

Az.: GU 134694/2015

G U T A C H T E N

(Zonales Gutachten)

**über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte
für die Bemessung des Ausgleichsbetrages
gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
im Sanierungsgebiet "Ortskern" der Gemeinde Ramberg**



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 07.06.2017 in der Besetzung

Herr Udo Baumann, Dipl. Ing. (FH)	Vorsitzendes Mitglied
Frau Rita Martin, Immobilienmaklerin	Gutachterin
Herr Thomas Hartmann, Architekt	Gutachter
Herr Edgar Franzmann, Dipl. Ing.	Gutachter
Herr Peter Zillgen, Finanzbeamter	Gutachter
Herr Bernd Scheib, Immobilienmakler	Gutachter

siehe Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 07.06.2017

beschlossen:

Zonale Anfangs- und Endwerte¹
im Sanierungsgebiet "Ortskern" der Gemeinde Ramberg
zum **Wertermittlungstichtag** 05.11.2015

Zone	Anfangswert in €/m ²	Endwert in €/m ²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in €/m ² abgerundet auf 10 ct (Endwert – Anfangswert)
11-1	50,40	50,40	0,00
11-2	12,00	12,00	0,00
11-3	63,36	76,72	13,30
11-4	48,00	53,61	5,60
11-5	48,00	51,05	3,00
11-6	48,00	53,05	5,00
11-7	48,00	51,42	3,40
11-8	48,00	54,72	6,70
11-9	48,00	52,07	4,00
11-10	48,00	52,07	4,00
11-11	12,00	12,00	0,00
11-12	48,00	48,00	0,00
11-13	48,00	48,00	0,00
11-14	48,00	50,96	2,90
11-15	48,00	51,19	3,10
11-16	48,00	48,00	0,00
11-17	48,00	50,23	2,20
11-18	48,00	50,23	2,20
11-19	48,00	50,23	2,20
11-20	48,00	48,00	0,00
11-21	48,00	48,00	0,00

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 07.06.2017

¹ Graphische Darstellung siehe Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

**RheinlandPfalz**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH RHEINPFALZ

Az.: GU 134694/2015

BESCHLUSS

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 07.06.2017

in Landau i.d.Pfalz beschlossen:

Die **zonalen Anfangs- und Endwerte** zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet Ramberg „Ortskern“ zum Wertermittlungstichtag,

dem 05.11.2015, lt. Zusammenstellung in nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

1. Karte des Sanierungsgebietes mit Zonenabgrenzungen
2. Zusammenstellung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Rita Martin
Gutachterin

Udo Baumann
vorsitzendes Mitglied

Thomas Hartmann
Gutachter

Edgar Franzmann
Gutachter

Peter Zillgen
Gutachter

Bernd Scheib
Gutachter

Gutachterausschusses für den Bereich Rheinpfalz
Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
Pestalozzistraße 4, 76829 Landau i.d.Pf.

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 07.06.2017

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität (Qualitätsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV):

Anfangswerte ²	26.04.1989 - Veröffentlichung des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB im Trifels-Kurier ³ .
Endwerte ²	05.11.2015 Wertermittlungsstichtag

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV):

Anfangswerte	05.11.2015
Endwerte	05.11.2015

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

² Als Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse für die Anfangs- und Endwerte ist der Tag anzusetzen, an dem die Satzung über die Aufhebung der Sanierung durch Veröffentlichung Rechtskraft erlangt hat. Dies ist der 05.11.2015.

³ Der „Trifels-Kurier“ ist das Veröffentlichungsorgan für öffentliche Bekanntmachungen gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ramberg.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	11
2	Gebietsbeschreibung.....	13
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	13
2.1.1	Vor der Sanierung.....	16
2.1.2	Ziele der Ortskernsanierung in Ramberg.....	19
2.1.3	Nach der Sanierung.....	20
2.2	Kosten.....	21
2.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	26
3	Wertermittlungsstichtage.....	33
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse.....	33
3.2	Für die Qualitätsbemessung.....	33
3.2.1	Anfangswerte.....	33
3.2.2	Endwerte.....	33
3.2.3	Zusammenfassung.....	33
3.2.4	Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte.....	36
3.2.5	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	37
3.2.6	Entwicklungszustand.....	38
3.2.7	Definitionen nach § 5 ImmoWertV.....	40
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....	40
3.3.1	Definitionen.....	40
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	41
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	42
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke.....	42
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke.....	43
3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	44
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren.....	45
3.3.2.2.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	46
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	55
3.3.2.3	Mittelbildung.....	59
4	Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.....	61
4.1	Allgemeines.....	61
4.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Gemeinde Ramberg.....	62
4.3	Anfangswerte zum Qualitätsstichtag.....	64
5	Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte.....	67
5.1	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert der Zone 11.....	70
5.2	Anpassung der Bodenrichtwertzonen.....	73
6	Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....	77
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	77

6.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	77
6.1.2	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	78
6.2	Bodenrichtwertverfahren.....	79
6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	80
6.4	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag.....	81
7	Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....	83
7.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	83
7.1.1	Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	83
7.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“	84
7.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“	85
7.3.1	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag.....	86
8	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	89
9	Literaturverzeichnis (Auszug).....	90

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 07.06.2017.....	4
Tabelle 2: Zusammenstellung der durchgeführten Maßnahmen.....	25
Tabelle 3: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest.....	52
Tabelle 4: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortskern" der Gemeinde Ramberg.....	62
Tabelle 5: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert	77
Tabelle 6: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von bebauten Grundstücken zum Anfangswert	79
Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 05.11.2015.....	81
Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 05.11.2015 nach dem Modell Niedersachsen.....	84
Tabelle 9: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 05.11.2015 nach dem Komponentenverfahren.....	85
Tabelle 10: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 05.11.2015.....	87

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 07.06.2017.....	5
Abbildung 2: Übersichtskarte.....	13
Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortskern" der Gemeinde Ramberg (Stand 1991).....	15
Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Umring (Stand 26.10.2015).....	23
Abbildung 5: Übersicht der Maßnahmen im Sanierungsgebiet von Ramberg.....	24

Abbildung 6: Auszug aus B-Plan „Im Stumpfacker und Ortsmitte“ Teil A.....	27
Abbildung 7: Auszug aus B-Plan „Im Stumpfacker und Ortsmitte“ Teil B.....	28
Abbildung 8: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten.....	34
Abbildung 9: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten.....	35
Abbildung 10: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz.....	52
Abbildung 11: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen.....	57
Abbildung 12: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte.....	58
Abbildung 13: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2014).....	63
Abbildung 14: Änderung der Bodenrichtwertzone.....	72
Abbildung 15: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen.....	76

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren.....	95
Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen.....	117
Anlage 3 Komponentenverfahren.....	161
Anlage 4 Photodokumentation.....	187

1 Vorbemerkungen

Antragsteller	Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Trifels, Az.: IV/Sp vom 14.08.2015.
Grund der Erstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt. Stichtag für den Abschluss der Sanierung ist der 05.11.2015. (Der Tag an dem die Satzung über die Aufhebung der Sanierung durch Veröffentlichung Rechtskraft erlangt hat)
Wertermittlungsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I. S. 639) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.
Wichtige Hinweise	Durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – scheinen jahrelang von den Gutachterausschüssen gepflegte Wertermittlungsmodelle und Vorgehensweisen in Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen

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

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort Gemeinde Ramberg

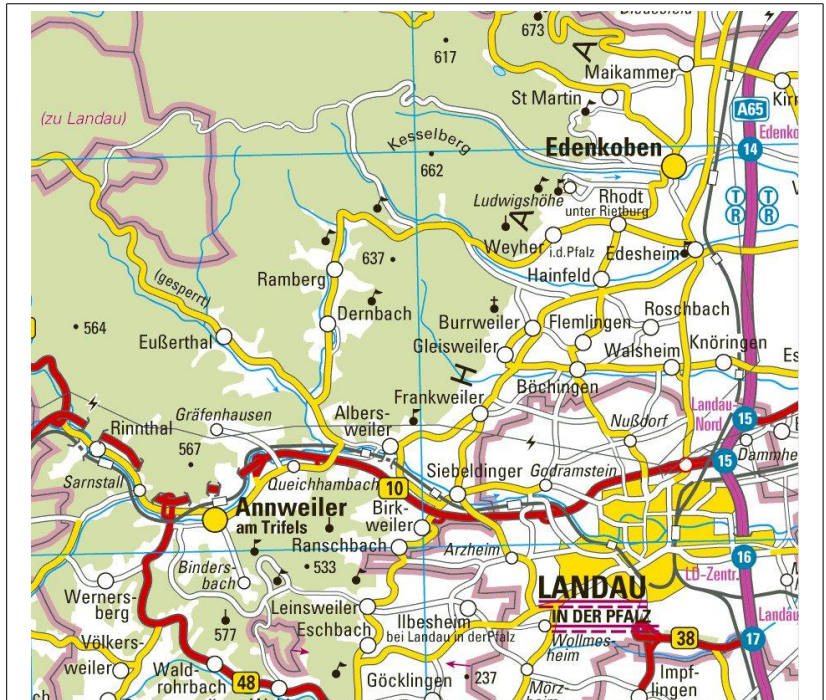


Abbildung 2: Übersichtskarte

Lage Die Gemeinde Ramberg ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt im Landkreis Südliche Weinstraße ca. 7 km nordöstlich von Annweiler im Naturpark Pfälzer Wald. Das Dorf wird in Nord-Süd-Richtung vom Dernbach sowie 2 weiteren zufließenden Bächen durchflossen und ist von waldreichen Bergen eingerahmt. Ramberg hat ca. 980 Einwohner und gehört zur Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels. Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Ort als regional bedeutsamer Gewerbestandort wie auch als Fremdenverkehrsstandort ausgewiesen ist. Die Wohnsiedlungsentwicklung ist auf „Eigenentwicklung Wohnen“ und die gewerbliche Siedlungsentwicklung auf „Eigenentwicklung Gewerbe“ beschränkt.

Eine überregionale Anbindung besteht über die etwa 5 km südlich in Ost-West-Richtung vorbeiführende Bundesstraße (B10) von Landau nach Pirmasens.

Aufgrund der von dem Planungsbüro Dipl. Ing. Reinhard Pröll durchgeführten und am 15.01.1990 dem Rat der Gemeinde Ramberg vorgelegten vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1989, wurde die Umfangsgrenze des Sanierungsgebietes (förmliche Festlegung –

Sanierungssatzung) erstmals definiert.

Das Gebiet wird weitestgehend begrenzt:

Im Osten durch die Mühlstraße und tlw. durch die Ohlsbachstraße (3 Grundstücke), im Norden von der Burgstraße bzw. Schlossbergstraße und im Westen und Süden von der Kreuzwoogstraße sowie die an den Dorfwiesenbach südlich angrenzenden Grundstücke einschließlich Schlossbergstraße 17a.

