



RheinlandPfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH WESTERWALD-TAUNUS

Geschäftsstelle beim Vermessungs-
und Katasteramt Westerwald-Taunus

Jahnstraße 5

56457 Westerburg

Telefon: 02663 – 9165 0
Telefax: 02663 – 9165 1150
E-Mail: vermka-wwt@vermkv.rlp.de
Internet: www.vermkv.rlp.de
Az.: GU 198053 / 2014
GU 213 / 2016

G u t a c h t e n

über die **zonalen Anfangs- und Endwerte**

nach § 154 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets in der Gemarkung Höhr.

Betroffen sind die Flurstücke des förmlich festgelegten

Sanierungsgebiets „Stadtteil Höhr“

der Stadt Höhr-Grenzhausen.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 14. September 2016 in der Besetzung

Herr Dipl.-Ing. (FH) Günter Steudter	als Vorsitzender
Herr Dietmar Lollert (Finanzverwaltung)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Benno Eulberg (Architekt)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Michael Hofmann (Bankkaufmann)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Jürgen Schmitt (Immobilienmarkler)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Marco Schwaderlapp (Kaufmann des Grundstücks- und Wohnungswesen)	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Andreas Wiebe (Immobilienmarkler)	als ehrenamtlicher Gutachter

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

Bewertungszone	Anfangswerte	Endwert	Endwert – Anfangswert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
65.10	110,00	110,00	0,00	0,00
65.20	103,70	108,90	5,20	5,20
67.30	107,60	111,60	4,00	4,00
67.40	110,00	110,00	0,00	0,00
71.50	178,00	186,40	8,40	8,40
71.60	178,00	186,00	8,00	8,00
71.65	162,60	169,50	6,90	6,90
71.70	156,00	156,00	0,00	0,00
72.80	138,10	144,30	6,20	6,20
72.90	149,80	157,60	7,80	7,80
72.100	135,20	144,30	9,10	9,10
72.105	127,60	132,00	4,40	4,40
72.110	135,20	145,00	9,80	9,80
72.120	153,00	161,00	8,00	8,00
72.130	135,20	141,60	6,40	6,40
72.140	140,70	149,40	8,70	8,70
73.150	146,80	153,00	6,20	6,20
73.160	140,00	140,00	0,00	0,00
74.170	145,20	151,00	5,80	5,80
74.180	132,00	137,30	5,30	5,30
81.190	120,00	120,00	0,00	0,00
81.200	116,40	120,70	4,30	4,30
81.210	120,00	120,00	0,00	0,00
112.220	123,60	129,80	6,20	6,20
661.230	130,00	130,00	0,00	0,00
661.240	125,40	129,70	4,30	4,30

Bemerkungen:

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

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

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

Die Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteil Höhr“ wurde noch nicht beschlossen.

Die Stadt beabsichtigt auf Grundlage des Gutachtens Vorausleistungen gemäß § 154 Abs. 6 BauGB zu erheben bzw. Ablöseverträge abzuschließen.

Alle oben aufgeführten zonalen Anfangs- und Endwerte werden zum Stichtag 14.09.2016 (Tag der Sitzung des Gutachterausschusses) beschlossen.

Die Lage der einzelnen Bewertungszonen können der Darstellung bei der jeweiligen Beschreibung und im Überblick der beigefügten Anlage 2 entnommen werden.

Stichtag für die Qualitätsbemessung:¹⁾

- Bei den Anfangswerten gilt **grundsätzlich** der Stichtag **vor** dem Bekanntwerden der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung. Der Stadtrat der Stadt Höhr-Grenzhausen beschloss in seiner Sitzung am 30.03.1998 den Beginn der vorbereitenden Untersuchung und veröffentlichte diesen am 28.08.1998 ortsüblich im „Kannenbäckerland-Kurier“. Als Stichtag für die Anfangswerte wird somit der 01.01.1997 angehalten, ein Zeitpunkt weit vor dem Bekanntwerden der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen.

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

- Für die Endwerte ist in diesem Fall der Tag der Gutachterausschusssitzung (14.09.2016) anzuhalten.

Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse:

14.09.2016 (sowohl für die Anfangswerte als auch für die Endwerte)

Wichtige Hinweise:

- a) Nach § 154 Abs. 3 ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die End- und Anfangswerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b) Die zonal ermittelte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wurde, zur Vermeidung von Rundungsungenauigkeiten zu ungunsten der Grundstückseigentümer, immer um 10 Cent abgerundet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus hat am 14.09.2016 die Bodenwerterhöhung für die auf Seite 2 aufgeführten Anfangs- und Endwertzonen gemäß § 154 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet der Stadt Höhr-Grenzhausen zum Wertermittlungstichtag 14.09.2016 beschlossen.

Westerburg, den 07.10.2016

Günter Steudter
Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Die Übereinstimmung der Ausfertigung
mit der Urschrift wird bescheinigt.

Westerburg, den.....
Im Auftrag

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen.....	7
2 Gebietsbeschreibung.....	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften.....	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3 Wertermittlungsstichtage und Grundstücksqualität.....	11
3.1 Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse.....	11
3.2 Qualitätsbemessung:.....	11
4 Definitionen nach § 5 ImmoWertV.....	13
5 Grundlagen der Wertermittlung.....	13
5.1 Definitionen.....	13
5.2 Vorstellung und Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	14
5.3 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Stadtteil Hör“.....	23
6 Beschreibung der Bewertungszonen.....	27
6.1 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 65.10.....	27
6.2 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 65.20.....	29
6.3 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 67.30.....	34
6.4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 67.40.....	38
6.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 71.50.....	40
6.6 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 71.60.....	45
6.7 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 71.65.....	50
6.8 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 71.70.....	55
6.9 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.80.....	57
6.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.90.....	62
6.11 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.100.....	67
6.12 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.105.....	72
Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 4,40 €/m².....	76
6.13 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.110.....	77
6.14 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.120.....	82
6.15 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.130.....	87
6.16 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.140.....	92
6.17 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 73.150.....	97
6.18 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 73.160.....	102
6.19 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 74.170.....	104

6.20 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 74.180.....	109
Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 5,30 €/m².....	113
6.21 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 81.190.....	114
6.22 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 81.200.....	116
6.23 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 81.210.....	121
6.24 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 112.220.....	123
6.25 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 661.230.....	128
6.26 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 661.240.....	130

Anlagen:

Anlage 1: Bodenrichtwertkarte

Anlage 2: Übersichtskarte der Bewertungszonen

1 Vorbemerkungen

Antragsteller:

Verbandsgemeindeverwaltung Höhr-Grenzhausen

Antrag vom 30. Oktober 2014 auf Ermittlung von Bodenrichtwerten gemäß §196(1) Satz 7 BauGB in Verbindung mit §154 BauGB.

Grund der Gutachtenerstellung:

Das Gutachten erfolgt zur Bestimmung der zonalen Anfangs- und Endwerte gemäß §154 (2) BauGB zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2016.

Der Anfangswert ist der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung der Grundstücke im Sanierungsgebiet zum Wertermittlungsstichtag ergibt.

Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung
- Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Rheinland-Pfalz (LGMB 2015)
- Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag“ herausgegeben vom Oberern Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Rechte und Belastungen:

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

2 Gebietsbeschreibung

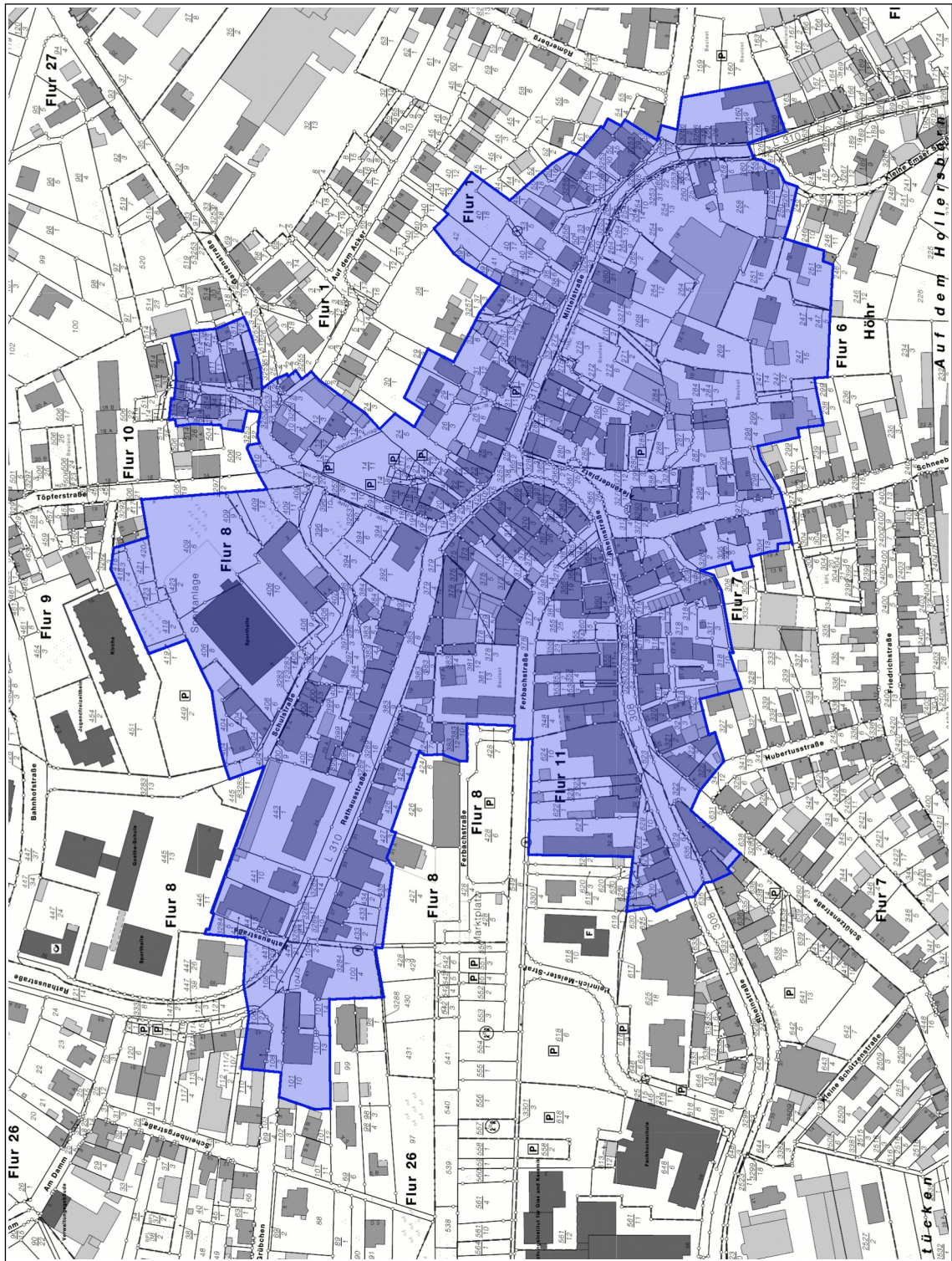
2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Stadt Höhr-Grenzhausen mit ca. 9.000 Einwohnern

Lage des Sanierungsgebietes: Zentrale Lage im Stadtteil Höhr

Übersichtskarte des Sanierungsgebiets

(Siehe auch Anlage 2)



Bebauung:

Die im Bewertungsgebiet gelegenen Grundstücke werden zum Bewertungszeitpunkt überwiegend gemischt (Wohnen und Gewerbe) genutzt. Bei einer vorherrschenden geschlossenen Bauweise liegt die bauliche Ausnutzung zwischen zwei und vier Geschossen und die durchschnittlich realisierte GFZ bei ca. 0,8 bis 1,7.

Die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns war Ziel der Sanierung.

Zustand der Erschließungsanlagen:

Im Sanierungsgebiet befinden sich folgende Straßen: Rathausstraße, Mittelstraße, Rheinstraße, Schulstraße, Ferbachstraße, Schneebergstraße und Töpferstraße. Der Zustand dieser Erschließungsstraßen erforderte überwiegend eine Verbesserung bzw. einen Neuausbau. Im Zuge der Sanierung wurden die Rathausstraße, Mittelstraße, Schulstraße, Rheinstraße und der südliche Teil der Töpferstraße neu gestaltet.

Immissionen:

Wertbeeinflussende Immissionen oder Altlasten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt. Entsprechende Untersuchungen wurden vom Gutachterausschuss ebenfalls nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung bleiben deshalb eventuell aus Altlasten resultierende Einflüsse auf den Bodenwert unberücksichtigt.

Baugrund:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.

Hinweis:

Für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte wird das Sanierungsgebiet in Bewertungszonen eingeteilt. Grundstücke, die räumlich zusammenhängen und gleiche Eigenschaften / sanierungsbedingte Vorteile aufweisen werden in einer Bewertungszone zusammengefasst. Im Gutachten werden die einzelnen Bewertungszonen beschrieben. Es wird jeweils auf die sanierungsbedingten Missstände und die durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage sowie die weiteren Sanierungsmaßnahmen eingegangen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren:

Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit hat der Stadtrat der Stadt Höhr-Grenzhausen gemäß § 4 Abs. 3 des damals gültigen Städtebauförderungsgesetzes i.d.F.v. 18. August 1976 am 30.03.1998 durch Beschluss die Durchführung für die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das Sanierungsgebiet „Stadtteil Höhr“ eingeleitet. Der Beschluss wurde am 28.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung des Stadtrates vom 18.04.2005 wurde eine Änderung der Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteil Höhr“ beschlossen. Der Beschluss über die Änderung wurde am 22.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Durch die Änderung wurde das Sanierungsgebiet noch einmal neu abgegrenzt.

Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).

Aufhebung der Sanierung:

Die Satzung der Stadt Höhr-Grenzhausen zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteil Höhr“ wurde noch nicht beschlossen.

Festsetzungen in den Bebauungsplänen:

Vor Einleitung der Sanierung waren Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes auf der Grundlage folgender Bebauungspläne zu beurteilen:

- Bebauungsplan „Bergstraße“ - rechtskräftig seit 1994
- Bebauungsplan „Gartenstraße“ - rechtskräftig seit 1994
 1. Änderung: im Jahr 2003
 2. Änderung: im Jahr 2009
- Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen“ - rechtskräftig seit 1989
 1. Änderung: Im Jahr 1995
- Bebauungsplan „Hollersborn“ - rechtskräftig seit 1995
 1. Änderung: im Jahr 1996

Vor Einleitung der Sanierung waren Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes in Bereichen ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies betrifft ausschließlich den Bereich zwischen der Mittelstraße und der Schneebergstraße.

Mit Ausnahme der 2. Änderung des B-Plans „Gartenstraße“ sind die B-Pläne und deren Änderungen nicht sanierungsbedingt, d.h. vor Beginn der Einleitungen Untersuchungen, entstanden. Die 1. Änderung des B-Plans „Gartenstraße“ erfolgte zwar auch nach dem Sanierungsbeschluss. Die Änderung wurde jedoch bezüglich der Sporthalle vorgenommen und erfolgte nicht sanierungsbedingt.

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

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

Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt.

3 Wertermittlungsstichtage und Grundstücksqualität

3.1 Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse ²

Wertermittlungsstichtag: 14.09.2016 (Tag der Gutachterausschusssitzung)

Der Stichtag gilt sowohl für die zonalen Anfangs- als auch für die zonalen Endwerte.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 ImmoWertV sind die Anfangs- und Endwerte bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen. Da die Aufhebung der Sanierung noch nicht erfolgt ist, wird hier der sanierungsbedingte Vorteil auf den Tag der Gutachterausschusssitzung festgelegt.

3.2 Qualitätsbemessung:

Anfangswerte: grundsätzlich gilt hier der **01.01.1997** (s.S. 3) als Stichtag.

Endwerte: **14.09.2016**

3.2.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand

Der ursprüngliche Straßenausbau entsprach weder zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen noch war der bauliche Zustand zufriedenstellend. Vielmehr war für eine Vielzahl der Straßen im Sanierungsgebiet eine Erneuerung erforderlich. Da die Stadt Höhr-Grenzhausen jedoch für ihr Stadtgebiet Wiederkehrende Beiträge eingeführt hat, ist von Erschließungsstraßen mit durchschnittlichem Standard und Zustand auszugehen.

