

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Westpfalz

*Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz
Bahnhofstraße 59, 66869 Kusel
Tel.: 06331-5011 2121*



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH WESTPFALZ

Az.: GU 65178/2023

G U T A C H T E N

(Zonales Gutachten)

**über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte
für die Bemessung des Ausgleichsbetrages
gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**im Sanierungsgebiet "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" der Stadt
Pirmasens**



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.09.2023 in der Besetzung

Frau Julia Horbach-Münch, Vorsitzende und Gutachterin

Herr Hans-Jürgen Fuchs, Gutachter, Finanzverwaltung

Herr Norbert Ballmann, Gutachter

Frau Stephanie Ebert-Glimm, Gutachterin

Herr Stephan Heidenreich, Gutachter

Frau Heike Schultz, Gutachterin

Herr Christian Stracke, Gutachter

beschlossen:

siehe Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 21.09.2023

Zonale Anfangs- und Endwerte¹

im Sanierungsgebiet "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" der Stadt Pirmasens

zum Wertermittlungstichtag 21.09.2023

Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (Endwert – Anfangswert)
761	111,00 €/m ²	117,41 €/m ²	6,40 €/m ²
762	101,00 €/m ²	107,36 €/m ²	6,30 €/m ²
763	101,00 €/m ²	101,00 €/m ²	0,00 €/m ²

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 21.09.2023

¹Graphische Darstellung siehe Abbildung 11: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz
Bahnhofstraße 59
66869 Kusel



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS-
UND KATASTERAMT
WESTPFALZ

Anlage 3

Gemarkung: Pirmasens

Antrag Nr.: GU 65178/2023

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Westpfalz hat am **Donnerstag, den 21.09.2023** die Wertzonen festgelegt und die zonalen (Boden-)Anfangs- und Endwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch im **Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Teil A 1 - Teichstraße“ der Stadt Pirmasens zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023** beschlossen (siehe Anlage 2)

Frau Julia Horbach-Münch, Vorsitzende und Gutachterin

Herr Hans-Jürgen Fuchs, Gutachter Finanzverwaltung

Herr Norbert Ballmann, Gutachter

Frau Stephanie Ebert-Glimm, Gutachterin

Herr Stephan Heidenreich, Gutachter

Frau Heike Schultz, Gutachterin

Herr Christian Stracke, Gutachter

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 21.09.2023

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität (Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV):

Anfangswerte² 20.01.2001 Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung aus der Sitzung des Stadtrates Pirmasens vom 25.09.2000 in der „Rheinpfalz“ und der „Pirmasenser Zeitung“³

Endwerte² 21.09.2023 Wertermittlungsstichtag

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV):

Anfangswerte 21.09.2023

Endwerte 21.09.2023

- a) Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die Anfangs- und Endwerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde der Ausgleichsbetrag auf 0,10 € abgerundet.
- c) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden, werden bei der Ermittlung des Anfangswertes für die Einzelgrundstücke berücksichtigt und fließen somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ein, da sie nicht abgeschöpft werden dürfen (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

²Als fiktiver Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag des Beschlusses gewählt. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist für 2024 geplant.

³„Die Rheinpfalz“ und „Die Pirmasenser Zeitung“ sind die Veröffentlichungsorgane gemäß der Hauptsatzung der Stadt Pirmasens.

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	11
2	GEBIETSBESCHREIBUNG	15
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	15
2.2	Städtebauliche Mängel- und Missstände	17
2.3	Situation im Sanierungsgebiet	19
2.3.1	Vor der Sanierung	19
2.3.2	Nach der Sanierung	20
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	20
3	WERTERMITTLUNGSSTICHTAGE	25
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse	25
3.2	Für die Qualitätsbemessung	25
3.2.1	Anfangswerte	25
3.2.2	Endwerte	26
3.2.3	Zusammenfassung	26
3.2.4	Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte	29
3.2.5	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	31
3.2.6	Entwicklungszustand	32
3.2.7	Definitionen nach § 3 ImmoWertV	34
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	36
3.3.1	Definitionen	36
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	36
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)	37
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	38
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke	39
3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	40
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren	40
3.3.2.2.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	42
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen	53
3.3.2.3	Mittelbildung.....	57

3.3.3	Ausgewählte Wertermittlungsverfahren	57
3.3.3.1	Anfangswert	57
3.3.3.2	Endwert	57
4	ERMITTLUNG DER ANFANGS- UND ENDWERTE	58
4.1	Allgemeines	58
4.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Teil A1 – Teichstraße“ der Stadt Pirmasens	59
4.3	Anfangswerte zum Qualitätsstichtag	63
5	ERMITTLUNG DER BESONDEREN BODENRICHTWERTE	65
5.1	Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 761 - 763	69
5.2	Anpassung der Bodenrichtwertzonen	77
6	ERMITTLUNG DES ANFANGSWERTS (OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER BELASTENDEN UND HERRSCHENDEN RECHTE)	81
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren	81
6.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet	81
6.2	Bodenrichtwertverfahren	82
6.3	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag	82
7	ERMITTLUNG DES ENDWERTS (OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER BELASTENDEN UND HERRSCHENDEN RECHTE)	83
7.1	Vergleichskaufpreisverfahren	83
7.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“	83
7.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“	84
7.4	Berücksichtigung von Ablösebeträgen	84

7.5	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag	86
8	RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN	90
9	LITERATURVERZEICHNIS (AUSZUG).....	92

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Komponentenmethode	43
Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest.....	49
Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" der Stadt Pirmasens	59
Tabelle 4: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 21.09.2023	82
Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 21.09.2023 nach dem Modell Niedersachsen	83
Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 21.09.2023 nach dem Komponentenverfahren	84
Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 21.09.2023	88

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 21.09.2023	5
Abbildung 2: Übersichtskarte	15
Abbildung 3: Lageplan zur Satzung der Stadt Pirmasens über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld Teil A1 – Teichstraße“	17
Abbildung 4: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten	27
Abbildung 5: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten	28
Abbildung 6: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz	49
Abbildung 7: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen	55
Abbildung 8: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte	56
Abbildung 9: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022).....	61
Abbildung 10: Änderung der Bodenrichtwertzonen	75
Abbildung 11: Geänderte Bodenrichtwertzonen	79

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	97
Anlage 2	Endwert nach dem Modell Niedersachsen.....	103
Anlage 3	Komponentenverfahren	109

Anlage 4	Fotodokumentation	117
----------	-------------------------	-----

1 Vorbemerkungen

Antragsteller	Stadt Pirmasens, Stadtverwaltung, mit Schreiben vom 18.04.2023 Az.: SAN11/1-A1 Teichstraße_Gutachten_SAN20230661
Grund der Erstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt. Als fiktiver Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag des Beschlusses gewählt. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungs<u>un</u>beeinflusste und sanierungs<u>bee</u>influsste Bodenwerte handelt.
Wertermittlungsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2805) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung. Grundlage des Gutachtens sind die von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere die • Kostenfinanzierungsübersicht vom 28.03.2023 • Fotos vor der Sanierung

Die Sitzung des Gutachterausschusses fand am 21.09.2023 im Sitzungssaal des Bauamtes, Schützenstraße 16 in Pirmasens statt. Eine Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss erfolgte am gleichen Tag.

Als Vertreter der Stadt nahmen an der Sitzung teil

- Herr Jörg Bauer, Stadtplanung
- Herr Michael Maurer, Haushalt

Sie begleiteten den Gutachterausschuss beim Rundgang durch das Sanierungsgebiet, erläuterten die Maßnahmen der Sanierung und beantworteten Fragen der ehrenamtlichen Gutachter und Gutachterinnen. Die Beschlussfassung erfolgte ohne die Vertreter der Stadt.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.

Wichtige Hinweise

Durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – scheinen jahrelang von den Gutachterausschüssen gepflegte Wertermittlungsmodelle und Vorgehensweisen in Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen

1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke,
2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen und
3. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst finden sich in den Abschnitten:
 - 2 - Gebietsbeschreibung (insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten (z.B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen))
 - 3.2.1 - Anfangswerte
 - 3.2.2 - Endwerte

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort Stadt Pirmasens



Abbildung 2: Übersichtskarte

Lage

Die kreisfreie Stadt Pirmasens mit rund 40.054 (31.12.2021) Einwohnern, liegt im Südwesten der Region Westpfalz, nahe der französischen Grenze. Sie ist Sitz der Kreisverwaltung Südwestpfalz sowie der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens Land.

Während die Stadt im Osten vom Pfälzer Wald begrenzt wird, öffnet sie sich nach Westen zur offeneren Landschaft des Westrich.

Über die B 10 ist Pirmasens nach Westen an die A 8 (Richtung Saarbrücken) sowie die A 62 (Richtung Trier) und nach Osten an den Großraum Landau/Karlsruhe angeschlossen. Nach Norden führt die B 270 direkt nach Kaiserslautern.

Das Schienennetz der Deutschen Bahn verbindet Pirmasens mit Kaiserslautern und Landau.

Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (2012) ist Pirmasens als Mittelzentrum ausgewiesen. Weiter hebt der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (2012) hervor, dass der Stadt Pirmasens die Gemeindefunktionen G (gewerblicher Entwicklungsort) und W (auszubauende Wohngemeinde) zuzurechnen sind.

Lage des Sanierungsgebietes

Aufgrund der – von dem Planungsbüro „Bachtler Böhme und Partner“ – im November 2001 durchgeführten vorbereitenden Untersuchung wurde die Umfangsgrenze des Sanierungsgebietes "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" der Stadt Pirmasens vom Rat der Stadt Pirmasens durch Satzungsbeschluss vom 17.12.2001 erstmals festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasst ca. 1,3 ha, liegt im Zentrum der Stadt Pirmasens und umfasst die von historischer Bausubstanz geprägte Fläche zwischen Gasstraße, Bahnhofstraße und Teichstraße, einschließlich der an den Gewerbehof angrenzenden Privatflächen zwischen Teichstraße und Schachenstraße. Im § 1 der Satzung der Stadt Pirmasens über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird die Abgrenzung wie folgt beschrieben.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan der Stadt Pirmasens abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage der Satzung beigelegt, siehe dazu

Abbildung 3:

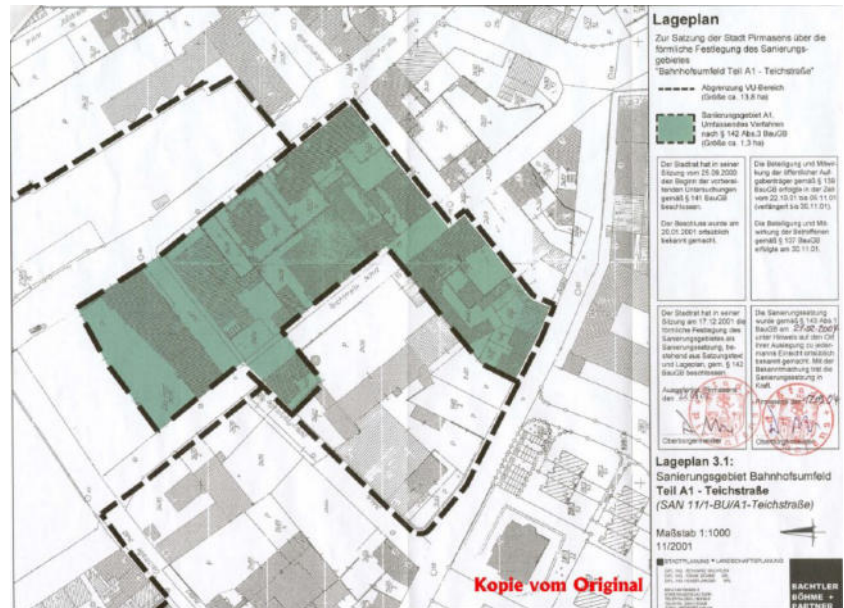


Abbildung 3: Lageplan zur Satzung der Stadt Pirmasens über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld Teil A1 – Teichstraße“

2.2 Städtebauliche Mängel- und Missstände

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die nach seiner Lage und Funktion obliegen“.

