beurteilung des Zustandes für jedes Zustandsmerkmal wird nach dem Mehrheitsprinzip entschieden. Das schließt Ausreißer bei der Beurteilung der Zustandsmerkmale aus.

Wird die inhaltliche Zielstellung innerhalb des Sanierungszeitraumes nicht verändert, bleibt die Zustandsanalyse als Ausgangspunkt für die Wertermittlung auch über den gesamten Zeitraum der Sanierung erhalten. Hier ist es auch möglich, dass partielle Verschlechterungen einzelner Zustandsmerkmale berücksichtigt werden.

Inwieweit die vorgenommene Wertstufung den örtlichen Bedingungen entspricht, muss im Ergebnis der Plausibilitätsprüfungen festgestellt werden.

Im Bedarfsfall kann die Wertstufung in einem iterativen Prozess entsprechend den Grenzwerten der Plausibilitätsprüfung verändert werden.

Ausschnitt aus der Entscheidungsmatrix

	Kennzeichnung des Zustands	Bewertungszahl für Wertverbesserung	Entscheidung					Bewertungszahl	
			1 100,00	2 125,00	3 150,00	4 175,00	5 200,00		
	Spalten Nr.								
	Wertstufung								
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,								
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	25,000	Anf End			a e		150,00 175,00	25
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	50,000	Anf End			a e		150,00 200,00	50
1.3	touristische Anziehungskraft	25,000	Anf End			a e		150,00 175,00	25
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	0,000	Anf End				a e	175,00 175,00	0
1.5	Begrünung im Straßenraum	25,000	Anf End			a e		150,00 175,00	25
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	-25,000	Anf End		e	a		150,00 125,00	-25
6		16,6667							
		116,6667							

Die Gewichte der Zustandsgruppen und die Gewichte der Einzelmerkmale sind ebenfalls durch die Mitglieder des Sachverständigenausschusses für die Spezifik der jeweiligen Zone im Sanierungsgebiet festzulegen. Mit Blick auf die Auswertung mittels Zielbaum ist zu beachten, dass die Summe der Gewichte je Zustandgruppe und die Summe der Gewichte der Zustandsgruppen immer 1 betragen muss.

Die hier praktizierte Arbeitsweise entspricht im Wesentlichen der Arbeitsweise in den Gutachterausschüssen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte.

**Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses
durch den Zustandsvergleich
Sanierungsgebiet "Historische Altstadt"**

Anfangswertzone : 1 Stadtkern Ost

Wertermittlungstichtag	:	01.01.2007
Zonenanfangswert in 2007	:	37,00 €/m ²
GFZ - Anfangswertzone	:	0,6

Endwertzone : 1 Stadtkern Ost

GFZ - Endwertzone	:	0,8
Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	:	31.12.2013

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

	Wichtung
1 Attraktivität des Standortes	0,25
2 Wohnungsangebot	0,25
3 Gewerbeansiedlung	0,10
4 Verkehrssituation	0,15
5 Naherholung	0,10
6 Infrastruktur	0,10
7 Ökologische Maßnahmen	0,05
Summe der Wichtungsfaktoren	1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht		
1	4,1667	Attraktivität des Standortes	E 116,6667	0,25
			A 100,00	
			G 0,25	
2	4,1667	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E 116,6667	0,25
			A 100,00	
			G 0,25	
3	1,2500	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E 112,5000	0,10
			A 100,00	
			G 0,10	
4	2,5000	Verbesserung der Verkehrssituation	E 116,6667	0,15
			A 100,00	
			G 0,15	
5	1,2500	Verbesserung der Naherholung	E 112,5000	0,10
			A 100,00	
			G 0,10	
6	1,2500	Verbesserung der Infrastruktur	E 112,5000	0,10
			A 100,00	
			G 0,10	
				Ausgangswert = 100%
7	0,4167	ökologische Maßnahmen	E 108,3333	0,05
			A 100,00	
			0,05	
		Endwert	E 115,0000	
		Anfangswert	A 100,0000	
		Differenz	15,0000	
15,0000 Endwert Vergleichszahl		1,00 Gesamtgewicht		

veränderlicher Bodenwertanteil		0,7
Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um	10,500	%

Zonenanfangswert	37,00	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	10,500	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	3,885	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	40,89	€/m²
--	--------------	------------------------

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone

(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

GFZ - für Zonenanfangswert	:	0,60
zulässige GFZ für Endwertzone	:	0,80
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,780
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,900
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,154

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)

Werterhöhung um **10,50** %

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)

Werterhöhung um **15,38** %

Zonenanfangswert	:	37,00	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	25,88	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	9,577	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	46,577	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet:	47,0	€/m²
---	-------------	------------------------

4.4.3 Plausibilitätsprüfung 1

Hiermit sind die Verbesserungen des Zustandes und der Struktur im Sanierungsgebiet erfasst. Inwieweit der ermittelte Wertzuwachs mit den örtlichen Bedingungen und mit den Bestimmungen des BauGB übereinstimmt, wird mit der hier eingeführten Plausibilitätsprüfung getestet.

Entsprechende Beispiele zeigen folgende Abbildungen.

Vergleich des überschläglich ermittelten Ausgleichsbetrages mit den Aufwendungen für die Sanierung

Land :			Brandenburg	
Ort:	Beispiel		"Historische Altstadt"	
Größe des Sanierungsgebietes		373.000	m ²	
Einwohner		24.300		
Sanierungszeitraum	von	1992	bis	31.12.2013
geplante Fördermittel aus der Städtebauförderung Bund, Land, Stadt, gesamt		19.612.000	€	
		52,58	€/m ²	
darunter Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		4.866.100	€	
		13,05	€/m ²	
darunter: eingesetzte und geplante Fördersumme = Sanierungsaufwand (B5)		7.521.000	€	
		20,16	€/m ²	
<i>(B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen)</i>				
Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge	ca.	1.400.000	€	
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an dem geplanten Sanierungsaufwand (B5) insgesamt		18,61	%	
Deckungsbeitrag des Ausgleichsbetrages an den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen		28,77	%	
überschläglich ermittelte sanierungsbedingte zonale Bodenwerterhöhung		7,64	€/m ²	
überschläglich ermittelter durchschnittlicher Wertzuwachs		17,64	%	
vergleichbarer Aufwand für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün im Sanierungsgebiet (beachte § 154 Abs. 2A BauGB)		7,43 bis 12,58 €/m²		
Quelle:	Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Historische Altstadt", Stand 30.05.2007 vergleichbare Ausbaubeiträge nach Berechnungen der Stadt			

Land :			Brandenburg				
Ort:	Beispiel		"Historische Altstadt"				
Größe des Sanierungsgebietes	m ²	373.000					
Einwohner		24.300					
Sanierungszeitraum		von	1992	bis	31.12.2013		
geplante Kosten, die der Gemeinde entstehen	€	4.866.100					
Sanierungsaufwand ohne private Investitionen	€/m ²	13,05					
darunter							
geplanter Sanierungsaufwand (B5)	€	7.521.000					
B 5: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen							
Sanierungsaufwand für B5	€/m ²	20,16					
Summe möglicher erhebbarer Ausgleichsbeträge	€	1.400.000					
Anteil an dem Sanierungsaufwand (B5)	%	18,61					
Anteil an den Kosten, die der Gemeinde entstehen	%	28,77					
Zone			1	2	3	4	6
typische Nutzung nach BauNVO			M	WB	M	W	W
Bodenwerterhöhung um	%	11,71	13,39	12,93	42,13	15,22	
durchschnittlicher Ausgleichsbetrag	€/m ²	5,00	5,00	4,00	15,00	6,00	
vergleichbarer Aufwand für den Ausbau von Anlagen im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen, Straßenbegleitgrün im Sanierungsgebiet (beachte § 154 Abs. 2A BauGB)		7,43 bis 12,58 €/m²					
	Kosten- und Finanzübersicht Sanierungsgebiet "Historische Altstadt", Stand 30.05.2007 vergleichbare Ausbaubeiträge nach Berechnungen der Stadt						

Für die erste Stufe der Plausibilitätsprüfung wurde folgendes Fenster definiert:

Die Obergrenze der möglichen Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet bildet nach § 156a des BauGB die Summe der Kosten, die bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auf die Gemeinde entfallen.

Als **prophylaktische Prüfung** wird der möglicherweise auf der Grundlage der zonalen sanierungsbedingten Werterhöhung erhebbare Ausgleichsbetrag ermittelt. Kommt das Ergebnis in die Nähe der Obergrenze, ist die Höhe des zonalen Wertzuwachses zu überprüfen.

Die Untergrenze der möglichen Erhebung der Ausgleichsbeträge ist mit den Aufwendungen für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen zu vergleichen

Dafür spricht das verfassungsrechtlich garantierte Gleichbehandlungsprinzip. Das gewährleistet, dass ein Grundstückseigentümer außerhalb des Sanierungsgebietes nicht schlechter gestellt wird, als ein Grundstückseigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes.

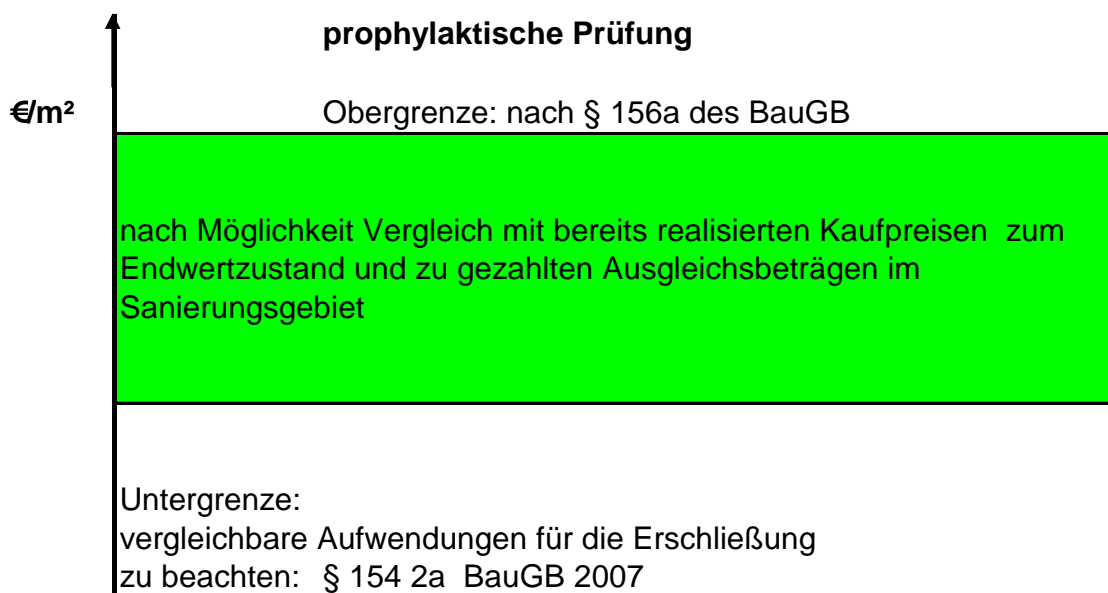
Durch Vergleich mit der Kosten- und Finanzübersicht, die gemäß § 149 des BauGB zu erstellen ist und mit der Abrechnung der Erschließungskosten oder der Ausbaubeitragskosten ist diese Plausibilitätsprüfung möglich.

Weiterhin ist die analytische Auswertung der Kaufpreise für die Bodenwerterhöhung durch Erschließungsmaßnahmen für die Plausibilitätsprüfung aussagefähig.

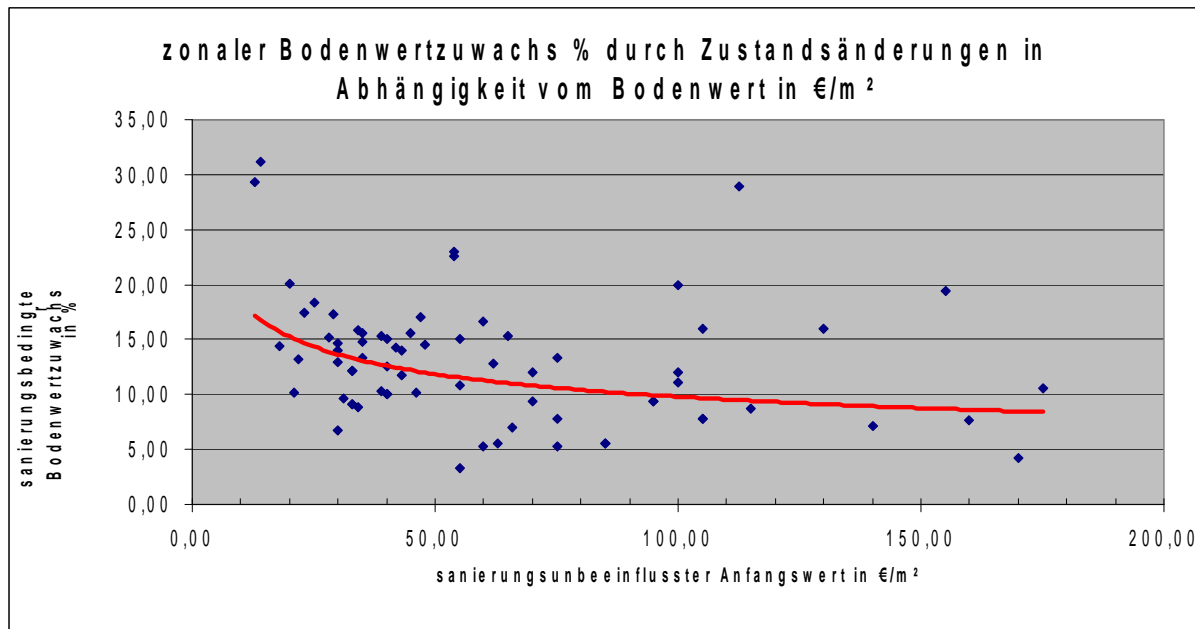
In den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Bauland wird nach

ortsüblich erschlossen,
nach BauGB erschlossen und nach
BauGB und KAG erschlossen unterschieden.