Sanierungsbeeinflusster Zustand

Im Rahmen der Sanierung wurden durchgreifende Straßenausbaumaßnahmen vorgenommen. Es dürfen jedoch **keine Beiträge** im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB für die jeweilige Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der Straßen erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern es müssten die diesbezügliche Werterhöhung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden.

Im Sanierungsgebiet „Stadtteil Höhr“ dürfen jedoch die Bodenwerterhöhungen, die durch eingesparte sanierungsbedingte Ausbaumaßnahmen der Straßen entstanden sind, nicht angesetzt werden, da die Stadt Höhr-Grenzhausen zum 01.01.2013 für ihr Stadtgebiet **„Wiederkehrende Beiträge“** eingeführt hat. Dadurch wird eine Doppelbelastung der Eigentümer vermieden, welche sich aus einer Beitragserhebung im Straßenbau (Wiederkehrende Beiträge) und der Heranziehung zu Ausgleichsbeträgen (Ausgleich der Bodenwerterhöhung) für ein und dieselbe Maßnahme ergeben würde.

Im Rahmen der Beseitigung von städtebaulichen Missständen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten stellen die Gemeinden auch Bebauungspläne auf, um die bauplanungsrechtliche Entwicklung zukünftig in geordnete Bahnen zu lenken. Im Bereich eines Sanierungsbebauungsplanes ist grundsätzlich ein städtebaulicher Ausgleich notwendig, wenn in dem Bebauungsplan bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB festgesetzt wurden. Sofern ein solcher Sanierungsbebauungsplan zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks führt (Planungsschaden § 42 BauGB), ist beim Grundstückszustand des An-

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

fangswerts wie auch des Endwerts das „herabgezonte“ Planungsrecht anzuhalten.³ Im vorliegenden Verfahren wurde der Bebauungsplan „Gartenstraße“ in einem Bereich sanierungsbedingt hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung geändert. Die Änderung beinhaltet jedoch aus Sicht des Gutachterausschusses keine Wertminderung oder Wertsteigerung für die betroffenen Grundstücke.

Die „Endwertgrundstücke“ sind (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln⁴).

3.2.2 Entwicklungszustand der Grundstücke im Sanierungsgebiet

Anfangswert

Anfangswerte sind nach § 154 Abs. 2 BauGB zu bestimmen. Es ist also der Bodenwert mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 14.09.2016 zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der **01.01.1997** (s.S. 3).

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

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

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

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

Endwert

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

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als „Rohbauland“ einzustufen.

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

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

³⁾ Leitfaden „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Seite 115

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

4 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

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

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

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

5 Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Definitionen

Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

Erschließungs- und Ausbavorteile

Die Stadt Höhr-Grenzhausen hat für ihr Stadtgebiet Wiederkehrende Beiträge gemäß § 10 a KAG beschlossen. Das bedeutet, dass an Stelle der Erhebung einmaliger Beiträge (§ 10) die jährlichen Investitionsaufwendungen für Verkehrsanlagen nach Abzug des Gemeindeanteils als wiederkehrender Beitrag auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt werden. Davon sind die Straßenbaumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets ausgenommen. (§ 154 Abs. 1 BauGB) Im Sanierungsverfahren kann deshalb nur die eventuell verbesserte Ansehnlichkeit der öffentlichen Straßen zu Bodenwerterhöhungen innerhalb des Sanierungsgebiets führen nicht die Ausbavkosten. Die direkten Ausbavkosten bleiben im Verfahren unberücksichtigt.

5.2 Vorstellung und Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

5.2.1 Vorbemerkungen

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

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

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der WertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen⁷⁾. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen⁸⁾. Diese Verfahren müssen auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

5.2.2 Unmittelbarer Preisvergleich

5.2.2.1 Vorbemerkungen

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 und 4 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgeschrieben. Danach sind aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, die ohne Sanierungseinflüsse zu Stande gekommen sind, der Anfangswert und aus sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen der Endwert zu ermitteln (Vergleichskaufpreisverfahren). Die Differenz der beiden Werte ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Allerdings weist dieses Modell u. U. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf⁹⁾.

⁵⁾ Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

⁶⁾ BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 –, NJW 1991,2698 und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

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

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

⁹⁾ Vgl. diesbezüglich die Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren in „Arbeitshilfe – Der Ausgleichsbetrag“, Kap. 8.9.1

5.2.2.2 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB sowie dem § 16 Abs. 1 ImmoWertV hat der Gesetz-/Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten **Bodenwerterhöhungen** abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i. d. R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herrühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i. d. R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

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

In der folgenden Tabelle sind alle geeigneten (sanierungsunbeeinflusste) Kauffälle unbebauter Grundstücke aufgeführt. Für jede Zone werden entsprechend der wertbeeinflussenden Merkmale Kaufdatum (Anpassung immer auf den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016), durchschnittliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), durchschnittliche Grundstücksfläche und die Lage (als Lagemerkmale wird der Bodenrichtwert verwendet) angepasst und ausgewertet. Für die Zone 74.170 ist die Tabelle der Vergleichskaufpreise mit der Anpassung auf die wertbeeinflussenden Merkmale der (GFZ mit 1,5, Grundstücksfläche mit 350 m² und der Lage mit 140,- €/m²) nachfolgend beispielhaft dargestellt. Der Mittelwert ohne Ausreißer wird für diese Zone mit 114,77 €/m² berechnet und für die Ableitung des Anfangswertes herangezogen.

Ableitung des Bodenwertes aus Kauffällen unbebauter Grundstücke (SU)																					
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)										Wert zum Stichtag		Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)									
M	Kaufpreis (KP), bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis	Datum des Kauffalls	aktueller Bodenrichtwert zum 01.01.2016	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	14.09.16	wertr. GFZ (W)	Größe (W)	Lage (W) BRW-Verfahren	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	angepasste Vergleichspreise (Ausreißer bereinigt)	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer				
																		112,9 * (Wert _{sa} + Wert _{sp})	1,5	350 m ²	140 €/m ²
€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	Zonen-Nr.	€/m ²	geschätzte Beiträge €/m ²	LGBl 2015 2010=100	Wert _{Sp}	UK(W) / UK(V)	Lage (W) Lage (V)											
1	46.569	442	105,36	15.08.08	72	150,-	1,0	frei	0,00	110,9	107,26	1,15	1,02	0,93	1,0	117,56	117,56	1,0	117,56		
1	11.088	105	105,60	04.03.08	72	150,-	1,0	frei	0,00	110,9	107,50	1,15	0,90	0,93	1,0	103,60	103,60	1,0	103,60		
8	2.730	21	130,00	26.02.15	661	130,-	1,0	frei	0,00	112,9	130,00	1,00	1,00	1,08	1,0	140,00	140,00	0,2	140,00		
1	1.820	14	130,00	28.03.12	72	150,-	1,0	frei	0,00	111,4	131,75	1,00	1,00	0,93	1,0	122,97	122,97	0,2	122,97		
1	13.924	118	118,00	06.03.12	72	150,-	1,0	frei	0,00	111,4	119,59	1,15	0,91	0,93	1,0	116,46	116,46	1,0	116,46		
Mittelwerte:									100	120,57		149,-	1,1		121,68	1,06	0,98	0,95			
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:																					
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,																					
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,																					
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragspartnern.																					
													Mittel:		119,76	120,12	3,4				
													Ausreißer > Mittel + 33%		186,20						
													Ausreißer < Mittel - 33%		93,80						
													Mittel ohne Ausreißer:		114,77 €/m²						
													Standardabweichung des Mittels: +/-		2,78 €/m ²						

Tab.1: Tabelle der Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke

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

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

5.2.2.3 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

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

Die gesamten Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke werden in einer Tabelle für jede Zone entsprechend der wertbeeinflussenden Merkmale Kaufdatum (Anpassung immer auf den Wertermittlungstichtag 14.09.2016), durchschnittliche ausnutzbare Geschossflächenzahl (GFZ), durchschnittliche Grundstücksfläche und die Lage (als Lagemerkmale wird der Bodenrichtwert verwendet) angepasst und ausgewertet (Auswertung entsprechend der unbebauten Grundstücke). Für die Zone 74.170 ist die Tabelle der Vergleichskaufpreise mit der Anpassung auf die wertbeeinflussenden Merkmale der (GFZ mit 1,5, Grundstücksfläche mit 350 m² und der Lage mit 140,- €/m²) nachfolgend beispielhaft dargestellt. Der Mittelwert ohne Ausreißer wird für die Zone 74.170 mit 136,64 €/m² berechnet und für die Ableitung des sanierungsbedingten Anfangswertes gewichtet herangezogen.

Ableitung des Bodenwertes aus Kauffällen bebauter Grundstücke (SU)																					
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)										Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)											
Ruf	Kaufpreis (KP), bzw. bereinigt	Fläche	Kaufpreis	Datum des Kauffalls	aktueller Bodenrichtwert zum 1.1.2016	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Bodenpreis-index	Wert zum Stichtag	14.09.16	wertr. GFZ(W)	Größe (W)	Lage (W) BRW-Verfahren	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	angepasste Vergleichspreise (Ausreißerbereinigt-Lage)	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	Anmerkung		
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	Zonen-Nr.															€/m²	geschätzte Beiträge €/m²
1	0	143	0,00	04.03.08	72	150,-	1,0	frei	0,00	110,9		1,15	0,92	0,93						1	
1	22.151	189	117,20	01.10.13	72	150,-	1,0	frei	0,00	112,3	118,97	1,15	0,95	0,93	1,0	120,85	120,85	1,0	120,85		
1	75.125	577	130,20	14.08.14	64	110,-	0,9	frei	0,00	112,9	131,47	1,19	1,05	1,27	1,0	207,45	-		-	1	
1	0	195	0,00	20.02.14	72	160,-	1,0	frei	0,00	112,9	0,00	1,15	0,95	0,88						1	
11	30.732	310	99,14	19.11.13	81	120,-	1,0	frei	0,00	112,3	100,64	1,15	0,99	1,17	1,0	133,56	133,56	1,0	133,56		
8	52.574	323	162,77	11.08.14	71	180,-	1,7	frei	0,00	112,9	164,35	0,95	0,99	0,78	1,0	120,62	120,62	1,0	120,62		
11	37.895	381	99,46	29.07.13	81	120,-	1,0	frei	0,00	112,3	100,97	1,15	1,01	1,17	1,0	136,50	136,50	1,0	136,50		
8	17.377	363	47,87	12.04.13	71	180,-	1,7	frei	0,00	112,3	48,59	0,95	1,00	0,78	1,0	36,04	-		-	1	
6	43.770	259	169,00	04.01.13	72	150,-	1,0	frei	0,00	112,3	171,55	1,15	0,97	0,93	1,0	179,24	179,24	1,0	179,24		
26	530.162	1.315	403,16	06.12.12	112	130,-	1,0	frei	0,00	111,4	412,57	1,15	1,13	1,08	1,0	575,22	-		-	1	
1	9.216	72	128,00	06.03.12	72	150,-	1,0	frei	0,00	111,4	130,99	1,15	0,87	0,93	1,0	122,04	122,04	1,0	122,04		
1	38.566	397	97,14	20.12.12	72	150,-	1,0	frei	0,00	111,4	99,41	1,15	1,01	0,93	1,0	107,91	107,91	1,0	107,91		
8	35.900	359	100,00	18.09.12	71	180,-	1,7	frei	0,00	111,4	102,33	0,95	1,00	0,78	1,0	75,82	-		-	1	
7	196.498	1.618	121,44	24.11.11	73	140,-	1,0	frei	0,00	111,2	124,50	1,15	1,15	1,00	1,0	164,21	164,21	1,0	164,21		
8	58.049	363	159,91	27.01.11	71	180,-	1,7	frei	0,00	111,2	163,94	0,95	1,00	0,78	1,0	121,58	121,58	1,0	121,58		
8	120.971	717	168,72	17.06.10	72	150,-	1,0	frei	0,00	111,1	173,12	1,15	1,07	0,93	1,0	198,13	-		-	1	
8	17.769	136	130,66	01.09.10	72	150,-	1,0	frei	0,00	111,1	134,07	1,15	0,92	0,93	1,0	132,22	132,22	1,0	132,22		
8	38.731	367	105,53	22.12.14	661	130,-	1,0	frei	0,00	112,9	106,56	1,15	1,00	1,08	1,0	132,53	132,53	1,0	132,53		
8	12.745	229	55,66	16.09.11	71	180,-	1,7	frei	0,00	111,2	57,06	0,95	0,96	0,78	1,0	40,61	-		-	1	
7	22.959	138	166,37	04.04.11	74	150,-	1,0	frei	0,00	111,2	170,56	1,15	0,92	0,93	1,0	168,44	168,44	1,0	168,44		
Mittelwerte:										423	123,11			151,-	1,2						
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:																Mittel:	154,05	136,64	12,0		
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,										Ausreißer > Mittel + 30% 182,00											
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,										Ausreißer < Mittel - 30% 98,00											
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.										Mittel ohne Ausreißer:							136,64 €/m²				
										Standardabweichung des Mittels: +/- 6,05 €/m²											

Tab.2: Tabelle der Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke

5.2.3 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

Vorbemerkungen:

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

In diesem Gutachten kommen insbesondere

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

zur Anwendung.

5.2.3.1 Bodenrichtwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

5.2.3.2 Komponentenverfahren (Qualifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücks-spezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Das Komponentenverfahren ist ein (deduktives) Vergleichswertverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

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

1. Allgemeiner Sanierungsvorteil

Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (beispielsweise investieren private Eigentümerinnen und Eigentümer nur, wenn sich die Investitionen lohnen – sog. Initialeffekt). Dieser Vorteil ist von der Natur der Sache her nur von untergeordneter Bedeutung und bewirkt daher auch nur eine geringe Bodenwerterhöhung. Diese liegt i. d. R. in eher ländlich strukturierten Gebieten zwischen 1 % und 5 % je nach Nachfrage nach Grundstücken in der Art der Objekte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die genannten Werterhöhungen sind i. d. R. frei zu schätzen oder zusammen mit anderen Vorteilen zu ermitteln.

2. Lagevorteil

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

Der o.g. allgemeine Sanierungsvorteil mit dem Lagevorteil wurde für den Bereich des Sanierungsgebiets der Stadt Höhr-Grenzhausen „Stadtteil - Höhr“, abhängig vom Umfang der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, vom Gutachterausschuss sachkundig frei geschätzt.

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

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

Für das Verfahren werden sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten erhoben bzw. sachgerecht geschätzt. Die geschossweisen Mieterträge werden so angepasst,

dass über einen GFZ-Unterschied Rückschlüsse auf eine entsprechende Bodenwertänderung gezogen werden können.

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

3. Aufzoningvorteile

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

4. Allgemeiner Erschließungsvorteil

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

5.2.3.3 Modell „Niedersachsen“

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

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

Jeder Rahmen ist wiederum in die vier Komplexe

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

gegliedert. Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1¹⁵⁾ (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (vgl. Tabellen). Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen.

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

¹⁵⁾ Wenn auch von Kanngieser/Schuhr die „Klasse 0“ nicht in den Missstände- und Maßnahmenrahmen aufgeführt wird, so muss sie generell bei der Wertermittlung beachtet werden (vgl. Strotkamp in [10]).

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

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da Höhr weder mit den überwiegend ländlichen Grundstücksmärkten des Hunsrücks, der Eifel und des Westerwalds noch mit den großstädtischen Grundstücksmärkten von Mainz, Koblenz, Trier etc. vergleichbar ist. Vielmehr ist Höhr im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

5.2.4 Ausgewählte Wertermittlungsverfahren in der zonalen Bewertung für das Sanierungsgebiet „Stadtteil-Höhr“

Zonale Anfangswerte

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB). Der Anfangswert ist bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungsatzung abzustellen (§ 162 BauGB).

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

1. Vergleichskaufpreisverfahren (unmittelbares Vergleichswertverfahren)

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

2. Vergleichsfaktorverfahren (mittelbares Vergleichswertverfahren)

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

3. Mittelbildung

Der zonale Anfangswert wird aus Vergleichspreisen ermittelt. Zusätzlich wurde das Vergleichsfaktorverfahren (Bodenwertermittlung aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert) angewendet. Da ein nur geringer Anteil der Vergleichskauffälle aus unbebauten und bebauten Objekten auswertbar war, kann nach Ansicht des Gutachterausschusses diesen Verfahren jeweils nur ein geringeres Gewicht beigemessen werden. Der Gutachterausschuss ermittelt die Gewichtung der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Objekten in freier Schätzung mit 0,1 und aus bebauten Objekten 0,2.