Als Merkmale der Sanierungsbedürftigkeit führt das BauGB § 136 Abs. 3 auf:

Die Wohn- und Arbeitsplätze oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen beeinflussenden Merkmale wie:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

- Zugänglichkeit der Grundstücke
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Auswirkungen vorhandener Mischungen von Wohn- und Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben und Einrichtungen der Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- vorhandene Erschließung
- Energetische Beschaffenheit

sowie von Merkmalen, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes einschränken, wie

- fließender und ruhender Verkehr
- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsaufgabe im Verflechtungsbereich
- infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seiner Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Die Definition des Begriffes „Sanierungsbedürftigkeit“ beinhaltet somit nicht nur Merkmale, die die Qualität der Wohnungs- und Gebäudestruktur beeinflussen, sondern umfasst auch funktionelle Merkmale der Wirtschaft, des Verkehrs und der infrastrukturellen Versorgung.

2.3 Situation im Sanierungsgebiet

2.3.1 Vor der Sanierung

Bestandsaufnahme 2001

Die nachfolgende Beschreibung des Zustandes vor der Sanierung ist auf die wesentlichen Aussagen beschränkt und sinngemäß aus den vorbereitenden Untersuchungen von 2001⁴ entnommen.

Gebäudezustand

Der Zustand der Gebäude ist überwiegend als bedingt zufriedenstellend zu bezeichnen. Eine Häufung sanierungsbedürftiger Gebäude stellt der Block zwischen Bahnhofstraße und Teichstraße (Schachenstraße) mit seiner historischen Bausubstanz dar.

Gebäudenutzung und Infrastruktur

Die Nutzungsverteilung im Gebiet ist sehr uneinheitlich und in den letzten Jahren durch den Bau der Feuerwehr und den Ausbau der Bahnhofstraße grundlegend verändert worden.

Entlang der Bahnhofstraße und Teichstraße dominiert eine Mischnutzung aus Dienstleistung und Gewerbe, mit einem sehr geringen Wohnanteil. Es herrscht ein relativ hoher Leerstand (z.B. Hotel Matheis, gewerbliche Bauten an der Teichstraße).

Insgesamt gibt es im Gebiet keine größeren gebäudebezogenen Nutzungskonflikte.

Verkehrssituation und Freiraumnutzung

Das Untersuchungsgebiet wird von mehreren stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen durchzogen.

Der Untersuchungsbereich ist ein dicht bebauter innerstädtischer Bereich. Es gibt keine Grünfläche, die für die Öffentlichkeit nutzbar wäre. Die aneinandergrenzenden

⁴Stadt Pirmasens – Vorbereitende Untersuchungen zur Stadtsanierung gemäß §141 BauGB – Erarbeitet durch Büro Bachtler Böhme und Partner Kaiserslautern

Flächen der Wohngebäude an der Teichstraße und der Schachenstraße sind hochversiegelt und entsprechend unattraktiv.

2.3.2 Nach der Sanierung⁵

Gebäudenutzung und Infrastruktur Das ehemalige Fabrikgebäude Dörr wurde abgerissen.

Verkehrssituation und
Freiraumnutzung Der neu gestaltete Parkplatz auf dem ehemaligen Fabrikgelände Dörr lockert die dichte Bebauung auf und bietet genügend Parkraum.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren Das förmliche Sanierungsverfahren "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" der Stadt Pirmasens hatte schon einen längeren zeitlichen Vorlauf als der Stadtrat am 17.12.2001 den Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes fasste.

So hat am 25.09.2000 der Stadtrat in seiner Sitzung den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Weitere wichtige Daten **Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße“**

20.01.2001

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses des Stadtrates vom 25.09.2000 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB.

21.02.2004

Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „ **Bahnhofsumfeld Teil A1 -**

⁵nach Angaben der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 28.03.2023 erstellt von der Stadt Pirmasens

Teichstraße “ in der „Rheinpfalz“ und der „Pirmasenser Zeitung“, den Veröffentlichungsorganen der Stadt Pirmasens. Mit der Bekanntmachung wird die am 17.12.2001 vom Stadtrat beschlossene Satzung rechtsverbindlich und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).

Darstellung im Flächennutzungsplan	Nach den Darstellungen im jeweiligen wirksamen Flächennutzungsplan (zum Qualitätsstichtag wie Wertermittlungsstichtag) der Stadt Pirmasens liegt das Sanierungsgebiet in einem Bereich, für die eine Nutzung als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Laut Aussage der Stadt Pirmasens, wurden sanierungsbedingt keine Bebauungspläne aufgestellt.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.
Denkmalschutz	Im Bereich des Sanierungsgebietes sind nachfolgend genannte Gebäude(teile) unter Schutz gestellt und im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für der Stadt Pirmasens nachgewiesen. Im Einzelnen:

- Schützenstraße 16
- Bahnhofstraße 41
- Bahnhofstraße 43
- Bahnhofstraße 45
- Teichstraße 9
- Teichstraße 13
- Teichstraße 8

Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe⁶ entnommen werden:

Ein Sonderfall des § 40 Abs. 4 ImmoWertV liegt bei Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Objekten vor, wenn das aufstehende – denkmalgeschützte – Gebäude zu einer Minderausnutzung führt. Grundsätzlich kann das Grundstück wegen des Denkmalschutzes dauerhaft nicht freigelegt werden. Sollte diese Freilegung ausnahmsweise (unter Auflagen) doch zulässig sein, ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den in Abschnitt 8.2.3.1 beschriebenen Grundsätzen zu ermitteln. Ggf. ist es aus wirtschaftlichen Gründen dann vernünftig, das Grundstück sofort freizulegen, so dass die aufstehende Bebauung keinen Einfluss mehr auf den Bodenwert ausübt.

Führt aber Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt. Es kann nur noch die

⁶Auszug aus der „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

denkmalmäßige (Minderaus-)

Nutzung ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige Nutzung schließt der Denkmalschutz aus. Die dauerhafte Minderausnutzung kommt bei der Ermittlung der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Ausdruck, indem diese aus der Differenz des nutzungsadäquaten Endwerts abzüglich des nutzungsadäquaten Anfangswerts ermittelt wird.

Dabei wird der Endwert und der Anfangswert des Grundstücks unter der Maßgabe verstanden, dass die Minderausnutzung – sofern sie auch bereits beim Grundstück im sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswertgrundstück) gegeben war – dauerhaft beibehalten werden muss.

Die Minderausnutzung eines Grundstücks drückt sich in erster Linie in einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit aus. Im Sanierungsgebiet von Pirmasens sind in den Bodenrichtwerten keine diesbezüglichen Angaben enthalten. Eine signifikante Wertrelevanz ist deshalb nicht anzunehmen. Denn diese ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier somit aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. § 34 BauGB). Aufgabe der Wertermittlung war es u.a. für Grundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Ausnutzung gemeinsame Zonen zu bilden.

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ in Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt,

dass aufgrund der Nutzungsstruktur in Pirmasens die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge ist in der Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes die Geschossflächenzahl nicht angegeben.

In den Fällen, in denen die Grundstücksausnutzung im Wesentlichen der des Richtwertgrundstückes entspricht, ist durch den Denkmalschutz der Bodenwert nicht beeinträchtigt. Die im weiteren Verfahren durch den Gutachterausschuss beschlossene kleinteilige Zonierung wurde u.a. auch deshalb so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb der Zone untereinander vergleichbar ist.

3 Wertermittlungstichtage

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse⁷

Allgemein

21.09.2023 - Der Stichtag gilt sowohl für die Anfangs- als auch für die Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 4 ImmoWertV ist für die Anfangs- und Endwerte im Falle des hier greifenden § 162 BauGB bzgl. der Allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

Da dieser Zeitpunkt nicht bekannt ist, wird das Inkrafttreten der Aufhebungssatzung fiktiv auf den Stichtag 21.09.2023 (Datum der Gutachterausschusssitzung zur Festlegung der Werte) gelegt.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung muss geprüft werden, ob sich die wertrelevanten Umstände gegenüber dem Stichtag 21.09.2023 verändert haben und dadurch eine Überarbeitung des Gutachtens notwendig wird.

3.2 Für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Es gilt hier der Stichtag 25.09.2000 – Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung.

Dies ist der früheste, dem Gutachterausschuss bekannte Zeitpunkt, in dem die Absicht eine Sanierung durchzuführen in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

⁷Vgl. STROTKAMP/SPRENGNETTER in [28]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/4/1.

3.2.2 Endwerte

Stichtag 21.09.2023 . Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses durch Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Da dieser Zeitpunkt nicht bekannt ist, wird das Inkrafttreten der Aufhebungssatzung fiktiv auf den Stichtag 21.09.2023 (Datum der Gutachterausschusssitzung zur Festlegung der Werte) gelegt.

3.2.3 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden die jeweiligen Stichtage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nachfolgend zusammengefasst:

Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“

- Qualitätsstichtag des Anfangswerts

Abschluss der Sanierung (sowohl gemäß § 162 (Aufhebung der Sanierungssatzung) als auch gemäß § 163 (Abschlusserklärung der Sanierung für einzelne Grundstücke))

- Qualitätsstichtag des Endwerts
- Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts
- Wertermittlungsstichtag des Endwerts

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von steigenden Bodenwerten ist in der nachfolgenden Abbildung 4 dargestellt.