Entscheidungsfenster für die Höhe des Ausgleichsbetrages



Trend des zonalen Wertzuwachses in einigen Vergleichsstädten in Brandenburg



4.4.4 Ermittlung der Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Damit keine Vermischungen entstehen, werden die planungsrechtlichen Veränderungen, die Einfluss auf den Zonenwert haben, entsprechend den Bestimmungen der WertV und der WertR 2006 gesondert bewertet.

Für die anzuwendenden Korrekturfaktoren ist ebenfalls die Datenbasis des Gutachterausschusses zu analysieren.

Sollten keine GFZ Umrechnungsfaktoren für den regionalen Markt vorhanden sein, kann gegebenenfalls auf die Anlage 11 der WertR 2006 zurückgegriffen werden.

4.4.5 Plausibilitätsprüfung 2

Die Plausibilität der ermittelten Zonenendwerte ist zumindest in Teilen durch das tatsächliche Marktgeschehen zu überprüfen. Dazu sind Richtwerte in Ortschaften vergleichbarer Größe, vergleichbarer Lage, vergleichbarer Art und Maß der baulichen Nutzung und vergleichbarer Wirtschaftskraft heranzuziehen. Mit Hilfe einer verkürzten vergleichsweisen Bewertung der Zustandsgruppen im Sanierungsgebiet mit denen der ausgewählten Vergleichsorte kann diese Plausibilitätsprüfung nachvollziehbar gestaltet werden.

Wenn möglich können auch Bodenwerte von Grundstücken herangezogen werden, die bereits aus der Sanierungssatzung entlassen wurden. Liegen dann auch noch die Endwerte im Fenster für die Plausibilitätsprüfung, können sie als marktgerecht angesehen werden.

Die Wertstufung in der Zustandsanalyse ist ein Merkmal für den möglichen Wertzuwachs.

Durch die Sanierung kann lediglich der veränderliche Lagewertanteil beeinflusst werden. Die Möglichkeit der Berücksichtigung des veränderlichen Lagewertanteils besteht entweder in der Wahl der Schrittweite in der **Zustandsanalyse** oder in der gesonderten Berücksichtigung des Faktors für den veränderlichen Lagewertanteil im **Zielbaum**.

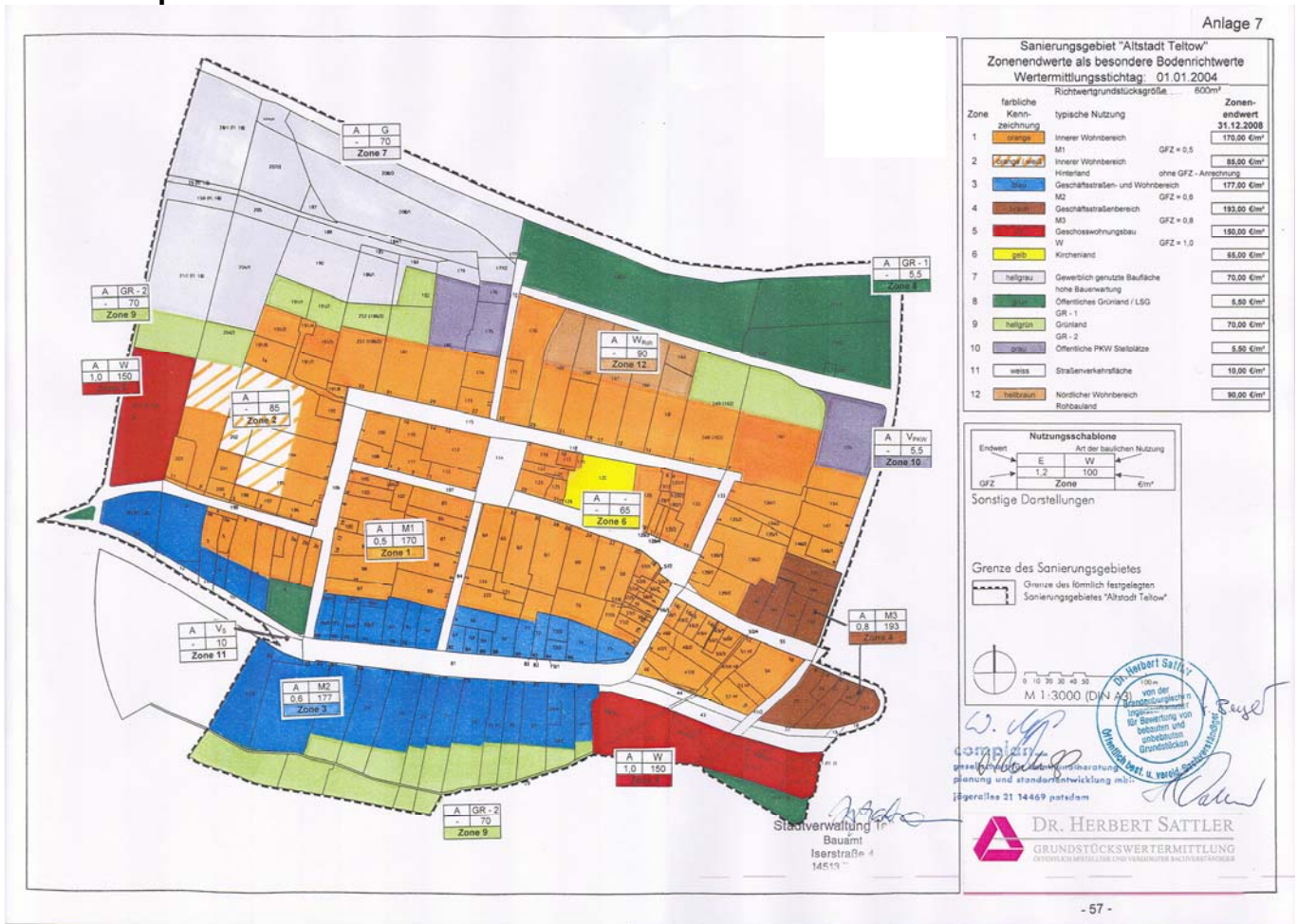
Die **Schrittweite** der Wertstufung ist jedoch kein feststehender Wert, sie muss an Hand der Marktsituation und der Höhe der örtlichen Grundstückswerte gegebenenfalls modifiziert werden.

Dabei sind **folgende Kriterien** zu beachten:

- Liegt der ermittelte Ausgleichsbetrag in dem „Plausibilitätsfenster“?,
- ist der ermittelte Ausgleichsbetrag größer als 50% der vergleichswweisen Aufwendungen für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (BauGB §154 Abs. 2a)?
- liegt die Differenz der zonalen Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet im Bereich der Wertunterschiede von erschließungsbeitragsfreiem Bauland nach BauGB §127 und von erschließungsbeitragsfreiem Bauland nach BauGB §127 und BauGB §128 außerhalb des Sanierungsgebietes?,
- Höhe der Bodenwerte, Anfangszustand des Sanierungsgebietes und Umfang des Sanierungseingriffs.

Im Ergebnis der Plausibilitätsprüfungen sind dann auch die Zonenendwerte festzusetzen und in Form einer Richtwertkarte für das Sanierungsgebiet zu dokumentieren.

Beispiel einer Zonenendwertkarte



4.5 Bewertung der Grundstücke nach WertV

Mit der Festsetzung der Zonenanfangs- und der Zonenendwerte sind Voraussetzungen geschaffen, die jedem Sachverständigen ermöglichen, den Anfangswert und den Endwert des Grundstückes entsprechend den Festlegungen der WertV zu ermitteln und danach den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag zu bestimmen.

Dabei sind gemäß WertV grundsätzlich zu beachten:

- § 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden
- § 5 Weitere Zustandsmerkmale wie
 - Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
 - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,
 - Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung,
 - Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften,
 - Lagemerkmale.

- § 9 Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag.
- § 14 Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien.
- § 28 Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge, inklusive Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergibt.

4.5.1 Beispiel für die Anfangswertermittlung eines Grundstückes

Grundbuchangaben

Blatt Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.:	Nutzart lt. Grundb.	Fläche (m ²):	
		1	58	Gf	750	
Grundstücksgröße zusammen :					750	m²

BODENWERT Sanierungsunbeeinflusster zonaler Anfangswert

Bodenrichtwerte :	(§ 13 Abs.2 der Wert'V)		Richtwert-	
			grundstücks-	01.01.2007
Gebiet / Ort / Straße		GFZ	größe	€/m²
Stadtkern Ost		0,8	600	37,0

Berücksichtigung von Abweichungen in den Zustandsmerkmalen (§ 14 der Wert'V)

Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag

(§ 9 der Wert'V)	Bodenpreisindex	:	0,90	33,3
--------------------	-----------------	---	------	-------------

Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung bezogen auf den o.g. Ausgangswert
keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Zuschlag/Abschlag	:	0	%	=	0,00	€/m ²
-------------------	---	---	---	---	------	------------------

Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen
keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Zuschlag/Abschlag	:	0	%	=	0,00	€/m ²
-------------------	---	---	---	---	------	------------------

Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zum Ausgangswert (§ 14 der Wert'V)

Unterschiede in der Lage

Entfernung zu Dienstleistung u. Handel	0	gleichwertig		
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen	0	gleichwertig		
Wohnlage, Geschäftslage	0	gleichwertig		
unmittelbares Umfeld	0	gleichwertig		
Immissionen (Rauch, Staub, Lärm)	-5	schlechter		
Zuschlag/Abschlag	: -5	% =	-1,67	€/m ²

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit

verkehrstechn. Erschließung, Parkmögl.	-5	schlechter		
Ausnutzbarkeit des Grundstückes	0	gleichwertig		
Reihengrundstück, Eckgrundstück u. dergl.	0	Reihengrundstück		
Zuschlag/Abschlag	: -5	% =	-1,67	€/m ²

Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße

Größenumrechnungsfaktor : 0,920 -2,66

Unterschiede in der Erschließung

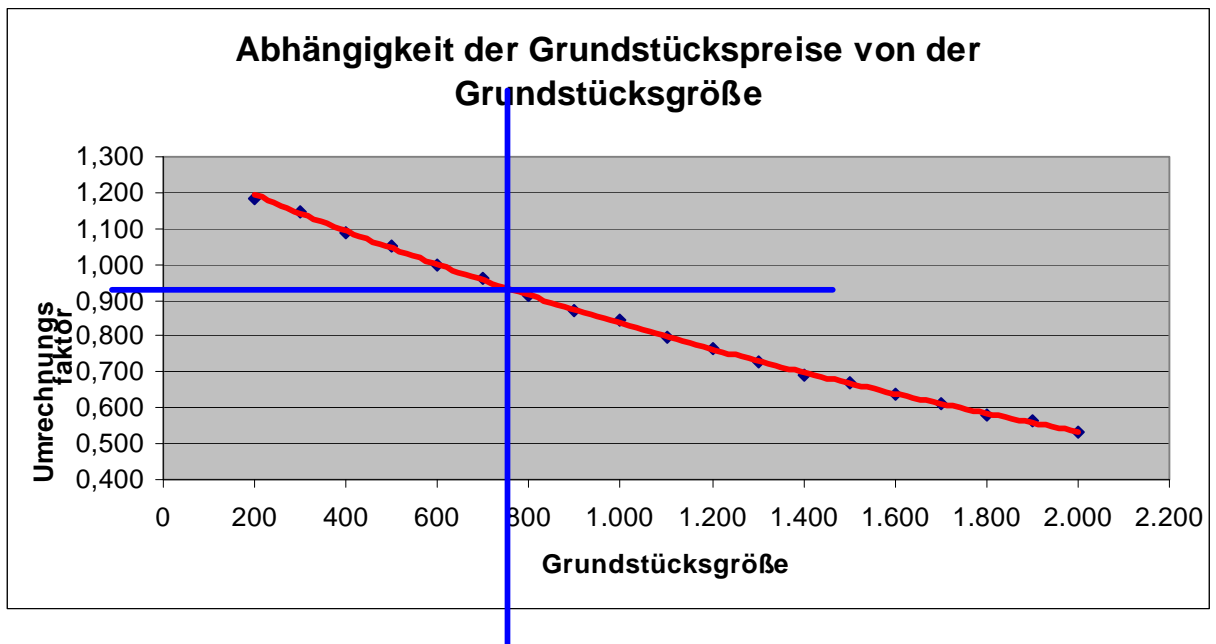
stadttechnische Versorgung	0	gleichwertig		
stadttechnische Entsorgung	0	gleichwertig		
Zuschlag/Abschlag	: 0	% =	0,00	€/m ²

durchschnittlicher, spezifischer Baulandwert, gerundet :	27,31	€/m²
---	--------------	------------------------

Bodenwert des Grundstückes (nach Bodenarten und insgesamt)

	m ²	€/m ²	€
Grundstücksfläche	750	27,31	20.480

sanierungsunbeeinflusster Anfangswert des Grundstückes	20,5	T€
---	-------------	-----------



4.5.2 Beispiel für die Endwertermittlung eines Grundstückes

Die für den Ausgleichsbetrag maßgebenden Anfangs- und Endwerte sind auf denselben vorgegebenen Zeitpunkt zu beziehen (§ 28 Abs. 2 WertV). In den Fällen nach § 162 des BauGB ist dieses der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungsatzung.

Dabei ist die rechtliche oder sonstige Nutzungsbeschränkung des Grundstückes (§ 28.3 der WertV) zu berücksichtigen.

Da der Anfangswert und der Endwert auf den gleichen Wertermittlungsstichtag zu ermitteln sind, ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Wertverhältnisse, der Lagemerkmale, der Zustandsmerkmale und der rechtlichen Belastungen.

Zusätzlich zur Zustandsverbesserung ergibt sich bei diesem Beispiel ein **Wertzuwachs infolge planungsrechtlicher Festlegungen durch die Erhöhung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung.**

Kann durch wirtschaftliche oder rechtliche Bedingungen die Erhöhung der GFZ nicht zum Stichtag der Endwertermittlung sofort genutzt werden, ist die Werterhöhung, die sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt, über den Zeitraum der Nutzungsbeschränkungen abzuzinsen.