Siehe Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortskern" der Gemeinde Ramberg (Stand 1991)

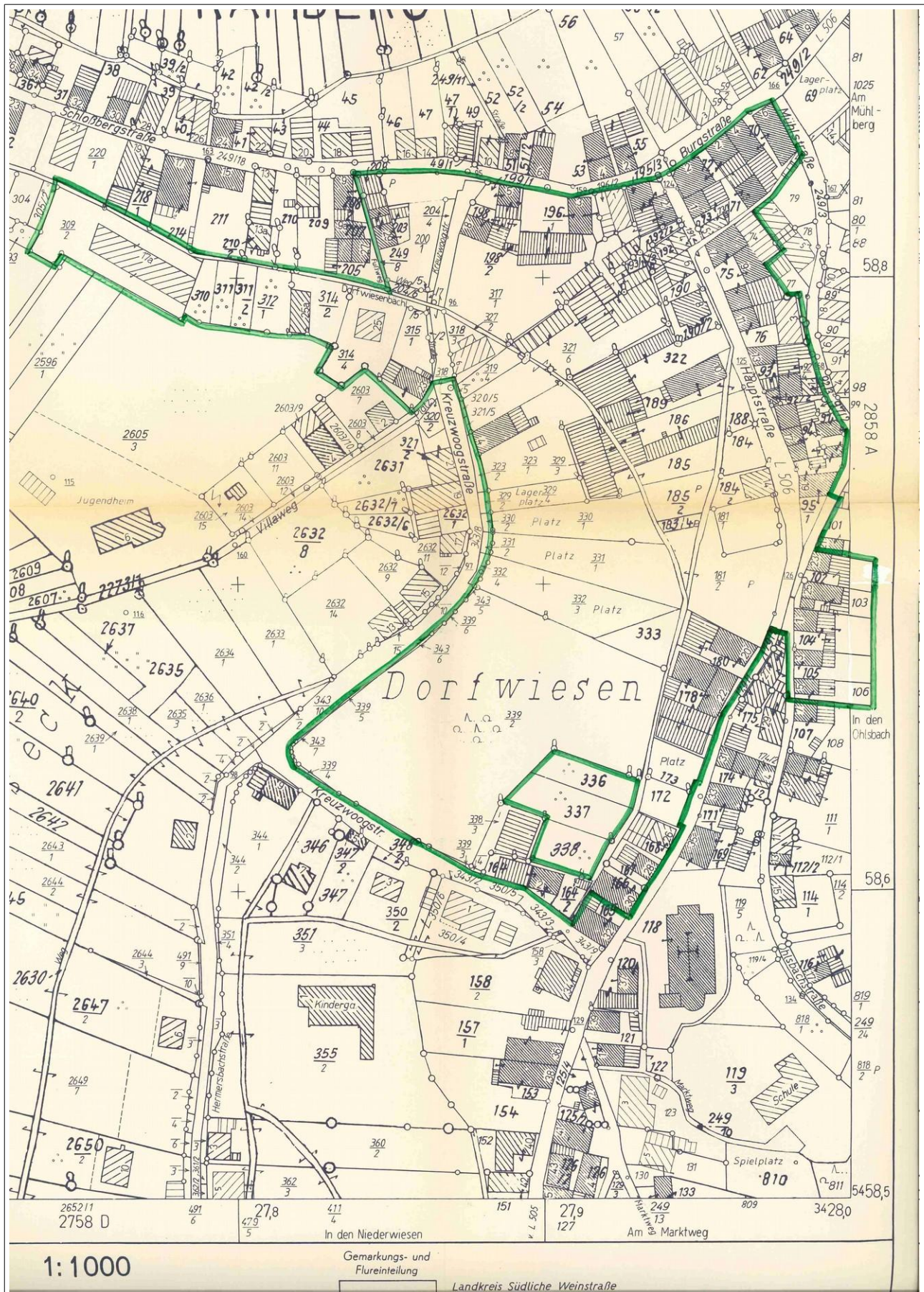


Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortskern" der Gemeinde Ramberg (Stand 1991)

2.1.1 Vor der Sanierung

Hierzu wird in den vorbereitenden Untersuchungen⁴ wie folgt aufgeführt:

Ortsbild „Die gewachsene Struktur von Ramberg entspricht der eines Straßendorfs mit einem nach Westen weisenden Teil, dem Oberdorf.

Bedingt durch die geringen Verdienstmöglichkeiten in der Landwirtschaft sowie der Holzverarbeitenden Industrie in früheren Jahrhunderten entstanden die Wohn- und Wirtschaftsgebäude nur in der Form von Einseit- oder Zweiseithöfen, in der Regel in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Giebel zur Straße, die in Fachwerk, Verputz oder in ortstypischen Sandstein ausgeführt sind. Die kleinteilige Parzellierung führt zu dichter Bebauung und schmalen Giebeln.

Das Ortsbild wird geprägt durch den räumlichen Aufbau des innerörtlichen Bereichs (Straßenräume, Raumkanten) und durch die unfertigen Freiräume (Platz an der Einmündung Mühlenstraße / Hauptstraße, Bereich Ecke Schlossberg- und Kreuzwoogstraße).

Die Bebauung des Ortskerns entspricht nur teilweise der typischen Bebauung eines Walddorfes. Sie wird überlagert von der gewerblichen Bebauung der Gründerzeit mit erhaltenswerten Industrieportalen und Jugendstilvilla, aber auch von gesichtslosen An- und Zubauten aus jüngster Zeit.“

Erschließung Fahrverkehr

„Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt in Norden aus Richtung Edesheim und im Süden aus Richtung Albersweiler über eine Landstraße.

Die Ortsdurchfahrt ist an einigen Punkten durch die Enge der Hauptstraße / Bergstraße problematisch. Auch die Schlossbergstraße, die den langgestreckten Nordwestteil des Ortes erschließt ist streckenweise sehr schmal, insbesondere da sich hier noch Gewerbebetriebe befinden. Die Erschließung des Landschulheims erfolgt ebenfalls über die Schlossbergstraße und über landwirtschaftliche Wege.“

Parkierung

„Im Kernbereich ist durch den Abbruch von Gebäuden im Zusammen-

⁴ Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB im Bereich „Ortsmitte“ aus 1990 (Dipl. Ing. Reinhard Pröll)

hang mit der Planung des Dorfgemeinschaftshauses eine Freifläche entstanden, die zum Parken benutzt wird.

Auf der Hauptstraße selbst sind keine Parkierungsmöglichkeiten vorhanden. Im Untersuchungsgebiet werden 59 private Stellplätze gezählt.“

Fußgängerverbindungen

„Die Führung des Fußgängers erfolgt vorwiegend begleitend oder in Überlagerung zur Fahrerschließung.“

Nutzungsstruktur

Art der Nutzung

„Im Untersuchungsgebiet weisen die bebauten Grundstückseinheiten bei den EG-Nutzungen der Hauptgebäude im wesentlichen Wohnnutzungen auf.

Westlich der Hauptstraße sind noch großflächige Betriebsgebäude der hier ansässigen Gewerbebetriebe (Bürstenfabriken) vorhanden, die größtenteils nicht mehr genutzt werden. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend durch Wohnnutzung und Gewerbe, also durch gemischte Nutzung geprägt. Auch private Wohnfolgeeinrichtungen konzentrieren sich in diesem Bereich (Hauptstraße).“

Maß der Nutzung

„Grundflächenzahl – Für die überbauten und für Hauptnutzungen erschlossenen Bereiche ergeben sich innerhalb des Ortskern sehr unterschiedliche Zahlen.

Während im dicht bebauten Bereich zwischen Hauptstraße und Mühl- bzw. Ohlsbachstraße teilweise eine Grundflächenzahl über 0,8 erreicht wird, liegt sie bei den Grundstücken im westlichen Bereich wesentlich niedriger. Zwischen dem Dernbach und der Kreuzwoogstraße befindet sich eine Anzahl unbebauter Grundstücke, ein wertvoller innerörtlicher Grünbereich.“

„Zahl der Vollgeschosse – Im Untersuchungsgebiet sind etwa 37% der Hauptgebäude eingeschossig und 57 % zweigeschossig, 6 % haben drei Geschosse.“

	„Geschossflächenzahl – Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Untersuchungsgebiet ist (entsprechend der GRZ) sehr unterschiedlich. Sie erreicht im dicht überbauten Kernbereich bis zu 2,0. Die großen Differenzen zwischen den Grund- und Geschossflächenzahlen in verschiedenen Bereichen sind durch gewachsene Siedlungsstrukturen bedingt. Die Werte überschreiten zwar teilweise die nach BauNVO zulässigen Höchstmaße, sind aber für Ortskerne vergleichbarer Größenordnung mit historischer Bausubstanz durchaus typisch und sollten aus städtebaulichen Gründen weitgehend beibehalten werden.“
Gebäudezustand	„Die Beschreibung des Gebäudezustandes anhand einer Merkmalliste unter Berücksichtigung der Auswertung – Wohnqualität – bietet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Möglichkeit notwendiger Instandsetzungs- Modernisierungs- oder Abbruchmaßnahmen. Der konstruktive Zustand der Gebäude wurde im Rahmen der Einzelbefragungen und bei zusätzlichen gesonderten Begehungen erhoben. Als konstruktive Mängel wurden vor allem Mängel im Dach- und Dachanschlussbereich, an der Außenwand, an tragenden Innenwänden, den Treppenanlagen und dem Sockelbereich gesehen. Bei insgesamt 54 Gebäuden weisen 2/3 der Gebäude keine Mängel oder geringe Mängel auf. 1/3 der Gebäude weisen erhebliche Mängel oder sehr schwere Mängel auf. Die Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftigen Gebäude sind im Kerngebiet relativ gleichmäßig verteilt. Im Bereich westlich der Kreuzwoogstraße ist die Bausubstanz mit Ausnahme von einem Gebäude sehr gut.“
Wohnungsqualität / Wohnungsausstattung	„Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 63 Wohnungen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass ca. 50% der Wohnungen vollständig dem vorgegebenen Modernisierungsstandard entsprechen. Bei den verbleibenden Wohnungen mit Ausstattungsmängeln erfordern ca. 22% eine umfassende, durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung, um den vorgegebenen Standard zu erreichen.“
Nebengebäude	„Da Ramberg seinem Ursprung nach kein landwirtschaftlich geprägter Ort ist, fehlen hier die in anderen Orten der Region vielfach anzutreffenden großräumigen landwirtschaftlichen Nebengebäude. Dagegen befinden sich im Kernbereich von Ramberg zwischen Hauptstraße und der Kreuzwoogstraße ausgedehnte Betriebsgebäude ehemaliger Bürstenfabriken. Diese Gebäude sind jedoch (im Gegensatz

zu den Scheunenreihen anderorts) wegen der gesamten baulichen Struktur, ihres Bauzustandes und Gestaltung größtenteils für eine Umnutzung nicht geeignet.