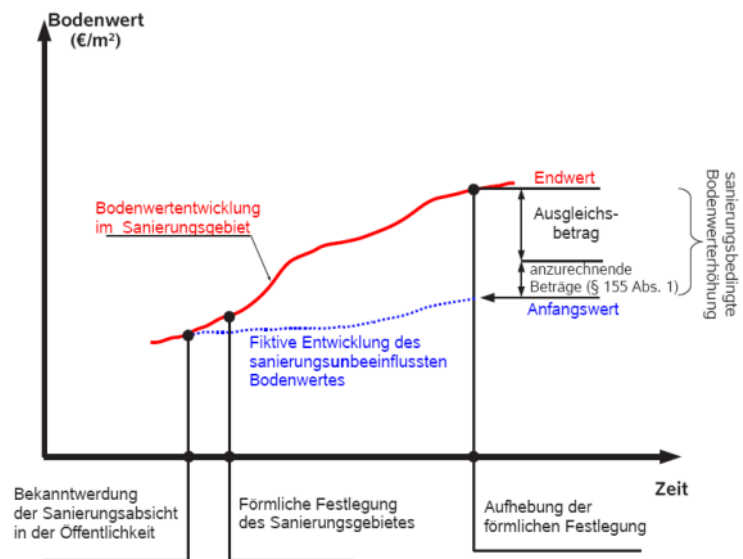


Abbildung 4: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

In der vorangegangenen Abbildung wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. In den letzten Jahren hatten insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte stagniert oder waren nominal oder sogar real gesunken. Dieser Trend hat sich mittlerweile wieder umgekehrt, sodass auch in diesen Gebieten wieder Bodenwertsteigerungen feststellbar sind. Eigentümer argumentierten dann nicht selten, dass sie wohl kaum eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fürchten müssen, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind. Nicht selten treffen diese Erwartungen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgleichen zu müssen deshalb nicht zu, da die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert „Abschluss der Sanierung“ vergleichen (vgl. Abbildung 5 Seite 28, „Vermeintlich negativer Ausgleichsbetrag“). Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind die Anfangs- und Endwerte zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu betrachten (vgl. Abbildung 5 Seite 28, „Gesetzlicher Ausgleichsbetrag“). Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich

geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten. Die nachfolgende Grafik stellt diesen Sachverhalt dar.

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von fallenden Bodenwerten ist in der nachfolgenden Abbildung 5 dargestellt.

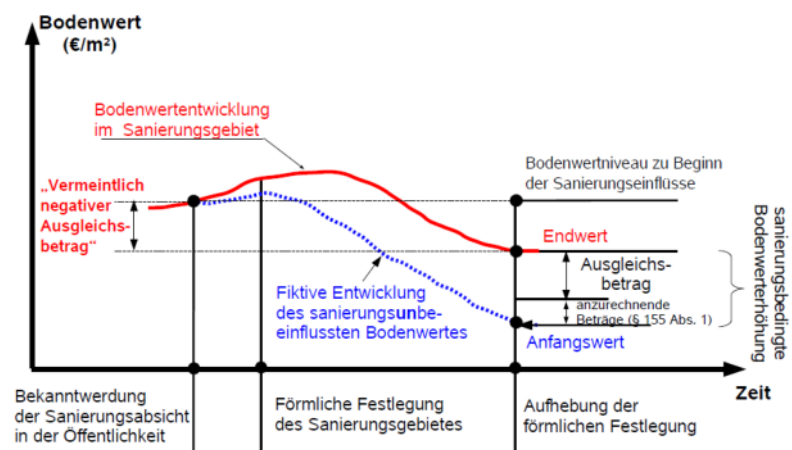


Abbildung 5: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten

QS(A): Grundsätzlicher Qualitätsstichtag des Anfangswerts

(ggf. Qualitätsfortschreibung durch interne oder externe Effekte) QS(E): Qualitätsstichtag des Endwerts

WS(A): Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts

WS(E): Wertermittlungsstichtag des Endwerts

3.2.4 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte

Auf folgendes Problem bzw. folgende Problemlösung soll an dieser Stelle hingewiesen werden. Das nachfolgende Zitat spricht zwar vorrangig die Entwicklungsmaßnahme an, aber im Hinblick auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – Az. 6 A 10530/04 – wird darauf verwiesen, dass dieses Problem auch im Sanierungsverfahren – nämlich dann, wenn „werdendes Bauland“ entwickelt wird – auftreten kann. Wie im Folgenden noch ausgeführt wird, darf dann die Qualität des „werdenden Baulands“ zum o.g. Stichtag der Qualitätsbemessung für die Anfangswerte „Ende 1999“ nicht eingefroren werden, soweit auch ohne Sanierung sich eine Verkürzung der Bauerwartung eingestellt hätte. Risthaus⁸ führt dazu folgendes aus:

„Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte und somit zur Bemessung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden. Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG ist die Abschöpfung in der Sanierung auf die Wertsteigerungen beschränkt, die lediglich durch die Aussicht auf den Einsatz des bodenrechtlichen Instrumentariums, zu dem der einzelne Eigentümer keinen Beitrag leistet, bewirkt werden. Diese von den Gerichten entwickelten Grundsätze sind dementsprechend auch auf Entwicklungsmaßnahmen zu übertragen.

Im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen ist bei Entwicklungsmaßnahmen in der Regel davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Weiterentwicklung auch ohne Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme stattgefunden hätte. Auch ohne Entwicklungsmaßnahme wäre das betreffende Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird dieser Prozess jedoch beschleunigt und somit ergibt sich

⁸Aus RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, so auch Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/3.3/15.

eine Verkürzung der Wartezeit bis zur Baureife. Damit bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nur entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen erfasst werden, ist jeweils zu untersuchen, welche Qualität die betreffenden Grundstücke gehabt hätten, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre⁹.

Diese Auffassung ist von SEELE in einem Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in einem Entwicklungsbereich vertreten und vom Landgericht Kiel¹⁰ bestätigt worden¹¹.

KLEIBER¹² hält diese Interpretation für unzutreffend. Aus dem sich aus der Verfassung ergebenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folge, dass eine Entwicklungsmaßnahme nur eingeleitet werden dürfe, wenn die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ohne diese Maßnahme nicht verwirklicht werden können. Ohne die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme könne es somit nicht zu Bodenwertsteigerungen in dem betreffenden Gebiet kommen. Die von KLEIBER vorgenommene Auslegung des Subsidiaritätsprinzips wird jedoch von der Rechtsprechung nicht bestätigt. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof¹³ ausgeführt, dass die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme zulässig sei, um Beeinträchtigungen durch eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik zu vermeiden und um zu erreichen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem zeitlich angemessenen Rahmen verwirklicht werden könne. Daher ist davon auszugehen, dass Bodenwertsteigerungen in Entwicklungsgebieten auch dann eintreten würden, wenn eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde."

⁹In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP. 1993, S. 17.

¹⁰Landgericht Kiel, Urteil v. 3.11.1988 – 19 O 4/83 – GuG (1990), S. 103 ff und – mit Anmerkungen von SEELE – VR (1995) S.51 ff.

¹¹Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

¹²KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

¹³Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30.07.1984 – Nr. 14 N 83 A.857, zitiert in LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.

Von daher wird in diesem Verkehrswertgutachten der Auffassung von Kleiber nicht gefolgt und somit die vorgenannte Interpretation des Subsidiaritätsprinzips der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Das bedeutet also, dass zwar die sanierungsbedingten Bauerwartungen bzw. die sanierungsbedingten Verkürzungen der Wartezeit bis zur Baureife nicht zu berücksichtigen sind, dass aber die Bauerwartungen, die während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auch ohne diese Maßnahme entstanden wären, sehr wohl in die Wertermittlung des Anfangswerts einfließen müssen.

3.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.

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

Sanierungsbeeinflusster Zustand

Durch die Sanierung wurden keine Straßen ausgebaut.

Diesbezüglich dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern die Werterhöhung muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch

die „zonalen Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln¹⁴.

Im Bereich der Sanierungsbebauungspläne kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebauungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB hinaus festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 4 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu erfassen, so dass der Endwert „naturschutzbeitragsfrei“ abgeleitet wird.

Sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Eingriffsgrundstücken, sondern an anderer Stelle vorgesehen, so bedarf es der Zuordnung der Maßnahmen zum jeweiligen Eingriff nach § 9 Abs. 1a BauGB. Fehlt eine derartige Zuordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, so ist eine Kostenerstattung nach § 135a BauGB nicht zulässig.

Das heißt, die zonalen Endwertgrundstücke sind (fiktiv) als beitrags- und abgabefrei zu bewerten.

3.2.6 Entwicklungszustand

Anfangswerte

Nach § 154 Abs. 2 BauGB sind die Anfangswerte so zu bestimmen, als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden. Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 21.09.2023 zu ermitteln, wobei sowohl der Entwicklungszustand als auch die allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den Anfangswert auf den Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit (25.09.2000 – Beschluss über

¹⁴Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaukosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

den Beginn der vorbereitenden Untersuchung). Denn erst ab diesem Zeitpunkt tritt eine gewisse Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird.

Für die im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden soll und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden, sofern sie zusammenhängend sind, eigene Zonen gebildet und zonale Anfangswerte abgeleitet (i.d.R. sind diese Anfangswerte mit den Endwerten identisch).

Da die Bewertungsobjekte jedoch bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Endwerte

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). Allgemein liegt der Entwicklungszustand beitrags- und abgabenfreies „baureifes Land“ i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV vor. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Im Übrigen ergibt sich die Bebaubarkeit nach § 34

BauGB. Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit diesem Entwicklungszustand wurden sofern sie zusammenhängend sind, zonale Endwerte abgeleitet. Da die überwiegende Zahl der Bewertungsobjekte bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabefreies baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

3.2.7 Definitionen nach § 3 ImmoWertV

Bauerwartungsland	- sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf die entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.
Rohbauland	- sind Flächen, die nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 BauGB (Gebiet, für das ein Planaufstellungsbeschluss vorliegt und der Bebauungsplanentwurf ausgelegt hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
Baureifes Land	- sind von der Größe und Form her bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". – Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und

Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

3.3.1 Definitionen

Kaufpreissammlung

Bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse werden die Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlungen ermöglichen dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 198 i.V.m. § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB (der Bodenwert i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB ist der Verkehrswert des reinen Grund und Bodens).

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

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 40 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (**Vergleichswertverfahren** durch Preisvergleich gemäß § 24

Abs. 1 und § 25 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte**¹⁵ zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung¹⁶ – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen¹⁷. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen¹⁸. Wegen der eindeutigen Regelung in § 40 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Vorbemerkungen

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgeschrieben. Danach sind aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, die ohne Sanierungseinflüsse zu Stande gekommen sind, der Anfangswert und aus sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen der Endwert zu ermitteln (Vergleichskaufpreisverfahren). Die Differenz der beiden

¹⁵Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

¹⁶BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

¹⁷BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

¹⁸Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

Werte ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Allerdings weist dieses Modell u.U. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf.

Die ungünstige Fehlerfortpflanzung wirkt sich im Bewertungsmodell des Gesetzgebers umso stärker aus, desto geringer die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Verhältnis zum Anfangswert ausfällt.

3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Abschöpfbare Bodenwerterhöhung- Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV hat der Gesetz-/Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i.d.R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herrühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i.d.R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Aus diesem Grund regelt § 40 Abs. 1 ImmoWertV, dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter

Grundstücke auch hier selten vorkommen¹⁹. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung²⁰ im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

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

3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Der aus der ImmoWertV abzuleitende grundsätzliche Vorrang der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit Hilfe tatsächlicher Kaufpreise gilt nicht, wenn die Datengrundlage für eine zuverlässige Bodenwerterhöhung nicht ausreicht.²¹

Darum wurde dieses Verfahren nicht angewendet.

¹⁹Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

²⁰OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

²¹ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 16.02.2017 – Az. 6A 10137/14

3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

Vorbemerkungen

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

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

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

zur Anwendung.

3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den originären Datenbestand dar (z.B. Kaufpreise), sondern diesbezügliche Ableitungen (Vergleichsfaktoren).

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke,

dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als rechtliche Gegebenheit im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der Fiktion, dass für das Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)²².