BODENWERT Sanierungsbeeinflusster zonaler Endwert

Bodenrichtwerte :	(§ 13 Abs.2 der Wert'V) Richtwert-		
		grundstücks-	01.01.2007
Gebiet / Ort / Straße	GFZ	größe	€/m²
Stadtkern Ost	0,8	600	47,0

Berücksichtigung von Abweichungen in den Zustandsmerkmalen (§ 14 der Wert'V)

Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag			
(§ 9 der Wert'V)	Bodenpreisindex	:	0,90 42,3
Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung bezogen auf den o.g. Ausgangswert			
keine wertbeeinflussenden Eintragungen			
Zuschlag/Abschlag	:	0 % =	0,00 €/m ²
Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen			
keine wertbeeinflussenden Eintragungen			
Zuschlag/Abschlag	:	0 % =	0,00 €/m ²

Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zum Ausgangswert (§ 14 der Wert'V)**Unterschiede in der Lage**

Entfernung zu Dienstleistung u. Handel	0	gleichwertig	
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen	0	gleichwertig	
Wohnlage, Geschäftslage	0	gleichwertig	
unmittelbares Umfeld	0	gleichwertig	
Immissionen (Rauch, Staub,Lärm)	-5	schlechter	
Zuschlag/Abschlag	:	-5 % =	-2,12 €/m ²

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit

verkehrstechn. Erschließung, Parkmögl.	-5	schlechter	
Ausnutzbarkeit des Grundstückes	0	gleichwertig	
Reihengrundstück, Eckgrundstück u. dergl.	0	Reihengrundstück	
Zuschlag/Abschlag	:	-5 % =	-2,12 €/m ²

Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße

Größenumrechnungsfaktor : 0,920 -3,38**Unterschiede in der Erschließung**

stadttechnische Versorgung	0	gleichwertig	
stadttechnische Entsorgung	0	gleichwertig	
Zuschlag/Abschlag	:	0 % =	0,00 €/m ²

durchschnittlicher, spezifischer Baulandwert, gerundet :	34,69	€/m²
---	--------------	------------------------

4.5.3 Fälligkeit des Ausgleichsbetrages, Abzinsung bei vorzeitiger Zahlung

Die Entrichtung des Ausgleichsbetrages ist gemäß § 154 Abs.3 nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen entsprechend § 162 bzw. §163 BauGB gesetzlich festgelegt. Durch die Gemeinde und den Eigentümer kann ein Zeitpunkt für die frühere Entrichtung des Ausgleichsbetrages vereinbart oder mit Bescheid der Gemeinde angefordert werden.

Die Vereinbarung nach BauGB §154(3) zur vorfristigen Entrichtung des Ausgleichsbetrages ist vorrangig anzustreben, weil dadurch spätere Rechtsstreitigkeiten ausgeschlossen werden.

Durch die vorzeitige Entrichtung des Ausgleichsbetrages entgeht dem Eigentümer die Möglichkeit, das Geld anzulegen und damit gegebenenfalls einen Zinsgewinn zu erzielen.

Der Gemeinde steht dem gegenüber eher Geld als Finanzierungsbeitrag zur Verfügung.

Demzufolge ist es gerechtfertigt, bei vorzeitiger Entrichtung des Ausgleichsbetrages diesen über den Zeitraum zwischen dem Endtermin der Sanierung und dem Termin der vorzeitigen Entrichtung abzuzinsen.

Für die Abzinsung der voraussichtlichen Bodenwerterhöhung sollte zumindest ein Zinssatz angesetzt werden, der deutlich über dem sicheren Kapitalmarktzins liegt.

In Anlehnung an die Höhe der Verzinsung der Darlehensschuld nach § 154(5) sollte der Zinssatz auf maximal 6% begrenzt werden.

Der von der Gemeinde festzulegende Zinssatz sollte regelmäßig über dem effektiven Kapitalmarktzinssatz zum Wertermittlungsstichtag liegen. Damit wird auch das Risiko berücksichtigt, welches der Ausgleichsbetragspflichtige hinsichtlich der möglicherweise nicht vollständigen Erreichung der Sanierungsziele trägt.

Der vorzeitig entrichtete Ausgleichsbetrag ist effektiv niedriger als der nach Abschluss der Sanierung zu zahlende Betrag.

Die Rendite für den Eigentümer ist damit höher, als wenn er das Geld bei Bankinstituten anlegen würde.

Als Zeitraum für die Abzinsung ist der Stichtag des voraussichtlichen Endes der Sanierung und dem Stichtag der beabsichtigten Zahlung des Ausgleichsbetrages anzusetzen.

Die möglichen „Einsparungen“ für die Ausgleichsbetragspflichtigen sind aus [Anlage 5](#) ersichtlich.

Das Verfahren würde den Vorstellungen der Landesregierungen zur Beschleunigung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen entsprechen. Zur Höhe des Ab-

zinsungssatzes sollte jedoch eine Beschlussfassung in der Gemeinde herbeigeführt und die Bestätigung der zuständigen Stellen eingeholt werden.

Ausgleichsbetrag für das zu bewertende Grundstück zum Zeitpunkt des Endes der Sanierung	31.12.2013	3,34	T€
--	-------------------	-------------	-----------

Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Entlassung aus der Sanierungssatzung gemäß § 163 BauGB und bei vorzeitiger Ablösung bezogen auf den Ablösestichtag	30.06.2008		
--	-------------------	--	--

Zeitpunkt der vorzeitigen Zahlung des Ausgleichsbetrages vor dem Abschluss der Sanierung	5,51 Jahre
Abzinsungssatz	6,0 %
Abzinsungsfaktor	0,72551
abgezinster Ausgleichsbetrag bezogen auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Zahlung	2,42 T€

Ausgleichsbetrag bei vorzeitiger Ablösung gemäß § 163 des BauGB zum	30.06.2008	2,4	T€
--	-------------------	------------	-----------

Ein weiterer „Risiko- oder Pionierabschlag“ ist damit hinfällig.

Das Verfahren würde den Erfordernissen zur Beschleunigung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen entsprechen, um zusätzliche Mittel zur Finanzierung weiterer Sanierungsmaßnahmen verfügbar zu haben.

Dieses Verfahren ist durch die §§ 27 und 28 der WertV gedeckt.

Der guten Ordnung halber sollte die Beschlussfassung der Gemeinde über die Höhe des Abzinsungssatzes mit den zuständigen Bewilligungsbehörden abgestimmt werden.

Der Grundsatz sollte aber sein, dass jeder Tag der vorzeitigen Entrichtung des Ausgleichsbetrages im Interesse der Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen zählt.

Neben den vorzeitigen Einnahmen stehen dann auch im Sanierungsgebiet Kaufpreise auf der Basis der ermittelten Ausgleichsbeträge zur Verfügung, die als Bestätigung der Endwerte angesehen werden können.

4.5.4 Auf den zu zahlenden Ausgleichsbetrag sind anzurechnen

auf den Ausgleichsbetrag sind gemäß §§ 155, 146, 147 des BauGB anzurechnen:		
Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken	0,0	T€
Abbruchkosten / Freilegungskosten	0,0	T€
zulässigerweise für die Ziele der Sanierung durchgeführte		
Investitionen	1,0	T€
auf den Ausgleichsbetrag geleistete		
Vorauszahlungen	0,0	T€
Abtretung von Grundstücksflächen	0,0	T€
Bereitstellung von Ausgleichsflächen (§1a Abs.3 BauGB)	0,0	T€
Aufwendungen für Entmietung / Umzug	0,0	T€
Planungskosten für Städtebauliche Maßnahmen	0,0	T€
Vermessungskosten	0,0	T€
Summe	1,0	T€

zu zahlender Ausgleichsbetrag für das Grundstück	1,4	T€
--	-----	----

Im Bedarfsfall können technische Hilfsmittel für die Wertermittlung auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden.

5 Arbeitshilfen zur Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet

Zur rationellen Erarbeitung der Kurzgutachten wurden rechnergestützte Arbeitshilfen erarbeitet. Ziel dieses Programms ist, dass sowohl die Mitarbeiter der Gemeinde als auch des Sanierungsträgers Wertermittlungen zur **Erhebung des Ausgleichsbetrages** erarbeiten können.

Das Programm baut auf die mit den Zonenwertgutachten ermittelten Zonenanfangs- und Zonenendwerte bezogen zu dem festgelegten Wertermittlungstich-tag auf.

Dabei ist es uninteressant, wer die Zonenanfangs- oder Zonenendwerte als besondere Bodenrichtwerte ermittelt hat. Wichtig ist, dass die Gemeinde diese Zonenanfangs- oder Zonenendwerte als besondere Bodenrichtwerte akzeptiert und als marktkonform anerkannt hat.

Mit den Arbeitshilfen zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge werden ermöglicht:

- Ausdruck der Datenübersicht zur Verhandlung mit den interessierten Grundstückseigentümern zur Vorbereitung der Vereinbarung über die vorzeitige Erhebung der Ausgleichsbeträge (Aufwand je Grundstück weniger als 15 Minuten),
- Ausdruck des Entwurfs für den Abschluss der Vereinbarungen über die vorzeitige Erhebung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs.3 Satz 2 BauGB einschließlich der Berechnung der Abzinsung des Ausgleichsbetrages als Anreiz zu dessen vorzeitigen Zahlung mit der Gegenüberstellung der Höhe des zu zahlenden Ausgleichsbetrages bei vorzeitiger Ablösung und der Höhe des zu zahlenden Ausgleichsbetrages nach Ende der Sanierung gemäß § 162 BauGB.
- Bemessung von Ausgleichsbeträgen bei vorzeitiger Entlassung aus der Sanierungssatzung nach § 163 BauGB und Berechnung der Abzinsung der Ausgleichsbeträge als Anreiz zu deren vorzeitigen Zahlung,
- Ausdruck der Kurzgutachten als Anlage zur Vereinbarung über die Erhebung der Ausgleichsbeträge,
- Bemessung von Ausgleichs - und Entschädigungsleistungen gem. § 153 BauGB für die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke,
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154 und 155 des BauGB.
- Die Ermittlung von **Ausgleichsbeträgen** kann sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücken erfolgen.
- Die Ermittlung der **Ausgleichsbeträge je Grundstück als wirtschaftliche Einheit** (ein Grundstück kann mehrere Flurstücke umfassen und in unterschiedlichen Zonen liegen).

Die Arbeitsschritte entsprechend der WertV bei der Bewertung des Einzelgrundstückes werden mit dem Programm nachvollziehbar eingehalten.

Es gliedert sich in folgende Arbeitsabschnitte:

Allgemeine Angaben

Anfangswertermittlung

Endwertermittlung

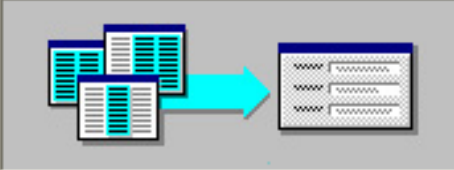
Gutachten erstellen

Die Erläuterungen zur Eingabe erfolgen durch das Programm mit den Eingabeassistenten

für die allgemeinen Angaben

Eingabeassistent Schritt 1 - Projektangaben

Allgemeine Angaben
Aktenzeichen, Auftragsdatum, Wertermittlungsstichtag



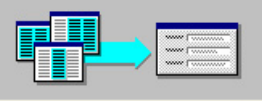
Geben Sie das Aktenzeichen, das Auftragsdatum sowie Wertermittlungsstichtag ein.

<input style="width: 95%;" type="text" value="sa"/> <small>Aktenzeichen</small>	<input style="width: 95%;" type="text" value="012-2004-berliner16b"/> <small>Gutachtennummer</small>
<input style="width: 95%;" type="text" value="25.05.2004"/> <small>Auftragsdatum</small>	<input style="width: 95%;" type="text" value="27.05.2004"/> <small>Wertermittlungsstichtag</small>

für die Anfangswertermittlung

Anfangswert-Assistent Schritt 1

Angaben zum Anfangswertzustand - siehe



Bitte die Angaben aus der Zonenanfangswertkarte für das Grundstück übernehmen.

LGB	Gemarkung	Flur	Zu bewertendes Grundstück		Anfangswertzone						
			Flurstück-Nr.	Fläche	Bezeichnung	Zonenwert	GFZ				
012	nirgendwo	1	49/2	246	innerer Wohnbereich	160	0,5	/	▽	✕	*

für die Endwertermittlung

Endwert-Assistent- Schritt 1

Angaben zum Endwertzustand - siehe Zonenendwertgutachten

Bitte die Angaben aus der Zonenendwertkarte für das Grundstück übernehmen.

Anfangswert

LGB	Gemarkung	Flur	Zu bewertendes Grundstück		Anfangswertzone						
			Flurstück-Nr.	Fläche	Bezeichnung	Zonenwert	GFZ				
012	nirgendwo	1	49/2	246	innerer Wohnbereich	160	0,5 /	▽	✕	▶	*

Endwert

LGB	Gemarkung	Flur	Zu bewertendes Grundstück		Endwertzone						
			Flurstück-Nr.	Fläche	Bezeichnung	Zonenwert	GFZ				
012	nirgendwo	1	49/2	246	innerer Wohnbereich	170	0,6 /	▽	✕	▶	*

Abbrechen < Zurück Weiter >

Grundsätzlich ist nach § 154(4) des BauGB vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstückes maßgeblichen Wertverhältnisse sowie der nach §155 (1) anrechenbaren Beträge zu geben.