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

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	W1	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	W2	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	W3	1,0
Gewogenes Mittel		$\frac{W1 \times 0,1 + W2 \times 0,2 + W3 \times 1,0}{1,3}$

Zonale Endwerte

Der zonale Endwert ist der Bodenwert, der sich für die jeweilige Zone im Sanierungsgebiet durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Es ist also der sanierungsbeeinflusste Bodenwert zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung zu bestimmen (§ 162 BauGB).

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

1. Vergleichskaufpreisverfahren

Wegen fehlender geeigneter Vergleichspreise konnte dieses Verfahren nicht angewandt werden!

2. Vergleichsfaktorverfahren

2.1 Ableitung des Endwerts aus dem Anfangswert mit der Komponentenmethode

Ausgehend vom zonalen Anfangswert wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung komponentenweise nach Erfahrungswerten angesetzt. Die einzelnen Komponenten werden zu einem Prozentsatz zusammengefasst.

2.2 Ableitung des Endwerts aus dem Anfangswert mit dem Niedersachsenmodell

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

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

3. Mittelbildung

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

Die Verfahren sind im Hinblick auf Genauigkeit und Zuverlässigkeit vergleichbar, weshalb ein unterschiedliches Gewicht für die der Einzelergebnisse zur Ermittlung des endgültigen Endwertes nicht angesetzt wird. Der Unterschied zwischen den Ergebnissen liegt noch im gewöhnlichen Rahmen, er liegt vorrangig an der vorsichtigen intersubjektiven Einschätzung des Lagevorteils im Komponentenverfahren durch den Gutachterausschuss.

5.3 Qualifizierung der Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Stadtteil Höhr“

5.3.1 Sanierungsziele

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen¹⁶ und unter Beachtung der überregionalen Planungs- und Entwicklungsziele, sowie in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungsplan stellen sich folgende Ziele für die Sanierung im Stadtteil Höhr:

- Verbesserung und Stärkung von Gebäudenutzungen und der Einzelgebäudegestaltung
- bedingt durch Verkehrsverlagerungen mittels Stadtumgehungen, die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs im stadtzentralen Bereich
- wesentliche Verbesserungen von Platz- und Straßenraumgestaltung, Erweiterungen von vorhandenen Platzstrukturen
- eine wesentlich verbesserte Begrünungssituation im Kernbereich und Ankopplung vorhandener Grünbezüge
- Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit einer gewachsenen Stadtstruktur. Gleichzeitig soll der Wohnwert im Stadtkern verbessert werden.
- In wirtschaftlicher Hinsicht sollen die Sanierungsmaßnahmen zu dem Ziel führen, den vorhandenen Einzugsbereich der Stadt zu sichern und zu verbessern. Einzelmaßnahmen bestehen aus der Konzentration zentrumswirksamer Einrichtungen sowie der Umsiedlung störender Betriebe, der Schaffung einer schnellen und günstigen Erreichbarkeit des Zentrums, der Lösung des Andienungsproblems, der Schaffung ausreichender Parkmöglichkeit in geschäftsnaher Lage, der Anlage von Fußgängerzonen und Grünflächen.

Die Sanierungsmaßnahmen der Stadt Höhr-Grenzhausen sind weitestgehend abgeschlossen. Aus folgenden Maßnahmen können sich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ergeben:

- allgemeiner Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- Lagevorteil aus den Wohn- und Geschäftsumfeldverbesserungen,
- Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straßen und Plätze
- Entlastung von Teilbereichen des Sanierungsgebietes vom fließenden Verkehr,
- Schaffung von Parkplätzen sowie einer möglichen Zweiserschließung von Grundstücken,
- Freilegung von Grundstücken durch Abriss von störender Gemengelage,
- Gestaltung von Freiflächen,
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude durch Zuschüsse aus dem Sanierungsverfahren

¹⁶⁾ Quelle: Vorbereitende Untersuchung „Stadtteil Höhr“, Seite 34

5.3.2 Sanierungsbedingte Bodenwertvorteile

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

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

- **Initialwirkung der Sanierung**

Durch die erwartete Verbesserung des Sanierungsgebiets steigt i. d. R. die private Investitionsbereitschaft;

- **Aktivierung von Nutzungsreserven**

Höherwertigere und / oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und / oder des Maßes der baulichen Nutzung;

- **Verbesserung von Lage und Struktur des Sanierungsgebiets**

Beseitigung von Nutzungskonflikten und Verringerung der Lärmimmissionen (z. B. durch neue Konzepte zur Verkehrsberuhigung und den Bau von Entlastungsstraßen, die den Verkehr der Innenstadt aufnehmen und ableiten; durch Schaffung von Parkplätzen, so dass trotz Verkehrsberuhigung und Bau von Fußgängerzonen nur kurze Wege in die Innenstadt zu überwinden sind; Errichtung von ansprechend gestalteten Grün- und Ruheazonen; Beseitigung von Nutzungskonflikten durch Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben);

- **Verkürzung der Wartezeit bis zur baulichen Nutzung**

Beseitigung von Gewerbebrachen, Aktivierung von bisher ungenutzten „Hinterhofflächen“ etc. zur Schaffung von Wohnbau-, Gewerbe- und sonstigen Grundstücken;

- **Verbesserung des Erschließungszustands**

Aufwertung der innerörtlichen Quartiere (z. B. durch attraktive verkehrsberuhigte Einzelhandelsbereiche);

- **Verbesserung der Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**

Durch Bodenordnung entstehen erstmals zweckmäßig bebaubare Grundstücke bzw. werden bereits bebaute oder bebaubare Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgestalt und der Erschließungssituation verbessert;

- **Gewährung von Zuschüssen**

In Aussicht gestellte Zuschüsse erhöhen häufig dann die Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, wenn diese an einen bestimmten Eigenkapitaleinsatz geknüpft sind;

- **Fremdgeförderte Maßnahmen**

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

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

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

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

- **Sanierungsbedingte Steuervorschriften**

Nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als die diesbezüglichen Kosten außerhalb der Sanierungsgebiete.

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

5.3.3 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen

Folgende überwiegend zonenübergreifende Sanierungsmaßnahmen sind nachweislich der Kosten- und Finanzierungsübersicht von der öffentlichen Hand (vgl. §§ 146 – 148 BauGB) bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 2. Teilsatz BauGB) durchgeführt worden:

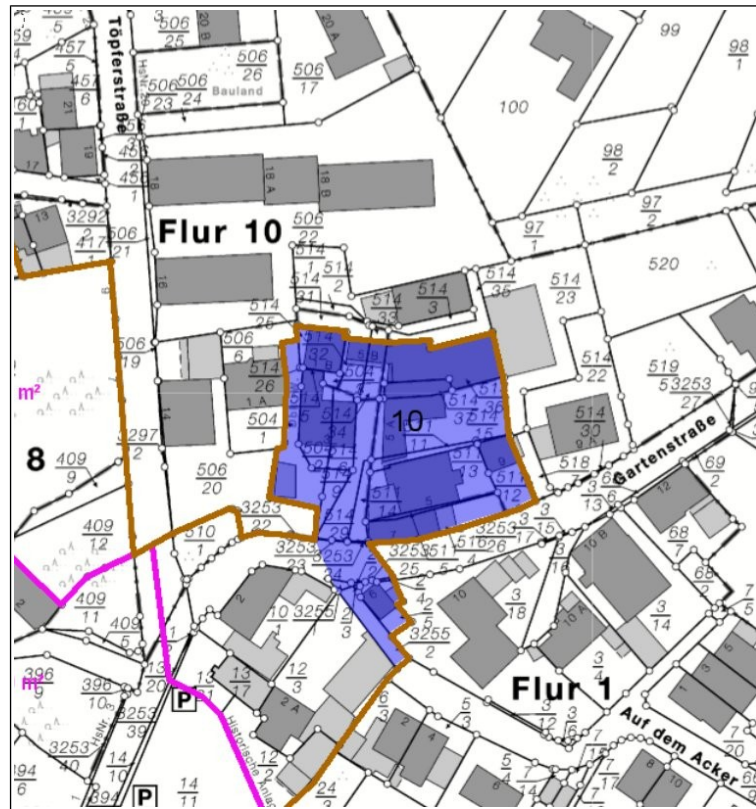
- Grunderwerb verschiedener Grundstücke
- Umzug einzelner Bewohner und Betriebe
- Freilegung von verschiedenen Grundstücken
- Ausbau der Rheinstraße / Alexanderplatz (von Einmündung Mittelstraße bis Einmündung Schützenstraße)
- Ausbau der Schulstraße
- Ausbau der Treppenanlage zw. Parkplatz Ferbachtal und Rathausstraße einschl. Sicherung der bestehenden Stützwände und Schaffung einer ausreichenden Beleuchtung
- Ausbau der Rathausstraße
- Ausbau der Mittelstraße
- Ausbau des unteren Teils der Töpferstraße
- Gestaltung des Töpferplatzes mit Parkfläche, Parkplätze, Treppenanlage, Stützmauern und Renovierung des Kannofens
- Modernisierung und Instandsetzung privater und gemeindeeigener Gebäude, z.B. Rathausstraße 8 (Müllenbach „Kiek in“), Schulstraße 4
- Umfeldgestaltung Sporthalle
- Errichtung Parkplatz Rheinstraße 35 A

- Platzumgestaltung und Verlegung der Trafostation
- Erwerb des Gebäudes Rheinstraße 34 mit Gestaltung des Vorplatzes, Renovierung des Gebäudes und Einrichtung eines Jugendtreffs

6 Beschreibung der Bewertungszonen

6.1 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 65.10

Die Zone 65.10 liegt in Hör-Grenzhausen, Stadtteil Hör, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0065 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.1.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 65.10 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, bis 0,8 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 65.10 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,8. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.1.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 65.10

In der Zone 65.10 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Töpferstraße“ und der „Schulstraße“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbeding-

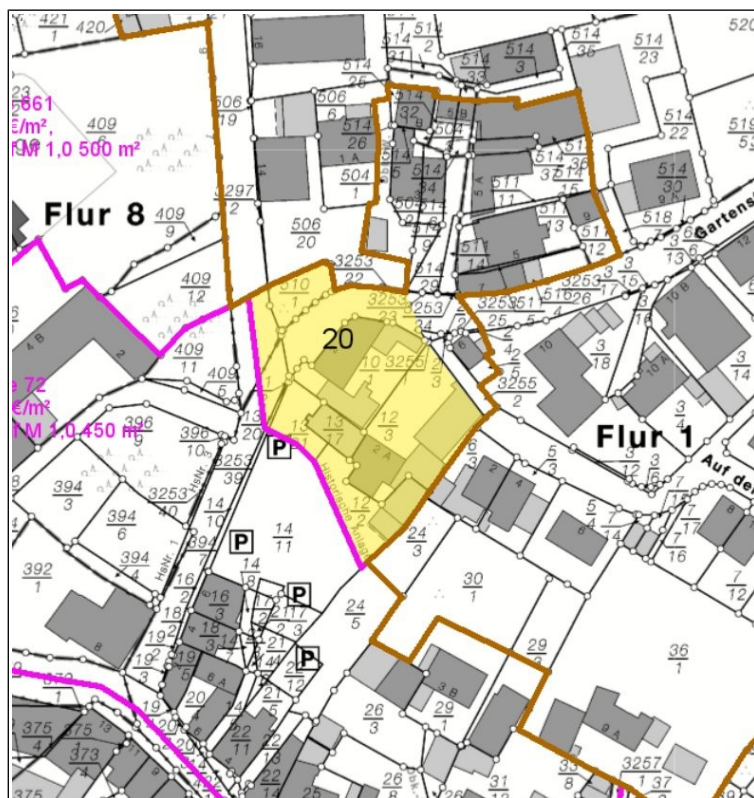
ten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, kommt hier nicht in Betracht.

6.1.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Zone 65.10

Der Gutachterausschuss beschließt den vorhandenen Bodenrichtwert von 110,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

6.2 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 65.20

Die Zone 65.20 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0065 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.2.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 65.20 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, bis 0,8 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 65.20 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurde für diesen Bereich eine Änderung des Bebauungsplans „Gartenstraße“ vorgenommen. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine Mischgebietsnutzung mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 mit einer 2-geschossigen geschlossenen Bauweise zu.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,8. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.2.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 65.20

6.2.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 65.20 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	480 m ²
Bauweise:	offene und geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Hör-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Für die Zone 65.20 kann der vorläufige Anfangswert¹⁷⁾ für unbebaute Grundstücke trotzdem abgeleitet werden. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 65.20 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 99,18 €/m².

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

Für bebaute Grundstücke gibt es einige vergleichbare Kauffälle. Diese werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 65.20 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 65.20 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 96,72 €/m².

6.2.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0065, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0065 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² (SU).

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

Entwicklungszustand: baureifes Land

Zusatz (SU): Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI)

Geschossflächenzahl: 0,8

Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0065 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 0065 zum Stichtag:			01.01.16	110,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ¹⁸	01.01.16	14.09.16	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0,- €/m ²	0,- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	300 m ²	480 m ²	-4 %	- 4,40 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				105,60 €/m²

6.2.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹⁹

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	99,18 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	96,72 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	105,60 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		103,74 €/m²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 65.20 zu gerundet 103,70 €/m².

¹⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

¹⁹⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.2.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 65.20

In der Zone 65.20 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der Töpferstraße, der Schulstraße und der Platzgestaltung in der angrenzenden Sanierungszone 72.110.

6.2.3.1 Komponentenmethode²⁰

Anfangswert 103,70 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, der Platzgestaltung Schaffung von Parkplätzen und Entkernung in der Nachbarzone) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 5 % geschätzt²¹).

+ 5,20 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 65.20: 108,90 €/m²

6.2.3.2 „Modell Niedersachsen“²²

Für die Zone 65.20 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	2	keine Maßnahmen	2
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Überwiegend intakte Infrastruktur, jedoch ohne Attraktivität	4	Steigerung der Attraktivität und Ansehlichkeit der Straße, geringe Ergänzung der Infrastruktur,	4
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 103,70 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 108,90 €/m².

²⁰) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

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

²²) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.2.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen²³

Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	108,90 €/m ²	1	108,90 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	108,90 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 65.20 zu 108,90 €/m².

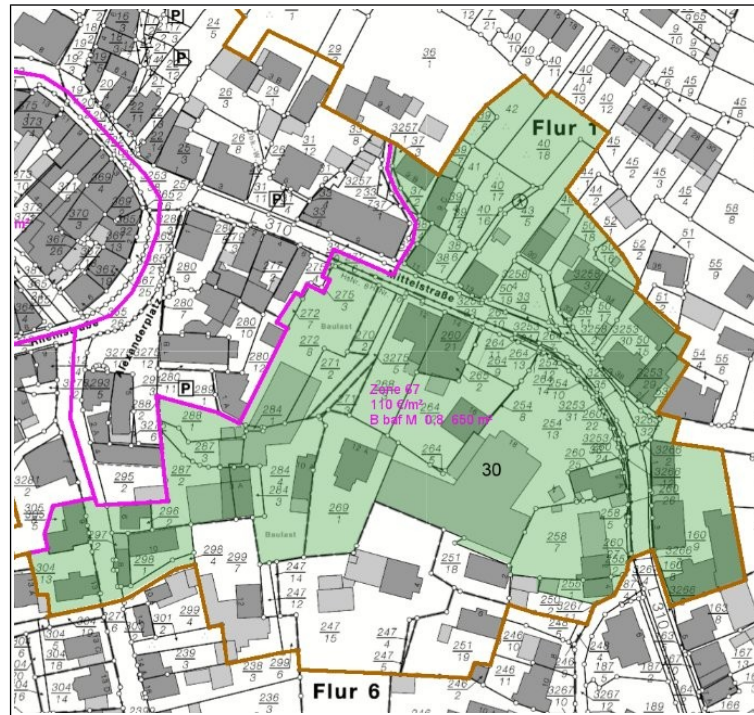
6.2.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 65.20

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (108,90 €/m² minus 103,70 €/m²) ergibt 5,20 €/m². Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 5,20 €/m².