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

Wenn im Rahmen der Sanierung Grundstücke insgesamt oder in Teilstücken vom Sanierungsträger veräußert werden, ist dieser nach § 153 Abs. 4 verpflichtet, dabei den Kaufpreis am Verkehrswert mit Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung zu orientieren. Daher sind die Bodenrichtwerte für größere Bereiche, bei denen vorstehendes zutrifft, sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (sanierungsbeeinflusst), ohne jedoch Endwerte zu sein²³. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse als auch bzgl. des Grundstückszustands auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“

²²Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

²³In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „E“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

(§§ 162, 163 BauGB), nicht auf den Stichtag der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung.

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

Werden die sanierungsunbeeinflussten und -beeinflussten Bodenrichtwerte²⁴ – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

²⁴Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

Wertermittlungsmodell „Komponentenverfahren“		
§ 5 ImmoWertV 2021	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung
1. Art der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil „ Art “ (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 – 100% (Erfahrungssätze)
2. Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil „ Maß “ (Änderung der GFZ)	0 – 30% (GFZ - Koeffizienten)
3. Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 - 10 % 0 – 5%
4. Lage des Grundstücks	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 20% (Erfahrungssätze)
5. allgemeiner Sanierungsvorteil	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt) Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 – 2 % 0 – 2 %

Tabelle 1: Komponentenmethode

Komponentenmethode

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

ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

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

- der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- der Ausbaubeitragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Straßenausbau und den damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- der Lagevorteil aus der Summe der Wohnumfeldverbesserungen.

Zur Vorgehensweise bei der Bewertung der einzelnen Sanierungsvorteile werden die nachfolgenden Erläuterungen gegeben:

Allgemeiner Sanierungsvorteil

Dieser Vorteil ist von der Natur der Sache her nur von untergeordneter Bedeutung und bewirkt daher auch nur eine geringe Bodenwerterhöhung. Diese liegt i.d.R. in eher ländlich strukturierten Gebieten zwischen 0 % und 5 % je nach Nachfrage nach Grundstücken in der Art der Objekte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die genannten Werterhöhungen sind i.d.R. nur durch „intersubjektiven“ Preisvergleich oder zusammen mit anderen Lagevorteilen mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln, da sich der allgemeine Sanierungsvorteil aufgrund der häufig geringen Größenordnung kaum aus Vergleichspreisen, die nicht selten Varianzen von ± 35 % aufweisen, errechnen lässt.

Sanierungsbedingte Steuervorteile Diese gehören im weitesten Sinn auch zu den Sanierungsmaßnahmen. Nach § 7 h EStG können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als außerhalb der Sanierungsgebiete. Diese Vorteile werden bereits durch

den sogenannten „allgemeinen Sanierungsvorteil“ erfasst. Denn es sind ausschließlich die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen auszugleichen, nicht die konkreten Steuervorteile.

Ausbaubeitragsvorteil

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

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

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

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden²⁵. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet von Pirmasens, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten

²⁵In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i.S.d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

und Aufwand für Erst- als auch Zweierschließung vor²⁶. Im gesamten Kreis Südwestpfalz sind nur wenige Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus Ortskernen²⁷ selektiert worden. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

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

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten²⁸ in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Auswertung sowie die zugehörige Grafik ist nachfolgend dargestellt²⁹.

²⁶Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

²⁷Bei den Ortskernen mit Vergleichspreisen handelt es sich nicht um Sanierungsgebiete.

²⁸Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

²⁹Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

1	2	3	4	5	6	7 ²⁹
Amtsbezirk	Gemeinde	Grundstückspreis		Differenz	abgerech- neter Be- trag	rentierlicher Anteil
		ohne Erschl.	mit Erschl.			
		Erschließungs- und Aus- baubeiträge ohne Grund- erwerb				
		€/m²	€/m²			
Daun	Pelm	7,51	41,31	33,80	36,09	93,7%
Birkenfeld		9,70	35,40	25,70	25,70	100,0%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Wiesemscheid	10,69	37,38	26,69	27,65	96,5%
Kaiserslautern	Gehrweiler	12,78	46,21	33,43	37,15	90,0%
Kaiserslautern	Ruppertsecken	15,78	44,38	28,60	37,90	75,5%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Gillenfeld	15,86	28,38	12,52	12,32	101,6%
Daun	Lohnsfeld	18,01	69,59	51,58	52,82	97,7%
Kaiserslautern	Katzenbach	20,91	52,99	32,08	28,04	114,4%
St. Goarshausen	Insul	22,23	44,17	21,94	23,00	95,4%
Daun	Neuenkirchen	23,05	39,57	16,52	19,84	83,3%
Kaiserslautern	Frankelbach	25,54	59,73	34,19	40,00	85,5%
St. Goarshausen	Oelsberg	25,97	46,97	21,00	21,00	100,0%
Daun	Kaisersesch	30,53	50,24	19,71	19,69	100,1%
St. Goarshausen	Schönborn	32,32	41,40	9,08	9,72	93,4%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Kempenich	32,39	60,99	28,60	19,82	144,3%
Pirmasens	Oberauerbach	34,78	63,35	28,57	27,00	105,8%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Oberdürenbach	35,28	69,64	34,36	35,01	98,1%
St. Goarshausen	Katzenelenbogen	39,54	61,25	21,71	22,00	98,7%
		22,94	49,61	26,67	27,49	98,6%
Daun	Cond	44,82	78,28	33,46	35,54	94,1%
Kaiserslautern	Oberarnbach	44,91	91,40	46,49	46,00	101,1%
Pirmasens	Wattweiler	48,14	73,81	25,67	25,03	102,6%
St. Goarshausen	Buch	48,45	66,14	17,69	18,00	98,3%
Mayen	Thür	55,41	73,91	18,50	29,92	61,8%
Kaiserslautern	Ramsen	59,00	109,78	50,78	50,00	101,6%
Alzey	Hillesheim	62,76	97,33	34,57	22,54	153,4%
Kaiserslautern	Erzenhausen	67,34	86,41	19,07	35,00	54,5%
Kaiserslautern	Otterbach	67,93	123,80	55,87	55,00	101,6%
Mayen	Polch	69,50	94,65	25,15	20,58	122,2%
Mayen	Kottenheim	71,38	112,69	41,31	27,64	149,5%
Kaiserslautern	Eisenberg I	77,74	100,87	23,13	37,04	62,4%
		59,78	92,42	32,64	33,52	100,2%
Westerburg	Hilgert	86,85	112,02	25,17	18,00	139,8%
Alzey	Dittelsheim	90,98	113,35	22,37	21,29	105,1%
Alzey	Gabsheim	92,80	134,66	41,86	53,28	78,6%
Alzey	Bechtheim	95,04	117,33	22,29	25,76	86,5%
Alzey	Wachenheim	95,66	129,20	33,54	54,00	62,1%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Oeverich	98,08	131,86	33,78	25,02	135,0%
Alzey	Eimsheim	101,46	133,37	31,91	33,00	96,7%
Neustadt an der Weinstraße	Asselheim	111,59	167,87	56,28	70,00	80,4%
Kaiserslautern	Eisenberg II	113,73	131,73	18,00	30,35	59,3%
Alzey	Eich	114,43	137,97	23,54	23,41	100,6%
Alzey	Uffhofen	115,66	131,69	16,03	36,84	43,5%
Mayen	Waldesch	122,03	139,33	17,30	32,50	53,2%
		103,19	131,70	28,51	35,29	86,7%
Alzey	Appenheim	134,04	191,06	57,02	65,20	87,5%
Alzey	Ockenheim	150,09	189,33	39,24	78,00	50,3%
Mayen	Sayn	151,04	165,73	14,69	22,77	64,5%
Alzey	Osthofen	158,70	181,60	22,90	50,36	45,5%
Alzey	Dienheim	172,28	217,17	44,89	63,74	70,4%
Neustadt an der Weinstraße	Erpolzheim	175,22	241,88	66,66	70,00	95,2%
Neustadt an der Weinstraße	Gönnheim	175,81	229,93	54,12	61,00	88,7%
Alzey	Wörrstadt	219,48	253,37	33,89	39,00	86,9%
		167,08	208,76	41,68	56,26	73,6%

Werte aus 50 Gebieten		74,-	105,-	31,-	35,-	92,1%
------------------------------	--	-------------	--------------	-------------	-------------	--------------

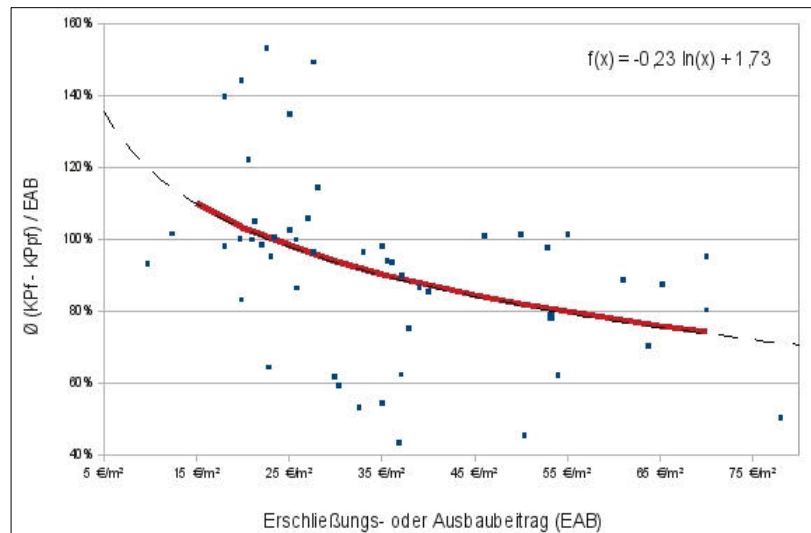
Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest³⁰

Abbildung 6: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz

(EAB = Erschließungsbeitrag; KpF = erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis; KpPf = erschließungsbeitragspflichtiger Kaufpreis)

Rentierlichkeit

Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 30,- €/m² in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i.d.R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 30,- €/m²) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50,- €/m² Erschließungsbeitrag nur um ca. 40,- €/m², dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106,- €/m². Die Tabelle 2 auf Seite 49 zeigt aber auch, dass in den einzelnen Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten zu bestehen scheint. Denn die unter-

³⁰Die in dieser Spalte angegebenen rentierlichen Anteile der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind bereits die Mittelwerte in den einzelnen Gemeinden.

schiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge lässt sich nicht nur mit der Höhe der jeweiligen Beiträge erklären. Andererseits entspricht es langjähriger Erfahrung, dass für Objekte mit gleichen Eigenschaften und gleicher Beschaffenheit Kaufpreise gezahlt werden, die eine Varianz von bis zu $\pm 35\%$ aufweisen.

Anpassung

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

- Durch Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungstichtag bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. in wieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungstichtag (vgl. oben) verändert haben.
- Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.

Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils nach dem folgenden Modell in 5 Schritten vorzunehmen:

1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts- / Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag.
2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.

3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion (Elimination nicht bewohnerdienlicher Anteile, soweit überhaupt im Beitrag enthalten), Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf benachbarten Grundstücken etc. (Reduktion auf den diesbezüglichen rentierlichen Anteil). **Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z.B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswerteergebnissen nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.**
4. Umrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. Berücksichtigung eines Restwerts der ursprünglichen Erschließungsanlage.
5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung).