Übersicht und Export Gutachten

Aktenzeichen: sts Gutachtennummer: 010-05-02
 Auftragsdatum: 19.10.2005 Wertermittlungsstichtag: 19.10.2005

Frau irgendwer
 markt
 14542 Werder(Havel)

Wordvorlage für Export
 Bescheid § 162_Werder.dot
 Bescheid § 163 Abs1u2_Werder.c
 Gutachten_Werder.dot
 Vereinb § 154_Werder.dot

Übersicht drucken
 Seitenvorschau
 Export nach MS-Word
 Gutachten als RTF erstellen

Anfangswert Zu- und Abschläge §162 Endwert §163 Tabellen

Richtwertgrundstücksgröße	600	m ²
Bodenpreisindex	1	
Grundstücksgesamtgröße	630	m ²
AusgangsAnfangswert	36.180	€
Ausgangswert für das zu bewertende Grundstück	57,43	€/m ²
Umrechnung Wertverhältnisse auf Bewertungsstichtag	57,43	€/m ²
Zuschlag Abschlag Beschreibung	0,00	€/m ²
Zuschlag Abschlag Belastung	0,00	€/m ²
Summe Abschläge Lage	-5,74	€/m ²
Summe Abschläge Ausnutzbarkeit	-2,87	€/m ²
Summe Abschläge Erschließung	2,87	€/m ²
Summe Zu- und Abschläge	-5,74	€/m ²
spezifischer Bodenanfangswert des Grundstückes	51,69	€/m ²
Bodenanfangswert des Grundstückes	32.563	€

Dieses Verfahren gestattet es den Gemeinden eigenständig, auf der Grundlage zonaler Richtwertgutachten für den Anfangs- und den Endwertzustand, schnell und kostengünstig die Höhe der Ausgleichsbeträge für Grundstücke zu ermitteln.

Liegen die erforderlichen Daten vor, können diese Arbeitshilfen einschließlich der Generierung des Programmes für die Gemeinden kurzfristig erfolgen.

6. Das „Kollokationsmodell“ oder das „Niedersachsenmodell“

Das Niedersachsenmodell wurde aus der Untersuchung der Bodenwerterhöhung in Sanierungsgebieten entwickelt. Die Untersuchungen fanden in den Ländern Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Hamburg, Berlin und Niedersachsen im Zeitraum bis 1987 statt.

1. Erhebung Anfang 1984: 34 Realisierungen (nur Niedersachsen)
2. Erhebung Mitte 1985: 72 Realisierungen (auch andere Bundesländer)
3. Erhebung Ende 1987: 120 Realisierungen (auch andere Bundesländer)

Das „Niedersachsen- Verfahren“, in neuerer Zeit unter der Bezeichnung „Modell der DSW Hamburg“ (GuG 2000, 17 ff.), „Kollokationsmodell sanierungsbedingter Werterhöhungen des BIS Hamburg« (GuG 2004, 70ff.) und „Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung“ (GuG 2005, 280ff.) von Kanngieser / Schuhr ist ein integrales, mathematisch – statistisches Rechenmodell.

Klassifikationsrahmen städtebauliche Missstände

Auf der Grundlage der festgestellten städtebaulichen Missstände wird mit Hilfe eines Klassifikationsrahmens für städtebauliche Missstände die Kenngröße der städtebaulichen Missstände ermittelt. Der Klassifikationsrahmen ist in 4 Komplexe und diese wiederum in 10 Klassen gegliedert.

Die 4 Komplexe sind:

Bebauung:	Bebauung der näheren Umgebung,	gebietsbezogen
Struktur:	Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung,	grundstücksbezogen
Nutzung:	Art und Maß der baulichen Nutzung, Beschaffenheit,	grundstücksbezogen
Umfeld:	öff. Verkehrs- und Grünanlagen (äußere Erschließung), Infrastruktureinrichtungen (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB)	gebietsbezogen

Hier wird deutlich, dass übergreifend grundstücksbezogene und gebietsbezogene wertbeeinflussende Merkmale zu beurteilen sind.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

Komplex	Klassifikation										Mittelwert des Komplexes	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
I. Bebauung Aus- und Einwirkung auf das Umfeld	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	wie Klasse 7 und Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	Neubebauung		6
						x	6					
II. Struktur Eigentumsverhältnisse, Erschließung	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzungen	ungünstige Verhältnisse verbessert	Zweckmäßigkeit verbessert	in großen Teilen Ergänzungen durchgeführt	die Situation im wesentlichen verbessert	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließ. (Umlegung)		6
						x	6					
III. Nutzung Verdichtung Gemengelage	einzelne Maßnahmen	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke	Verbesserung der Nutzung Beseitigung baulicher Nebenanlagen	Maßnahmen mit einem geringen Aufwand	Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Umsetzung von Betrieben	Auflockerung und Umnutzung		8
								x	8			
IV. Umfeld Verkehr Infrastruktur	einzelne Maßnahmen	geringfügige Ergänzungen, geringfügige Verbesserungen	gezielte Ergänzung	Situation verbessert	Ergänzung und Verbesserung	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes u. Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten f. den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlegung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen		6
							x	6				
Mittelwert insgesamt											6,50	

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände lässt sich durch Bildung des arithmetischen Mittels der aus dem Klassifikationsrahmen entnommenen Kennziffern für die einzelnen Missstände die mittlere Kennzahl $M_i = \text{Missstände}$ ableiten.

im Sanierungsgebiet Ortskern Zone : **1** **Geschäftsstraßen- und Wohnbereich 1**
Klassifikationsrahmen für städtebauliche Mißstände

Komplex	Klassifikation										Mittelwert des Komplexes	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
I. Bebauung Aus- und Einwirkung auf das Umfeld	überwiegend intakt	geringe Mängel	einzelne Mängel	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im wesentl. instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	verfallen oder störend		6
						x	6					
II. Struktur Eigentumsverhältnisse Erschließung	überwiegend günstig	in Teilen ergänzungsbedürftig	ungünstig	unzweckmäßig	in großen Teilen ergänzungsbedürftig	im wesentlichen unzureichend	stark zersplitterte Struktur	Erschließung wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen generell erneuerungsbedürftig	mangelnde Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation		5
						x	5					
III. Nutzung Verdichtung Gemengelage	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	Funktionsmängel	Beeinträchtigungen und fehlende Funktionen	hohe Verdichtung störende bauliche Nebenanlagen	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	Beeinträchtigende Verdichtung, Gemengelage, bauliche Nebenanlagen	übermäßige Beeinträchtigung verdichtete und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse		4
				x	4							
IV. Umfeld Verkehr Infrastruktur	überwiegend gut	in Teilen ergänzungsbedürftig	fehlende Einrichtungen	Situation verbesserungsbedürftig	insgesamt ergänzungsbedürftig	Anbindungen mangelhaft, nicht ausreichender Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeit, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung		5
						x	5					
Mittelwert insgesamt											5	

Klassifikationsrahmen städtebauliche Maßnahmen

Der Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen ist in die gleichen 4 Komplexe (Bebauung, Struktur, Nutzung und Umfeld) und diese wiederum in 10 Klassen gegliedert. Es lässt sich wiederum durch Bildung des arithmetischen Mittels, der aus dem Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen entnommenen Kennziffern, für die einzelnen Maßnahmen die mittlere Kennzahl Ma = Maßnahmen ableiten.

Schätzwertematrix

Ma							
8						34	40
7					25	29	35
6				17	21	25	
5			12	15	18	21	
4		8	10	12	15		
3		6	8	10			
2	4	5	6				
1	3	4					
	1	2	3	4	5	6	7
							Mi

Ma mittlere Kennzahl Maßnahmen
 Mi mittlere Kennzahl Missstände

Auf Grund der Regressionsfunktion wurde die Schätzwertematrix gemittelter sanierungsbedingter Werterhöhungen aufgebaut.

Wertanpassung

Anfangswerte	Koeffizienten für Mi ; Ma					
€/m ²	2;2	3;3	4;4	5;5	6;6	7;7
25	1,65	1,75	1,80	1,85	1,90	2,00
50	1,35	1,35	1,40	1,40	1,45	1,45
100	1,10	1,10	1,10	1,15	1,15	1,15
150	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
200	0,95	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90
250	0,90	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85

dh. bei z.B. 6 ; 6 und Bodenwert 100 Wert der Diagonalen * 1,15
 = 25 * 1,15 = 28,75 %

Für die Schätzwerte auf der Diagonalen sind außerdem Koeffizienten für die Umrechnung auf ein anderes Bodenwertniveau angegeben, die auch ohne wesentliche Genauigkeitsverluste für die entsprechenden vertikalen Klassen angewendet werden können.

Zu bemerken ist, dass selbst bei gleichen Kennziffern für städtebauliche Maßnahmen und Missstände bei der Anwendung der unterschiedlich benannten Modelle auch immer unterschiedliche Wertsteigerungen ermittelt werden.

Beispiele für unterschiedliche Aussagen zu den Werterhöhungen in % bei Anwendung der unterschiedlichen Modelle:

Kennziffern für Missstände(MI) und für Maßnahmen (MA)	Niedersachsen-Verfahren	Kollokationsmodell GuG 2004, 70ff	Stochastische Algorithmen GuG 2005, 280ff
Anfangswert bis 100€/m²	%	%	%
MI 5 / MA 5	20,49	21	19
MI 7 / MA 7	39,92	42	44
MI 8 / MA 8	54,18	62	62
Anfangswert über 400€/m²			
MI 5 / MA 5	14,02	12	12
MI 7 / MA 7	26,27	17	18
MI 8 / MA 8	34,98	19	keine Angaben

optimale Regressionsfunktion des Niedersachsenmodells

$$E=(1,4039-0,2194(A*1,95583/100)^{-0,15}-0,7013(Mi/10*Ma/10)^{0,15})^{-6,67}$$

E = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in %

A = Anfangswert

Bei aller Anerkennung und Respekt für die Leistung der Schöpfer des Niedersachsenmodells liegt in dieser Funktion das große Problem.

Infolge der einfachen Handhabung werden diese Relationen auf andere Teilmärkte ohne jede Untersuchung zur Anpassung der Ergebnisse übertragen.

Ausnahmslos in jedem Fall, unabhängig von der regionalen Lage des Sanierungsgebietes werden „Werterhöhungen“ ermittelt.

Von „Sachverständigen“ wird vereinzelt die Meinung vertreten, dass diese Formel „weltweit“ anzuwenden sei, weil es ja nur „reine Mathematik“ ist.

Arbeitsblätter zum Niedersachsenmodell enthält die [Anlage 3](#).

Einsatzbereich des Niedersachsenmodells

Einsetzbar

für die Ermittlung von zonalen Werterhöhungen, wenn aktuelle Untersuchungen der **regionalen Teilmärkte** stattgefunden haben und die Ergebnisse als reproduzierbar angesehen werden können. Bedingung dafür ist, dass die o.g. Regressionsfunktion aus dem jeweiligen Teilmarkt abgeleitet wurde, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet.

Gegebenenfalls zur Plausibilitätskontrolle, mit welchen Spannen der Werterhöhung in den mit Hilfe dieses Modells analysierten Teilmärkten gerechnet wird.

Problematisch

In dem integralen Modell werden gleichermaßen gebietsbezogene und grundstücksbezogene Merkmale verwendet.

Die mehrfach geforderte Marktnähe bei der Ermittlung der Endwerte und die erforderliche Berücksichtigung der §§ 4; 5; 9; 14 und 28 der WertV sind nicht gewährleistet.

Grundstückswerte im Sinne des § 154 Abs. 2 können mit diesem Modell nicht in Übereinstimmung mit der WertV ermittelt werden.

Die mit diesem Modell ermittelten Grundstückswerte werden aus einer mathematisch – statistischen Funktion abgeleitet, die durchaus nicht den Bedingungen auf dem spezifischen Grundstücksmarkt entsprechen muss.

Die spezifische Situation auf dem regionalen Grundstücksmarkt kann so nicht berücksichtigt werden.

Eine Plausibilitätsprüfung an Hand der Kosten- und Finanzübersicht erfolgt nicht.

Eine weitere wesentliche Bedeutung für die Höhe des Ausgleichsbetrags und die Höhe des Anfangs- und des Endwerts hat die Berücksichtigung von Bodenwerterhöhungen durch Erschließungsmaßnahmen nach § 127 des BauGB. In Sanierungsgebieten werden vielfach öffentliche Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen) sowohl erstmals hergestellt, als auch erweitert und/oder verbessert.

Mit dem Ausgleichsbetrag sind die Bodenwertsteigerungen abzuschöpfen, die sich durch die Verbesserung der Erschließung ergeben.

Nach dem Kollokationsmodell oder Niedersachsenmodell werden bei gleichen Klassifikationskennziffern für alle Städte und Gemeinden, unabhängig von der regionalen Wirtschaftslage und der geologischen Struktur, die gleichen Wertsteigerungen „ermittelt“.

Zustandsverbesserungen und planungsrechtliche Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke können nicht

differenziert ausgewiesen werden. Damit ist auch die Einhaltung der Bestimmungen des § 28.3 der WertV nicht möglich.

Unterschiedliche planungsrechtliche Veränderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke führen bei gleichen Klassifikationskennziffern immer zu gleichen Bodenwertsteigerungen. Die GFZ - Umrechnungskoeffizienten sind jedoch abhängig von dem jeweiligen örtlichen Grundstücksmarkt. Diese Spezifik wird mit dem angewendeten Modell nicht erfasst.

Der Verweis darauf, dass die WertV in ihren Regelungen nicht abschließend ist, hebt nicht die Forderung nach Marktkonformität auf.

Nachvollziehbarkeit für Ausgleichsbetragspflichtige und Gerichte ist nicht gegeben.

Zur Methodik der Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte werden keine Aussagen gemacht. Stimmt der Anfangswert nicht, können auch der Endwert und die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht marktgerecht sein.

Hauptquelle der Daten ist das „Hagedornmodell“.

7. AV Ausgleichsbeträge für Berlin

Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches
(AV Ausgleichsbeträge)

Amtsblatt von Berlin, Sonderdruck 21 vom 29.04.2003

Auskunft Tel.: 9012-5892/5626 oder 9012-0, intern 912-5892/5626

Auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und c des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) und des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) werden Ausführungsvorschriften zur Ermittlung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches (BauGB) erlassen.