Die kleineren Nebengebäude (meist unmittelbar an das Hauptgebäude rückwärtig angebaut) sind in vielen Fällen schon zu Wohnungen umgebaut worden.“

2.1.2 Ziele der Ortskernsanierung in Ramberg

Vorbemerkung	Die Sanierungsplanung zielt im wesentlichen darauf ab, den historischen Ortsgrundriss weitestgehend zu erhalten. Sanierungsschwerpunkte liegen auf der Verbesserung der Wohnqualität und der Arbeitsstätten, dem Erschließungsbereich und der Verbesserung des Wohnumfeldes (z.Bsp. Entkernung). Durch Grunderwerb, Abbruch schlechter Bausubstanz und Neubau, sowie durch Umnutzung kann nicht nur eine Reaktivierung des Ortskern erreicht werden, sondern auch dringend benötigtes Bauland zur Verfügung gestellt werden, wodurch in den Außenbereichen einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.
Gestaltungskonzept	Als konkrete Entwicklungsziele für den Sanierungsbereich in Ramberg wurde in den vorbereitende Untersuchungen aus 1990 folgendes definiert:
Räumlicher Aufbau / Grünordnung	• Als Ortsmittelpunkt ist das künftige Industriemuseum mit Gemeinschaftsräumen vorgesehen (Umbau des alten Fabrikgebäudes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes). • Grünraumgestaltung um das Industriemuseum i.V. mit Gestaltung von Platz- und Freizeitanlagen mit Spielplätzen und sonstigen Einrichtungen für den Fremdenverkehr. • Wiederherstellung eines Grünzuges der durch den Ort von Nord nach Süd verläuft mit Renaturierung des Bachlaufs und Anlage bachbegleitender Bepflanzung. • Abbruch ungenutzter Betriebsgebäude und nur teilweise Wiederbebauung mit Wohngebäuden. • Gestaltung des Parkplatzes an der Hauptstraße südlich des geplanten Neubaus der Sparkasse.

- Neugestaltung des Platzes an der Ecke Schloßbergstraße / Kreuzwoogstraße mit Begrünung.
- Planung eines neuen Gebäudes für die Feuerwehr an der Kreuzwoogstraße.
- Erschließung des Geländes des Jugendheims im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes von der Kreuzwoogstraße aus. Dadurch Verbesserung der Erschließung (Zufahrtsmöglichkeit) für bisher unzureichend erschlossene Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Schlossbergstraße.

Erschließung

Fahrverkehr

- Für die Führung des Fahrverkehrs besteht im Sanierungsgebiet keine Alternativmöglichkeit.

Parkierung

- Neugestaltung und Erweiterung des bestehenden Parkplatzes an der Hauptstraße
- Schaffung eines weiteren Parkplatzes südlich des geplanten Feuerwehrhauses insbesondere für den Bedarf des geplanten Museums und der Gemeinschaftsräume.
- Erstellung von 3 Parkplätzen an der Kreuzwoogstraße (Baltersbrunnen)
- Fußweg innerhalb des Grünzuges als Süd-Nord-Verbindung mit Querverbindung zum Parkplatz an der Hauptstraße und Kreuzwoogstraße.

2.1.3 Nach der Sanierung⁵

Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen

Die in Kapitel 2.1.2 definierten Ziele der Ortssanierung wurden zwischenzeitlich weitestgehend umgesetzt (kommunale wie private Sanierungsmaßnahmen insbesondere jedoch Maßnahmen mit Städtebauförderung). Die Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Umring (Stand 26.10.2015) auf Seite 23 zeigt das Gebiet nach der Sanierung.

⁵ nach Angaben der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt durch die Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Trifels

Wohnen und Bevölkerung	Insgesamt wurde durch die Neugestaltung des innerörtlichen Bereichs um das Bürstenbindermuseum durch • Schaffung bzw. Erhaltung und Ergänzung eines Grünzuges mit fußläufiger Verbindung in Süd-Nord-Richtung, • Renaturierung des das Gebiet durchquerenden Bachlaufs sowie Anlage von bachbegleitender Bepflanzung • Errichtung eines Übergangs zum Parkplatz an der Hauptstraße • Errichtung der Brunnenanlage „Baltherbrunnen“ • Erhalt und Funktionsstärkung der Dorfwiesen durch Umgestaltung eine Verbesserung der Wohnumgebung geschaffen.
Infrastruktur	Infrastrukturelle Verbesserungen wurden erreicht durch Stärkung der Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum (bezogen auf kulturelle und soziale Versorgung, Verwaltung, Handel und Dienstleistungen).
Verkehr und Freiflächen	Herstellung und Änderungen von Erschließungsanlagen im Ortskern von Ramberg: • Erstherstellung der Straße „Im Stumpfacker“ (tlw. Im Sanierungsgebiet liegend) Parkplatz(aus)baumaßnahmen: • Ausbau Parkplatz an der Hauptstraße (Erweiterung und Neugestaltung) • Platzgestaltung südlich der Feuerwehr als öffentlicher Parkplatz zu Bürstenbindermuseum und Gemeinschaftsräumen. • Ausbau des Parkplatzes an der Kreuzwoogstraße • Ausbau Parkplätze an der Straße „Im Stumpfacker“

2.2 Kosten

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Trifels (Kosten- und Finanzierungsübersicht) sind bisher ca. 1,46 Mio. € an Investitionen in das Sanierungsprojekt geflossen.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

- 174.096 € Vorbereitung
- 980.310 € Ordnungsmaßnahmen
- 358.638 € Baumaßnahmen
- 4.579 € sonstige Ausgaben

In dieser Summe sind ca. 0,537 Mio. € Städtebauförderungsmittel der Ortsgemeinde Ramberg sowie 0,926 Mio € Zuschüsse von Bund und Land enthalten.

Eine Übersicht der durchgeführten Maßnahmen ist nachfolgend auf Seite 24 in Abbildung 5: Übersicht der Maßnahmen im Sanierungsgebiet von Ramberg dargestellt.

Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

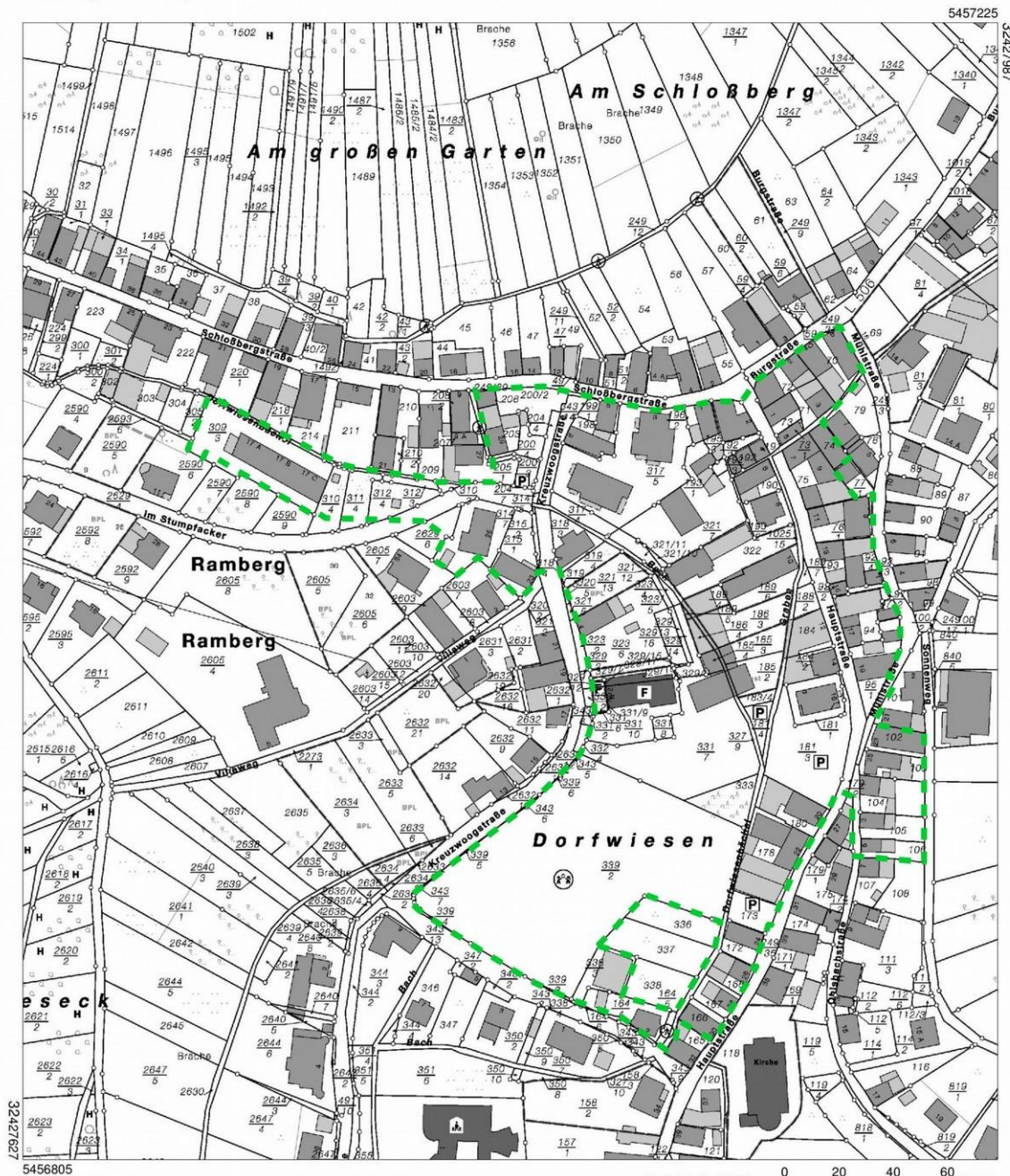
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 26.10.2015

Flurstück: 2603/7
Flur: 0
Gemarkung: Ramberg

Gemeinde: Ramberg
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz.

Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Umring (Stand 26.10.2015)

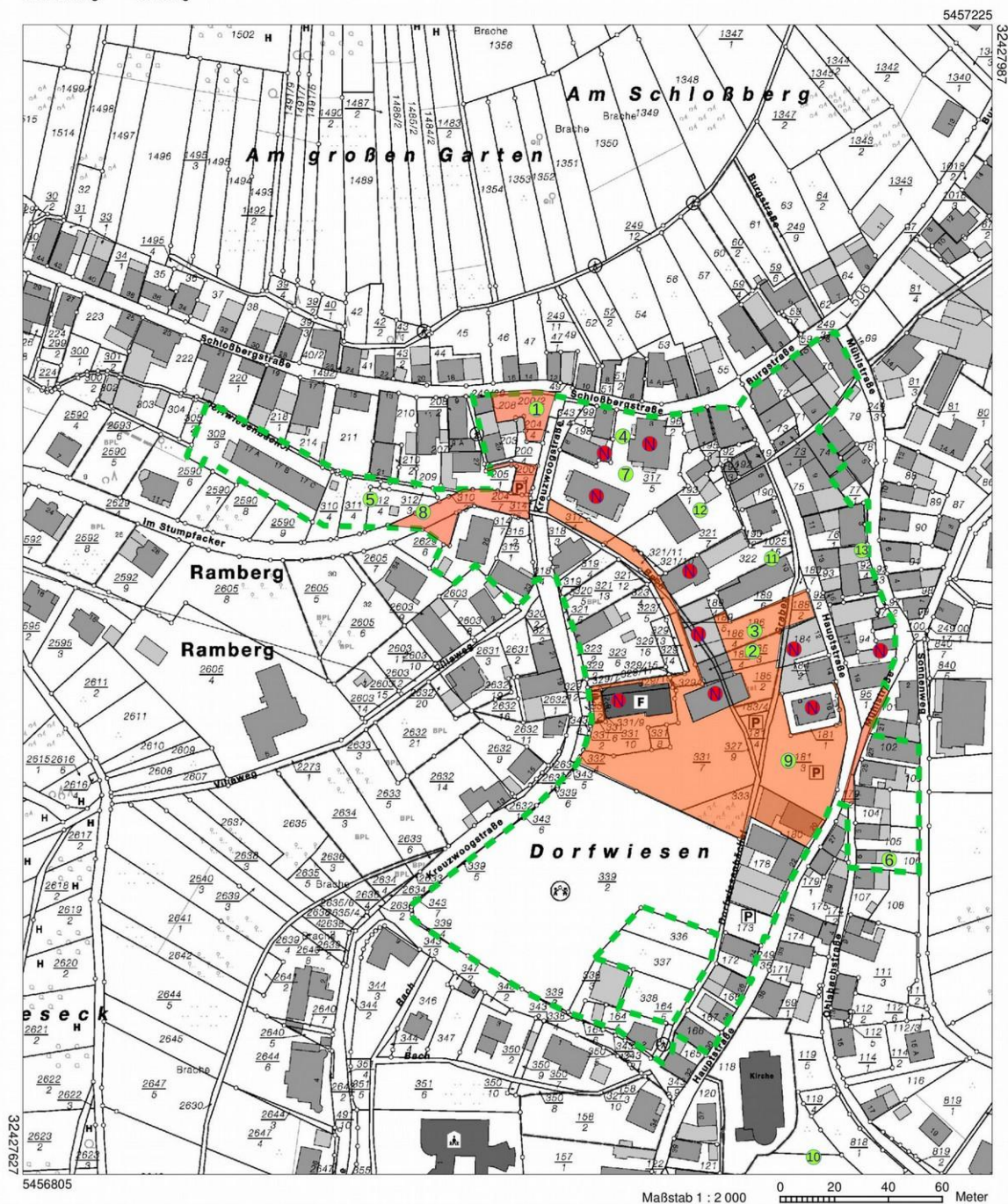
Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLPALZ

Hergestellt am 26.10.2015

Flurstück: 2603/7
Flur: 0
Gemarkung: RambergGemeinde: Ramberg
Landkreis: Südliche WeinstraßePestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Abbildung 5: Übersicht der Maßnahmen im Sanierungsgebiet von Ramberg

Übersicht der durchgeführten Maßnahmen

①	Errichtung einer Brunnenanlage mit Platzgestaltung 1989
②	Kunstwerk am Bürstenbindermuseum 1997
③	Außenbereichsgestaltung am Bürstenbindermuseum 1995
④	Abbruch Schlossbergstraße 3 1994
⑤	Abbruch Kreuzwoogstraße 25a 1994
⑥	Abbruch Ohlsbachstraße 5 19994
⑦	Neubebauung lt. Städtebaulichem Vertrag gem. Rahmenplan 1991
⑧	Erschließungsmaßnahme Stumpfacker 1994
⑨	Anlage eines Busbahnhofs 1992 (GVFG + San Mittel)
⑩	Modernisierung Hauptstraße 51 außerhalb
⑪	Modernisierung Hauptstraße 10
⑫	Abbruch hinter Hauptstraße 8
⑬	Abbruch Mühlstraße 1
	Platz- und Freiflächengestaltung
	Neubauten und Renovierungen

Tabelle 2:Zusammenstellung der durchgeführten Maßnahmen

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren Das förmliche Sanierungsverfahren "Ortskern" der Gemeinde Ramberg hatte schon einen längeren zeitlichen Vorlauf, als der Gemeinderat am 31. Januar 1990 den Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet fasste.

So hat der Gemeinderat am 14.04.198 einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet von Ramberg "Ortskern" der Gemeinde Ramberg nach § 144 Abs. 3 BauGB gefasst und am 26.04.1989 im „Trifels – Kurier“⁶ öffentlich bekannt gemacht.

Im Jahr 1989 wurde das Planungsbüro Dipl. Ing. Reinhard Pröll, Karlsruhe, mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem damals geltenden § 141 des BauGB für das Gebiet des Ortskerns von Ramberg beauftragt.

Die Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes von Ramberg „Ortskern“ erfolgte dann am 07.11.1990 im Trifels-Kurier. Mit der Bekanntmachung wird 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).

Die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 24.06.2015 über die Aufhebung der Sanierungssatzung von Ramberg „Ortskern“ am 05.11.2015 im Trifels_Kurier.

Darstellung im
Flächennutzungsplan Nach den Darstellungen im jeweiligen wirksamen Flächennutzungsplan (zum Qualitätsstichtag wie Wertermittlungsstichtag) der Gemeinde Ramberg liegt das Sanierungsgebiet in einem Bereich, für den im nördlichen Bereich eine Nutzung als „gemischte Baufläche“ § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen ist. Der südliche Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen.

Festsetzungen im
Bebauungsplan Der Bereich des Sanierungsgebietes „Ortskern“ wird von folgenden Bebauungsplänen überdeckt:

⁶ Der „Trifels-Kurier“ ist das Veröffentlichungsorgan für öffentliche Bekanntmachungen gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Ramberg.

- „Im Stumpfacker und Ortsmitte“ Teil A



Abbildung 6: Auszug aus B-Plan „Im Stumpfacker und Ortsmitte“ Teil A

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Im Stumpfacker und Ortsmitte" Teil A, trifft für die im Sanierungsgebiet liegenden bebauten Grundstücke folgende Festsetzungen:

Bereich C

Art der baulichen Nutzung: WA

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl : 0,3

- Geschossflächenzahl : 0,6

- Zahl der Vollgeschosse: II

Bauweise : nur Einzelhäuser

Bereich A

Art der baulichen Nutzung: MI

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl : 0,4

- Geschossflächenzahl : 0,8

- Zahl der Vollgeschosse: II

Bauweise : nur Hausgruppen

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen / -linien bestimmt

- „Im Stumpfacker und Ortsmitte“ Teil B



Abbildung 7: Auszug aus B-Plan „Im Stumpfacker und Ortsmitte“ Teil B

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Im Stumpfacker und Ortsmitte" Teil B, trifft für die im Sanierungsgebiet liegenden bebauten Grundstücke folgende Festsetzungen:

Bereich G

Art der baulichen Nutzung: MI

Maß der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse: II

Bereich H

Art der baulichen Nutzung: SO

Maß der baulichen Nutzung:

- Zahl der Vollgeschosse: II

Bürgerhaus / Museum

Baulasten	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei einer Einzelbewertung zu berücksichtigen.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.
Denkmalschutz	Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt 5 Einzelgebäude unter Schutz gestellt und im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Bereich Südliche Weinstraße nachgewiesen. Im Einzelnen: Kreuzwoogstraße 2 (Fachwerkgebäude) Hauptstraße 32 (ehemaliges Gemeindehaus) Hauptstraße 4 (Wohnteil eines Geschäfts) Hauptstraße 10 (ehemalige Bürstenfabrik, Backsteinbauten mit Schweifgiebeln) Burgstraße 4 (Wohnhaus) Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt

ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe⁷ entnommen werden:

Ein Sonderfall des § 16 Abs. 4 ImmoWertV liegt bei Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Objekten vor, wenn das aufstehende – denkmalgeschützte – Gebäude zu einer Minderausnutzung führt. Grundsätzlich kann das Grundstück wegen des Denkmalschutzes dauerhaft nicht freigelegt werden. Sollte diese Freilegung ausnahmsweise (unter Auflagen) doch zulässig sein, ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den in Abschnitt 8.2.3.1 beschriebenen Grundsätzen zu ermitteln. Ggf. ist es aus wirtschaftlichen Gründen dann vernünftig, das Grundstück sofort freizulegen, so dass die aufstehende Bebauung keinen Einfluss mehr auf den Bodenwert ausübt.

Führt aber Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt. Es kann nur noch die denkmalmäßige (Minderaus-)Nutzung ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige Nutzung schließt der Denkmalschutz aus. Die dauerhafte Minderausnutzung kommt bei der Ermittlung der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Ausdruck, indem diese aus der Differenz des nutzungsadäquaten Endwerts abzüglich des nutzungsadäquaten Anfangswerts ermittelt wird.

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

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

⁷ Auszug aus der „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

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

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ im Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur im Kernbereich von Ramberg die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

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

3 Wertermittlungsstichtage

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse⁸

Allgemein **05.11.2015** - Der Stichtag gilt sowohl für die Anfangs- als auch für die Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 Immo-WertV ist für die Anfangs- und Endwerte im Falle des hier greifenden § 162 BauGB bzgl. der Allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

3.2 Für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Es gilt hier der Stichtag 26.04.1989. Veröffentlichung des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchung gemäß § 141 Abs. 4 BauGB im Ortsbereich von Ramberg.

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

3.2.2 Endwerte

Stichtag 05.11.2015. Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses durch Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

3.2.3 Zusammenfassung

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

Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“

- Qualitätsstichtag des Anfangswerts

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

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

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall

⁸ Vgl. STROTKAMP/SPRENGNETTER in [28]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/4/1.

von steigenden Bodenwerten zeigt die nachfolgend Grafik.