²³⁾ Beschreibung siehe Seite 22 dieses Gutachtens

6.3 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 67.30

Die Zone 67.30 liegt am Rand des Stadtkerns von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0067 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.3.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die nördlich und östlich der Mittelstraße liegenden Grundstücke liegen in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gartenstraße“, „Bergstraße“ und „Hollersborn“. Sie sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Bebauungsplan „Gartenstraße“ lässt eine Kerngebietsnutzung mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zu. Der Bebauungsplan „Bergstraße“ sieht eine Mischgebietsnutzung mit einer GFZ von 0,4 bis 0,8 vor. Für den Bereich westlich der Schneebergstraße legt der Bebauungsplan „Hollersborn“ ein Mischgebiet mit einer GFZ 0,6 fest. Für den Bereich südlich der Mittelstraße liegt kein Bebauungsplan vor. Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 67.30 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Eine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Sanierung ist nicht gegeben.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 0,8. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.3.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 67.30

6.3.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 67.30 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	0,8
Grundstücksgröße:	650 m ²
Bauweise:	offene und geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Für die Zone 67.30 kann der vorläufige Anfangswert²⁴⁾ für unbebaute Grundstücke trotzdem abgeleitet werden. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 67.30 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 103,31 €/m².

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

Für bebaute Grundstücke gibt es einige vergleichbare Kauffälle. Diese werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 67.30 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 67.30 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 98,05 €/m².

6.3.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0067, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0067 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² (SU).

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Geschossflächenzahl:	0,8

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

Grundstücksgröße: 650 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0067 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 0067 zum Stichtag:		01.01.16	110,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ²⁵	01.01.16	14.09.16	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	0,8	0,8	0 %	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	650 m ²	650 m ²	0 %	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				110,00 €/m ²

6.3.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen²⁶

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	103,31 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	98,05 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	110,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		107,65 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 67.30 zu gerundet 107,60 €/m².

6.3.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 67.30

In der Zone 67.30 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

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

6.3.3.1 Komponentenmethode²⁷

Anfangswert 107,60 €/m²

²⁵⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

²⁶⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

²⁷⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Mittelstraße ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3,0 % geschätzt²⁸⁾.

+ 3,20 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert aus Komponentenmethode Zone 67.30: 110,80 €/m²

6.3.3.2 „Modell Niedersachsen“²⁹⁾

Für die Zone 67.30 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Überwiegend intakte Infrastruktur, jedoch ohne Attraktivität	4	Steigerung der Attraktivität und Ansehlichkeit der Straße, geringe Ergänzung der Infrastruktur,	4
	Summe:	4	Summe:	4
	Mittel:	1	Mittel:	1

Tab. : Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1 | 1) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 4,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 107,60 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 4,80 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert im „Modell Niedersachsen“ von 112,40 €/m².

6.3.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen³⁰⁾

Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	110,80 €/m ²	1	111,60 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	112,40 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 67.30 zu 111,60 €/m².

6.3.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 67.30

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (111,60 €/m² minus 107,06 €/m²) ergibt 4,00 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 4,00 €/m².

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

²⁹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

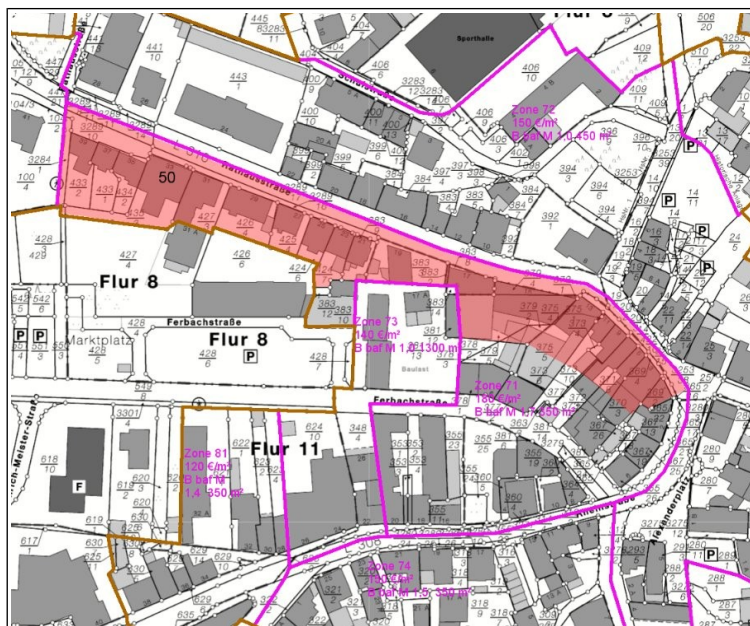
³⁰⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.4.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Zone 67.40

Der Gutachterausschuss beschließt den vorhandenen Bodenrichtwert von 110,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

6.5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 71.50

Die Zone 71.50 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0071 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.5.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 71.50 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung teilweise als Mischgebiet (MI) und teilweise als Kerngebiet (MK) fest. Im MI sieht der B-Plan die GFZ von 1,0 und einer dreigeschossigen offenen Bauweise vor. Die GFZ im MK beträgt 2,0 bzw. 2,2 mit einer drei- und 4-geschossigen geschlossenen Bauweise. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 71.50 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,7. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.5.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 71.50

6.5.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 71.50 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,7
Grundstücksgröße:	350 m ²

Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert³¹⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 71.50 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 154,22 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 71.50 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 71.50 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 179,61 €/m².

6.5.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0071, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0071 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 180,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0071 mit 180,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,7
Grundstücksgröße:	350 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0071 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0071 zum Stichtag:			01.01.16	180,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ³²	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,7	1,7	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	350 m ²	350 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				180,00 €/m ²

6.5.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen³³

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	154,22 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	179,61 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	180,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		177,96 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 71.50 zu gerundet 178,00 €/m².

6.5.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 71.50

In der Zone 71.50 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rathausstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung der Parkplätze entlang der Straße

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

³³⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

- Auswirkung von Zuschüssen für privat durchgeführte Modernisierung

6.5.3.1 Komponentenmethode³⁴

Anfangswert 178,00 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Auswirkung von Zuschüssen für privat durchgeführte Modernisierung, Schaffung von Parkplätzen, Entkernung und Ausbau der Straße) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 4,5% geschätzt³⁵).

+ 8,00 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 71.50: 186,00 €/m²

6.5.3.2 „Modell Niedersachsen“³⁶

Für die Zone 71.50 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	1	Gezielte Behebung der Mängel	1
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	7	Summe:	7
	Mittel:	1,75	Mittel:	1,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,75 | 1,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 178,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 8,90 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 186,90 €/m².

³⁴) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

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

³⁶) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.5.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen³⁷

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 71.50 zu 186,00 €/m².

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	186,00 €/m ²	1	186,40 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	186,90 €/m ²	1	

6.5.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71.50

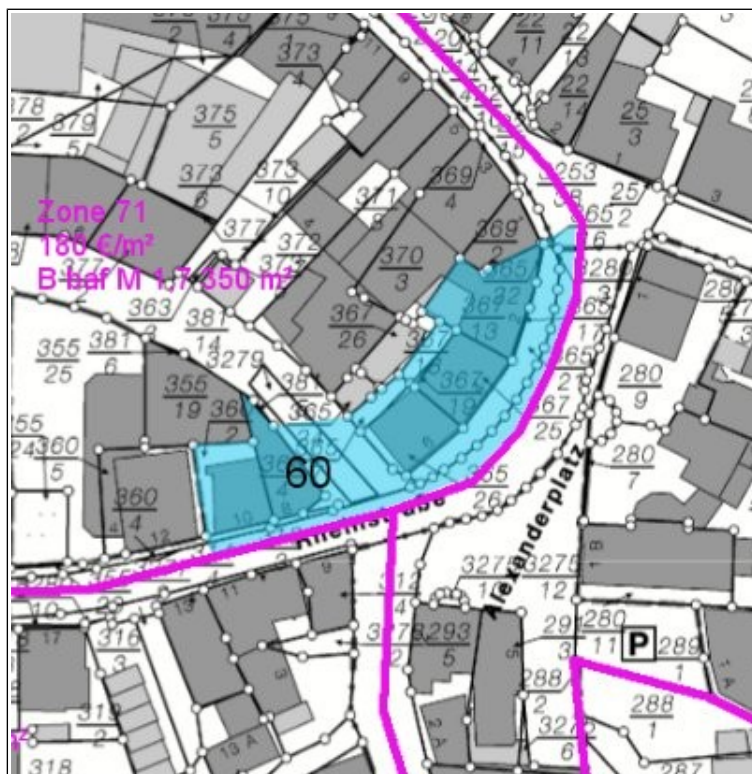
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (186,40 €/m² minus 178,00 €/m²) ergibt 8,40 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 8,40 €/m².

³⁷⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.6 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 71.60

Die Zone 71.60 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0071 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.6.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 71.60 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 2,2 und 4-geschossigen geschlossenen Bauweise fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 71.60 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,7. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.6.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 71.60

6.6.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 71.60 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,7

Grundstücksgröße:	350 m ²
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert³⁸⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 71.60 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 154,22 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 71.60 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 71.60 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 179,61 €/m².

6.6.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0071, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0071 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 180,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0071 mit 180,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,7
Grundstücksgröße:	350 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

³⁸⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0071 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 0071 zum Stichtag:			01.01.16	180,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ³⁹	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,7	1,7	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	350 m ²	350 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				180,00 €/m ²

6.6.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁴⁰

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	154,22 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	179,61 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	180,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		177,96 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 71.60 zu gerundet 178,00 €/m².

6.6.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 71.60

In der Zone 71.60 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rheinstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung des Alexanderplatzes in der gegenüberliegenden Zone (72.140)

³⁹⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁴⁰⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.6.3.1 Komponentenmethode⁴¹

Anfangswert 178,00 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Neugestaltung des Alexanderplatzes) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 4% geschätzt⁴²).

+ 7,10 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 71.60: 185,10 €/m²

6.6.3.2 „Modell Niedersachsen“⁴³

Für die Zone 71.60 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	1	Gezielte Behebung der Mängel	1
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	7	Summe:	7
	Mittel:	1,75	Mittel:	1,75

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,75 | 1,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 178,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 8,90 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 186,90 €/m².

⁴¹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

⁴²⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

⁴³⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.6.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁴⁴

	Einzelresultat	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	185,10 €/m ²	1	186,00 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	186,90 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 71.60 zu 186,00 €/m².

6.6.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71.60

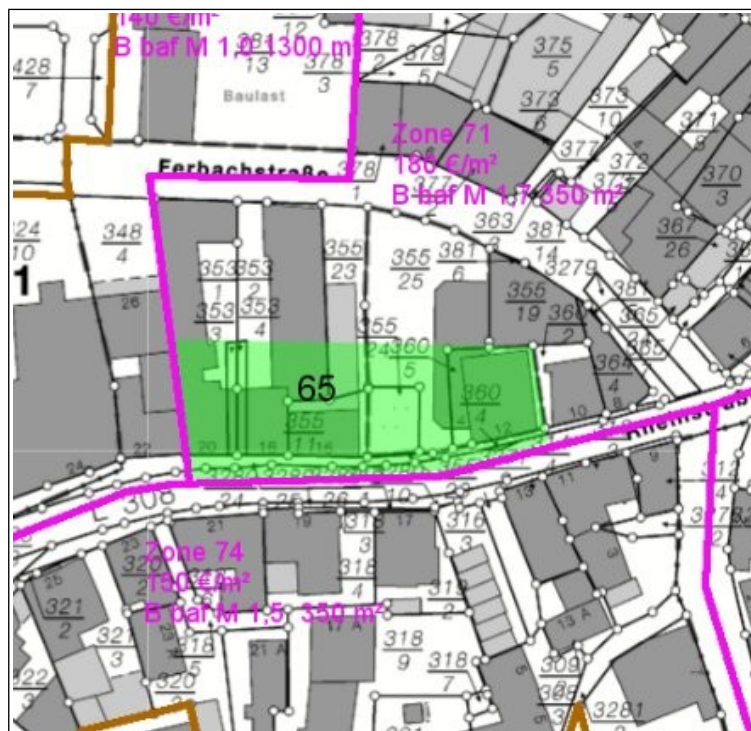
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (186,00 €/m² minus 178,00 €/m²) ergibt 8,00 €/m².

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

⁴⁴⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.7 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 71.65

Die Zone 71.65 liegt im Stadtkern von Hör-Grenzhausen, Stadtteil Hör, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0071 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.7.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 71.65 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 2,2 und 4-geschossigen geschlossenen Bauweise fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 71.65 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,7. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.7.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 71.65

6.7.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 71.65 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,7
Grundstücksgröße:	350 m ²

Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert⁴⁵⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 71.65 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 154,22 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 71.65 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 71.65 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 179,61 €/m².

6.7.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0071, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0071 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 180,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0071 mit 180,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,7
Grundstücksgröße:	350 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

⁴⁵⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0071 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0071 zum Stichtag:			01.01.16	180,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁴⁶	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Lage in der BRW-Zone	0	-20,-- €/m ²	*	-20,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,7	1,7	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	350 m ²	350 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				160,00 €/m ²

* Der Wertunterschied in den räumlich zusammenhängenden Bodenrichtwertzonen 71, 72, 73 und 74 ist sehr hoch. Die Eigenschaften der Zonen sind jedoch ähnlich. Um diesen Unterschied auszugleichen wird der Bodenrichtwert für die Bewertungszone 72.65 um 20 €/m² gesenkt.

6.7.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁴⁷

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	154,22 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	179,61 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	160,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		162,57 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 71.65 zu gerundet 162,60 €/m².

6.7.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 71.65

In der Zone 71.65 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rheinstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung des Alexanderplatzes in der Nähe

⁴⁶⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁴⁷⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.7.3.1 Komponentenmethode⁴⁸

Anfangswert 162,60 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Neugestaltung des Alexanderplatzes) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3,5% geschätzt⁴⁹).

+ 5,70 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 71.65: 168,30 €/m²

6.7.3.2 „Modell Niedersachsen“⁵⁰

Für die Zone 71.65 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 162,60 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 8,10 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 170,70 €/m².

⁴⁸) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

⁴⁹) Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

⁵⁰) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.7.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁵¹

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	168,30 €/m ²	1	169,50 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	170,70 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 71.65 zu 169,50 €/m².

6.7.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 71.65

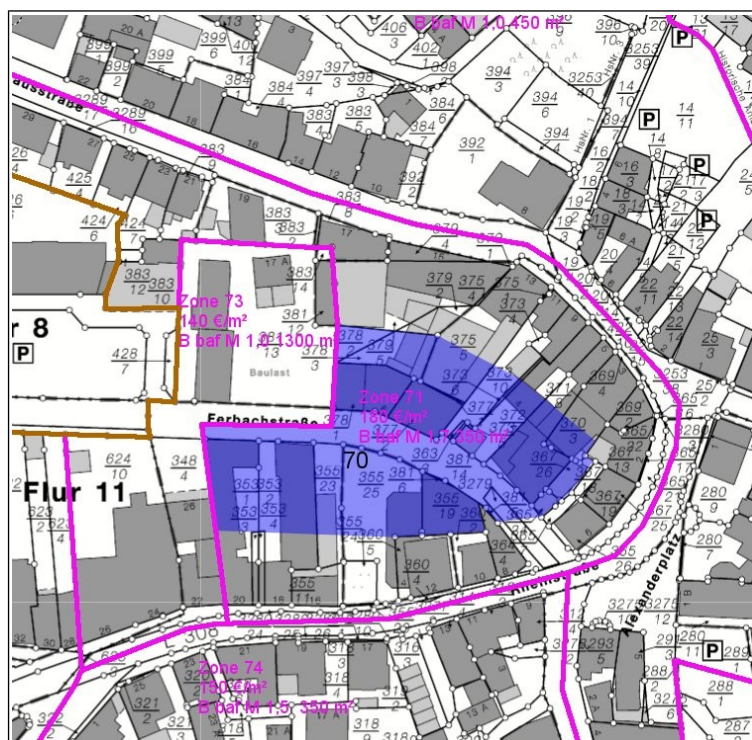
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (169,50 €/m² minus 162,60 €/m²) ergibt 6,90 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 6,90 €/m².