Beschreibung der Zustandsunterschiede (Auszug)

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede							
Grundstück:				Sanierungsgebiet:			
Bewertungskriterien							
		Zustand nach Sanierung				Zustand vor Aussicht auf Sanierung	Bewertungszahl
	Kategorie	1	2	3	4	5	
1	Stadtbild	städtebaulich geordnete repräsentative Urbanität	städtebaulich geordnete Struktur	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	überwiegend atypische Bebauungsformen	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	
		sehr homogene Bebauungsstruktur	homogene, intakte Bebauungsstruktur mit Stadtreparaturen	teilweise städtebauliche Bruchstellen (Baulücken)	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur	sehr inhomogene Bebauungsstruktur	
		keine maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	vielfach maßstabsfremde Nutzung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	
2	Bebauungsdichte, Entkernungsgrad	geringe Bebauungsdichte (unter GFZ 1,5)	mittlere Bebauungsdichte (GFZ 1,5 bis 2,0)	noch zumutbare Bebauungsdichte (GFZ 2,0 bis 2,5)	hohe Bebauungsdichte (GFZ 2,5 bis 3,5)	sehr hoher Überbauungsgrad (GFZ größer 3,5)	
		unversiegelte Freiflächen	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	
		kein Abriss erforderlich	kein Abriss erforderlich	Abriss von Nebengebäuden (Schuppen, Garagen) evtl. erforderlich	Abriss von Neben- und teilweise Hofgebäuden erforderlich	Abriss von Hofgebäuden zwingend erforderlich	
3	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	kein ModInst- Bedarf	geringer Mod- Bedarf, kein Inst-Bedarf	mittlerer ModInst-Bedarf	wesentlicher ModInst-Bedarf	umfassender ModInst-Bedarf	
4	Ausstattung der Wohnungen	optimaler, umweltfreundlicher Standard	guter, umweltfreundlicher Standard	mittlerer Standard	mangelhafter, ökologisch unverträglicher Standard	ungenügender, ökologisch unverträglicher Standard	
		moderne, effektive Heizsysteme und Sanitärinstallation, ZH, Bad	ZH/ Bad oder IT	überwiegend OH/Bad, IT, teilweise ZH	überwiegend OH/IT oder PT	überwiegend OH/PT oder IT	

Normierte Zielbäume

Zielbaumschema für **Wohnnutzung** und Mischnutzung der Ausprägung "W", (mit Berechnung des Endwertes aus dem Anfangswert)

Zielbaumschema "M" für **Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäfts- genprägung**, (einschließlich Berechnung des Endwertes aus dem Anfangswert)

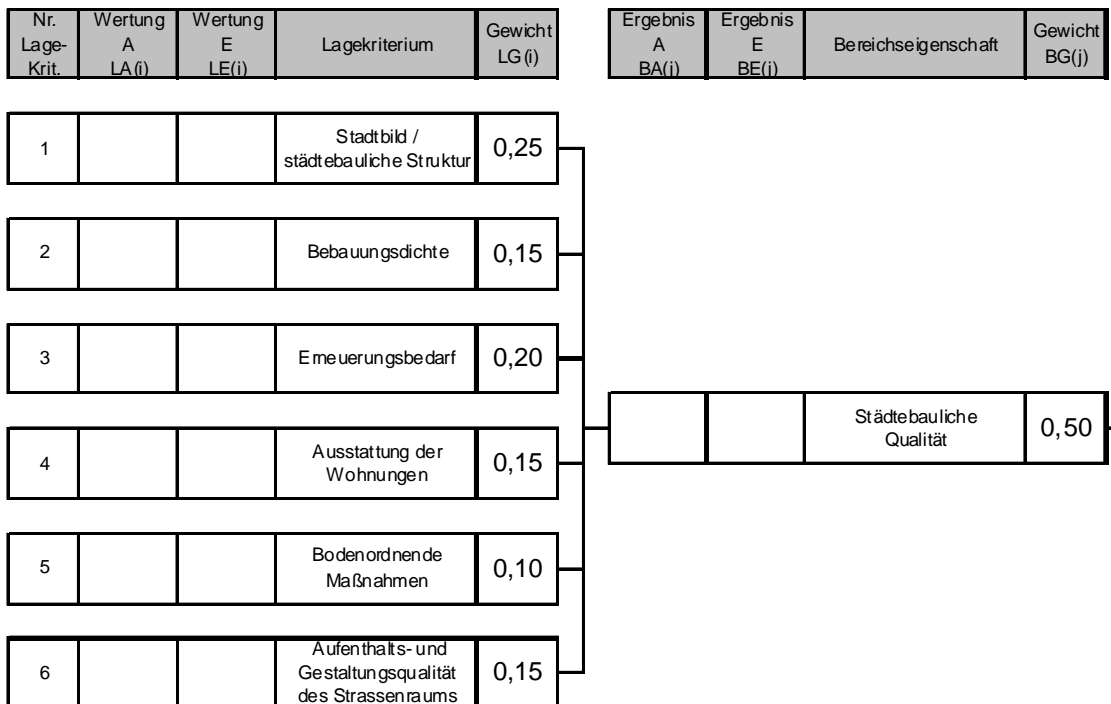
Zielbaumschema "G" für **Gewerbenutzung** (einschließlich Berechnung des Endwertes aus dem Anfangswert)

Jeder Zielbaum kann auch für die Berechnung des Anfangswertes aus dem Endwert genutzt werden.

Die Zielbäume gelten für alle Sanierungsgebiete.

Die Zielbäume "W", "M" und "G" gelten bezüglich der Lageveränderlichen und der Gewichtungen für alle Sanierungsgebiete in Berlin gleichermaßen. Abweichungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nach Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung möglich.

Beispiel – Zielbaum Wohnen (Ausschnitt)



Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE			
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)		0,25	
Anfangswert BW_A (von Seite des Gutachtens übernehmen) [Euro/m ²]			
Anfangswert-Multiplikator MA			
Gesuchter Endwert BW_E [Euro/m ²]			

Normierter Zielbaum = normierter Markt??

Der Zielbaum ist ein „Instrument“ für die Vergleichswertermittlung und insofern ist die durch Gerichte zugelassene Anwendung von Zielbäumen für die Wertermittlung zu verstehen.!

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrages liegt gem. § 3 Abs. 2 AZG bei den Bezirksverwaltungen Berlins.

Über den Widerspruch gegen den Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Arbeitsblätter zum Berliner Zielbaum enthält die [Anlage 4](#).

Einsatzbereich der Berliner AV – Ausgleichsbeträge

Einsetzbar:

Die **Berliner AV – Ausgleichsbeträge** ist eine vom Senat bestätigte Verwaltungsvorschrift. Sie regelt die Ermittlung der Wertveränderungen infolge der Sanierung. Mit ihr können Endwerte aus Anfangswerten und / oder Anfangswerte aus Endwerten abgeleitet werden.

Problematisch:

Die Nachvollziehbarkeit für Ausgleichsbetragspflichtige und Gerichte an Hand der Vorschriften der WertV ist nicht gegeben.

Der Bodenwertermittlung liegt die Aufteilung in einen rentierlichen und unrentierlichen Bodenwert zugrunde, das so genannte Berliner Modell (in der Fachwelt stark umstritten). Mit diesem Ansatz wird das System der WertV verlassen. Dieser Ansatz unterstützt die These, dass der Bodenwert bebauter Grundstücke geringer ist als der Bodenwert unbebauter Grundstücke. Hintergründig ist allerdings die die Frage aufgerufen, wie wurden die Bodenwerte ermittelt?, entsprechen diese Bodenwerte dem Markt??

Die Bestimmungen der WertV für die Ermittlung der Grundstückswerte wie

- § 4 Zustand und Entwicklung von Grund und Boden
- § 5 Weitere Zustandsmerkmale wie
Art und Maß der baulichen Nutzung,
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen,
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,
Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung,
Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften,
Lagemerkmale.
- § 9 Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag.
- § 14 Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien.
- § 28 Wertermittlung für die Bemessung der Ausgleichsbeträge,
inklusive Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergibt,

sind nicht erkennbar.

Eine Plausibilitätsprüfung an Hand der Kosten- und Finanzübersicht erfolgt nicht.

Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung auf die AV – Ausgleichsbeträge weiterhin reagiert.

Das Zielbaumverfahren ist grundsätzlich ein geeignetes Verfahren zur Ermittlung von Vergleichswerten, wenn vergleichbare Marktsegmente herangezogen werden.

Mit der Standardisierung der Zielbäume und mit der Festlegung von Wertanteilen ohne den Plausibilitätsnachweis für den jeweiligen regionalen Markt wird aber das Prinzip der Vergleichswertermittlung nach WertV verlassen. Der Zielbaum wird dadurch lediglich zu einer administrativen Rechenvorschrift.

Mit der Zunahme der Entfernung zwischen den zu vergleichenden Teilmärkten wächst zusätzlich auch die Unsicherheit einer marktkonformen Wertermittlung.

Wird Standardisierung der Zielbäume nicht aufgehoben, kann diese Vorschrift nicht zum Nachweis der Marktkonformität der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auf andere Regionen übertragen werden.

(Berliner Zielbaum und dazu die Rechtsprechung des Sächsisches Obergerichtes, Urteil vom 17.06.2004, Az.: 1 B 854/02, hier die Übertragung des Berliner Zielbaums auf die Ermittlung sanierungsbedingter Ausgleichsbeträge in Leipzig).

Rentierliche Bodenwertfaktoren

sind eine Besonderheit in Berlin, die sich aus dem Berliner Modell der Bodenwertermittlung herleitet. Die Ursache für diese Faktoren wird damit begründet, dass bei einer Vielzahl der Verkäufe von Ertragswertobjekten **der Kaufpreis unter dem „Bodenwert“** liegt.

Zur Ableitung des Korrekturfaktors ist der

Quotient aus Bodenwert / Jahresrohertrag

zu ermitteln. Als Bodenwert ist der Endwert bezogen auf die durch die Bebauung realisierte GFZ zu Grunde zu legen.

Die höhere Wohnqualität wird beim **Rohertragsvervielfältiger für den Baulandwert (Verhältnis Baulandwert/Jahresrohertrag)** ausreichend berücksichtigt. Dies entspricht auch der Vorgehensweise bei der Entnahme von Mietobergrenzen aus dem Mietspiegel. Die Mietobergrenze ergibt sich aus der Ausstattung in Verbindung mit Auswirkungen von Sondermerkmalen (moderne Küche, modernes Bad, hochwertiger Bodenbelag). Da diese Mietsätze in die Bestimmung des Rohertragsvervielfältigers einfließen, wäre eine fiktive Verschiebung in eine andere Baujahresgruppe nicht angemessen.

Tabelle der „rentierlichen Bodenwertfaktoren“

	Ostteil Berlins				Westteil Berlins				
	Baujahre (bei Modernisierung: ursprüngliche Baujahre)				Baujahre (bei Modernisierung: ursprüngliche Baujahre)				
	Bis 1899	1900 - 1919	1920 - 1947	1948 - 1989	bis 1899	1900 - 1919	1920 - 1947	1948 - 1989	
Rohertrags vervielfälti- ger für den Bodenwert	Rentierliche Bodenwertfaktoren								Rohertrags- vervielfälti- ger für den Bodenwert
2	–	–	–	1,000	–	1,000	–	1,000	2
3	1,000	–	–	1,000	1,000	1,000	–	1,000	3
4	1,000	1,000	–	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	4
5	1,000	1,000	1,000	0,980	1,000	1,000	1,000	0,910	5
6	0,937	1,000	0,973	0,901	0,931	0,975	0,973	0,840	6
7	0,825	0,919	0,868	0,839	0,848	0,888	0,885	0,786	7
8	0,739	0,823	0,786	0,789	0,782	0,819	0,815	0,741	8
10	0,614	0,684	0,666	0,712	0,682	0,715	0,710	0,672	10
12	0,528	0,589	0,582	0,655	0,611	0,640	0,635	0,621	12
15	0,439	0,489	0,493	0,591	0,533	0,558	0,553	0,563	15
20	0,346	0,386	0,398	0,517	0,448	0,469	0,463	0,497	20
30	0,247	0,276	0,294	0,429	0,350	0,366	0,361	0,416	30
40	–	0,217	–	0,376	–	0,308	0,302	0,367	40
60	–	–	–	0,312	–	–	–	–	60
80	–	–	–	0,273	–	–	–	–	80

Der rentierliche Bodenwertfaktor „rb“ (Tabelle) dient zur Anpassung für den Vergleich zum Bodenwertunterschied unbebauter Grundstücke gegenüber Grundstücken mit bestehen bleibender Bebauung

Die Methodik des Ausweises unterschiedliche Bodenwerte für bebaute und unbebaute Grundstücke wird voraussichtlich nach der Novellierung der Wertermittlungsvorschrift als nicht Modellkonform abgeschafft.

Auch daraus wird sich die Notwendigkeit der Überarbeitung der AV Ausgleichsbeträge für Berlin ergeben.

8. Multifaktorenanalyse

Die Multifaktorenanalyse ist ein Wertermittlungsverfahren, welches zwei Grundstückszustände miteinander vergleicht und beiden Zuständen einen Wert zuordnet.

Mit Hilfe der Multifaktorenanalyse wird ein Faktor „f“ ermittelt, mit dem der Anfangswert eines Vergleichsgrundstücks zu multiplizieren ist, um den Endwert für das Grundstück zu erhalten:

$$\text{Endwert} = \text{Anfangswert} \times \text{Faktor „f“}$$

Die Multifaktorenanalyse ermöglicht es, Unterschiede in einzelnen städtebaulichen, wirtschaftlichen und strukturellen Faktoren abzuschätzen, zu gewichten und zu einem gewogenen Mittelwert zu führen. Durch die Vielzahl von Faktoren können feine Unterscheidungen und spezielle Bewertungen von Sachverhalten vorgenommen werden.

Eventuelle Fehleinschätzungen haben wenig Gewicht und deshalb nur eine geringe Auswirkung auf das Ergebnis. Bausteine des Verfahrens sind ein Beurteilungskatalog und ein Arbeitsschema.