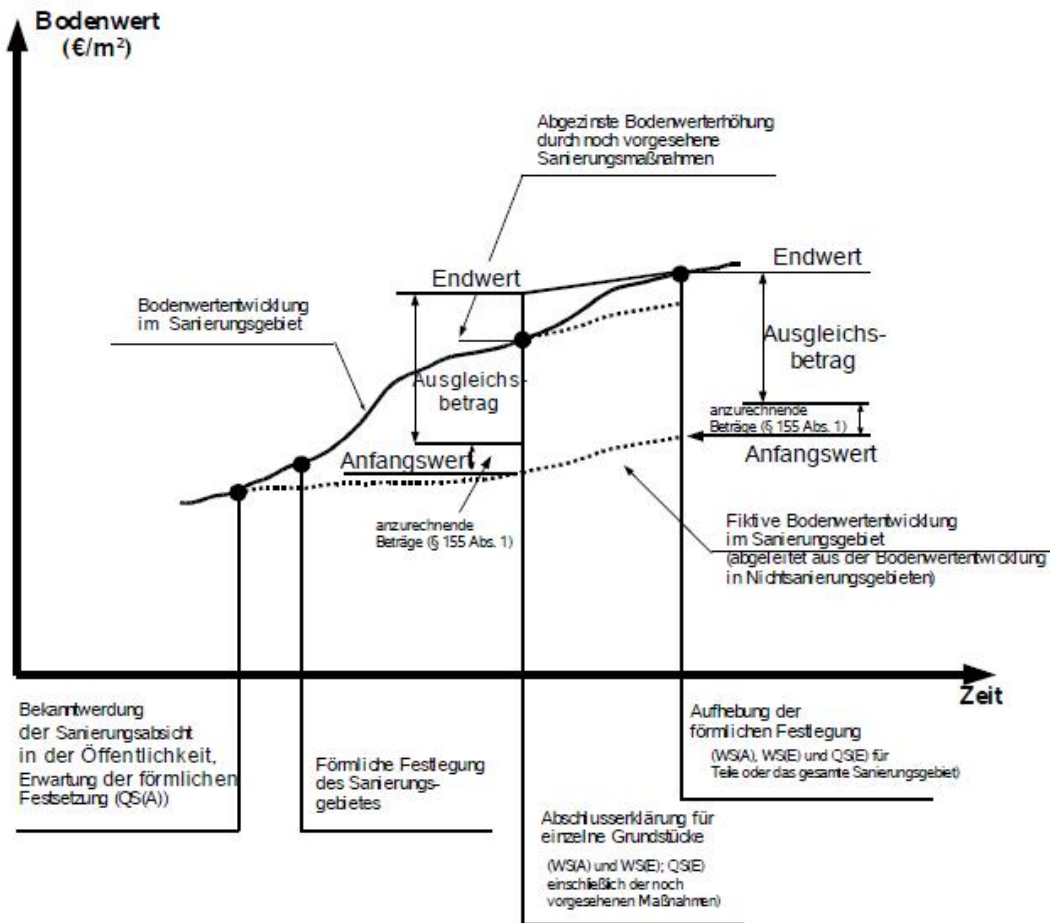


Abbildung 8: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

In der Abbildung 8 auf Seite 34 wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. In den letzten Jahren hatten insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte stagniert oder waren nominal oder sogar real gesunken. Dieser Trend hat sich mittlerweile wieder umgekehrt, sodass auch in diesen Gebieten wieder Bodenwertsteigerungen feststellbar sind. Eigentümer argumentierten dann nicht selten, dass sie wohl kaum eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fürchten müssen, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind. Nicht selten treffen diese Erwartungen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgleichen zu müssen deshalb nicht zu, da die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert „Abschluss der Sanierung“ vergleichen (vgl. Abb. 9 Seite 35, „Vermeintlich negativer Ausgleichsbetrag“). Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind

die Anfangs- und Endwerte zum Wertermittlungstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu betrachten (vgl. Abb. 9 Seite 35, „Gesetzlicher Ausgleichsbetrag“). Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten. Die nachfolgende Grafik stellt diesen Sachverhalt dar.

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von fallenden Bodenwerten zeigt die nachfolgende Grafik.

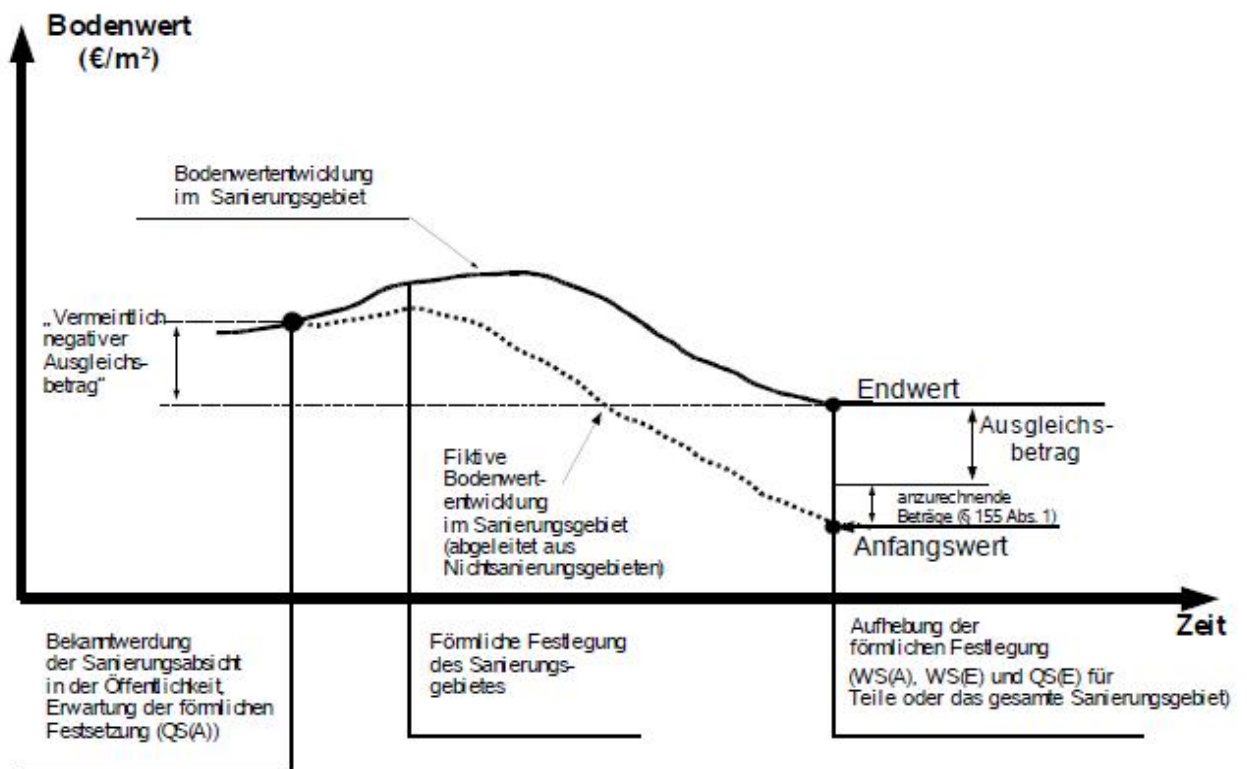


Abbildung 9: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten

QS(A): Grundsätzlicher Qualitätsstichtag des Anfangswerts
(ggf. Qualitätsfortschreibung durch interne oder externe Effekte)

QS(E): Qualitätsstichtag des Endwerts

WS(A): Wertermittlungstichtag des Anfangswerts

WS(E): Wertermittlungstichtag des Endwerts

3.2.4 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte

Auf folgendes Problem bzw. folgende Problemlösung soll an dieser Stelle hingewiesen werden. Das nachfolgende Zitat spricht zwar vorrangig die Entwicklungsmaßnahme an, aber im Hinblick auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – Az. 6 A 10530/04 – wird darauf verwiesen, dass dieses Problem auch im Sanierungsverfahren – nämlich dann, wenn „werdendes Bauland“ entwickelt wird – auftreten kann. Wie im Folgenden noch ausgeführt wird, darf dann die Qualität des „werdenden Baulands“ zum o.g. Stichtag der Qualitätsbemessung für die Anfangswerte „Ende 1980“ nicht eingefroren werden, soweit auch ohne Sanierung sich eine Verkürzung der Bauerwartung eingestellt hätte. Risthaus⁹ führt dazu folgendes aus:

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

Im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen ist bei Entwicklungsmaßnahmen in der Regel davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Weiterentwicklung auch ohne Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme stattgefunden hätte. Auch ohne Entwicklungsmaßnahme wäre das betreffende Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird dieser Prozess jedoch beschleunigt und somit ergibt sich eine Verkürzung der Wartezeit bis zur Baureife. Damit bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nur entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen erfasst werden, ist jeweils zu untersuchen, welche Qualität die betreffenden Grundstücke gehabt hätten, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre¹⁰.

Diese Auffassung ist von SEELE in einem Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in einem Entwicklungsbereich vertreten

⁹ Aus RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, so auch Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/3.3/15.

¹⁰ In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP. 1993, S. 17.

und vom Landgericht Kiel¹¹ bestätigt worden¹².

KLEIBER¹³ hält diese Interpretation für unzutreffend. Aus dem sich aus der Verfassung ergebenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folge, dass eine Entwicklungsmaßnahme nur eingeleitet werden dürfe, wenn die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ohne diese Maßnahme nicht verwirklicht werden können. Ohne die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme könne es somit nicht zu Bodenwertsteigerungen in dem betreffenden Gebiet kommen. Die von KLEIBER vorgenommene Auslegung des Subsidiaritätsprinzips wird jedoch von der Rechtsprechung nicht bestätigt. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof¹⁴ ausgeführt, dass die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme zulässig sei, um Beeinträchtigungen durch eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik zu vermeiden und um zu erreichen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem zeitlich angemessenen Rahmen verwirklicht werden könne. Daher ist davon auszugehen, dass Bodenwertsteigerungen in Entwicklungsgebieten auch dann eintreten würden, wenn eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde."

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

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

3.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster
Zustand

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

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Ge-

¹¹ Landgericht Kiel, Urteil v. 3.11.1988 – 19 O 4/83 – GuG (1990), S. 103 ff und – mit Anmerkungen von SEELE – VR (1995) S.51 ff.

¹² Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

¹³ KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

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

bieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i.S.d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.d.R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen.

Sanierungsbeeinflusster
Zustand

Durch die Sanierung wurde der von der Kreuzwoogstraße abgehende und im Bereich des Sanierungsgebiets liegende Teil der Straße „Im Stumpfacker“ neu hergestellt. Der restliche Teil der Straße „Im Stumpfacker“ wurde im Rahmen der angrenzenden Baulandumlegung im Jahre 1996 neu ausgebaut und abgerechnet.