Lagevorteile

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten³¹ erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachter-

³¹Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

ausschusses nie ermittelt. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjekts überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. **Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.**

Wiederkehrende Ausbaubeiträge

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 31.1.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 7.4.2009 (GVBl. S. 162) und §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.6.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.12.2006 (GVBl. S. 401) **eine Satzung über die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Stadt Pirmasens (Pfalz) beschlossen.**

Dieses Thema ist in der Arbeitshilfe „**Der Ausgleichsbetrag**“ - *Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten* - unter Abschnitt 8.2.1.3 ausführlich abgehandelt.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz eines Ausbauvorteils durch Kapitalisierung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträge zu verzichten, weil sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht bildet bzw. zumindest der diesbezügliche Beweis nicht zu erbringen ist.

Darüber hinaus kann durch die Einführung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen (§ 10 a KAG) auch kein rentierlicher Ausbauvorteil (Einsparung der rentierlichen Ausbaubeiträge nach § 10 KAG) entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Straßenausbau

vor Einführung der Satzung über wiederkehrende Beiträge erfolgt ist. Denn zum Ende der Sanierung kann bei einem möglichen Verkauf der rentierliche Ausbaubeitragsvorteil, wie auch beim Verkauf eines Grundstücks dessen Straßenausbau nach Einführung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen erfolgt ist, nicht erzielt werden, da ja auch tatsächlich keine Ausbaubeiträge gezahlt wurden (§ 154 BauGB Abs. 1 Satz 3). Auf diese Vorgabe stellt dieses Gutachten ab. Sollte dies nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Es verbleibt aber auf jeden Fall der **Lagevorteil aus der Neugestaltung der Erschließungsanlagen**.

3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von Kann-gieser / Schuhr aus dem Jahr 2005 ergab Matrizen (siehe Abbildung 8: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte), aus denen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangszustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbildung 7: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

Jeder Rahmen ist wiederum in **vier Komplexe** gegliedert:

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

Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (vgl. Tabellen). Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen.

Das „Modell Niedersachsen“ beruht ursprünglich auf einer Untersuchung von 34 Sanierungsgebieten im Raum Niedersachsen. Der erweiterte Missstände- und Maßnahmenkatalog nach Kanngieser / Bodenstein wurde anhand von überregional ausgewertetem Vergleichsmaterial aufgestellt. Als Vergleichsmaterial dienten die Daten aus Niedersachsen sowie Daten aus weiteren Umfragen in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Der damalige Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat 1988 und in den Folgejahren durch Auswertung von Stichproben nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Kanngieser / Bodenstein i.d.R. ohne weitere Anpassung in Rheinland-Pfalz angewendet werden können.

Darüber hinaus weist das „Modell Niedersachsen“ eine günstige Fehlerfortpflanzung auf.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände im Modell „Niedersachsen“											
Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	sehr starke Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im Modell „Niedersachsen“											
Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	keine Maß-nahmen	einzelne Maß-nahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierungs- und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maß-nahmen	einzelne Maß-nahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	keine Maß-nahmen	einzelne Maß-nahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und störender baulicher Nebenanlagen	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Änderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maß-nahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsleittungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Abbildung 7: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

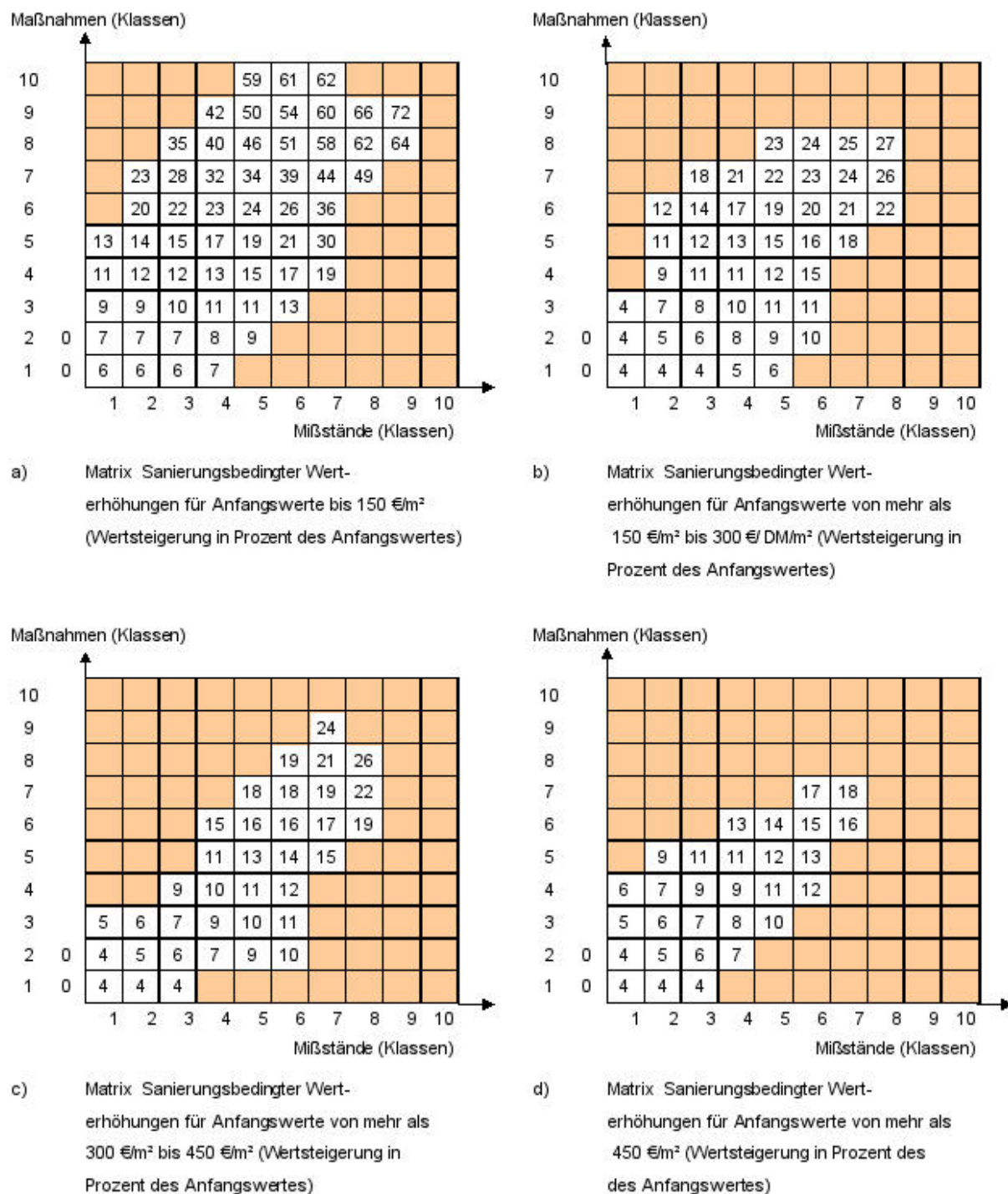


Abbildung 8: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

3.3.2.3 Mittelbildung

3.3.3 Ausgewählte Wertermittlungsverfahren

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren (Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken) und den Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren, Komponentenmethode, Modell Niedersachsen) werden entsprechend ihrer Bestimmtheit gewichtet. Aus den Einzelergebnissen wird wie folgt das gewichtete arithmetische Mittel gebildet.

Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
W_1	p_1	$\frac{W_1 \times p_1 + W_2 \times p_2 + W_3 \times p_3 + W_4 \times p_4 + W_5 \times p_5}{(p_1 + p_2 + p_3 + p_4 + p_5)}$
W_2	p_2	
W_3	p_3	
W_4	p_4	
W_5	p_5	

3.3.3.1 Anfangswert

Zur Ableitung des Anfangswertes wird hauptsächlich das Bodenrichtwertverfahren durchgeführt, weil ein Bodenrichtwert vorliegt der entsprechend gegliedert und hinreichend bestimmt ist. Eine Plausibilisierung ergab, dass der Bodenrichtwert auch in der Höhe angemessen ist.

3.3.3.2 Endwert

Kauffälle sanierungsbeeinflusster Grundstücke konnten der Kaufpreissammlung nicht entnommen werden.

Zur Ableitung des Endwertes (vgl. Kapitel 7 ab Seite 83) wird das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen herangezogen. Diese Verfahren besitzen eine günstige Fehlerfortpflanzung und sind erprobt und die Ergebnisse nachweislich auch in Rheinland-Pfalz anwendbar.

4 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

4.1 Allgemeines

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, wie für die Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ gelten im Wesentlichen die gleichen Wertermittlungsgrundsätze und –verfahren wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Die Bodenrichtwerte werden anhand der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung des Bodenpreisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände, für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können der Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" der Stadt Pirmasens und der Abbildung 9: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022) entnommen werden.

Die Bodenrichtwerte innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land (gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind, außer der Eigentümer hat sie durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt (vgl. § 153 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB).

4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld Teil A1 – Teichstraße“ der Stadt Pirmasens

Jahr Zone	Richtwertbeschreibung	31.12.1999	01.01.2002	01.01.2004	01.01.2006	01.01.2008	01.01.2010	01.01.2012	01.01.2014	01.01.2016	01.01.2018	01.01.2020	01.01.2022
28	B-MI-g-IV-500	160,00 DM											
70	B-MI-o-IV-1300	130,00 DM											
76	B-MI-g-III-650-A		66,00 €	70,00 €	70,00 €	70,00 €	70,00 €						
761	B-MI-o-III-600-SU							75,00 €	75,00 €	72,00 €	70,00 €	85,00 €	105,00 €
762	B-MI-o-IV-400-SU							65,00 €	65,00 €	62,00 €	60,00 €	75,00 €	95,00 €
763	B-MI-o-III-200-SU							65,00 €	65,00 €	62,00 €	60,00 €	75,00 €	95,00 €

Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" der Stadt Pirmasens

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



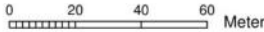
Hergestellt am 17.05.2023

Gemarkung: Pirmasens
Gemeinde: Pirmasens
Landkreis: Stadt Pirmasens

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich
Westpfalz
Geschäftsstelle

Bahnhofstraße 24
66953 Pirmasens

Maßstab 1 : 2 000



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt.



Abbildung 9: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022)

4.3 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag

Qualität

Um den Anfangswert bestimmen zu können, muss zunächst die Qualität der Grundstücke zu dem Zeitpunkt, als eine Sanierung weder in Aussicht gestellt noch vorbereitet war, festgelegt werden.

Maßgebend dafür ist, dass aufgrund bestimmter Tatsachen der Eigentümer eines Grundstückes von einem künftigen Sanierungsverfahren ausgehen konnte.

Solche Tatsachen können vorliegen, wenn sich z.B. aus amtlichen oder öffentlich hinreichend deutlich gemachten Erklärungen, aus Handlungen und Verhalten der Gemeinde oder auch aus Presseveröffentlichungen konkrete Hinweise auf eine geplante Sanierungsmaßnahme ergeben. Dies ist zwingend dann der Fall, wenn in einer Gemeinderatssitzung der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gefasst wird.

Im gegebenen Bewertungsfall wird der **Qualitätsstichtag** für den Anfangswert gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:

Qualitätsstichtag

25.09.2000 – Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung.