Beurteilungskatalog

Die Struktur des Beurteilungskatalogs ist vom Sachverständigen an die Bedürfnisse des Einzelfalls anzupassen. Der Beurteilungskatalog beinhaltet folgende Teilziele und Zielkriterien:

Bebauung	- Bebauungsart	gebietsbezogen
	- Bebauungszustand	
	- Wohn- und Arbeitsverhältnisse	
Grundstücke	- Grundstückszuschnitt	grundstücksbezogen
	- Grundstücksanordnung	
Lage / Nutzung	- Baurecht	grundstücksbezogen
	- Lage	
	- Konflikte	
Umfeld	- Infrastruktur	gebietsbezogen
	- öffentliche Flächen	
	- Verkehrsverhältnisse	

Beurteilungskatalog für die Multifaktoren-Analyse

Bebauung	Bebauungsart	1 Ruinen, Provisionen, Nebengebäude, Leerstände 2 vorwiegend Altbauten mit sehr vielen Nebengebäuden 3 alte und neuere Gebäude und Nebengebäude 4 gute Alt- und Neubauten, wenig Nebengebäude 5 repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Zustand	1 verfallen, Brache 2 ungepflegt, deutliche Schäden 3 ordentlich, leichte Mängel 4 gut gepflegt, kaum Mängel 5 hochwertig oder neu	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Wohn- und Arbeits-Verhältnisse	1 unzureichende Belichtung und Belüftung, zu hohe bauliche Dichte 2 eingeschränkte Belichtung und Belüftung, sehr hohe bauliche Dichte 3 überwiegend ausreichende Belichtung und Belüftung, hohe bauliche Dichte 4 gute Belichtung und Belüftung, dem Nutzungszweck angemessene Dichte 5 sehr gute Belichtung und Belüftung, aufgelockerte Bebauung oder dem Nutzungszweck angemessene Dichte	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
Grundstücke	Zuschnitt	1 meist ungünstiger Zuschnitt, viele Kleinstgrundstücke 2 tlw. ungünstiger Zuschnitt, sehr unterschiedliche Größen / unregelmäßig o. Handtuchform 3 nicht optimaler Zuschnitt, verschiedene Größen 4 gut nutzbare Grundstücke, unterschiedliche Größen 5 sehr gut nutzbare Grundstücke, regelmäßig geschnittene Grundstücke	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Anordnung	1 historische Struktur mit großen Unregelmäßigkeiten 2 Randstruktur mit problematischem Innenbereich 3 befriedigende Anordnung mit einzelnen Problemen 4 befriedigende Anordnung ohne Probleme 5 günstige Anordnung aller Grundstücke	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
Lage	Baurecht	1 kein / unsicheres Planungsrecht, Bestandsschutz 2 teilweise unklare baurechtliche Verhältnisse 3 Baurecht nach § 34 BauGB, älteres Baurecht 4 klare baurechtliche Verhältnisse nach §§ 30, 33 oder 34 5 neuer Bebauungsplan nach § 30 BauGB mit höherwertigerem Baurecht als vorher	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Lage	1 Lage für den Nutzungszweck ungünstig 2 einfache Wohn- und / oder Geschäftslage 3 mittlere Wohn- und / oder Geschäftslage 4 gute Wohn- und / oder Geschäftslage 5 bevorzugte Wohnlage / 1a Geschäftslage	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Konflikte	1 sich gegenseitig störende, z.T. untypische Nutzungen (Parkplätze, Lagerplätze, Imbissstube) 2 einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken 3 geringe Nutzungskonflikte 4 ohne Nutzungskonflikte 5 sich gegenseitig ergänzende Nutzungen	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
Umfeld	Infrastruktur	1 gebietsbezogene Infrastruktur fehlt (Einkauf, KiGa, Schule, Sport, Arzt, Pfarrer, Amt usw.) 2 einige Einrichtungen in zumutbarer Entfernung vorhanden 3 alle Einrichtungen in zumutbarer Entfernung vorhanden 4 Einrichtungen im Gebiet oder in günstiger Entfernung vorhanden 5 Infrastruktureinrichtungen über den gebietsbezogenen Bedarf hinaus vorhanden	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	öffentliche Flächen	1 reine Verkehrsflächen, alte Beläge mit Schäden, keine oder kümmerliche Bepflanzungen 2 verbesserungsbedürftige ältere Straßen- und Platzbefestigungen, kaum Bepflanzungen 3 ordentliche Fahrbahn- und Gehwegbefestigungen, einfache Grünanlagen 4 befestigte Flächen für unterschiedl. Verkehrs- u. Nutzungszwecke mit Pflanz- und Grünflächen 5 besonders gestaltete Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und gärtnerische Anlagen	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0
	Verkehrsverhältnisse	1 ständig starker Verkehr, Gefahr, Lärm, Abgase, keine Parkplätze, öPNV ungünstig 2 Störungen durch starken Verkehr, Parkplatzdefizit, öPNV in nutzbarer Entfernung 3 Störungen durch Anlieger- u. Kundenverkehr, Parkplätze knapp, öPNV in der Nähe 4 geringe Störungen durch Anliegerverkehr, ausreichend Parkplätze knapp, öPNV günstig 5 keine Störungen durch Verkehr, ständig freie Parkplätze, öPNV günstig	5,0 7,5 10,0 12,5 15,0

Hinweis: Wenn im konkreten Anwendungsfall textliche Sachverhalte nicht ganz zutreffen, sollte vom Benotungs-Charakter ausgegangen werden: 5,0 ist die schlechteste Note für einen Sachverhalt, 15,0 ist die Bestnote. Zur feineren Unterscheidung sind auch Zwischenstufen möglich, z.B. 8,0 oder 11,5.

Dr.-Ing. Koch / Bad Liebenzell / Sanierungsgebiet "Stadtkern I + II"

Jedes Zielkriterium besitzt 5 unterschiedliche Zustandsbeschreibungen von "ganz schlecht" bis "optimal" jeder Zustandsstufe ist eine Punktzahl zwischen 5,0 (ganz schlecht), 10 (Gleichwertigkeit) und 15,0 (optimal) zugeordnet.

Zielkriterium	Note	Zustandsbeschreibung
Bebauungsart	5	Ruinen, Provisorien, Leerstände, Nebengebäude
	7,5	vorwiegend Altbauten mit sehr vielen Nebengebäuden
	10	alte und neue Gebäude und Nebengebäude
	12,5	gute Alt- und Neubauten, wenig Nebengebäude
	15	repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude

Wenn im konkreten Anwendungsfall textliche Sachverhalte nicht ganz zutreffen, sollte vom Benotungscharakter ausgegangen werden. Zur feineren Unterscheidung sind auch Zwischenstufen möglich, z.B. 8,0 oder 11,5.

Arbeitsschema

Jedes Zielkriterium und jedes Teilziel erhält im Arbeitsschema ein Einzelgewicht. Die im Arbeitsschema bereits eingedruckten Wertungen unter G_Z und G_T sind Variable, die so vorab gutachterlich vorgenommen werden und dann für das gesamte Gutachten gelten.

Zielkriterien	B_Z	G_Z	$B_Z \times G_Z$	Teilziele	Summe ($B_Z \times G_Z$)	G_T	$G_T \times$ Summe ($B_Z \times G_Z$)
Bebauung				Bebauung		0,2	
Art		0,3					
Zustand		0,3					
Wo/Arb.- Verh		0,4					
Grundstücke				Grundstücke		0,3	
Zuschnitt		0,5					
Anordnung		0,5					
Nutzung				Nutzung		0,3	
Baurecht		0,3					
Lage		0,4					
Konflikte		0,3					
Umfeld				Umfeld		0,2	
Infrastruktur		0,4					
öff. Flächen		0,2					
Verkehr		0,4					
				Faktor		f=	

B_Z = Bewertung Zielkriterien nach Beurteilungskatalog:

G_Z = Einzelgewichtung der Zielkriterien, Summe immer = 1 innerhalb eines Teilziels

$B_Z \times G_Z$ = Bewertungsnote x Einzelgewichtung Zielkriterium

Summe ($B_Z \times G_Z$) = Summe (Bewertungsnote x Einzelgewichtung Zielkriterium) pro Teilziel

G_T = Einzelgewichtung der Teilziele mit der Bedingung Summe aller $G_T = 1,00$

$G_T \times \text{Summe}(B_Z \times G_Z)$ = Einzelgewichtung Teilziel x Summe ($B_Z \times G_Z$)

Faktor f = Summe aller $G_T \times \text{Summe}(B_Z \times G_Z)$

Die Einzelgewichte innerhalb des Arbeitsschemas sind geschätzte Größen und mit Schätzungsunsicherheiten behaftet. Durch die Feingliederung, d.h. durch die größere Anzahl einzelner Schätzwerte gegenüber nur einem geschätzten pauschalen Wertunterschied, kann aber erwartet werden, dass sich einzelne Schätzungsfehler gegeneinander aufheben.

Einsatzbereich der Multifaktorenanalyse

Einsetzbar:

Für die Ermittlung der Wertveränderungen infolge der Strukturverbesserungen zur Beseitigung der Missstände bezogen auf die Endwertzone, wenn dabei durch eine Plausibilitätsprüfung die Anpassung an den örtlichen Markt erfolgt.

Nicht einsetzbar bei:

Bewertung von Einzelgrundstücken, wenn dafür keine Zonenanfangs- oder Zonenendwerte vorliegen.

Strukturverbesserungen und planungsrechtlichen Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Neuordnung der Grundstücke.

Problematisch:

Die Nachvollziehbarkeit für Ausgleichsbetragspflichtige und Gerichte an Hand der Vorschriften der WertV ist nicht gegeben.

Die WertV für die Ermittlung der Grundstückswerte ist nicht erkennbar, es erfolgt eine abweichende Bodenwertermittlung.

Damit wird das System der WertV in diesem Bereich verlassen.

Eine Plausibilitätsprüfung an Hand der Kosten- und Finanzübersicht erfolgt nicht.

Ein **Beispiel der Anpassung der Multifaktorenanalyse an den örtlichen Markt** stellt G. Hofer in „Ausgleichsbeträge in kleinstädtischen Sanierungsgebieten“, GuG Nr. 05/2002, vor. (download unter www.svbuerohof)

9 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988, zuletzt geändert am 18.08.1997
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte(Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 06) in der Fassung vom Mai 2006
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).

9.2 Verwendete Literatur

- [1] - Kleiber, Simon,
Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien 2002,
Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Bundesanzeiger – Verlag , 6. Auflage, 2004)
- [2] - Kleiber, Simon, Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB
(Bundesanzeiger, 4. Auflage, 2002)
- [3] - Kleiber
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
(Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)

- [4] - Beck – Texte in dtv
Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG)
(37. Auflage, 2005)
- [5] - Krautzberger
Städtebauförderungsrecht
Kommentar und Handbuch
Verlag Vahlen, Lose Blatt Sammlung, Juli 2007
- [6] Günter Hofer, Ausgleichsbeträge in kleinstädtischen Sanierungs-
gebieten der jungen Bundesländer,
GuG Nr. 05/2002
- [7] Dr. Herbert Sattler, Wertermittlung in Sanierungsgebieten,
GuG Nr. 02/2004
- [8] Dr. Herbert Sattler, Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten,
Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städte-
bau und Landesplanung,
Kurs 483/6 2005
- [9] Jürgen Schmidt, Die Bedeutung der Anfangs- und der Endwerte
für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung,
GuG Nr. 05/2004
- [10] Jürgen Schmidt, Bodenwerterhöhungen durch Erschließungs-
maßnahmen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB – insbesondere in Sa-
nierungsgebieten
GuG Nr. 02/2006
- [11] Jürgen Schmidt, Änderungen zum Ausgleichsbetragsrecht (§ 154
Abs. 2 BauGB)
GuG Nr. 05/2006

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

letzte Seite

Anlagen
Arbeitsblätter

Struktur - Wert - Analyse Beispiel

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		"Historische Altstadt"		Richtwertgebiet	4063	BRW 35,00 €/m ²	
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 Stadtkern Ost							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes = BRW			rot	Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet = V			grün		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100	125	150	175	200		
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,						
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes	0,000
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung	25,000
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	0,000
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwaorlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	25,000
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum	-25,000
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten	25,000
						mittlere Wertveränderung	8,3333
						Wertveränderung auf [%]	108,33

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		"Historische Altstadt"		Richtwertgebiet	4063	BRW	35,00 €/m ²
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet		1	Stadtkern Ost		
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes = BRW				rot	Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet = V				grün	
Spalten Nr.		1	2	3	4	5	
Wertstufung		100	125	150	175	200	
2	Wohnungsangebot						
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen teilweise Inntoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Inntoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Inntoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)	0,000
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf	0,000
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	0,000
						mittlere Wertveränderung	0,0000
						Wertveränderung auf [%]	100,00
3	Gewerbeansiedlung						
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahe Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer in nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	0,000
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	0,000
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen		0,000
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	0,000
						mittlere Wertveränderung	0,0000
						Wertveränderung auf [%]	100,00

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		"Historische Altstadt"		Richtwertgebiet	4063	BRW	35,00 €/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 Stadtkern Ost							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes = BRW			rot	Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet = V			grün		
Spalten Nr.		1	2	3	4	5	
Wertstufung		100	125	150	175	200	
4	Verkehrssituation						
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	0,000
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	0,000
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen		25,000
						mittlere Wertveränderung	8,3333
						Wertveränderung auf [%]	108,33
5	Naherholung						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	25,000
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen		0,000
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche		0,000
5.4	Wellness- und Fitnessseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen	Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen		0,000
						mittlere Wertveränderung	6,2500
						Wertveränderung auf [%]	106,25

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet:		"Historische Altstadt"		Richtwertgebiet	4063	BRW	35,00 €/m ²
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet				1	Stadtkern Ost		
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes = BRW				rot	Vergleichsbewertungszahl
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet = V				grün	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100	125	150	175	200		
6	Infrastruktur						
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)	50,000
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet		0,000
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadtechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadtechnische Erschließung	0,000
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf	0,000
						mittlere Wertveränderung	12,5000
						Wertveränderung auf [%]	112,50
7	ökologische Maßnahmen						
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelt Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme		0,000
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine		geringes Angebot		ausreichendes Angebot	0,000
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallstem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	0,000

Struktur - Wertanalyse zur Überprüfung der Übertragbarkeit der Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes auf Zonen im Sanierungsgebiet							
Sanierungsgebiet: "Historische Altstadt"		Richtwertgebiet 4063		BRW 35,00		€/m ²	
zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet 1 Stadtkern Ost							
Kennzeichnung des Zustandes :		Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebietes = BRW		rot		Vergleichsbewertungszahl	
		zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet = V		grün			
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100	125	150	175	200		
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw.grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	0,000
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	0,000
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	-25,000
						mittlere Wertveränderung	-4,1667
						Wertveränderung auf [%]	95,83

Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Historische Altstadt"
--

Richtwertgebiet 4063

Bodenrichtwert 2006 : 35,00 €/m²

Bodenpreisindex 2007 / 2006 : 1,00

zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet

1 Stadtkern Ost

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2008

Vergleichszeitpunkt : 01.01.2008

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

		Wichtung
1	Attraktivität des Standortes	0,25
2	Wohnungsangebot	0,25
3	Gewerbeansiedlung	0,09
4	Verkehrssituation	0,16
5	Naherholung	0,03
6	Infrastruktur	0,18
7	Ökologische Maßnahmen	0,05
Summe der Wichtungsfaktoren		1,00

Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

1	2,0833	Attraktivität des Standortes Stadtbild	V	108,3333	
			A	100,00	
			G	0,25	
2	0,0000	Wohnungsangebot	V	100,0000	
			A	100,00	
			G	0,25	
3	0,0000	Gewerbeansiedlung	V	100,0000	
			A	100,00	
			G	0,09	
4	1,3542	Verkehrssituation	V	108,3333	
			A	100,00	
			G	0,16	
5	0,1563	Naherholung	V	106,2500	
			A	100,00	
			G	0,03	

A = Ausgangswert BRW

V = Vergleichsbewertungszahl

G = Gewicht

6	2,1875	Infrastruktur	V	112,5000		Ausgangswert = 100%	
			A	100,00			
			G	0,18			
7	-0,2083	ökologische Maßnahmen	V	95,8333	Vergleichswert	V	105,5729
			A	100,00		A	100,000
			G	0,05		Wertanteil	%
				5,5729 Endwert Vergleichzahl	Gesamtgewicht		

vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode	105,57 %
---	-----------------

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2007 35,00 €/m²

Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 36,95 €/m²

Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
		Zu-/Abschlag	
Bodenrichtwertzone	WA		
Anfangswertzone	WA	0%	0,00 €/m²
Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone			
Bodenrichtwertzone			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
Anfangswertzone			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung		Zu-/Abschlag	
		0%	0,00 €/m²

Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert	37,00 €/m²
---	------------------------------

Zustandsanalyse leer

Beispiel

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						
Sanierungsgebiet: "Historische Altstadt"			Zone 1 Stadtkern Ost			
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
Spalten Nr.		1	2	3	4	
Wertstufung		100,00	125,00	150,00	175,00	200,00
1	Attraktivität des Standortes, Stadtbild,					
1.1	Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	städtebaulich geordnete Struktur	städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtkernes
1.2	abgeschlossene Standortentwicklung	überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	vielfach maßstabsfremde Nutzung	teilweise maßstabsfremde Nutzung	kaum maßstabsfremde Nutzung	abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung
1.3	touristische Anziehungskraft	stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	desolate, nicht sehenswerte historische Areale	kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen
1.4	Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
1.5	Begrünung im Straßenraum	keine Begrünung im Straßenraum	unzureichende Begrünung im Straßenraum	inhomogene Begrünung im Straßenraum	homogene Begrünung im Straßenraum	optimale Begrünung im Straßenraum
1.6	Verweilplätze im Straßenraum Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	optimale Verweilmöglichkeiten
0						mittlere Wertverbesserung
						Wertverbesserung auf [%]

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						
Sanierungsgebiet:		"Historische Altstadt"		Zone	1	Stadtkern Ost
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			rot	30.10.1990
		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand			grün	31.12.2015
Spalten Nr.	1	2	3	4	5	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
2	Wohnmilieu					
2.1	gesunde Wohnverhältnisse	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad Innen - WC	moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärinstallation (Bad/ WC)
2.2	Aufwertung der Gebäudesubstanz	umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf
2.3	Parkplatzangebot in Wohnungsnahe	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden
0						mittlere Wertverbesserung
						Wertverbesserung auf [%]

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Historische Altstadt"			Zone 1		Stadtkern Ost		
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung
		rot 30.10.1990			grün 31.12.2015		
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00		
3	Gewerbeansiedlung						
3.1	Verbesserung des Angebotes an Gewerbeflächen, preiswert, attraktiv	keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerk und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer im nahen Umfeld	gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer weitere Standortangebote	
3.2	Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten	
3.3	Sicherung der Zulieferung Lieferverkehr	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, verkehrsbehindernd	Anlieferverkehr über Hauptverkehrsstraßen, Parktaschen	Anlieferverkehr über verkehrsberuhigte Bereiche	Anlieferverkehr über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferverkehr über Tiefstraßen	
3.4	Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden	
0						mittlere Wertverbesserung	
						Wertverbesserung auf [%]	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Historische Altstadt"			Zone 1 Stadtkern Ost				
	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot	30.10.1990	Bewertungszahl für Wertverbesserung
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	31.12.2015	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00		
4	Verkehrssituation						
4.1	Belastung durch motorisierten Individualverkehr	sehr hoher Durchgangsverkehr	hoher Durchgangsverkehr	punktueller Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen	überwiegende Verkehrsberuhigung	
4.2	Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebaute Radwege, behindertengerechte Wegführung	
4.3	technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	desolater Zustand der Straßen und Gehwege	ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege	guter Zustand der Straßen und Gehwege	nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen	
0						mittlere Wertverbesserung	
						Wertverbesserung auf [%]	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Historische Altstadt"			Zone 1 Stadtkern Ost				
	Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		rot	30.10.1990	Bewertungs- zahl für Wert- verbesserung
			Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		grün	31.12.2015	
Spalten Nr.	1	2	3	4	5		
Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00		
5	Naherholung						
5.1	Angebot von Hotels und Gaststätten	unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung	
5.2	Kultur- und Freizeiteinrichtungen	keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	
5.3	Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	
5.4	Wellness- und Fitnessseinrichtungen	keine Wellness- und Fitnessseinrichtungen	Wellness- oder Fitnessseinrichtungen vorhanden	gute Wellness- und Fitnessseinrichtungen	gute und repräsentative Wellness- und Fitnessseinrichtungen	das Umfeld prägende überörtliche Wellness- und Fitnessseinrichtungen	
0						mittlere Wertverbesserung	
						Wertverbesserung auf [%]	

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung						
Sanierungsgebiet: "Historische Altstadt"			Zone 1		Stadtkern Ost	
	Kennzeichnung des Zustandes :			Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand	rot	30.10.1990
				Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand	grün	31.12.2015
	Spalten Nr.	1	2	3	4	5
	Wertstufung	100,00	125,00	150,00	175,00	200,00
6	Infrastruktur					
6.1	öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post,	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)
6.2	soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation.	erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefördert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	optimale Versorgung, gewährleistet	optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet
6.3	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas TV - Kabelanschluss	ungeordnete stadtech- nische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	optimale stadttechnische Erschließung
6.4	Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf
0						mittlere Wertverbesserung
						Wertverbesserung auf [%]

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung							
Sanierungsgebiet: "Historische Altstadt"			Zone 1 Stadtkern Ost				
Kennzeichnung des Zustandes :		Zustand vor Aussicht auf Sanierung, Anfangszustand		Zustand nach Beendigung der Sanierung, Endzustand		Bewertungszahl für Wertverbesserung	
Spalten Nr.		1	2	3	4		5
Wertstufung		100,00	125,00	150,00	175,00	200,00	
7 ökologische Situation							
7.1	umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelte Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft - Wärmekopplung	
7.2	öffentliche Bedürfnisanstalten	keine	im Ort vorhanden	geringes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich	
7.3	Grünausgleichsmaßnahmen	einzelne begrünte Splitterflächen in verfallendem Zustand	mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	
7.4	Begrünung privater Freiflächen	sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	tlw. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität	
7.5	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	unversiegelte Freiflächen	
7.6	Belastung durch Immissionen Lärm / Staub / Geruch / Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm / Staub / Geruch / zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden	
0						mittlere Wertverbesserung	
						Wertverbesserung auf [%]	

Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich "Historische Altstadt"
--

Anfangswertzone : 1 Stadtkern Ost

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2008
 Zonenanfangswert in 2007 : €/m²
 GFZ - Anfangswertzone :

Endwertzone : 1 Stadtkern Ost

GFZ - Endwertzone :
 Qualitätsfestschreibungszeitpunkt 31.12.2015

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:

		Wichtung
1	Attraktivität des Standortes	0,20
2	Wohnmilieu	0,20
3	Gewerbeansiedlung	0,20
4	Verkehrssituation	0,20
5	Naherholung	0,05
6	Infrastruktur	0,10
7	ökologische Situation	0,05
Summe der Wichtungsfaktoren		1,00

Teil I Zielbaum zur Ermittlung der Zustandsverbesserungen
--

Berücksichtigung von Abweichungen der wertbeeinflussenden Zustandsunterschiede der Anfangswertzone gegenüber dem vorgesehenen Endzustand entsprechend der Zustandsanalyse bei gleichbleibender baulicher Ausnutzung (GFZ):

	gewichtete Einzelwerte der Gruppe		Gewicht												
1	0,000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Attraktivität des Standortes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 10%;">0,000</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stadtbild</td> <td>G</td> <td>0,20</td> <td></td> </tr> </table>	Attraktivität des Standortes	E	0,000			A	100,00		Stadtbild	G	0,20		0,20
Attraktivität des Standortes	E	0,000													
	A	100,00													
Stadtbild	G	0,20													
2	0,000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung des Wohnungsangebotes</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 10%;">0,000</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,20</td> <td></td> </tr> </table>	Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	0,000			A	100,00			G	0,20		0,20
Verbesserung des Wohnungsangebotes	E	0,000													
	A	100,00													
	G	0,20													
3	0,000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Gewerbeansiedlung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 10%;">0,000</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,20</td> <td></td> </tr> </table>	Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	0,000			A	100,00			G	0,20		0,20
Verbesserung der Gewerbeansiedlung	E	0,000													
	A	100,00													
	G	0,20													
4	0,000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Verkehrssituation</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 10%;">0,000</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,20</td> <td></td> </tr> </table>	Verbesserung der Verkehrssituation	E	0,000			A	100,00			G	0,20		0,20
Verbesserung der Verkehrssituation	E	0,000													
	A	100,00													
	G	0,20													
5	0,000	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Verbesserung der Naherholung</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 10%;">0,000</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>100,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>G</td> <td>0,05</td> <td></td> </tr> </table>	Verbesserung der Naherholung	E	0,000			A	100,00			G	0,05		0,05
Verbesserung der Naherholung	E	0,000													
	A	100,00													
	G	0,05													

6	0,000	Verbesserung der Infrastruktur	E	0,000	0,10	Ausgangswert = 100%			
			A	100,00					
			G	0,10					
7	0,000	ökologische Maßnahmen	E	0,000	0,05	Endwert	E	0,000	
			A	100,00			Anfangswert	A	100,000
				0,05				Differenz	
0,000 Endwert Vergleichszahl			1,00 Gesamtgewicht						

veränderlicher Bodenwertanteil **0,25**

Bodenwertveränderung nach der Zielbaumethode infolge der Zustandsverbesserungen um **%**

Zonenanfangswert	€/m ²
Bodenwertverbesserung infolge der Zustandsverbesserungen	%
Bodenwerterhöhung der Zone um	€/m ²

Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen **€/m²**

Teil II Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen

Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone
(§ 14 der Wert V)

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der Wert V)

der Sanierungsanfangswert ist GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten in der Verhältnismäßigkeit nach Wert R 2002

GFZ - für Zonenanfangswert	:	
zulässige GFZ für Endwertzone	:	
Umrechnungskoeffizient für die Anfangswert - GFZ	:	0,780
Umrechnungskoeffizient für die Endwert - GFZ	:	0,780
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,000

Ermittlung des Zonenendwertes

Einfluss auf den Bodenwert infolge Strukturverbesserungen (aus Teil I)	
Werterhöhung um	%
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)	
Werterhöhung um	%

Zonenanfangswert	:	€/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	:	%
Bodenwerterhöhung der Zone insgesamt	:	€/m ²
Zonenendwert Bauland	:	€/m ²

Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet: **€/m²**

**Auswertung der Klassifikationsrahmen für das Grundstück
im Sanierungsgebiet **Arbeitsblatt****

Zone : Nr. Straße

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Misstände**

Komplex	Klassifikation									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. Bebauung Aus- und Einwirkung auf das Umfeld	überwiegend intakt	geringe Mängel	einzelne Mängel	gering instand- setzungs- und moder- nisierungs- bedürftig	instand- setzungs- und moder- nisierungs- bedürftig	im wesentl. instand- setzungs- und moder- nisierungs- bedürftig	grundlegend instand- setzungs- und moder- nisierungs- bedürftig	zeitgemäße Wohn- und Arbeitsver- hältnisse nicht gewährleistet	gesunde Wohn- und Arbeitsver- hältnisse nicht gewährleistet	verfallen oder störend
II. Struktur Eigentums- verhältnisse Erschließung	überwiegend günstig	in Teilen ergänzungs- bedürftig	ungünstig	unzweck- mäßig	in großen Teilen ergänzungs- bedürftig	im wesent- lichen unzureichend	stark zersplitterte Struktur	Erschließung wie Ver- und Entsorgungs- einrichtungen generell erneue- rungsbedürftig	mangelnde Gesamt- situation	unzumutbare Gesamt- situation
III. Nutzung Verdichtung Gemengelage	überwiegend funktions- gerecht	geringe Beeinträch- tigungen	Funktions- mängel	Beeinträch- tigungen und fehlende Funktionen	hohe Verdichtung störende bauliche Nebenanlagen	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	Beeinträchtigen- de Verdichtung, Gemengelage, bauliche Neben- anlagen	übermäßige Beeinträchtigung verdichtete und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
IV. Umfeld Verkehr Infrastruktur	überwiegend gut	in Teilen ergänzungs- bedürftig	fehlende Einrichtungen	Situation verbesser- ungsbedürftig	insgesamt ergänzungs- bedürftig	Anbindungen mangelhaft, nicht ausrei- chender Umfang	Behinderun- gen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Park- möglichkeit, flie- ßender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamt- situation	keine funktions- gerechte Ausstattung
								Mittelwert insgesamt		