Diesbezüglich dürfen im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern die Werterhöhung muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „zonalen Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln¹⁵.

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

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

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

3.2.6 Entwicklungszustand

Anfangswerte

Nach § 154 Abs. 2 BauGB sind die Anfangswerte so zu bestimmen, als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden.

¹⁵ Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaurkosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags 05.11.2015 zu ermitteln, wobei **sowohl der Entwicklungszustand als auch die allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.**

Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den Anfangswert auf den Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit (26.04.1989 Veröffentlichung des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB im Bereich Ortsmitte von Ramberg). Denn erst ab diesem Zeitpunkt tritt eine gewisse Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird.

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

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

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden, sofern sie zusammenhängend sind, eigene Zonen gebildet und zonale Anfangswerte abgeleitet (i.d.R. sind diese Anfangswerte mit den Endwerten identisch).

Da die überwiegende Anzahl der Bewertungsobjekte jedoch bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Endwerte

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). Allgemein liegt der Entwicklungszustand beitrags- und abgabenfreies „baureifes Land“ i.S.d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV vor. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Im Übrigen ergibt sich die Bebau-

barkeit nach § 34 BauGB. Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit diesem Entwicklungszustand wurden sofern sie zusammenhängend sind, zonale Endwerte abgeleitet. Da die überwiegende Zahl der Bewertungsobjekte bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabenfreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

3.2.7 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 ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen. |
| Rohbauland | - sind Flächen, die nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 BauGB (Gebiet, für das ein Planaufstellungsbeschluss vorliegt und der Bebauungsplanentwurf ausgelegt hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. |
| Baureifes Land | - sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". – Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83). |

3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

3.3.1 Definitionen

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

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

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

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

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (**Vergleichswertverfahren** durch Preisvergleich gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte**¹⁶ zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung¹⁷ – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen¹⁸. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen¹⁹.

¹⁶ 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.

¹⁷ BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

¹⁸ BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

Wegen der eindeutigen Regelung in § 16 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

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

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

3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Abschöpfbare Bodenwerterhöhungen Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 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 regelt § 16 Abs. 1 ImmoWertV dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsge-

¹⁹ Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

biet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier selten vorkommen²⁰. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung²¹ im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

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

3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz²², dass auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangswerts bzw. sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Endwerts ausgewertet werden.

Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“ (§§ 21 - 23 ImmoWertV) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell der ImmoWertV wird mit folgender Formel beschrieben:

$$SW = k \times (BW + SW_{\text{Geb}}) + boG$$

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

²⁰ Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

²¹ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

²² OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

BW = Bodenwert

SW_{Geb} = Sachwert der baulichen Anlagen

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

$$KP = k \times (BW + SW_{\text{Geb}}) + boG$$

$$\Rightarrow BW = \frac{KP - boG}{k} - SW_{\text{Geb}}$$

Insbesondere, wenn der Bodenwertanteil am Kaufpreis unter 50 % liegt, ist auch dieses Verfahren besonders fehleranfällig (Auswerteverfahren wird zum Residualwertverfahren) bzw. das Ergebnis weist hohe Ungenauigkeiten auf, die zusätzlich zu der oben dargestellten Fehleranfälligkeit treten ($W = E - A$). Aufgrund der Fehleranfälligkeit wird das jeweilige Verfahrensergebnis mit einem geringeren Gewicht in die Ableitung der Anfangs- und Endwerte eingeführt. Das Gewicht ist umso geringer anzusetzen, desto größer der Wertanteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ist.

3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

Vorbemerkungen

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

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

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

zur Anwendung.

3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 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 (Vergleichsfaktoren).

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet, wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke, dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als rechtliche Gegebenheit im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der Fiktion, dass für das Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)²³.

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.

Wenn im Rahmen der Sanierung Grundstücke insgesamt oder in Teilstücken vom Sanierungsträger veräußert werden, ist dieser nach § 153 Abs. 4 verpflichtet, dabei den Kaufpreis am Verkehrswert mit Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung zu orientieren. Daher sind die Bodenrichtwerte für größere Bereiche, bei

²³ Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

denen vorstehendes zutrifft, sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (sanierungsbeeinflusst), ohne jedoch Endwerte zu sein²⁴. 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 -beeinflussten Bodenrichtwerte²⁵ – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

²⁴ In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „E“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

²⁵ Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

Wertermittlungsmodell „Komponentenverfahren“		
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung
1. Art der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 – 100% (Erfahrungssätze)
2. Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 – 30% (GFZ - Koeffizienten)
3. Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 - 10 % 0 – 5%
4. Lage des Grundstücks	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 10% (Erfahrungssätze)
5. allgemeiner Sanierungsvorteil	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 – 2 %

Komponentenmethode

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

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

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

- der Lagevorteil aus der Summe der Wohnumfeldverbesserungen.

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

Allgemeiner Sanierungsvorteil

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

Sanierungsbedingte Steuervorteile

Diese gehören im weitesten Sinn auch zu den Sanierungsmaßnahmen. Nach § 7 h EStG können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden, als außerhalb der Sanierungsgebiete. Diese Vorteile werden bereits durch den sogenannten „allgemeinen Sanierungsvorteil“ erfasst. Denn es sind ausschließlich die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen auszugleichen, nicht die konkreten Steuervorteile.

Ausbaubeitragsvorteil

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

Im Urteil des BVerwG vom 21.01.2005 – 4 B 1.05 – wird ausgeführt, dass „fiktiv ermittelte Ausbaubeträge jedenfalls nicht ohne weiteres zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt werden dürfen. Das schließt allerdings nicht aus, dass fiktive Ausbaubeiträge je nach den Umständen des Einzelfalls als Anhaltspunkt bei der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit herangezogen werden. Je nach Art und Umfang des Erschließungsvorteils, der Höhe der Erschließungskosten im Verhältnis zum absoluten Grundstückswert (vgl. Kleiber/Si-

mon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, § 14 WertV Rn. 138) und den Gegebenheiten des Grundstücksmarktes kann die Annahme gerechtfertigt sein, dass ersparte Aufwendungen für Erschließungs- oder Ausbaubeiträge zu einer Wertsteigerung des Grundstücks in entsprechender Höhe führen (so im Ergebnis Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 28 WertV Rn. 46). Insoweit müssen jedoch die tatsächlichen Umstände, die Rückschluss von fiktiven Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden.“

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

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden²⁶. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet von Ramberg, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweierschließung vor²⁷. Im gesamten Kreis Südliche

²⁶ In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i.S.d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

Weinstraßen sind nur wenige Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus Ortskernen²⁸ für den Zeitraum 2005 – 2015 aus der Kaufpreissammlung selektiert worden. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

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

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten²⁹ in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Auswertung sowie die zugehörige Grafik ist nachfolgend dargestellt³⁰.

²⁷ Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

²⁸ Bei den Ortskernen mit Vergleichspreisen handelt es sich nicht um Sanierungsgebiete.

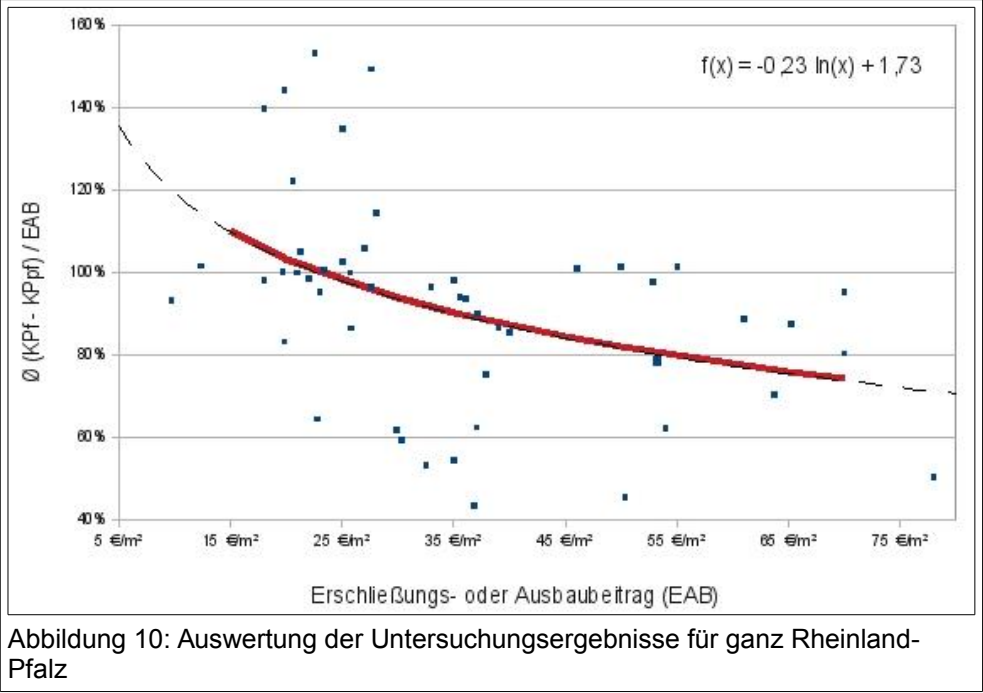
²⁹ Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

³⁰ Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

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

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

Tabelle 3: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest³¹



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

Rentierlichkeit Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 30,- €/m² in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i.d.R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 30,- €/m²) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50,- €/m² Erschließungsbeitrag nur um ca. 40,- €/m², dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106,- €/m². Die Abbildung 10 auf Seite 52 zeigt aber auch, dass in den einzelnen Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten zu bestehen scheint. Denn die unterschiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge lässt sich nicht nur mit der Höhe der jeweiligen Beiträge erklären. Andererseits entspricht es langjähriger Erfahrung, dass für Objekte mit gleichen Eigenschaften und gleicher Beschaffenheit Kaufpreise gezahlt werden, die eine Varianz von bis zu ± 35 % aufweisen.

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

³¹ Die in dieser Spalte angegebenen rentierlichen Anteile der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind bereits die Mittelwerte in den einzelnen Gemeinden.

- Durch Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungstichtag bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. in wieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungstichtag (vgl. oben) verändert haben.
- Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.
- Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils nach folgendem Modell in 5 Schritten vorzunehmen:
 1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts- / Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag.
 2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.
 3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion (Elimination nicht bewohnerdienlicher Anteile, soweit überhaupt im Beitrag enthalten), Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf benachbarten Grundstücken etc. (Reduktion auf den diesbezüglichen rentierlichen Anteil). **Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z.B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswerteergebnissen nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.**
 4. Umrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. Berücksichtigung eines Restwerts der ursprünglichen Erschließungsanlage.
 5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung).