⁵¹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.8 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 71.70

Die Zone 71.70 liegt in Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0071 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.8.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 71.70 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 2,2 und 4-geschossigen geschlossenen Bauweise fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 71.70 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,7. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.8.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 71.70

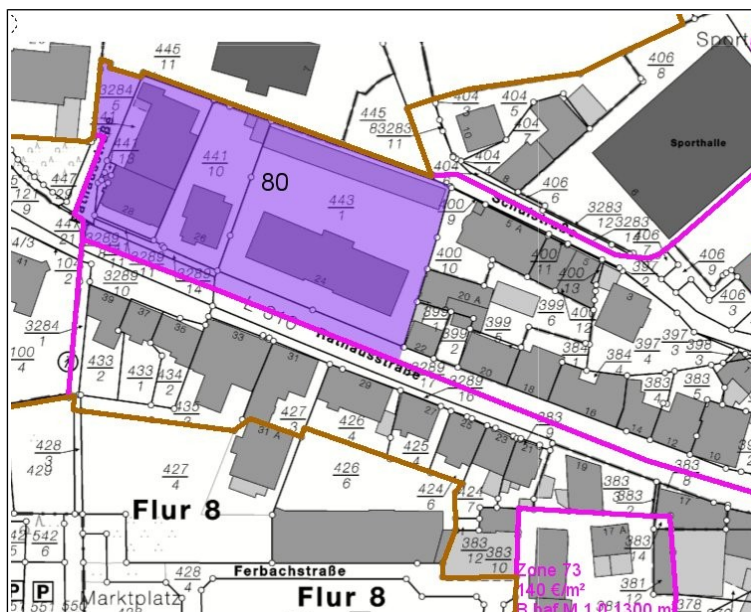
In der Zone 71.70 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Rheinstraße“ und der „Rathausstraße“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, kommt hier nicht in Betracht.

6.8.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Zone 71.70

Der Gutachterausschuss beschließt den vorhandenen Bodenrichtwert von 180,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

6.9 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.80

Die Zone 72.80 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0072 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.9.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 72.80 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 72.80 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.9.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 72.80

6.9.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 72.80 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	750 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert⁵²⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 72.80 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 104,50 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 72.80 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 72.80 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 125,28 €/m².

6.9.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0072, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0072 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0072 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand : baureifes Land

Zusatz (SU): Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 1,0

Grundstücksgröße: 450 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0072 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

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

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0072 zum Stichtag:			01.01.16	150,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁵³	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	700 m ²	4%	-6,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				144,00 €/m ²

6.9.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁵⁴

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	104,50 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	125,28 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	144,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		138,08 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 72.80 zu gerundet 138,10 €/m².

6.9.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 72.80

In der Zone 72.80 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rathausstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung des Platzes in der Nachbarzone (112.220)
- Auswirkung von Zuschüssen für privat durchgeführte Modernisierung

6.9.3.1 Komponentenmethode⁵⁵

Anfangswert 138,10 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Neugestaltung des Platzes in Zone 112.220, private Modernisierungen durch Zuschüsse) und dem

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

⁵⁴⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

⁵⁵⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 4% geschätzt⁵⁶⁾.

+ 5,50 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 72.80:

143,60 €/m²

6.9.3.2 „Modell Niedersachsen“⁵⁷⁾

Für die Zone 72.80 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 138,10 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,90 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 145,00 €/m².

⁵⁶⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

⁵⁷⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.9.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁵⁸

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	143,60 €/m ²	1	144,30 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	145,00 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 72.80 zu 144,30 €/m².

6.9.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 72.80

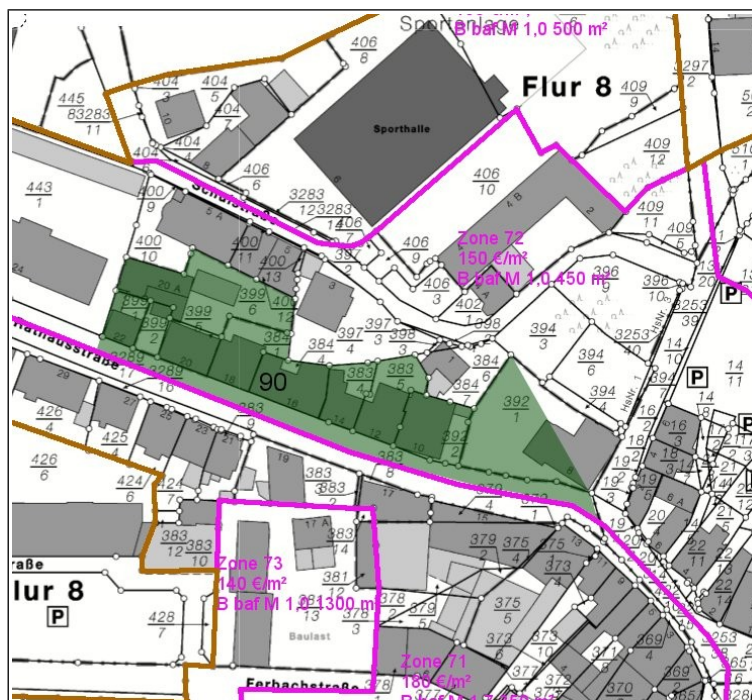
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (144,30 €/m² minus 138,10 €/m²) ergibt 6,20 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 6,20 €/m².

⁵⁸⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.10 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.90

Die Zone 72.90 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0072 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.10.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 72.90 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 72.90 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden für den Bereich des Grundstücks Rathausstraße 8 Änderungen des Bebauungsplans „Gartenstraße“ vorgenommen. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine Mischgebietsnutzung mit einer maximalen zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,6 mit einer 2-geschossigen geschlossenen Bauweise zu. Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.10.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 72.90

6.10.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 72.90 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)
- Geschossflächenzahl: 1,0
- Grundstücksgröße: 300 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Hör-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert⁵⁹⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 72.90 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 115,58 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 72.90 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 72.90 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 136,18 €/m².

6.10.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0072, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0072 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0072 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsan

⁵⁹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

lagen in der Bodenrichtwertzone 0072 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0072 zum Stichtag:			01.01.16	150,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁶⁰	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	300 m ²	4%	6,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				156,00 €/m ²

6.10.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁶¹

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	115,58 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	136,18 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	156,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		149,84 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 72.90 zu gerundet 149,80 €/m².

6.10.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 72.90

In der Zone 72.90 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rathausstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung des Platzes
- Auswirkung von Zuschüssen für privat durchgeführte Modernisierung

⁶⁰⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁶¹⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.10.3.1 Komponentenmethode⁶²

Anfangswert

149,80 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Neugestaltung des Platzes, Entkernung, private Modernisierungen durch Zuschüsse) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 5% geschätzt⁶³).

+ 7,50 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 72.90:

157,30 €/m²**6.10.3.2** „Modell Niedersachsen“⁶⁴

Für die Zone 72.90 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	2	Gezielte Behebung der Mängel	2
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	8	Summe:	8
	Mittel:	2	Mittel:	2

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2 | 2) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 149,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 8,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 158,00 €/m².

⁶²⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

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

⁶⁴⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.10.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁶⁵

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	157,30 €/m ²	1	157,60 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	158,00 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 72.90 zu 157,60 €/m².

6.10.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 72.90

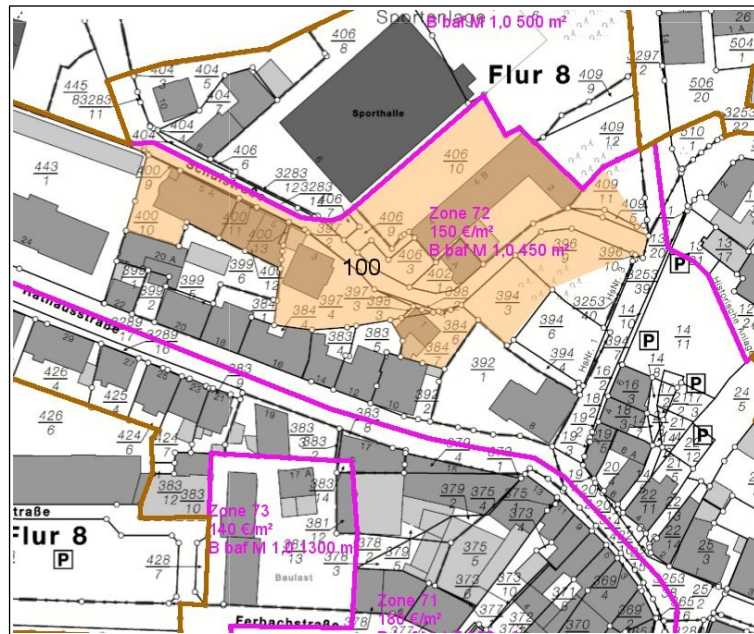
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (157,60 €/m² minus 149,80 €/m²) ergibt 7,80 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 7,80 €/m².

⁶⁵⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.11 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.100

Die Zone 72.100 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0072 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.11.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 72.100 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen. Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 72.100 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.11.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 72.100

6.11.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 72.100 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Hör-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert⁶⁶⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 72.100 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 104,82 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 72.100 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 72.100 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 126,71 €/m².

6.11.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0072, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0072 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0072 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

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

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0072 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0072 zum Stichtag:		01.01.16	150,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁶⁷	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	450 m ²	0%	0,00 €/m ²
Lage in der BRW-Zone	durchschnittlich	durchschnittlich	*	-10,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				140,00 €/m ²

* Der Wertunterschied in den räumlich zusammenhängenden Bodenrichtwertzonen 71, 72, 73 und 74 ist sehr hoch. Die Eigenschaften der Zonen sind jedoch ähnlich. Um diesen Unterschied auszugleichen wird der Bodenrichtwert für die Bewertungszone 72.100 um 10 €/m² gesenkt.

6.11.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁶⁸

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	104,82 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	126,71 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	140,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		135,25 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 72.100 zu gerundet 135,20 €/m².

⁶⁷⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁶⁸⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.11.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 72.100

In der Zone 72.100 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Schulstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung des Platzes in der Nachbarzone 72.110
- Abriss alter Gebäudesubstanz
- Modernisierung von Objekten aufgrund von privaten Zuschüssen

6.11.3.1 Komponentenmethode⁶⁹

Anfangswert 135,20 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Neugestaltung des Platzes, Entkernung, private Zuschüsse) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 7% geschätzt⁷⁰).

+ 9,50 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 72.100: 144,70 €/m²

6.11.3.2 „Modell Niedersachsen“⁷¹

Für die Zone 72.100 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	4	Keine Maßnahmen	4
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	10	Summe:	10
	Mittel:	2,5	Mittel:	2,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

⁶⁹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

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

⁷¹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,5 | 2,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 6,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 135,20 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 8,80 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 144,00 €/m².

6.11.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁷²

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	144,70 €/m ²	1	144,30 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	144,00 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 72.100 zu 144,30 €/m².

6.11.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 72.100

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (144,30 €/m² minus 135,20 €/m²) ergibt 9,10 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 9,10 €/m².

⁷²⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert⁷³⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 72.105 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 104,82 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 72.105 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 72.105 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 126,71 €/m².

6.12.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0072, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0072 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0072 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0

⁷³⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Grundstücksgröße: 450 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0072 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 0072 zum Stichtag:			01.01.16	150,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁷⁴	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	450 m ²	0%	0,00 €/m ²
Lage in der BRW-Zone	durchschnittlich	durchschnittlich	*	-20,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				130,00 €/m²

* Die Zone 72.105 liegt am Rand der Bodenrichtwertzone 72 im rückwärtigen Bereich. Um den Lageunterschied auszugleichen wird der Bodenrichtwert für die Bewertungszone 72.105 um 20 €/m² gesenkt.

6.12.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁷⁵

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	104,82 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	126,71 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	130,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		127,56 €/m²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 72.105 zu gerundet 127,60 €/m².

⁷⁴⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁷⁵⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.12.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 72.105

In der Zone 72.105 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Schulstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße

6.12.3.1 Komponentenmethode⁷⁶

Anfangswert 127,60 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2,5% geschätzt⁷⁷).

+ 3,20 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 72.105:

130,80 €/m²

6.12.3.2 „Modell Niedersachsen“⁷⁸

Für die Zone 72.105 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	4	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	4
	Summe:	4	Summe:	4
	Mittel:	1	Mittel:	1

Tab. : Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1 | 1) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet wer-

⁷⁶) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

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

⁷⁸) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

den. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 4,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 127,60 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,70 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 133,30 €/m².

6.12.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁷⁹

	Einzelresultat	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	130,80 €/m ²	1	132,00 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	133,30 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 72.105 zu 132,00 €/m².

6.12.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 72.105

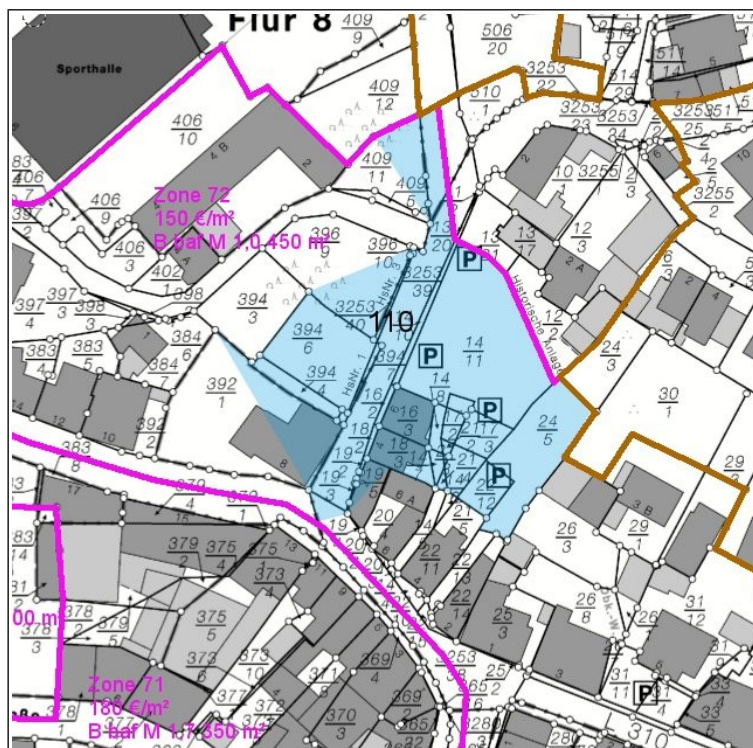
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (132,00 €/m² minus 127,60 €/m²) ergibt 4,40 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 4,40 €/m².

⁷⁹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.13 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.110

Die Zone 72.110 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0072 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.13.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 72.110 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 72.110 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden für den Bereich der Bewertungszone Änderungen des Bebauungsplans „Gartenstraße“ vorgenommen. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine Mischgebietsnutzung, Parkplatzflächen und einen Fußgängerbereich zu. Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) betragen 0,4; 0,6 und 0,8 mit einer 2-geschossigen geschlossenen Bauweise.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.13.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 72.110

6.13.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 72.110 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert⁸⁰⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 72.110 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 104,82 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 72.110 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 72.110 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 126,71 €/m².

6.13.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0072, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0072 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0072 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

⁸⁰⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0072 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0072 zum Stichtag:		01.01.16	150,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁸¹	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	450 m ²	0%	0,00 €/m ²
Lage in der BRW-Zone	durchschnittlich	durchschnittlich	*	-10,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016			140,00 €/m ²	

* Der Wertunterschied in den räumlich zusammenhängenden Bodenrichtwertzonen 71, 72, 73 und 74 ist sehr hoch. Die Eigenschaften der Zonen sind jedoch ähnlich. Um diesen Unterschied auszugleichen wird der Bodenrichtwert für die Bewertungszone 72.110 um 10 €/m² gesenkt.

6.13.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁸²

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	104,82 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	126,71 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	140,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		135,25 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 72.110 zu gerundet 135,20 €/m².

6.13.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 72.110

In der Zone 72.110 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

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

⁸¹⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁸²⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

- Ausbau und Gestaltung der „Töpferstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung des Platzes
- Schaffung von Parkplätzen
- Abriss alter Gebäudesubstanz

6.13.3.1 Komponentenmethode⁸³

Anfangswert 135,20 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Neugestaltung des Platzes, Entkernung) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 8% geschätzt⁸⁴).

+ 10,80 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 72.110: 146,00 €/m²

6.13.3.2 „Modell Niedersachsen“⁸⁵

Für die Zone 72.110 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	1	Gezielte Behebung der Mängel	1
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	1	keine Maßnahmen	1
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	2	Keine Maßnahmen	2
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	10	Summe:	10
	Mittel:	2,5	Mittel:	2,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,5 | 2,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 6,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 135,20 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 8,80 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 144,00 €/m².