Klassifikationsrahmen für städtebauliche

Maßnahmen

Komplex	Klassifikation									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. Bebauung Aus- und Einwirkung auf das Umfeld	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisie- rungs-/Instand- setzungsmaß- nahmen	einfache Modernisie- rung und Instandset- zung	mittlere Modernisie- rung und Instandset- zung	umfassende Modernisie- rung und Instandset- zung	durchgreifende Modernisie- rung und Instandset- zung	wie Klasse 7 und Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	Neubebauung
II. Struktur Eigentums- verhältnisse, Erschließung	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzungen	ungünstige Verhältnisse verbessert	Zweckmäßi- gkeit verbessert	in großen Teilen Ergänzungen durchgeführt	die Situation im wesent- lichen verbessert	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturi- erung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließ. (Umlegung)
III. Nutzung Verdichtung Gemengelage	einzelne Maßnahmen	gemeinsame Hofgestaltung mehrerer Grundstücke	Verbesserung der Nutzung Beseitigung baulicher Nebenanlagen	Maßnahmen mit einem geringen Aufwand	Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseiti- gung oder Ver- ringerung von Emissionen	Anpassung hin- sichtlich Art und Maß der bau- lichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken	Anpassung hin- sichtlich Art und Maß der bau- lichen Nutzung, Umsetzung von Betrieben	Auflockerung und Umnutzung
IV. Umfeld Verkehr Infrastruktur	einzelne Maßnahmen	geringfügige Ergänzung, geringfügige Verbesserungen	gezielte Ergänzung	Situation verbessert	Ergänzung und Verbesserung	Erweiterung des öffentlichen Ver- kehrsnetzes u. Verbesserung der Anschluß- möglichkeiten f. den Individual- verkehr, Schaffung von weiteren Park- möglichkeiten	Umlegung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infra- strukturein- richtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsum- leitungen, Ausstattung mit Infra- strukturein- richtungen	Anlage verkehrs- beruhigter Zonen, auch Fußgänger- zonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrs- situation und Neuausstat- tung mit Infrastruktur- einrichtungen
									Mittelwert insgesamt	

Anlage 4

Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“

(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Ausgleichsbeträge vom 12. November 2002 – Amtsblatt für Berlin vom 29. April 2003)

Bezirksamt: Abteilung: – Sanierungsverwaltungsstelle –	Sanierungsgebiet: Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag:	Anlage zum Gutachten Grundstück: Ggf. Teilfläche:	Bearbeitende Stelle: Datum: Unterschrift:
--	---	---	---

Lagekriterium		← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →		
		1 Sehr gute Situation	2 Gute Situation	3 Durchschnittliche Situation	4 Schlechte Situation	5 Sehr schlechte Situation	
1	Stadtbild / städtebauliche Struktur	1.1	Hochwertiges Erscheinungsbild	Überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	Durchschnittliches Erscheinungsbild	Überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	Desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild
		1.2	Keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	In geringem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	In mittlerem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	In größerem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs
2	Bebauungsdichte	Keine bis minimale Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Geringe Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Mittelschwere Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)	Keiner bis minimal	Gering	Mittel	Groß	Umfassend	
4	Ausstattung der Wohnungen	Weitestgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (SH/Bad)	Überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (SH / Bad)	Ausstattung sowohl mit OH / IT / Bad, als auch SH / Bad	Überwiegend Ausstattung mit OH / IT, ohne Bad	Hoher Anteil an OH / PT oder AWC	
5	Bodenordnende Maßnahmen (einschl. privatrechtlicher Nutzungsvereinbarungen)	Keine Maßnahmen erforderlich	In geringem Umfang erforderlich	In mittlerem Umfang erforderlich	In größerem Umfang erforderlich	Umfassende Maßnahmen erforderlich (z.B. Erschließungsumlegung)	
6	Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Straßenraums (einschl. Begrünung, auch priv. Vorgärten)	Sehr gut	Gut (z.B. Gestaltung größerer, zusammenhängender Bereiche)	Durchschnittlich (vereinzelt sind Maßnahmen zur Gestaltung des Straßenraums erfolgt)	Überwiegend schlecht	Sehr schlecht	

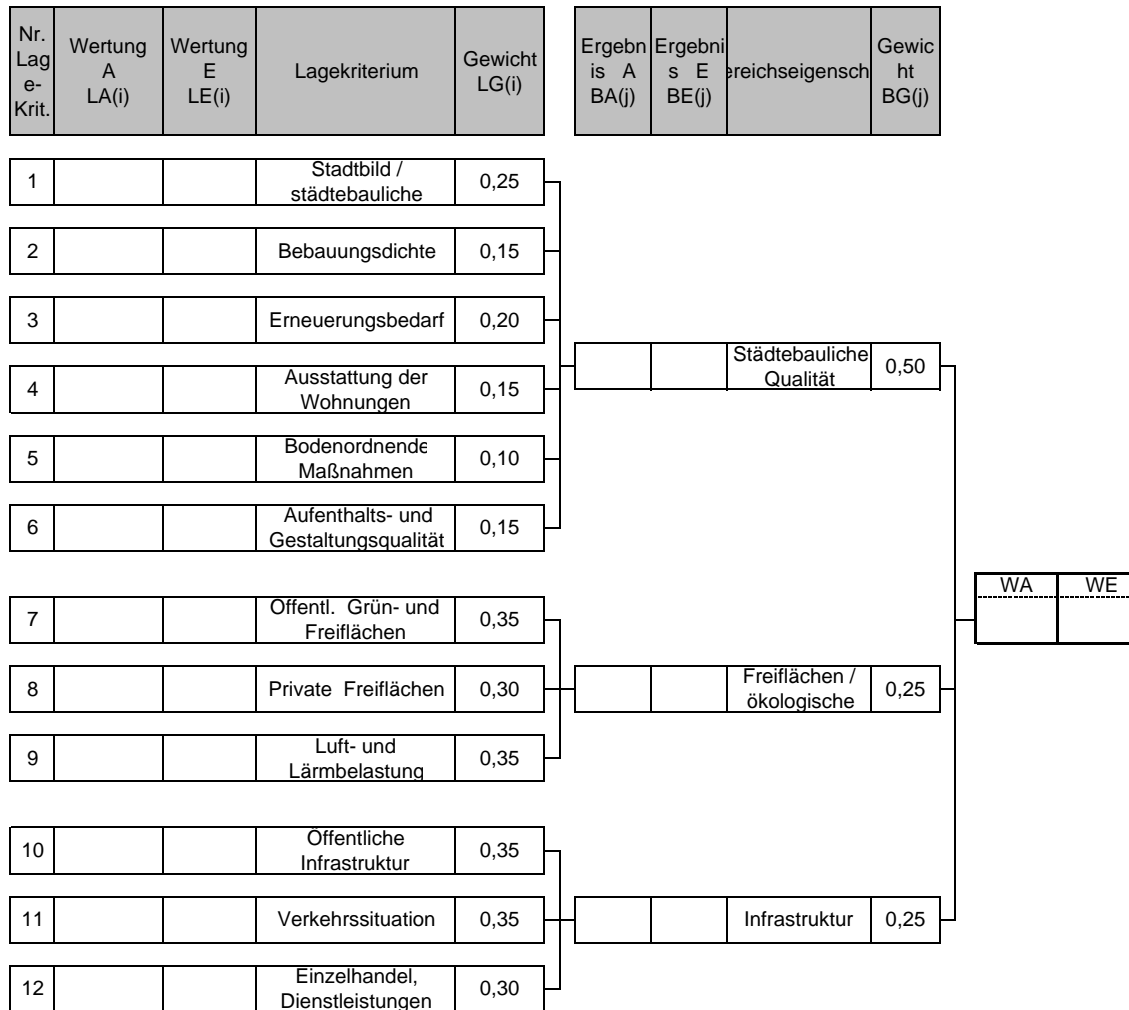
Anlage 4 (Fortsetzung)

Lagekriterium		← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →		
		1 Sehr gute Situation	2 Gute Situation	3 Durchschnittliche Situation	4 Schlechte Situation	5 Sehr schlechte Situation	
7	Öffentliche Grün- und Freiflächen (wohnungs- und siedlungsnah; z.B. Stadtplätze, öffentl. Spielplätze, ungedeckte Sportplätze)	Sehr gute Versorgung in Quantität und Qualität	Gute Versorgung in Quantität und Qualität	Quantitativ und qualitativ durchschnittliche Versorgung	Unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel	Sehr schlechte Versorgung in Quantität und Qualität	
8	Private Freiflächen (ökolog. Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität; insb. Vegetationsflächen und Spielplätze)	Sehr gute Versorgung in Quantität und Qualität; auch grundstücksübergreifende Anlagen vorhanden	Gute Versorgung in Quantität und Qualität; vereinzelt sind grundstücksübergreifende Anlagen vorhanden	Quantitativ und qualitativ durchschnittliche Versorgung, mit Nutzungsqualität	Unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	Erhebliches Defizit an nutzbaren Freiflächen, hoher Versiegelungsgrad	
9	Luft- und Lärmbelastung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)	Sehr geringe Belastung	Geringe (noch hinnehmbare) Belastung	Mittelschwere Belastung	Erhebliche Belastung	Unzumutbare, sehr hohe Belastung	
10	Öffentliche Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergärten, Senioreneinrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtungen; Sporthallen)	Sehr gute, adäquate Versorgung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht	Gute Versorgung des Gebietes; vereinzelte Mängel in Quantität oder Qualität	Durchschnittliche Versorgung des Gebietes; teilw. Mängel in Quantität und/oder Qualität	Erhebliche Mängel in der Versorgung des Gebietes in Quantität und/oder Qualität	Völlig unzureichende Versorgung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht	
11	Verkehrssituation	11.1	Sehr gutes Stellplatzangebot	Gute Versorgung mit Stellplätzen	Stellplatzangebot teilw. unzureichend	Unzureichendes Stellplatzangebot	Starkes Defizit an Stellplätzen
		11.2	Sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer; umfassende Verkehrsberuhigung	Verkehrsführung ohne wesentliche Mängel; überwiegende Verkehrsberuhigung	Durchschnittliche Verkehrsbelastung; teilw. Mängel in der Verkehrsführung; teilw. Verkehrsberuhigung	Erhebliche Verkehrsbelastung; wesentliche Mängel in der Verkehrsführung	Sehr starke Verkehrsbelastung, und/oder Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern
12	Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur	12.1	Sehr gute Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	Gute Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	Durchschnittliche Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	Schlechte Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	Sehr schlechte Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
		12.2	Reichhaltiges Angebot an Einrichtungen	Gutes Angebot an Einrichtungen	Lückenhaftes Angebot an Einrichtungen	Geringes Angebot an Einrichtungen	Sehr geringes Angebot an Einrichtungen

Die Ergebnisse der Bewertung sind in die Spalten "Wertung A" und "Wertung E" des zugehörigen Zielbaumschemas zu übernehmen

Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung "W"
(mit Berechnung des Endwertes aus dem Anfangswert)

Sanierungsgebiet:	Gutachten:
-------------------	------------



Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE			
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	0,25		
Anfangswert BW _A (von Seite des Gutachtens übernehmen) [Euro/m ²]			
Anfangswert-Multiplikator MA			
Gesuchter Endwert BW_E [Euro/m ²]			

Einsparung durch vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrages

Abzinsungssatz	4,5 %
-----------------------	--------------

vor Abschluss der Sanierung	5,00 Jahre
Abzinsungssatz	4,5 %
Abzinsungsfaktor	0,80245
Einsparung	19,75 %

vor Abschluss der Sanierung	4,00 Jahre
Abzinsungssatz	4,5 %
Abzinsungsfaktor	0,83856
Einsparung	16,14 %

vor Abschluss der Sanierung	3,00 Jahre
Abzinsungssatz	4,5 %
Abzinsungsfaktor	0,87630
Einsparung	12,37 %

vor Abschluss der Sanierung	2,00 Jahre
Abzinsungssatz	4,5 %
Abzinsungsfaktor	0,91573
Einsparung	8,43 %

vor Abschluss der Sanierung	1,00 Jahre
Abzinsungssatz	4,5 %
Abzinsungsfaktor	0,95694
Einsparung	4,31 %

Abzinsungssatz	5 %
-----------------------	------------

vor Abschluss der Sanierung	5,00 Jahre
Abzinsungssatz	5,0 %
Abzinsungsfaktor	0,78353
Einsparung	21,65 %

vor Abschluss der Sanierung	4,00 Jahre
Abzinsungssatz	5,0 %
Abzinsungsfaktor	0,82270
Einsparung	17,73 %

vor Abschluss der Sanierung	3,00 Jahre
Abzinsungssatz	5,0 %
Abzinsungsfaktor	0,86384
Einsparung	13,62 %

vor Abschluss der Sanierung	2,00 Jahre
Abzinsungssatz	5,0 %
Abzinsungsfaktor	0,90703
Einsparung	9,30 %

vor Abschluss der Sanierung	1,00 Jahre
Abzinsungssatz	5,0 %
Abzinsungsfaktor	0,95238
Einsparung	4,76 %

Abzinsungssatz	6 %
-----------------------	------------

vor Abschluss der Sanierung	5,00 Jahre
Abzinsungssatz	6,0 %
Abzinsungsfaktor	0,74726
Einsparung	25,27 %

vor Abschluss der Sanierung	4,00 Jahre
Abzinsungssatz	6,0 %
Abzinsungsfaktor	0,79209
Einsparung	20,79 %

vor Abschluss der Sanierung	3,00 Jahre
Abzinsungssatz	6,0 %
Abzinsungsfaktor	0,83962
Einsparung	16,04 %

vor Abschluss der Sanierung	2,00 Jahre
Abzinsungssatz	6,0 %
Abzinsungsfaktor	0,89000
Einsparung	11,00 %

vor Abschluss der Sanierung	1,00 Jahre
Abzinsungssatz	6,0 %
Abzinsungsfaktor	0,94340
Einsparung	5,66 %