Bezogen auf diesen **Qualitätsstichtag** wird aber **nur die Qualität** (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten** (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Nach der Bewertungsliteratur gibt es keinen „Ausschluss aus der **konjunkturellen Weiterentwicklung** (d.h. Einfrieren des Entwicklungszustands)“. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist zum **Wertermittlungsstichtag** auf einen Grundstückszustand abzustellen – und hier ist insbesondere der Entwicklungszustand bedeutsam – wie er sich fiktiv, ohne Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bis zum genannten Stichtag weiterentwickelt hätte.

Preisverhältnisse

Hinsichtlich der **Preisverhältnisse** ist auf den **Zeitpunkt der Wertermittlung** selbst abzustellen.

Den Anfangswert der Grundstücke ebenfalls auf den Qualitätsstichtag zu ermitteln und fortzuschreiben wird aufgrund des langen Zeitraumes des Sanierungsverfahrens für bedenklich erachtet.

Da über die Jahre stetig **Qualitätsverbesserungen** sowohl der **Bodenrichtwerte** als auch der **Zonen** erreicht wurden und Bedenken einer **Fortschreibung (über 20 Jahre)** der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2022 als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

5 Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte

Den früheren „Grundwerten“ nach § 3 Ausgleichsbe-
tragsverordnung entsprechen nunmehr die „**Besonderen
Bodenrichtwerte**“ i. S. § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Bei der Einzelwertermittlung (grundstücksspezifisch) sind
etwa vorhandene individuelle Wertmerkmale durch Zu- und
Abschläge zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „**Be-
sonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale sanierungsunbe-
einflusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungstichtag
21.09.2023 die im Rahmen der allgemeinen periodischen
Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2022)
festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte**
zugrunde.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der all-
gemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvor-
schriften, wurden entsprechend berücksichtigt, wobei die
Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 als Ausgangswerte für
die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wer-
termittlungstichtags - dem 21.09.2023 - anhand von Aus-
wertungen der Kaufpreissammlung zur Preisentwicklung
von Mischbauflächen im Bereich der Südwestpfalz ange-
passt wurden.

Bodenrichtwerte

Die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale Anfangs-
und Endwerte) erfordern eine **Verfeinerung** (Zonung wie
Richtwert) der Bodenrichtwertzonen, soweit diese inner-
halb des Sanierungsgebietes "Bahnhofsumfeld Teil A1 -
Teichstraße" der Stadt Pirmasens liegen.

Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Be-
rücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum
Qualitätsstichtag, d. h. nach deren rechtlichen und tatsäch-
lichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungsein-

fluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage einerseits, sowie unter Beachtung der Relation der Bodenrichtwerte auch außerhalb des Sanierungsgebietes andererseits, die Wertzonen in Kapitel 5.2 (Abbildung 11: Änderung der Bodenrichtwertzonen) insgesamt bestimmt.

Die festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden als nutzungstypische Gegebenheiten dem jeweiligen Anfangs- wie End(richt)wertgrundstück als auch dem Einzelgrundstück zugeordnet.

Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche. Wertrelevante Unterschiede der GFZ waren im Sanierungsgebiet "Bahnhofsumfeld Teil A1 - Teichstraße" der Stadt Pirmasens nicht feststellbar. Die Grundstücksflächen der Bewertungsobjekte wurden ggf. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten an das Richtwertgrundstück der betreffenden Bodenrichtwertzone angepasst. Die dafür verwendeten regionalen Grundstücksgößen-Umrechnungskoeffizienten für Bauland sind im Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz aus 2023 ausgewiesen.

Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ

Aufgrund der Nutzungsstruktur im Kernbereich von Pirmasens ist von einer Relevanz der GFZ nicht auszugehen, zumal aus dem Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre auch keine diesbezügliche Abhängigkeit erkennbar war. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Grundstücksfläche und Grundstückstiefe nachgewiesen. Für Pirmasens selbst waren Grundstücksflächen in den Bodenrichtwerten angegeben. Umrechnungen wegen unterschiedlicher Grundstückstiefen können meist durch eine sachgerechte Nutzungsabgrenzung in baulich nutzbares Vorderland und dahinterliegendes Gartenland vermieden werden. Entsprechende Anpassungen erfolgen somit lediglich im Bezug auf die Grundstücksfläche. Aus diesem Grund wird in der zukünftigen Bodenrichtwertbeschreibung auf die Angabe der Grundstückstiefe verzichtet.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023, (Kapitel 4.5.3, Seite 228) sind Grundstücksgößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz abgedruckt. Diese werden in diesem Gutachten soweit notwendig zur Anpassung des Bodenrichtwertes bei der Verfeinerung von Grundstückszonen verwendet.

Erschließungszustand

Die Gutachter stufen die der Sanierung unterliegenden Grundstücke nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke als **erschließungs- und abgabenfreies baureifes Land** ein.

Baureifes Land sind nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, also deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltet sind.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der

Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag), die in der „**Besonderen Bodenrichtwertkarte**“ ausgewiesenen (beschriebenen) „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen **Anfangswerte** zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 wie folgt:

5.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 761 - 763

Zone 761

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert ³² :	105,00€/m ² SU
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Geschosse	3
Bauweise:	offen
Grundstücksfläche:	600 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	Eine Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergab für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.09.2023 eine signifikante Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse im Bereich der Südwestpfalz. Aus diesem Grund wird eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse mit 6 % vom Gutachterausschuss unterstellt, und somit als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 111 €/m ² angehalten.

³²Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Wertefflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Wertefflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

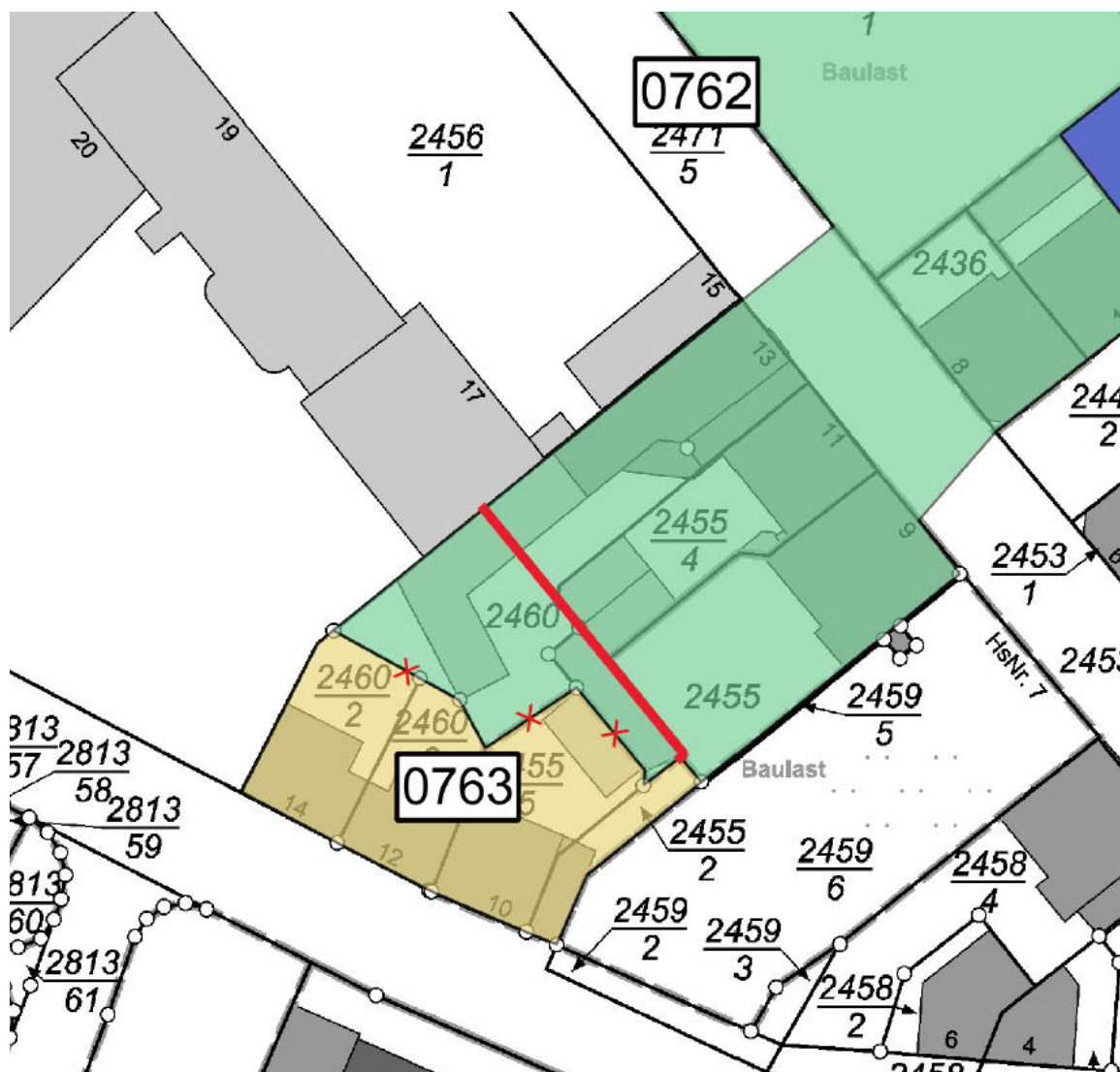
Zone 762

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert ³³ :	95,00 €/m ² SU
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Bauweise:	offen
Geschosse:	4
Grundstücksfläche:	400 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	Eine Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergab für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.09.2023 eine signifikante Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse im Bereich der Südwestpfalz. Aus diesem Grund wird eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse mit 6 % vom Gutachterausschuss unterstellt, und somit als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 101 €/m ² angehalten.

³³Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Wertefflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Wertefflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

Änderung der Zonenabgrenzung:

Der hintere Teil der Flurstücksnummern 2460 und 2455/4 wird der Zone 763 zugeordnet.



Zone 763

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert ³⁴ :	95,00 €/m ² SU
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Bauweise:	offen
Geschosse:	3
Grundstücksfläche:	200 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	Eine Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ergab für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.09.2023 eine signifikante Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse im Bereich der Südwestpfalz. Aus diesem Grund wird eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse mit 6 % vom Gutachterausschuss unterstellt, und somit als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 101 €/m ² angehalten.