⁸³⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

⁸⁴⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

⁸⁵⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.13.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁸⁶

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	146,00 €/m ²	1	145,00 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	144,00 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 72.110 zu 145,00 €/m².

6.13.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 72.110

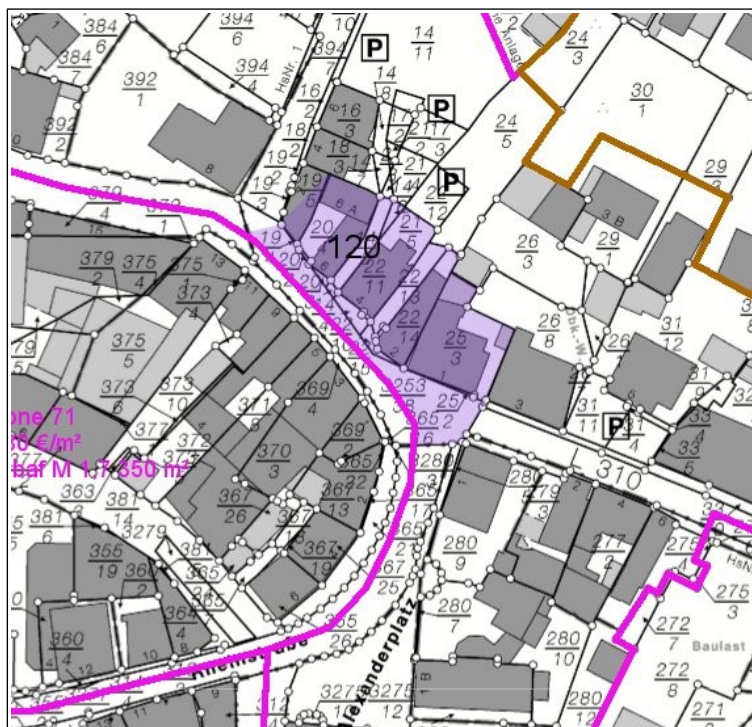
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (145,00 €/m² minus 135,20 €/m²) ergibt 9,80 €/m².

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

⁸⁶⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.14 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.120

Die Zone 72.120 liegt im Stadtkern von Hör-Grenzhausen, Stadtteil Hör, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0072 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.14.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 72.120 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 72.120 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurde für den Bereich der Grundstücke Rathausstraße 2, 4, 6 und 6A eine Änderung des Bebauungsplans „Gartenstraße“ vorgenommen. Der Bebauungsplan lässt zukünftig eine Mischgebietsnutzung mit einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 mit einer 2- bis 3-geschossigen geschlossenen Bauweise zu.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.14.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 72.120

6.14.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 72.120 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	250 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert⁸⁷⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 72.120 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 122,95 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 72.120 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 72.120 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 145,34 €/m².

6.14.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0072, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0072 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0072 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

⁸⁷⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0072 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0072 zum Stichtag:			01.01.16	150,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁸⁸	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	250 m ²	5%	7,50 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				157,50 €/m ²

6.14.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁸⁹

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	122,95 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	145,34 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	157,50 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		152,97 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 72.120 zu gerundet 153,00 €/m².

6.14.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 72.120

In der Zone 72.120 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rathausstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung des Platzes in der Nachbarzone 72.110
- Schaffung von Parkplätzen in der Nachbarzone 72.120
- Abriss alter Gebäudesubstanz

⁸⁸⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁸⁹⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.14.3.1 Komponentenmethode⁹⁰

Anfangswert 153,00 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Neugestaltung des Platzes, Schaffung von Parkplätzen, Entkernung) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 5,5% geschätzt⁹¹).

+ 8,40 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 72.120: 161,40 €/m²

6.14.3.2 „Modell Niedersachsen“⁹²

Für die Zone 72.120 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	1	keine Maßnahmen	1
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	7	Summe:	7
	Mittel:	1,75	Mittel:	1,75

Tab. : Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,75 | 1,7,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5,0%. Bei dem zonalen Anfangswert von 153,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 7,70€/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 160,70 €/m².

⁹⁰⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

⁹¹⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

⁹²⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.14.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen⁹³

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	161,40 €/m ²	1	161,00 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	160,70 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 72.120 zu 161,00 €/m².

6.14.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 72.120

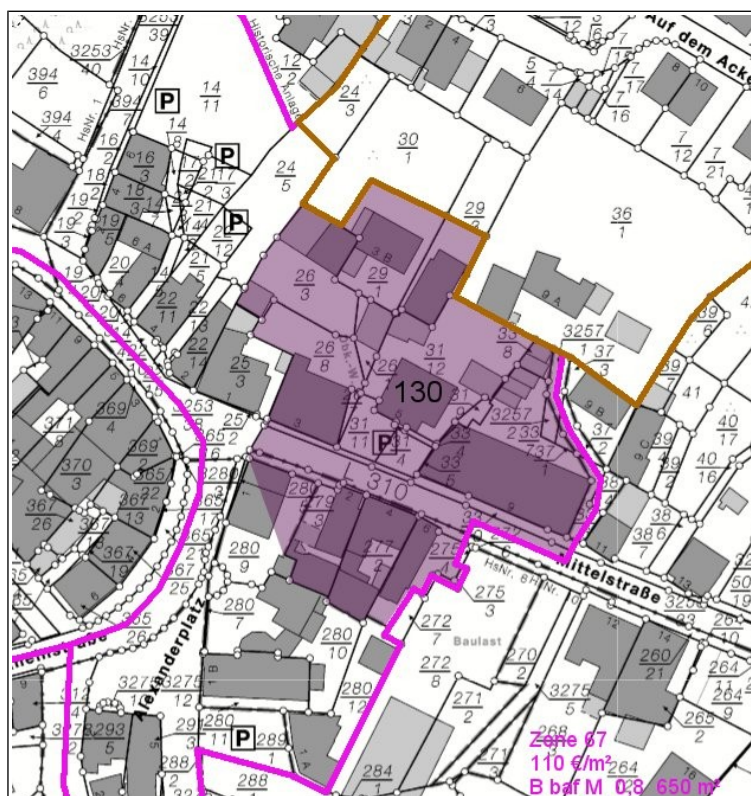
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (161,00 €/m² minus 153,00 €/m²) ergibt 8,00 €/m².

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

⁹³⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.15 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.130

Die Zone 72.130 liegt im Stadtkern von Hör-Grenzhausen, Stadtteil Hör, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0072 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.15.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 72.130 nördlich der Mittelstraße liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,0 fest. Für den Bereich südlich der Mittelstraße liegt kein Bebauungsplan vor. Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 72.130 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.15.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 72.130

6.15.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 72.130 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert⁹⁴⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 72.130 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 104,82 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 72.130 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 72.130 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 126,71 €/m².

6.15.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0072, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0072 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0072 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²

⁹⁴⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0072 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0072 zum Stichtag:		01.01.16	150,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ⁹⁵	01.01.16	14.09.16	0%
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	450 m ²	0%
Lage in der BRW-Zone	durchschnittlich	durchschnittlich	*
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016			140,00 €/m ²

* Der Wertunterschied in den räumlich zusammenhängenden Bodenrichtwertzonen 71, 72, 73 und 74 ist sehr hoch. Die Eigenschaften der Zonen sind jedoch ähnlich. Um diesen Unterschied auszugleichen wird der Bodenrichtwert für die Bewertungszone 72.130 um 10 €/m² gesenkt.

6.15.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁹⁶

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	104,82 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	126,71 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	140,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		135,25 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 72.130 zu gerundet 135,20 €/m².

⁹⁵⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

⁹⁶⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.15.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 72.130

In der Zone 72.130 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Mittelstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße

6.15.3.1 Komponentenmethode⁹⁷

Anfangswert 135,20 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Schaffung von Parkplätzen, Gestaltung des Platzes) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 4% geschätzt⁹⁸).

+ 5,40 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 72.130: 140,60 €/m²

6.15.3.2 „Modell Niedersachsen“⁹⁹

Für die Zone 72.130 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Misstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	1	Keine Maßnahmen	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	7	Summe:	7
	Mittel:	1,75	Mittel:	1,75

Tab. : Klassifizierung der Misstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,75 | 1,75) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 135,20 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 7,40€/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 142,60 €/m².

⁹⁷⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

⁹⁸⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

⁹⁹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.15.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹⁰⁰

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	140,60 €/m ²	1	141,60 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	142,60 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 72.130 zu 141,60 €/m².

6.15.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 72.130

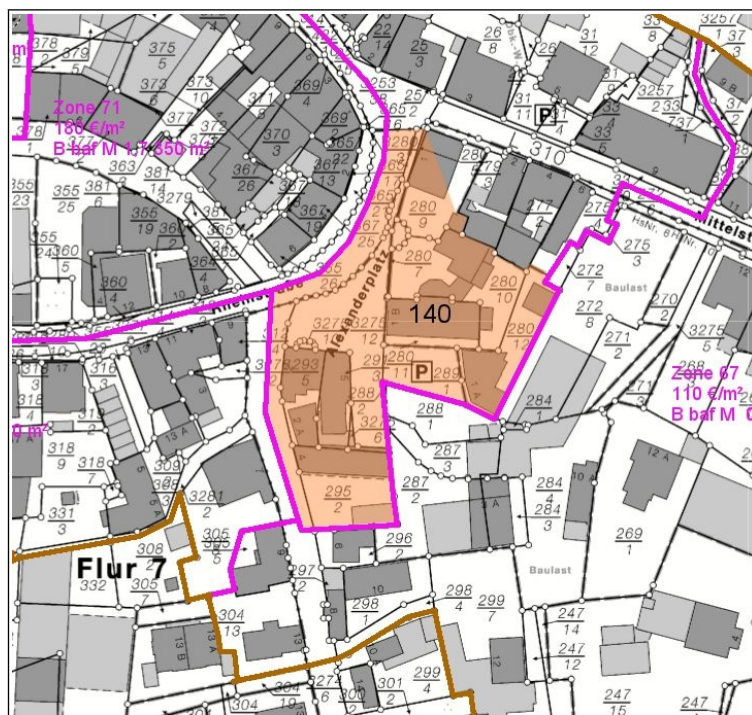
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (141,60 €/m² minus 135,20 €/m²) ergibt 6,40 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 6,40 €/m².

¹⁰⁰⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.16 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 72.140

Die Zone 72.140 liegt im Stadtkern von Hör-Grenzhausen, Stadtteil Hör, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0072 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.16.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Für den Bereich der Zone 72.140 liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet und die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 72.140 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Das Planungsrecht hat sich durch die Sanierung nicht geändert.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.16.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 72.140

6.16.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 72.140 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	600 m ²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Hör-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert¹⁰¹⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 72.140 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 110,04 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 72.140 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 72.140 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 132,31 €/m².

6.16.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0072, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0072 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0072 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	450 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsan

¹⁰¹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

lagen in der Bodenrichtwertzone 0072 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0072 zum Stichtag:			01.01.16	150,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ¹⁰²	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	450 m ²	600 m ²	3%	-4,50 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				145,50 €/m ²

6.16.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹⁰³

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	110,04 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	132,31 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	145,50 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		140,74 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 72.140 zu gerundet 140,70 €/m².

6.16.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 72.140

In der Zone 72.140 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rheinstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Neugestaltung des Alexanderplatzes
- Schaffung von Parkplätzen
- Entkernung

¹⁰²⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

¹⁰³⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.16.3.1 Komponentenmethode¹⁰⁴

Anfangswert

140,70 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Neugestaltung des Platzes, Entkernung) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 6% geschätzt¹⁰⁵).

+ 8,40 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 72.140:

149,10 €/m²**6.16.3.2** „Modell Niedersachsen“¹⁰⁶

Für die Zone 72.140 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	3	Keine Maßnahmen	3
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	7	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	7
	Summe:	10	Summe:	10
	Mittel:	2,5	Mittel:	2,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (2,5 | 2,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 6,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 140,70 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 9,10€/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 149,80 €/m².

¹⁰⁴) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

¹⁰⁵) Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

¹⁰⁶) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.16.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹⁰⁷

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	149,10 €/m ²	1	149,40 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	149,80 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 72.140 zu 149,40 €/m².

6.16.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 72.140

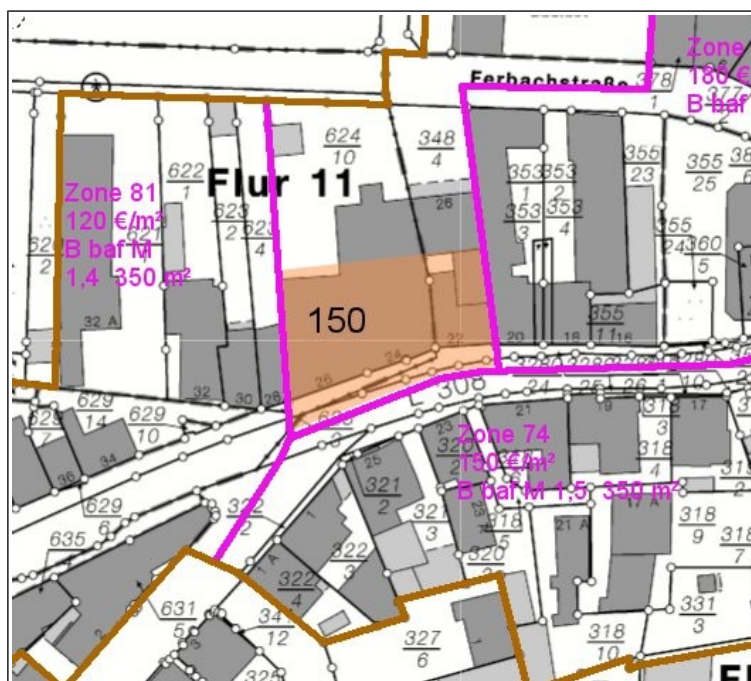
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (149,40 €/m² minus 140,70 €/m²) ergibt 8,70 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 8,70 €/m².

¹⁰⁷⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.17 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 73.150

Die Zone 73.150 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0073 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.17.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 73.150 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 und 3-geschossigen geschlossenen Bauweise fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 73.150 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.17.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 73.150

6.17.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 73.150 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)
- Geschossflächenzahl: 1,0

Grundstücksgröße:	1300 m ²
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert¹⁰⁸⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 73.150 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 140,88 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 73.150 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 73.150 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 133,68 €/m².

6.17.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0073, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0073 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 140,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0073 mit 140,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	1300 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

¹⁰⁸⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0073 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0073 zum Stichtag:			01.01.16	140,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ¹⁰⁹	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	1300 m ²	1300 m ²	0%	0,00 €/m ²
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	*	10,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				150,00 €/m ²

* Der Wertunterschied in den räumlich zusammenhängenden Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 73 ist sehr hoch. Die Eigenschaften der Zonen sind jedoch ähnlich. Um diesen Unterschied auszugleichen wird der Bodenrichtwert für die Bewertungszone 73 um 10 €/m² angehoben.

6.17.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹¹⁰

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	140,88 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	133,68 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	150,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		146,79 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 73.150 zu gerundet 146,80 €/m².

6.17.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 73.150

In der Zone 73.150 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rheinstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Gestaltung von Plätzen

¹⁰⁹⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

¹¹⁰⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.17.3.1 Komponentenmethode¹¹¹

Anfangswert 146,80 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Gestaltung von Plätzen) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3,5% geschätzt¹¹².

+ 5,10 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 73.150: 151,90 €/m²

6.17.3.2 „Modell Niedersachsen“¹¹³

Für die Zone 73.150 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 146,80 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 7,30 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 154,10 €/m².

¹¹¹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

¹¹²⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

¹¹³⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.17.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹¹⁴

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	151,90 €/m ²	1	153,00 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	154,10 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 73.150 zu 153,00 €/m².

6.17.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 73.150

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (153,00 €/m² minus 146,80 €/m²) ergibt 6,20 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 6,20 €/m².

¹¹⁴⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.18 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 73.160

Die Zone 73.160 liegt in Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich den Bodenrichtwertzonen 0071 und 73 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.18.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 73.160 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 und 3-geschossigen geschlossenen Bauweise fest. Ein Teil wird auch als Kerngebiet (MK) festgelegt. Hier ist eine GFZ von 3,0 mit einer 3-geschossigen Bauweise möglich. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 73.160 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.18.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 73.160

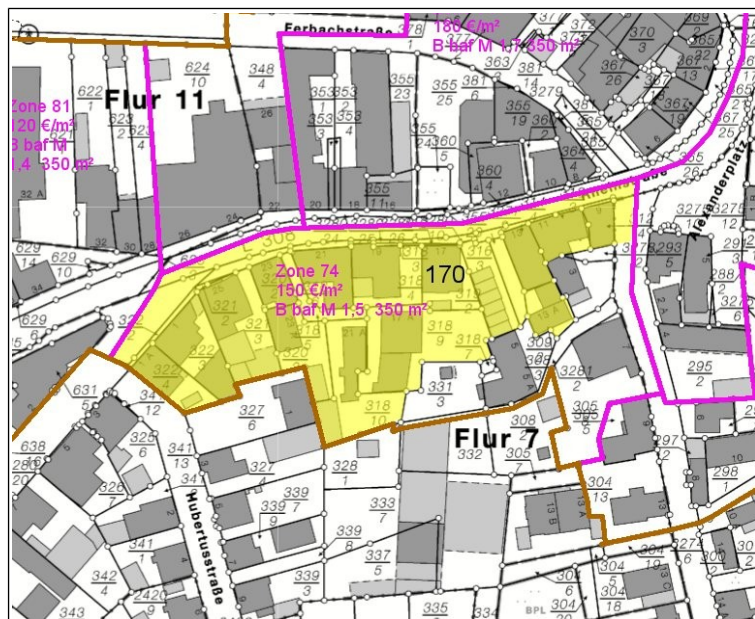
In der Zone 73.160 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Rheinstraße“ und der „Rathausstraße“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, kommt hier nicht in Betracht.

6.18.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für die Zone 73.160

Der Gutachterausschuss beschließt den vorhandenen Bodenrichtwert von 140,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

6.19 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 74.170

Die Zone 74.170 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0074 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.19.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 74.170 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hollerborn“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 74.170 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,5. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.19.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 74.170

6.19.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 74.170 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)
- Geschossflächenzahl: 1,5
- Grundstücksgröße: 350 m²
- Bauweise: geschlossene Bauweise

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Hör-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert¹¹⁵⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 74.170 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 114,77 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 74.170 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 74.170 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 136,64 €/m².

6.19.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0074, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0074 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0074 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand : baureifes Land

Zusatz (SU): Der Zusatz (SU) „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl: 1,5

Grundstücksgröße: 350 m²

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsan

¹¹⁵⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

lagen in der Bodenrichtwertzone 0074 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0074 zum Stichtag:			01.01.16	150,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ¹¹⁶	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,5	1,5	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	350 m ²	350 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				150,00 €/m ²

6.19.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹¹⁷

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	114,77 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	136,64 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	150,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		145,23 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 74.170 zu gerundet 145,20 €/m².

6.19.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 74.170

In der Zone 74.170 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rheinstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße

¹¹⁶⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

¹¹⁷⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.19.3.1 Komponentenmethode¹¹⁸

Anfangswert 145,20 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3,5% geschätzt¹¹⁹.

+ 5,10 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 74.170: 150,30 €/m²

6.19.3.2 „Modell Niedersachsen“¹²⁰

Für die Zone 74.170 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	5	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	5
	Summe:	5	Summe:	5
	Mittel:	1,25	Mittel:	1,25

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,25 | 1,25) kann mit der von Kanngieser, Bodenstein, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 4,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 145,20 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,50€/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 151,70 €/m².

¹¹⁸⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

¹¹⁹⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

¹²⁰⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.19.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹²¹

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	150,30 €/m ²	1	151,00 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	151,70 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 74.170 zu 151,00 €/m².

6.19.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 74.170

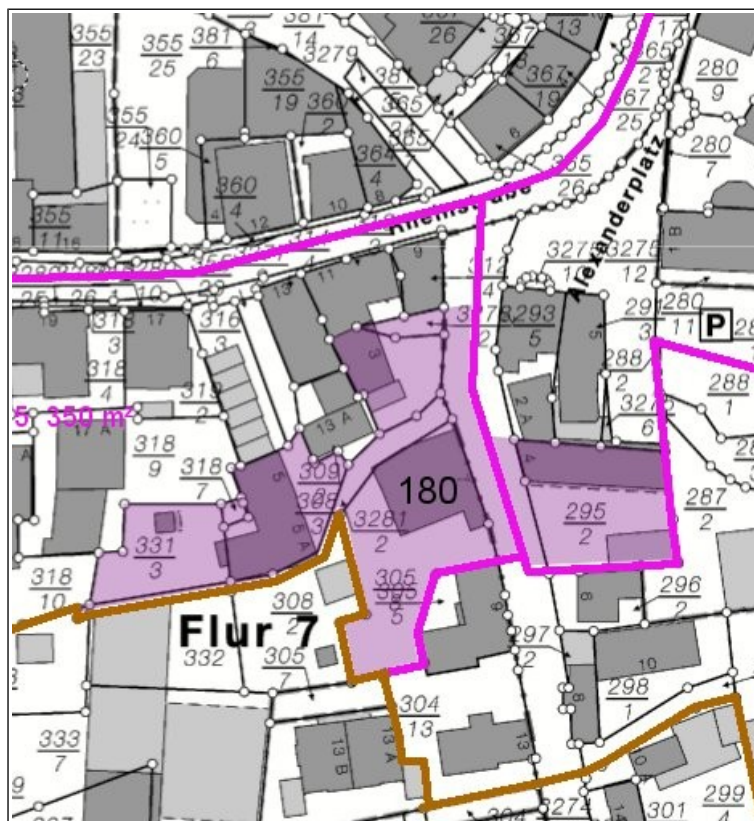
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (151,00 €/m² minus 145,20 €/m²) ergibt 5,80 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 5,80 €/m².

¹²¹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.20 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 74.180

Die Zone 74.180 liegt in Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0074 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.20.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 74.180 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hollerborn“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 74.180 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,5. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.20.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 74.180

6.20.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 74.180 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Art der baulichen Nutzung: gemischte Bauflächen (M)

Geschossflächenzahl:	1,5
Grundstücksgröße:	350 m ²
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert¹²²⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 74.180 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 122,96 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 74.180 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 74.180 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 146,40 €/m².

6.20.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0074, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0074 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 150,00 €/m² (SU) und zum Teil in der Bodenrichtwertzone 0072 mit einem Bodenrichtwert von ebenfalls 150 €/m² (SU). Da der überwiegende Teil der Bewertungszone in der Bodenrichtwertzone 0074 liegt, wird beim Bodenrichtwertverfahren von dieser Zone ausgegangen.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (0074 mit 150,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,5
Grundstücksgröße:	350 m ²

¹²²⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

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

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0074 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0074 zum Stichtag:			01.01.16	150,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ¹²³	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,5	1,5	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	350 m ²	350 m ²	0%	0,00 €/m ²
Lage in der BRW-Zone	durchschnittlich	durchschnittlich	*	-20,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				130,00 €/m ²

* Der Wertunterschied in den räumlich zusammenhängenden Bodenrichtwertzonen 71, 72, 73 und 74 ist sehr hoch. Die Eigenschaften der Zonen sind jedoch ähnlich. Um diesen Unterschied auszugleichen wird der Bodenrichtwert für die Bewertungszone 74.180 um 20 €/m² gesenkt.

¹²³⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

6.20.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹²⁴

	Verfahrensergebnis	Gewicht
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	122,96 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	146,40 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	130,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		131,98 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 74.180 zu gerundet 132,00 €/m².

6.20.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 74.180

In der Zone 74.180 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Schneebergstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße

6.20.3.1 Komponentenmethode¹²⁵

Erläuterungen zur Qualifizierung der Sanierungsvorteile

Die auf die Endwertzone einwirkenden Vorteile sind nachfolgend qualifiziert.

Anfangswert	132,00 €/m ²
Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3% geschätzt ¹²⁶).	+ 4,00 €/m ²
vorläufiger zonaler Endwert Zone 74.180:	136,00 €/m ²

¹²⁴) Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

¹²⁵) Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

¹²⁶) Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

6.20.3.2 „Modell Niedersachsen“¹²⁷

Für die Zone 74.180 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 132,00 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,60 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 138,60 €/m².

6.20.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹²⁸

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	136,00 €/m ²	1	137,30 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	138,60 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 74.180 zu 137,30 €/m².

6.20.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 74.180

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (137,30 €/m² minus 132,00 €/m²) ergibt 5,30 €/m².

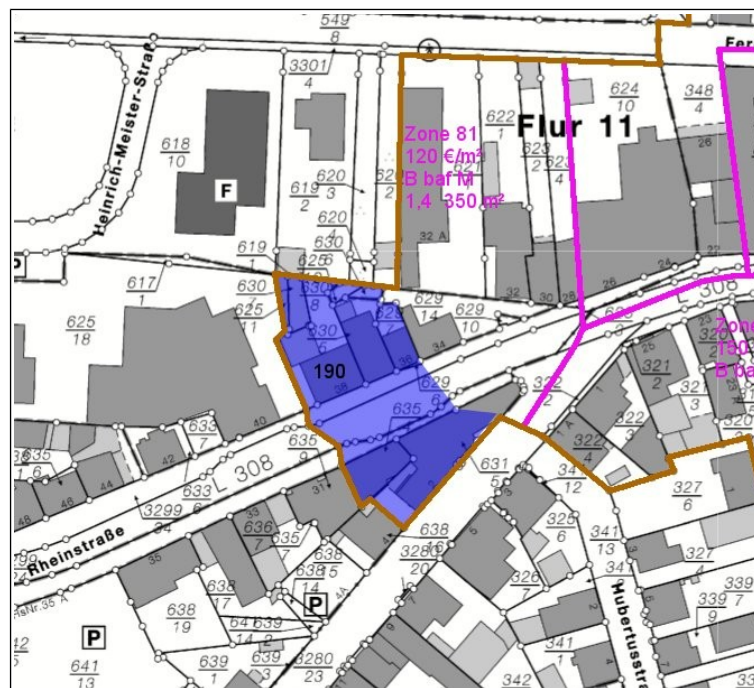
Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 5,30 €/m².

¹²⁷⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

¹²⁸⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.21 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 81.190

Die Zone 81.190 liegt in Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0081 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.21.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 81.190 nördlich der Rheinstraße liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 und einer 3-geschossigen Bauweise fest. Für die Grundstücke südlich der Rheinstraße liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die bauliche Nutzung der Grundstücke ohne Sanierungseinflüsse ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 81.190 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.21.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 81.190

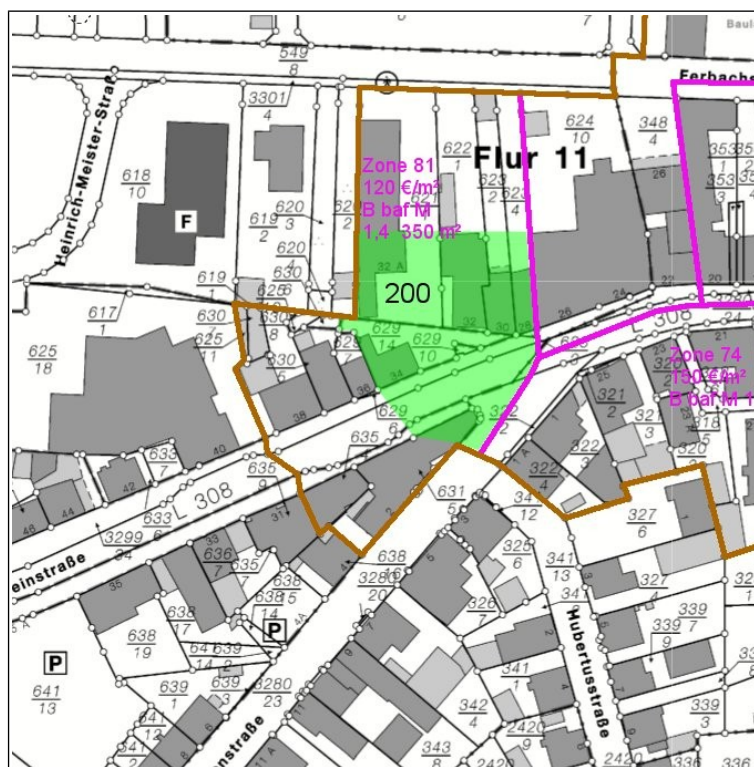
In der Zone 81.190 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Rheinstraße“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Die Straße wurde in diesem Bereich nicht ausgebaut. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, kommt hier nicht in Betracht.

6.21.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in der Zone 81.190

Der Gutachterausschuss beschließt den vorhandenen Bodenrichtwert von 120,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

6.22 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 81.200

Die Zone 81.200 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0081 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.22.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 81.200 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 und einer 3- geschossigen Bauweise fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 81.200 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.22.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 81.200

6.22.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 81.200 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	350 m ²
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

6.22.2.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebaute Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert¹²⁹⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 81.200 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 91,46 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 81.200 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 81.200 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 111,08 €/m².

6.22.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0081, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0081 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 120,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0081 mit 120,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0

¹²⁹⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Grundstücksgröße: 350 m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zustand der Erschließungsanlagen: Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0081 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabefreies baureifes Land in der BRWZ 0081 zum Stichtag:			01.01.16	120,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ¹³⁰	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	350 m ²	350 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				120,00 €/m ²

6.22.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹³¹

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	91,46 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	111,08 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	120,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		116,43 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 81.200 zu gerundet 116,40 €/m².

6.22.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 81.200

In der Zone 81.200 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rheinstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Gestaltung des Platzes

¹³⁰⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

¹³¹⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.22.3.1 Komponentenmethode¹³²

Anfangswert 116,40 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Gestaltung des Platzes) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 3% geschätzt¹³³).

+ 3,50 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 81.200: 119,90 €/m²

6.22.3.2 „Modell Niedersachsen“¹³⁴

Für die Zone 81.200 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	4	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	4
	Summe:	4	Summe:	4
	Mittel:	1	Mittel:	1

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,0 | 1,0) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 4,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 116,40 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 121,60 €/m².

¹³²⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

¹³³⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

¹³⁴⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.22.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹³⁵

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	119,90 €/m ²	1	120,75 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	121,60 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 81.200 zu 120,70 €/m².

6.22.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 81.200

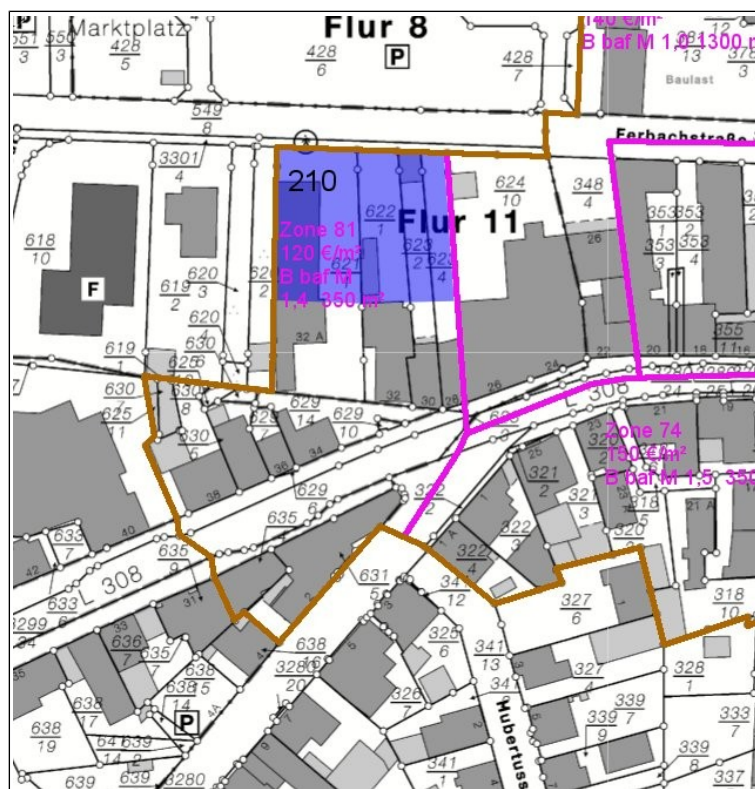
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (120,70 €/m² minus 116,40 €/m²) ergibt 4,30 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 4,30 €/m².