Änderung der Zonenabgrenzung:

Keine Änderungen

³⁴Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Wertefflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Wertefflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

Änderung der Zonenabgrenzung:

Der hintere Teil der Flurstücksnummern 2460 und 2455/4 wird der Zone 763 zugeordnet

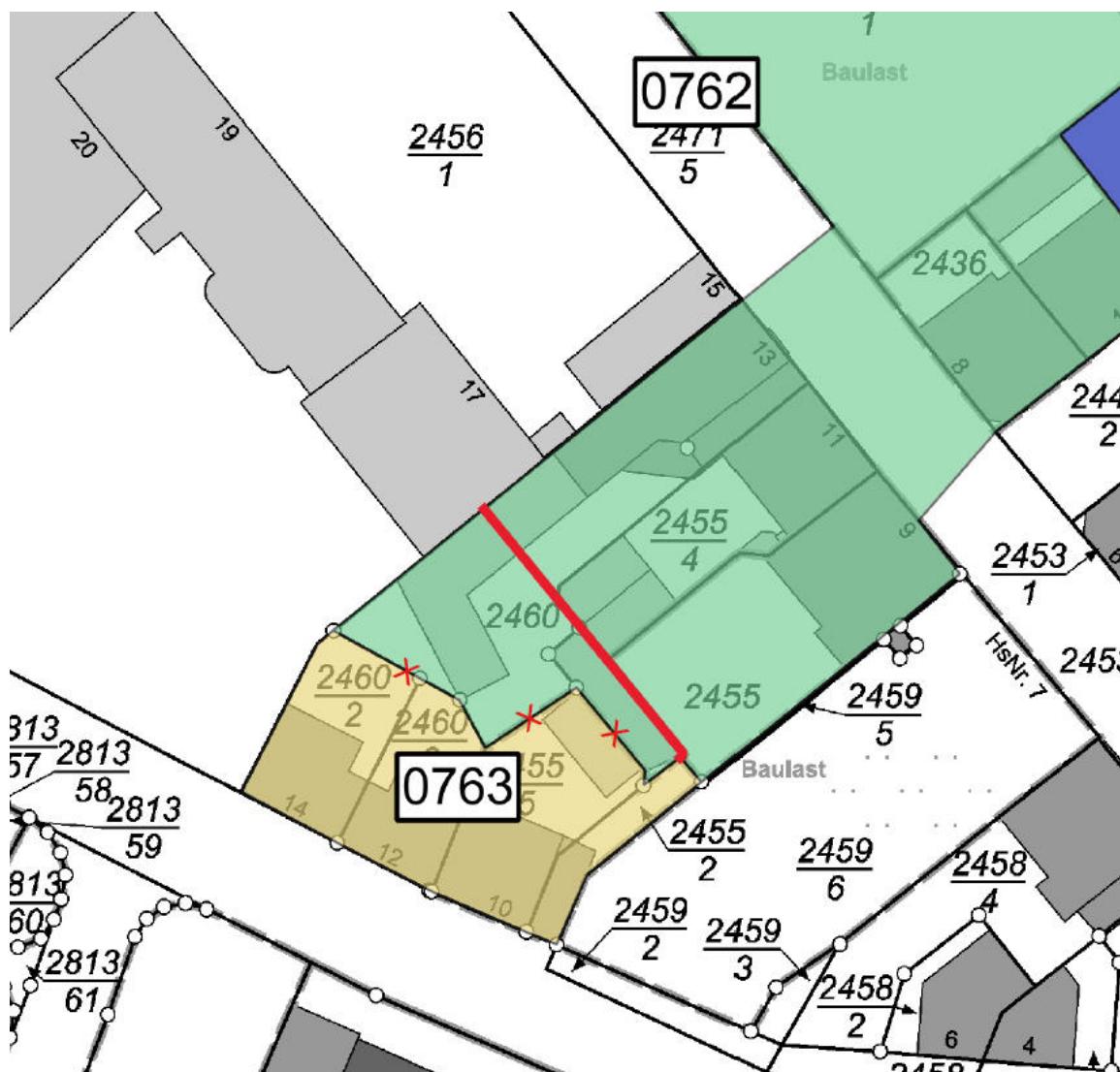




Abbildung 10: Änderung der Bodenrichtwertzonen

5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen

Neuzonierung

Die das Sanierungsgebiet überdeckenden Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss auf ihre Eignung für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Bodenrichtwerte plausibel sind sowie zu den Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes in Einklang stehen.

Da der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone definiert ist, sind regelmäßig Abweichungen in den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhanden.

Auch können Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Lagequalität und insbesondere in der Höhe der eingesparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträge auftreten.

Zur besseren Berücksichtigung dieser Unterschiede bei der Ableitung der Anfangs- und Endwerte werden die Bodenrichtwertzonen in Unterzonen aufgeteilt.

Da in diesem Gebiet aber kein Straßenausbau mit Sanierungsmitteln erfolgte, entfällt die Aufteilung in Unterzonen.

Die Abgrenzung der Zonen ist der nachfolgenden Kartendarstellung Abbildung 11: Geänderte Bodenrichtwertzonen zu entnehmen.



6 Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete³⁵ (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. Die Anzahl der verwendbaren Vergleichskaufpreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus diesen Daten sicher ermitteln zu können. Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

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

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise Für den Zeitraum vom 01.01.2000 bis zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke keine geeigneten Kauffälle selektiert werden.

³⁵§ 24 Abs. 1 und § 25 ImmoWertV

6.2 Bodenrichtwertverfahren³⁶

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2022 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 21.09.2023 zu ermitteln.

Die zonalen Anfangswerte der Zonen wurden bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 festgelegt.

Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 21.09.2023 erfolgt in der Anlage 1.

6.3 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Zone	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen unbauter Grundstücke	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung
761	111,00 €/m ²	1	-	0	-	0	111,00 €/m ²	B - MI - o - III - 600 SU
762	101,00 €/m ²	1	-	0	-	0	101,00 €/m ²	B - MI - o - IV - 400 SU
763	101,00 €/m ²	1	-	0	-	0	101,00 €/m ²	B - MI - o - III - 200 SU

Tabelle 4: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 21.09.2023

³⁶Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktoren)).

7 Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

7.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise Für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2023 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet als auch im Stadtgebiet keine Kaufpreise selektiert werden.

7.2 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“

Modell Niedersachsen Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 2**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden **Tabelle 5** dargestellt.

Zone	sanierungs- unbeeinflusst er Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Sanierungsbedingte Bodenwersteigerung		sanierungs- beeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen						in %	in €	
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld					
761	111,00 €/m²	0,00	0,00	2,00	4,00	0,00	0,00	2,00	4,00	1,50	1,50	5,96%	6,62 €/m²	117,62 €/m²
762	101,00 €/m²	0,00	0,00	3,00	4,00	0,00	0,00	3,00	4,00	1,75	1,75	6,37%	6,43 €/m²	107,43 €/m²
763	101,00 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²	101,00 €/m²

Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 21.09.2023 nach dem Modell Niedersachsen

7.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“

Komponentenverfahren

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Komponentenverfahren (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 3**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Zone	sanierungs-unbeeinflusst er Anfangswert	Komponentenverfahren								sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung		sanierungs- beeinflusster Endwert
		Aufzoningvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil			In %	in €/m²	
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschlie- ßungs- kosten	Erschlie- ßungs- vorteil	Blockent- kernung	Lage- vorteil	Initial- wirkung	Infra- struktur			
761	111,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	2,00%	5%	5,55 €/m²	116,55 €/m²
762	101,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	2,00%	6%	6,06 €/m²	107,06 €/m²
763	101,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00 €/m²	101,00 €/m²

Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 21.09.2023 nach dem Komponentenverfahren

7.4 Berücksichtigung von Ablösebeträgen

Grundlagen

Vor Abschluss der Sanierung kann die Gemeinde nach § 154 Abs. 3 Satz 2 und Ziffer 20.2 Satz 2 zweiter Spiegelstrich VV-StBauE die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen zulassen, wobei zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein „höherer Betrag“ als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden kann.

Die Ablösevereinbarungen sind öffentlich-rechtliche Verträge i. S. d. §§ 54 ff VwVfG. Sie bedürfen der Schriftform. Da das Grundstück weiterhin dem Sanierungsverfahren unterliegt, wird auch der Sanierungsvermerk nicht gelöscht. Auch der Ablösebetrag ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 Abs. 2 (Endwert abzgl. Anfangswert) zu ermitteln.

Somit sind bei der Ermittlung des Ablösebetrages alle Maßnahmen, auch die noch geplanten, bis zum erwarteten Abschluss der Sanierung zu berücksichtigen.

Die vertraglich zu treffenden Regelungen sind endgültig und abschließend.

Vorteile eines Ablösevertrags

Ablösevereinbarungen bringen beiden Seiten Vorteile:

- Die Gemeinde kann mit den Geldleistungen ihre Sanierungsmaßnahmen zeitnah refinanzieren.
- Der Verwaltungsaufwand reduziert sich, da die Erhebung von Ausgleichsbeträgen häufig Widersprüche und Klagen nach sich zieht.
- Der Ablösebetrag stellt ein Vergleichspreis dar.
- Ablösevereinbarungen animieren häufig andere Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, ebenfalls eine Vereinbarung einzugehen.
- Die Eigentümerin/der Eigentümer / Investor kann sein Vorhaben auf gesicherter Grundlage realisieren, da eine Nacherhebung unzulässig ist.
- Bauvorhaben, die vom Investor angeboten werden, lassen sich wesentlich besser vermarkten, wenn für das Kaufobjekt kein – der Höhe nach unbestimmter – Ausgleichsbetrag in der Zukunft zu entrichten ist.

Ablöseverträge im Sanierungsgebiet: Laut Aussage der Stadt Pirmasens wurden keine Ablösevereinbarungen im Sanierungsgebiet geschlossen.

7.5 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren

Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“³⁷ Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [23] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da die Stadt Pirmasens weder überwiegend ländlichen noch mit großstädtischen Grundstücksmärkten vergleichbar ist. Vielmehr ist die Stadt Pirmasens im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

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

³⁷Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

Gewichtung

Für die Anwendung des Modells Niedersachsen liegen Daten vor, die auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“ Bezug nehmen. Allerdings hat Strotkamp 1988 [7] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Diese Aussage wurde seitdem mehrfach mit demselben Ergebnis überprüft.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da Pirmasens weder mit den überwiegend ländlichen Grundstücksmärkten des Hunsrücks, der Eifel oder des Westerwalds noch mit den großstädtischen Grundstücksmärkten von Mainz, Koblenz, Trier etc. vergleichbar ist. Vielmehr ist Pirmasens im mittleren Marktsegment einzuordnen, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht. Für die Anwendung des Verfahrens liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Daher erhält das Modell Niedersachsen bei der Gesamtmittelbildung mit 80 % das höchste Gewicht im Vergleich zu den anderen Verfahren.

Bei der Komponentenmethode wurde der Lagevorteil, sowie der allgemeine Sanierungsvorteil durch den Gutachterausschuss sachverständig geschätzt (intersubjektive Einschätzung). Das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp konnte aufgrund fehlender Mietuntersuchungen nicht angewandt werden. Wegen der Einführung von Wiederkehrenden Beiträgen konnte ein rentierlicher Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen nicht berücksichtigt werden. Daher sind die Ergebnisse aus diesem Verfahren im Vergleich zum Ergebnis aus dem Modell Niedersachsen unsicherer. Der Gutachterausschuss misst dem Verfahren in der Gesamtsicht ein Gewicht von 20 % bei.

.

Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 12 abgebildet

Zone	Sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsen- modell	G e w i c h t	Endwert nach dem Komponenten- verfahren	G e w i c h t	Sanierungs- beeinflusster Endwert (gewichtet)	Zonaler Ausgleichs- betrag vorläufig	G e w i c h t	Richtwert- beschreibung	Sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung (abger. auf 10ct)
761	111,00 €/m ²	117,62 €/m ²	8	116,55 €/m ²	2	117,41 €/m ²	0,00 €/m ²	0	0	6,40 €/m ²
762	101,00 €/m ²	107,43 €/m ²	8	107,06 €/m ²	2	107,36 €/m ²	0,00 €/m ²	0	0	6,30 €/m ²
763	101,00 €/m ²	101,00 €/m ²	8	101,00 €/m ²	2	101,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0	0	0,00 €/m ²

Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 21.09.2023

Der Gutachterausschuss für den Bereich Westpfalz hat in seiner Beratung am 21.09.2023 die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewichtetes Mittel aus dem Modell Niedersachsen und dem Komponentenverfahren als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Julia Horbach-Münch

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses



8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der **jeweils** geltenden Fassung zu beachten:

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Zuletzt geändert durch G zur Neuregelung des Wasserrechts v. 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- 1.2 **Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159
- 2.1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**) in der Fassung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- 2.2 **Baunutzungsverordnung** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 BGBl. I S. 466)
- 3.1 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**) in der Fassung vom 01.03.2006
- 3.2 **DIN 276** Kosten von Hochbauten, Ausgabe September 1971
- 4.1 **DIN 277** Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1988
- 4.2 **DIN 283** Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, Ausgabe Februar 1962
- 5.1 Messzahlen für **Bauleistungspreise** und **Preisindizes** für Bauwerke, Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

9 Literaturverzeichnis (Auszug)

Teil I: Fachbücher und Kommentare (in der jeweils aktuellsten Fassung)

1. Hans Otto Sprengnetter
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Eigenverlag, Sinzig 1992, in der jeweils geltenden Fassung
2. Theo Gerardy / Rainer Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, 1991
3. Hubertus Hildebrandt
Grundstückswertermittlung, Aus der Praxis - für die Praxis, Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart, 1990
4. Ross / Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1983
5. Rössler / Langner / Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag H. Luchterhand, Neuwied, 1981
6. Rolf Brachmann
Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1976
7. Ernst / Zinkahn / Bielenberg
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag C.H. Beck München, Berlin
8. Brügelmann / Dürr / Förster / Friedrich / Grauvogel / Meyer / Pohl / Roos / Schriever / Stahnke / Vogel
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag W. Kohlhammer Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz
9. Deutscher Verein für Vermessungswesen
Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen und für Konversionsflächen; Schriftenreihe des DVV, Band 25, Redaktion H. Schmalgemeier, 1996
10. Kleiber / Simon / Weyers
Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger 1991,

Teil II: Aufsätze in Fachzeitschriften

11. Manfred Mimus
Zur Problematik strukturbedingter Bodenwerterhöhung in städtebaulichen Entwicklungsbe-
reichen, in: Vermessungswesen- und Raumordnung (VR) Heft 5 + 6/96, S. 254
12. Walter Schwenk
Zur Bemessung strukturbedingter Entwicklungsmehrwerte am Beispiel der Entwicklungs-
maßnahme "Hauptstadt Berlin", in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Heft 5/95, S. 239
13. Hans-Peter Strotkamp
Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 WertV Hans Otto Sprengnetter auf die Ermitt-
lung von Anfangs- und Endwerten, in: VR, Heft 2/96, S. 86
14. Hans-Peter Frohberger
Kommentar zum Beschluss des BVerwG vom 16.01.96 - 4 B 69.95 - (OVG Bremen), in:
Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 2/96, S. 108
15. Erich Kanngieser
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in:
ZfV, Heft 3/94, S. 113
16. J. Stege
Das "Niedersachsen-Modell" in der Rechtsprechung des OVG, in: Nachrichten der nieder-
sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/93, S. 54
17. Ullrich Gomille
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, in: VR, Heft 7/93, S. 345
18. Hans-Peter Strotkamp
Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, in: Nachrich-
tenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/93, S. 17
19. Jörn Freise
Die Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten bei Maßnahmen der Stadterneue-
rung und ihre Bedeutung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vortrag beim 16. Fachse-
minar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 14.10.92 in München
20. Schindhelm / Wilde
Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, in: Neue Zeitschrift
für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1992, Heft 8 S. 747

-
21. Jörn Freise
Entschädigungen, Freilegungskosten, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbeträge. Anforderungen an die Wertermittlung; Übersicht über Wertermittlungsverfahren. Vortrag beim 11. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 26., 27.9.91 in München
 22. Erich Kanngieser
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen von Hermann Bodenstein aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG) 3/90, S. 147 mit weiteren Literaturhinweisen zum "Modell Niedersachsen"
 23. Hans-Peter Strotkamp
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 3/1988, S. 222
 24. Hermann Bodenstein
Modell Niedersachsen aktualisiert; in: Nachrichtenblatt der niedersächsischen Verm.- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S. 199
 25. Wolfgang Lappe
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344
 26. Walter Seele
Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, in: Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 7 + 8/1988, S. 363 ff.
 27. Oberste Baubehörde BSI
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern – Städtebauförderung, in Bayern - 1999
 28. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in Städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
 29. Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rheinland-pfälzischen Änderungsvorschläge – rheinland-pfälzische Stellungnahme vom 15. Juni 2005 an das BMVBM
-

-
30. Bay. Staatsministerium
Richtlinien zu Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 23.03.1994
 31. Dr. Klaus Halter
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, kommunale Steuer-Zeitschrift Heft 3, März 2007
 32. Prof. Dr. Wilhelm Söfker
BauGB 2007, Neues Baurecht für die Innenentwicklung, 27.02.2007
 33. Karl-Heinz Mathony
Workshop: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten vom 04.07.2007
 34. Dr. Thomas Hafner / Gunther Wölflé
Die barrierefreie Stadt für eine alternde Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
 35. Dr. Joop de Vries / Thomas Perry
Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007

Teil III: Veröffentlichungen

-
36. Rheinland-Pfalz MdlufS
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, 1. Auflage 2009
 37. Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz in der jeweiligen Ausgabe
 38. Strotkamp, Hans-Peter
Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten
Herausgeber, Druck und Vertrieb:
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland – Pfalz

Teil IV: sonstige Literatur

-
39. RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn (Hrsg.: Theo Kötter, Erich Weiß) 1994
 40. LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.
-

-
41. LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.
 42. KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Zone	761		
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	105 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	zonales Anfangswertgrundstück	Faktor
Stichtag ¹	01.01.2022	21.09.2023	1,06
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			111 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)			1,00
Grundstückstiefe			1,00
Grundstücksfläche	600	500	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage	mittel	mittel	1,00
Sonstiges	-	-	1,00
		Anpassung rd.	1,00
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus :			
111,00 €/m ²	x	1,00	= 111,00 €/m ²
1) Eine vorläufige Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Bereich der Südwestpfalz eine Bodenwertsteigerung von 6 % festgestellt.			

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Zone	762		
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	95 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	zonales Anfangswertgrundstück	Faktor
Stichtag ¹	01.01.2022	21.09.2023	1,06
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			101 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	IV	IV	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)			1,00
Grundstückstiefe			1,00
Grundstücksfläche	400	400	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage	mittel	mittel	1,00
Sonstiges	-	-	1,00
		Anpassung rd.	1,00
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus :			
101,00 €/m ²	x	1,00	= 101,00 €/m ²
1) Eine vorläufige Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Bereich der Südwestpfalz eine Bodenwertsteigerung von 6 % festgestellt.			

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Zone	763		
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	95 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	zonales Anfangswertgrundstück	Faktor
Stichtag ¹	01.01.2022	21.09.2023	1,06
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			101 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)			1,00
Grundstückstiefe			1,00
Grundstücksfläche	200	200	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage	mittel	mittel	1,00
Sonstiges	-	-	1,00
		Anpassung rd.	1,00
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus :			
101,00 €/m ²	x	1,00	= 101,00 €/m ²
1) Eine vorläufige Untersuchung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat für den Bereich der Südwestpfalz eine Bodenwertsteigerung von 6 % festgestellt.			

Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Zone		761		
zonaler Anfangswert:		111,00 €/m ²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
6 / 4	1,5	Mittel	1,5	6 / 4
zonaler Anfangswert				111,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²			5,96%	+
				6,62 €/m ²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone			0	=
errechnet sich zum Stichtag	21.09.2023		auf	117,62 €/m ²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m ²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	6,62 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen durch den Abriss des ehemaligen Fabrikgebäudes Dörr und der Ausbau und die Gestaltung des Parkplatzes auf diesem Gelände wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Zone		762		
zonaler Anfangswert:		101,00 €/m ²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
7 / 4	1,75	Mittel	1,75	7 / 4
zonaler Anfangswert				101,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²			6,37%	+
				6,43 €/m ²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone			0	=
errechnet sich zum Stichtag	21.09.2023		auf	107,43 €/m ²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m ²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	6,43 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen durch den Abriss des ehemaligen Fabrikgebäudes Dörr und der Ausbau und die Gestaltung des Parkplatzes auf diesem Gelände wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Zone		763		
zonaler Anfangswert:		101,00 €/m ²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4
zonaler Anfangswert				101,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²				0,00 €/m ²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone			0	=
errechnet sich zum Stichtag		21.09.2023	auf	101,00 €/m ²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m ²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	0,00 €/m ²

Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Anlage 3 Komponentenverfahren

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"					
Zone	761				
zonaler Anfangswert:	111,00 €/m ²				
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"					
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert	
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²	
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²	
3) Erschließungszustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²	
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m ²	
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	3,33 €/m ²	
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²	
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	2,22 €/m ²	
		Summe rd.	5,00%	5,55 €/m ²	
zonaler Anfangswert				111,00 €/m ²	
				+	
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		5,00%		5,55 €/m ²	
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		761		=	
errechnet sich zum Stichtag		21.09.2023	mit	116,55 €/m²	

- 1) Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor. Ein Straßenausbau ist nicht erfolgt.
- 4) Ein Lagevorteil (Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss) bewirken hier eine Werterhöhung von 3 %.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, liegen hier nicht vor; infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"					
Zone	762				
zonaler Anfangswert:	101,00 €/m ²				
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"					
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert	
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²	
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²	
3) Erschließungszustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²	
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m ²	
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	4%	4,04 €/m ²	
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²	
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	2,02 €/m ²	
		Summe rd.	6,00%	6,06 €/m ²	
zonaler Anfangswert				101,00 €/m ²	
				+	
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		6,00%		6,06 €/m ²	
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		762		=	
errechnet sich zum Stichtag		21.09.2023	mit	107,06 €/m²	

- 1) Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor. Ein Straßenausbau ist nicht erfolgt.
- 4) Ein Lagevorteil (Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss) bewirken hier eine Werterhöhung von 4 %.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, liegen hier nicht vor; infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"					
Zone	763				
zonaler Anfangswert:	101,00 €/m ²				
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"					
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert	
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²	
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²	
3) Erschließungszustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²	
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m ²	
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²	
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²	
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m ²	
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m ²	
zonaler Anfangswert				101,00 €/m ²	
				+	
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		0,00%		0,00 €/m ²	
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		763		=	
errechnet sich zum Stichtag		21.09.2023	mit	101,00 €/m²	

- 1) Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor. Ein Straßenausbau ist nicht erfolgt.
- 4) Ein Lagevorteil (Attraktivierung des Wohnumfeldes) ist hier nicht erkennbar.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen und infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier keine Werterhöhung.

Anlage 4 Fotodokumentation

E h e m a l i g e s F a b r i k g e l ä n d e D ö r r



vorher



nachher