¹³⁵⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.23 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 81.210

Die Zone 81.210 liegt in Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0081 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.23.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 81.210 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 und einer 3- geschossigen Bauweise fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 81.210 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.23.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 81.210

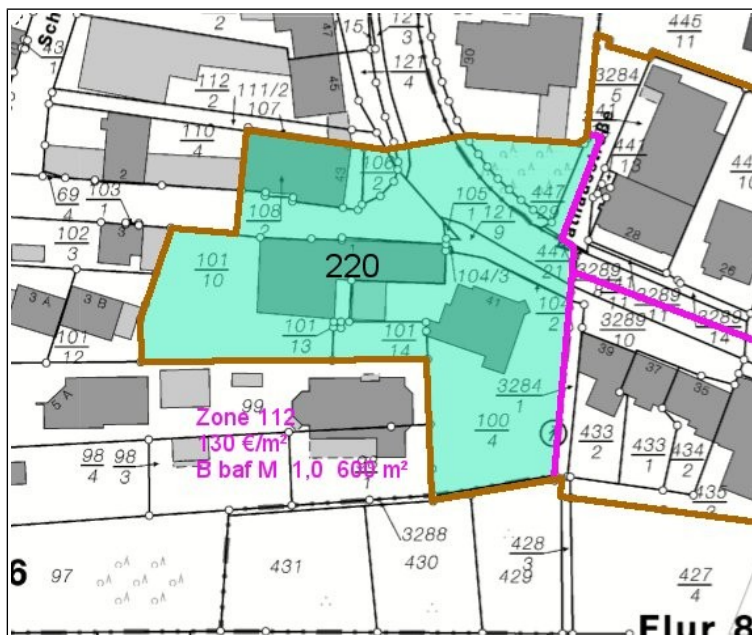
In der Zone 81.210 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Ferbachstraße“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Die Straße wurde in diesem Bereich nicht ausgebaut. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, kommt hier nicht in Betracht.

6.23.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in der Zone 81.210

Der Gutachterausschuss beschließt den vorhandenen Bodenrichtwert von 120,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

6.24 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 112.220

Die Zone 112.220 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 112 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.24.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 112.220 liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ferbachtal – Am Grübchen“ und „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan „Ferbachtal – Am Grübchen“ setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 und 0,8 und einer 2- und 3- geschossigen Bauweise fest. Der Bebauungsplan „Gartenstraße“ setzt die Art der Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 112.220 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.24.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 112.220

6.24.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteinflüsse in der Zone 112.220 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	1000 m ²

Bauweise:	geschlossene Bauweise
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Höhr-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert¹³⁶⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 112.220 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 122,09 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 112.220 angepasst.

Der vorläufige Anfangswert für die Zone 112.220 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 118,61 €/m².

6.24.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0112, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0112 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 120,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0112 mit 130,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	600 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

¹³⁶⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

Zustand der Erschließungsanlagen:

Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsanlagen in der Bodenrichtwertzone 0112 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0112 zum Stichtag:			01.01.16	130,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ¹³⁷	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	600 m ²	1000 m ²	-4%	-5,20 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				124,80 €/m ²

6.24.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹³⁸

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	122,09 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	118,61 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	124,80 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		123,64 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 112.220 zu gerundet 123,60 €/m².

6.24.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 112.220

In der Zone 112.220 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Rathausstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Gestaltung des Platzes

¹³⁷⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

¹³⁸⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.24.3.1 Komponentenmethode¹³⁹

Anfangswert 123,60 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Gestaltung des Platzes) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 5% geschätzt¹⁴⁰).

+ 6,20 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 112.220: 129,80 €/m²

6.24.3.2 „Modell Niedersachsen“¹⁴¹

Für die Zone 112.220 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	6	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	6
	Summe:	6	Summe:	6
	Mittel:	1,5	Mittel:	1,5

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1,5 | 1,5) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 123,60 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 6,20 €/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 129,80€/m².

¹³⁹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

¹⁴⁰⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

¹⁴¹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.24.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹⁴²

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	129,80 €/m ²	1	129,80 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	129,80 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 112.220 zu 129,80 €/m².

6.24.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 112.220

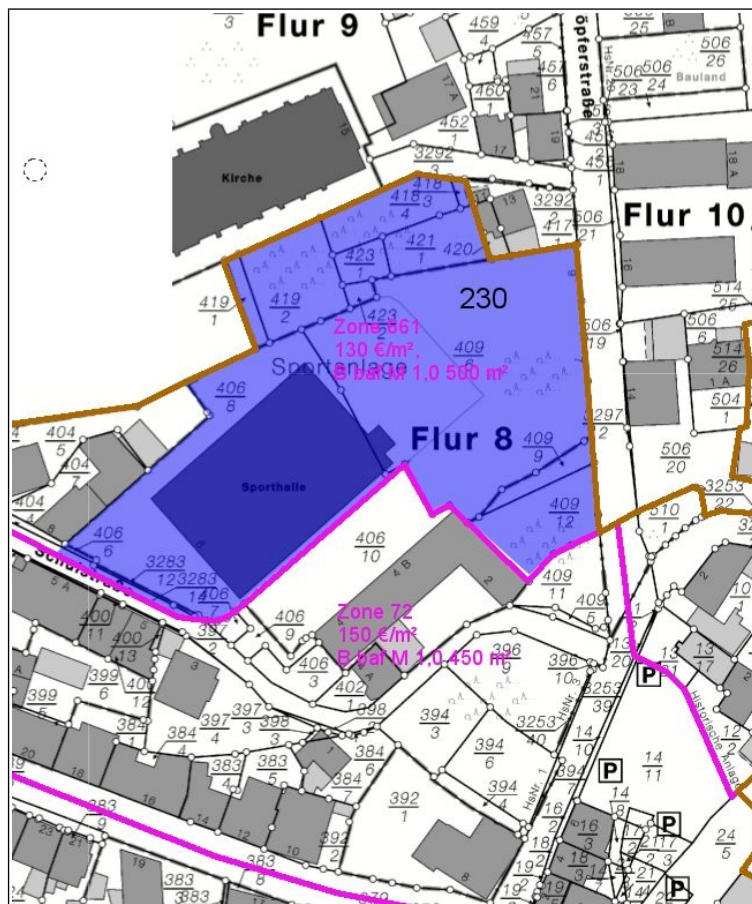
Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (129,80 €/m² minus 123,60 €/m²) ergibt 6,20 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 6,20 €/m².

¹⁴²⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens

6.25 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 661.230

Die Zone 661.230 liegt in Hörh-Grenzhausen, Stadtteil Hörh, im Bereich der Bodenrichtwertzone 0661 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.25.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 661.240 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstraße“. Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,0 bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ 0,8 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 661.230 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.25.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 661.230

In der Zone 661.230 wurden in der Sanierung keine Bodenwerterhöhungen bewirkt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen z.B. in der „Schulstraße“ und „Töpferstraße“ sind räumlich mit dieser Zone nicht in Verbindung zu bringen. Die Straße wurde in diesem Bereich nicht ausgebaut. Es entstand keine Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt und es

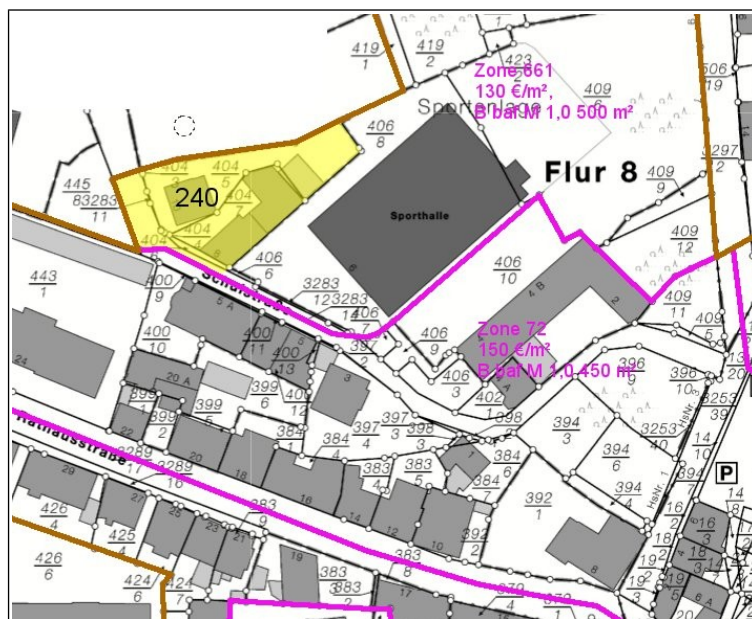
gibt keine Vorteile durch eingesparte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Auch ein eventueller allgemeiner Sanierungsvorteil, der sich insbesondere als Initialeffekt durch die beabsichtigten Investitionen der öffentlichen Hand einstellt, kommt hier nicht in Betracht.

6.25.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in der Zone 661.230

Der Gutachterausschuss beschließt den vorhandenen Bodenrichtwert von 130,- €/m² als Anfangs- und Endwert beizubehalten und eine abzuschöpfende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 0,00 €/m².

6.26 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte der Zone 661.240

Die Zone 661.240 liegt im Stadtkern von Höhr-Grenzhausen, Stadtteil Höhr, im Bereich der Bodenrichtwertzone 661 (siehe eingefärbte Fläche in der nachfolgenden unmaßstäblichen Darstellung).



6.26.1 Entwicklungszustand der Grundstücke in der Zone

Die Grundstücke der Zone 661.240 liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gartenstraße". Der Bebauungsplan setzt die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) mit einer GFZ von 1,0 fest. Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet. Die Erschließung ist gesichert bzw. vorhanden. Der Entwicklungszustand des Anfangswertgrundstücks ist demzufolge dem baureifen Land zuzuordnen (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei der folgenden Beschreibung und Berechnung ist vom aktuellen Planungszustand auszugehen.

Der Entwicklungszustand des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 661.240 ergibt sich ebenfalls zu baureifen Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Im Zuge der Sanierung wurden keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

Die zum Bewertungszeitpunkt in dieser Zone durchschnittlich realisierte GFZ liegt bei ca. 1,0. Auf dieses Maß wird auch die Definition des zonalen Endwertgrundstückes abgestellt.

6.26.2 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 661.240

6.26.2.1 Beschreibung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Das zonale Anfangswertgrundstück muss vor der Quantifizierung qualifiziert werden, d. h. es müssen die durchschnittlichen Werteeinflüsse in der Zone 661.240 ermittelt werden. Diese ergeben sich wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	500 m ²
Bauweise:	geschlossene Bauweise

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt, aufgrund der Aussagen der Stadt Hör-Grenzhausen, Straßen in einem Zustand, denen zum Bewertungsstichtag ein durchschnittlicher Wert beizumessen gewesen wäre. Aufgrund der wiederkehrenden Beiträge ist der Zustand der Straßen immer gleichbleibend durchschnittlich zu bewerten.

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

Insgesamt gibt es nur wenige geeignete vergleichbare Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet. Diese befinden sich in der Bodenrichtwertzonen 71, 72 und 661. Der vorläufige Anfangswert¹⁴³⁾ für unbebaute Grundstücke für die Zone 661.240 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus unbebauten Grundstücken ergibt sich zu 96,61 €/m².

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

Die vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 14.09.2016 sowie an die Grundstücksfläche, Ausnutzung und an die Lage der Zone 661.240 angepasst. Der vorläufige Anfangswert für die Zone 661.240 als angepasster Mittelwert der Vergleichskaufpreise aus bebauten Grundstücken ergibt sich zu 116,55 €/m².

6.26.2.4 Bodenrichtwertverfahren

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 0661, der sich auf den 01.01.2016 bezieht, zurückgegriffen.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Bodenrichtwertzone 0661 mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 130,00 €/m² (SU).

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert (Zone 0661 mit 130,00 €/m²)

Entwicklungszustand :	baureifes Land
Zusatz (SU):	Der Zusatz (SU) „sanierungs <u>un</u> beeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind.
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Geschossflächenzahl:	1,0
Grundstücksgröße:	500 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei bzgl. der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Zustand der Erschließungsanlagen:	Der Gutachterausschuss unterstellt aufgrund seiner Erhebungen für die Erschließungsan

¹⁴³⁾ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt aus, dass der endgültige Anfangswert aus mehreren Verfahrensergebnissen ermittelt wird.

lagen in der Bodenrichtwertzone 0661 Straßen mit einer mittleren Restnutzungsdauer.

Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert für beitrags- und abgabenfreies baureifes Land in der BRWZ 0661 zum Stichtag:			01.01.16	130,00 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungszone	Anpassung	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag ¹⁴⁴	01.01.16	14.09.16	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen dem Zustand der Erschließungsanlage	0	0,-- €/m ²	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender GFZ	1,0	1,0	0%	0,00 €/m ²
Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße	500 m ²	500 m ²	0%	0,00 €/m ²
Zonaler Anfangswert zum Stichtag 14.09.2016				130,00 €/m ²

6.26.2.5 Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹⁴⁵

Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (unbebaut)	96,61 €/m ²	0,1
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichskaufpreisen (bebaut)	116,55 €/m ²	0,2
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	130,00 €/m ²	1,0
Gewogenes Mittel		125,36 €/m ²

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert in der Zone 661.240 zu gerundet 125,40 €/m².

6.26.3 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 661.240

In der Zone 661.240 wurden Bodenwerterhöhungen neben den zonenübergreifenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt durch:

- Verbesserung der sanierungsbedingten Lage auf dem Grundstücksmarkt, Werterhöhungen, die sich bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, sowie durch die Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse einstellen (Initialeffekt)
- Ausbau und Gestaltung der „Schulstraße“ und damit Verbesserung der Ansehnlichkeit der Straße
- Gestaltung des Platzes

¹⁴⁴⁾ Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben die Bodenpreise keine signifikante Änderung erfahren.

¹⁴⁵⁾ Beschreibung der Ableitung auf Seite 21 dieses Gutachtens

6.26.3.1 Komponentenmethode¹⁴⁶

Anfangswert 125,40 €/m²

Durch die Aufwertung dieser Bewertungszone (die neue Erschließungsanlage ist besser und ansehnlicher als die ehemalige Erschließungsanlage, Gestaltung des Platzes) und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung von insgesamt rd. 2,5% geschätzt¹⁴⁷).

+ 3,10 €/m²

vorläufiger zonaler Endwert Zone 661.240: 128,50 €/m²

6.26.3.2 „Modell Niedersachsen“¹⁴⁸

Für die Zone 661.240 ergibt sich nach dem Niedersachsen Modell folgende Bewertung der Missstände und Sanierungsmaßnahmen:

Komplexe	Missstände	Klasse	Sanierungsmaßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Geringe Mängel	0	Gezielte Behebung der Mängel	0
Struktur, Erschließung (Objekt)	keine Mängel	0	keine Maßnahmen	0
Nutzung, Verdichtung, Gemengelage (Objekt)	Keine Mängel	0	Keine Maßnahmen	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungswürdig	4	Neugestaltung der Straße und Schaffung von Parkplätzen	4
	Summe:	4	Summe:	4
	Mittel:	1	Mittel:	1

Tab. : Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen

Mit dem Wertepaar-Mittel (1 | 1) kann mit der von Kanngieser, Bodenstern, Schuhr (2005) abgeleiteten Ergebnisformel unmittelbar die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung berechnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Ergebnisformel zu einer Bodenwert-Steigerung von rd. 4,5%. Bei dem zonalen Anfangswert von 125,40 €/m² entspricht dies einem Betrag von rd. 5,60€/m².

Damit ergibt sich ein vorläufiger zonaler Endwert von 131,00 €/m².

¹⁴⁶⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 19 dieses Gutachtens

¹⁴⁷⁾ Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung zusammengefasst ermittelt.

¹⁴⁸⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 20 dieses Gutachtens

6.26.3.3 Endwert aus den Einzelergebnissen¹⁴⁹

	Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	128,50 €/m ²	1	129,70 €/m ²
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	131,00 €/m ²	1	

Damit ergibt sich der zonale Endwert für die Zone 661.240 zu 129,70 €/m².

6.26.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für die Zone 661.240

Die Differenz aus dem gerundeten End- bzw. Anfangswert (129,70 €/m² minus 125,40 €/m²) ergibt 4,30 €/m².

Der Gutachterausschuss beschließt eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von 4,30 €/m².

¹⁴⁹⁾ Beschreibung des Verfahrens auf Seite 22 dieses Gutachtens