Lagevorteile	Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten³² erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjektes überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.
Wiederkehrende Ausbaubeiträge	• Die Ortsgemeinde Ramberg hat am 13.12.1996 auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 31.1.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 7.4.2009 (GVBl. S. 162) und §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.6.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.12.2006 (GVBl. S. 401) <i>eine Satzung über die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Ramberg (Ausbaubeitragssatzung)</i> beschlossen. Die Satzung trat zum 01.01.1996 in Kraft. • Dieses Thema ist in der Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag“ - <i>Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten</i> - unter Abschnitt 8.2.1.3 ausführlich abgehandelt. • Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz eines Ausbauvorteils durch Kapitalisierung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen zu verzichten, weil sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht bildet bzw. zumindest der diesbezügliche Beweis nicht zu erbringen ist. Dies ist auch dann

³² Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

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

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

3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von Kanngieser / Schuhr aus dem Jahr 2005 ergab Matrizen (siehe Abbildung 7: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte), aus denen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangszustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbildung 6: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

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

- | | |
|--------------|--|
| (1) Bebauung | • (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks), |
| (2) Struktur | • (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung), |
| (3) Nutzung | • (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemen- gelage, Beschaffenheit), |

(4) Umfeld

- (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen).

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

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

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

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

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

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

Abbildung 11: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

Abbildung 11: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

Zone I

Maßnahmen (Klassen)

10					59	61	62			
9				42	50	54	60	66	72	
8			35	40	46	51	58	62	64	
7		23	28	32	34	39	44	49		
6		20	22	23	24	26	36			
5	13	14	15	17	19	21	30			
4	11	12	12	13	15	17	19			
3	9	9	10	11	11	13				
2	7	7	7	8	9					
1	6	6	6	7						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

a) Matrix Sanierungsbedingter Wert-
erhöhungen für Anfangswerte bis 150 €/m²
(Wertsteigerung in Prozent des Anfangswertes)

Maßnahmen (Klassen)

10										
9										
8					23	24	25	27		
7			18	21	22	23	24	26		
6		12	14	17	19	20	21	22		
5		11	12	13	15	16	18			
4		9	11	11	12	15				
3	4	7	8	10	11	11				
2	4	5	6	8	9	10				
1	4	4	4	5	6					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

b) Matrix Sanierungsbedingter Wert-
erhöhungen für Anfangswerte von mehr als
150 €/m² bis 300 €/m² (Wertsteigerung in
Prozent des Anfangswertes)

Maßnahmen (Klassen)

10										
9						24				
8					19	21	26			
7				18	18	19	22			
6			15	16	16	17	19			
5			11	13	14	15				
4		9	10	11	12					
3	5	6	7	9	10	11				
2	4	5	6	7	9	10				
1	4	4	4							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

c) Matrix Sanierungsbedingter Wert-
erhöhungen für Anfangswerte von mehr als
300 €/m² bis 450 €/m² (Wertsteigerung in
Prozent des Anfangswertes)

Maßnahmen (Klassen)

10										
9										
8										
7					17	18				
6			13	14	15	16				
5	9	11	11	12	13					
4	6	7	9	9	11	12				
3	5	6	7	8	10					
2	4	5	6	7						
1	4	4	4							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

d) Matrix Sanierungsbedingter Wert-
erhöhungen für Anfangswerte von mehr als
450 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des
des Anfangswertes)

Abbildung 12: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

3.3.2.3 Mittelbildung

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

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

4 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

4.1 Allgemeines

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

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

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

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können der Tabelle 4: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortskern" der Gemeinde Ramberg auf Seite 62 und der Abbildung 13: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2014) auf Seite 63 entnommen werden.

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

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

4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Gemeinde Ramberg

Bodenrichtwertentwicklung
der Zone 11

Zone 11		
Stichtag	Beschreibung	Wert
31.12.90	-	-
31.12.92	B-M	55 DM/m ²
Stichtag	Beschreibung	Wert
31.12.94	B-M-o-II	65 DM/m ²
31.12.95	B-M-o-II	65 DM/m ²
31.12.97	B-M-o-II	75 DM/m ²
Stichtag	Beschreibung	Wert
31.12.99	B-MD-II-40-A	80 DM/m ²
31.12.01	B-MD-II-40-A	41 €/m ²
Stichtag	Beschreibung	Wert
31.12.03	B-MD-II-1,2-40-A	41 €/m ²
Stichtag	Beschreibung	Wert
01.01.06	B-MD-II-40-A	43 €/m ²
01.01.08	B-MD-II-40-A	48 €/m ²
01.01.10	B-MD-II-40-A	48 €/m ²
01.01.12	B-MD-II-40-A	48 €/m ²
01.01.14	B-MD-II-40-A	48 €/m²
01.01.16	B-MD-II-40-A	48 €/m ²

Tabelle 4: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortskern" der Gemeinde Ramberg

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2014



Rheinland-Pfalz

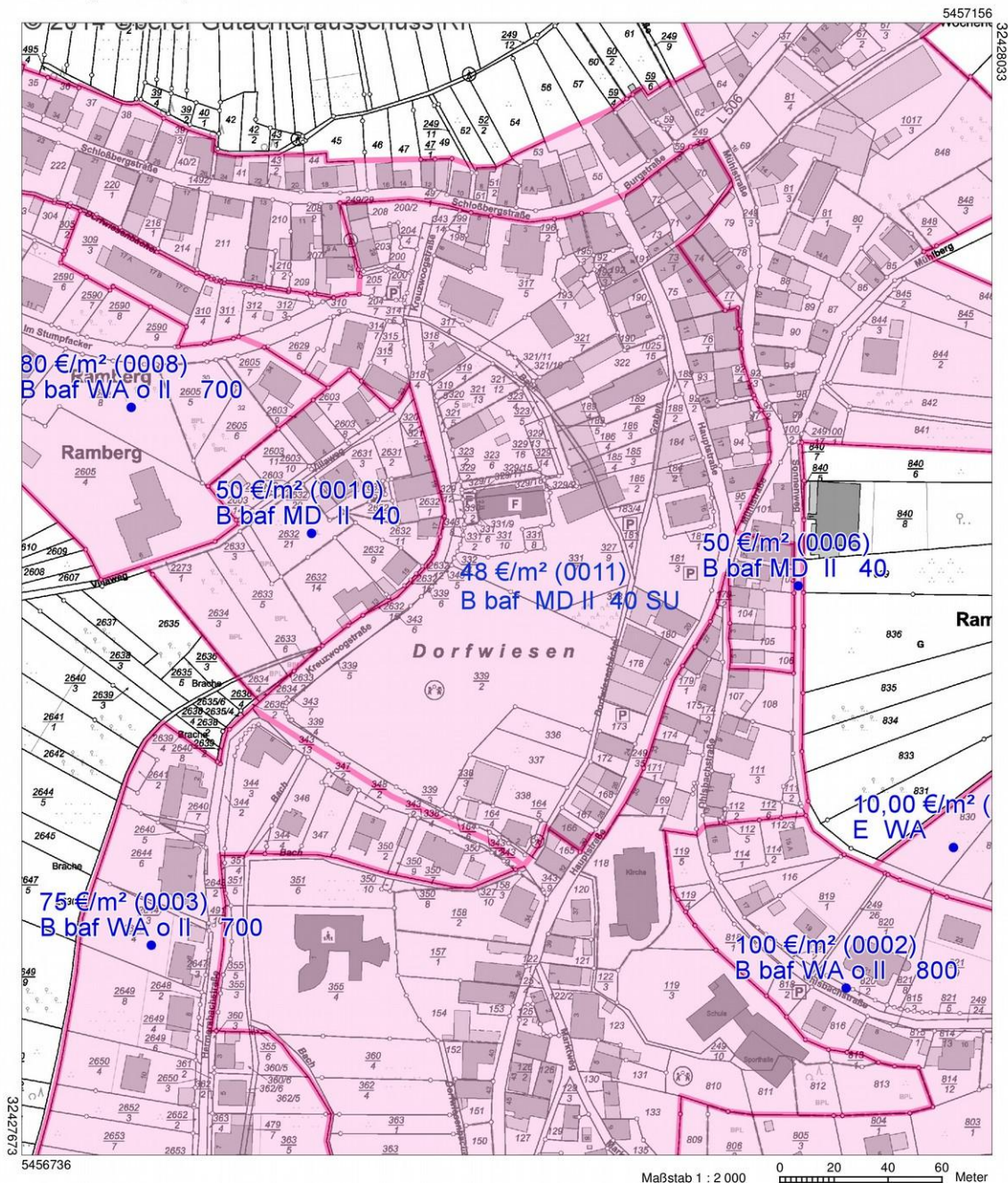
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 07.03.2017

Flurstück: verschiedene
Flur: 0
Gemarkung: Ramberg

Gemeinde: Ramberg
Landkreis: Südliche Weinstraße

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz.

Abbildung 13: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2014)

4.3 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag

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

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

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

Im gegebenen Bewertungsfall wird der **Qualitätsstichtag** für den Anfangswert gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:

Qualitätsstichtag 26.04.1989 - Veröffentlichung des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchung gemäß § 141 Abs. 4 BauGB im Bereich Ortsmitte von Ramberg im Trifels-Kurier.

Bezogen auf diesen **Qualitätsstichtag** wird aber **nur die Qualität** (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten** (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV).

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

Preisverhältnisse

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

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

Da über die Jahre stetig **Qualitätsverbesserungen** sowohl der **Bodenrichtwerte** als auch der **Zonen** erreicht wurden und Bedenken einer **Fortschreibung** (über 20 Jahre) der auf den Qualitätssichttag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2014 als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

5 Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2015 die im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2014) festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte** zugrunde.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvorschriften, wurden entsprechend berücksichtigt, wobei die Bodenrichtwerte vom 01.01.2014 als Ausgangswerte für die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags zum 05.11.2015 ohne Veränderung und Extrapolation angehalten wurden.

Bodenrichtwerte Die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale Anfangs- und Endwerte) erfordern eine **Verfeinerung** (Zonung wie Richtwert) der Bodenrichtwertzonen, soweit diese innerhalb des Sanierungsgebietes "Ortskern" der Gemeinde Ramberg liegen.

Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum Qualitätsstichtag, d. h. nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungseinfluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage einerseits, sowie unter Beachtung der Relation der Bodenrichtwerte auch außerhalb des Sanierungsgebietes andererseits, die Wertzonen in Kapitel 5.2 (Abbildung 15: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) insgesamt bestimmt.

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

Berücksichtigung
wertbeeinflussender Umstände

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche. **Wertrelevante Unterschiede der GFZ waren im Sanierungsgebiet "Ortskern" der Gemeinde Ramberg nicht feststellbar.** Die Grundstücksflächen der Bewertungsobjekte wurden ggf. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten an das Richtwertgrundstück der betreffenden Bodenrichtwertzone angepasst. Diese regionalen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Bauland sind im Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz aus 2015 ausgewiesen.

Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ

Der Ortskern von Ramberg ist überwiegend in Haus- Hofbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und ehemals gewerblich genutzten und mittlerweile umgenutzten Gebäuden bebaut. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur im Kernbereich von Ramberg ist davon auszugehen, dass die GFZ nicht wertrelevant ist, zumal aus dem Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre auch keine diesbezügliche Abhängigkeit erkennbar war. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge war auch in der Vergangenheit und ist auch in der aktuellen Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes keine Geschossflächenzahl angegeben.

Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Tiefe nachgewiesen. Für den Ortskern von Ramberg selbst waren Grundstückstiefen in der Vergangenheit in den Bodenrichtwerten angegeben. Eine Wertrelevanz aus dem Marktverhalten ist jedoch nicht erkennbar. Entsprechende Anpassungen erfolgen deshalb nicht.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Kapitel 6.5.2, Seite 169) sind Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz abgedruckt. Diese werden in diesem Gutachten mitunter zur Anpassung unterschiedlicher Grundstücksgrößen verwendet.

Die Gutachter stufen die der Sanierung unterliegenden Grundstücke nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke als **er-**

schließungs- und abgabenfreies baureifes Land ein.

Baureifes Land sind nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, also deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltet sind.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag), die in der „**Besonderen Bodenrichtwertkarte**“ ausgewiesenen (beschriebenen) „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2015 wie folgt:

5.1 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert der Zone 11

Stichtag:	01.01.2014
Bodenrichtwert³³:	48 €/m ² - SU
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Dorfgebiet (MD)
Bauweise:	k.A.
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Geschossflächenzahl:	k.A.
Grundstücksfläche:	k.A.
Grundstückstiefe:	40 m
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an den Stichtag	Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2014 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 05.11.2015, ist für den Bereich der Gemeinde Ramberg nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 48 €/m ² angehalten.

Änderung der Zonenabgrenzung:

- 1) Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 11 in der aktuellen Bodenrichtwertkarte stimmt nicht mit der Umfangsgrenze des Sanierungsgebietes „Ortskern“ überein.
 - Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 74 liegt noch innerhalb des Sanierungsgebietes.
 - Die Kreuzwoogstraße liegt südlich der Hausnummer 23 außerhalb und nördlich innerhalb des Sanierungsgebietes.

³³ Der Zusatz „SU“ (vor 01.01.2014 „A“) bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der **sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert** ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

- Im Bereich der Straße „Am Stumpfacker“ folgt die Umfangsgrenze - abweichend zur Festlegung, dargestellt auf Seite 15 in der Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortskern" der Gemeinde Ramberg (Stand 1991) - dem Verlauf der südlichen Grenzen der unbebauten Gartengrundstücke mit den Flurstücksnummern 310/4, 311/4 und dem Parkplatzgrundstück Flurstück Nr. 2629/6.

Die Änderungen in der Zonierung sind in der nachfolgenden Abbildung 14: Änderung der Bodenrichtwertzone dargestellt

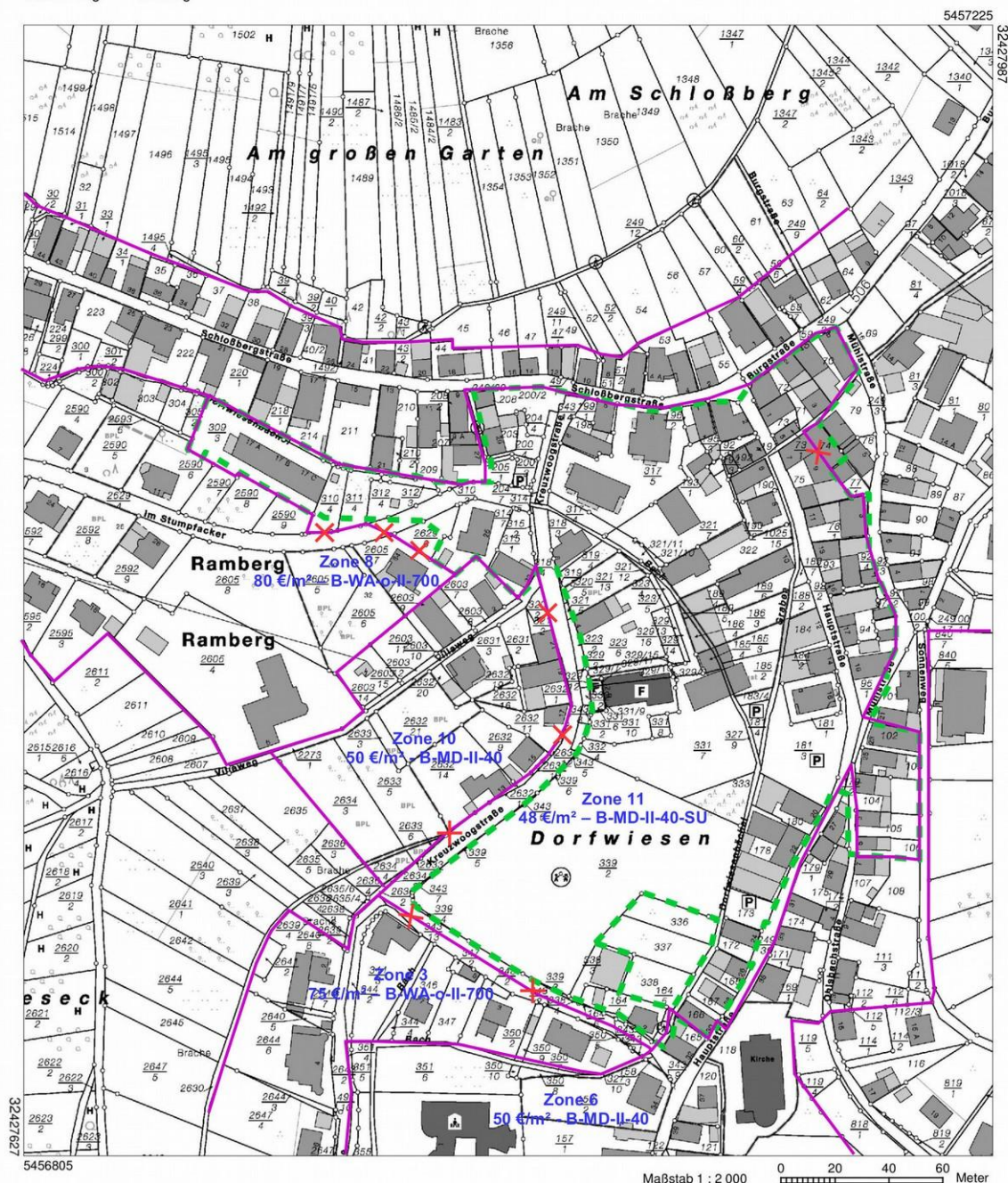
Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 26.10.2015

Flurstück: 2603/7
Flur: 0
Gemarkung: RambergGemeinde: Ramberg
Landkreis: Südliche WeinstraßePestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Abbildung 14: Änderung der Bodenrichtwertzone

5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen

Neuzonierung

Die das Sanierungsgebiet überdeckende Bodenrichtwertzone 11 wurde vom Gutachterausschuss auf ihre Eignung für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass der Bodenrichtwert plausibel ist und mit den im Sanierungsgebiet getätigten Verkäufen sowie zu den Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes in Einklang steht.

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

Es konnten Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Lagequalität und insbesondere in der Höhe der eingesparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen festgestellt werden.

Zur besseren Berücksichtigung dieser Unterschiede bei der Ableitung der Anfangs- und Endwerte wird die Bodenrichtwertzone in weitere Unterzonen aufgeteilt.

Die mit Sanierungsmittel hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB dürfen nach § 154 Abs. 2 Satz 3 BauGB nicht durch Beiträge auf Grund der maßgeblichen Vorschriften (Satzungen, Kommunalabgabengesetz u.a.) abgerechnet werden. Vielmehr ist die, durch diese Maßnahmen bewirkten Bodenwerterhöhungen im Ausgleichsbetrag zu berücksichtigen. Als Maß für diese Bodenwerterhöhungen dienen die eingesparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträge. Insofern wurden zunächst die – ohne die Durchführung des Sanierungsverfahrens von den Grundstückseigentümern zu zahlenden (fiktiven) Erschließungs- und Ausbaubeiträge – ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der sich dabei ergebenden relativen Beitragsunterschiede und den bereits oben genannten Merkmalen die Aufteilung der Bodenrichtwertzonen in kleinere Zonen vorgenommen.

Zur Vereinfachung der Ableitung wird das Sanierungsgebiet in Zonen aufgeteilt. Dabei werden die Zonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichswertverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfahren, das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und der Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) die dort formulierte Definition für Bodenrichtwerte zu beachten:

"Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen".

Die typischen wertrelevanten Merkmale der Zonen wurden für ein Normgrundstück (Richtwertgrundstück) festgelegt.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabenfrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i. S. d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen. Im Komponentenverfahren werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung der Grundstücksverbesserungen ermittelt. Die hierfür durchgeführten Maßnahmen wirken sich tlw. großflächig, aber tlw. auch nur auf wenige Grundstücke aus. Als eine Komponente in diesem Verfahren werden die rentierlichen Ausbaubeiträge berücksichtigt. Dabei wird der Ausbau in Anlehnung an die Abrechnungsabschnitte des KAG berücksichtigt. Mit einer hierauf abgestimmten Zonenabgrenzung, können die Grundstücksverbesserungen bereits in den zonalen Werten berücksichtigt werden.

Im Modell Niedersachsen werden neben den durchgeführten Maßnahmen zusätzlich auch die vor der Sanierung vorhandenen Missstände berücksichtigt. Bei der Zonenabgrenzung müssen dementsprechend auch diese Umstände mit einfließen.

Insgesamt sind bei der Zoneneinteilung eine Vielzahl von Gesichtspunkten mit einzubeziehen. Durch diese kleinteilige Zonierung können dann erheblich mehr Einflussgrößen berücksichtigt werden, als in großen Zonen und somit kann die zonale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, abgestimmt auf die Lage im Sanierungsgebiet und unter Beachtung der Missstände und der sanierungsbedingt durchgeführten Maßnahmen so ermittelt werden, dass in den Einzelgutachten lediglich noch die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu erfassen sind. Diese reduzieren sich dann i.d.R. auf die Grundstücksgröße und die sonstigen wertrelevanten Rechte und Belastungen.

Die **Abgrenzung der Unterzonen** ist der nachfolgenden **Kartendarstellung** - Abbildung 15: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen - zu entnehmen.

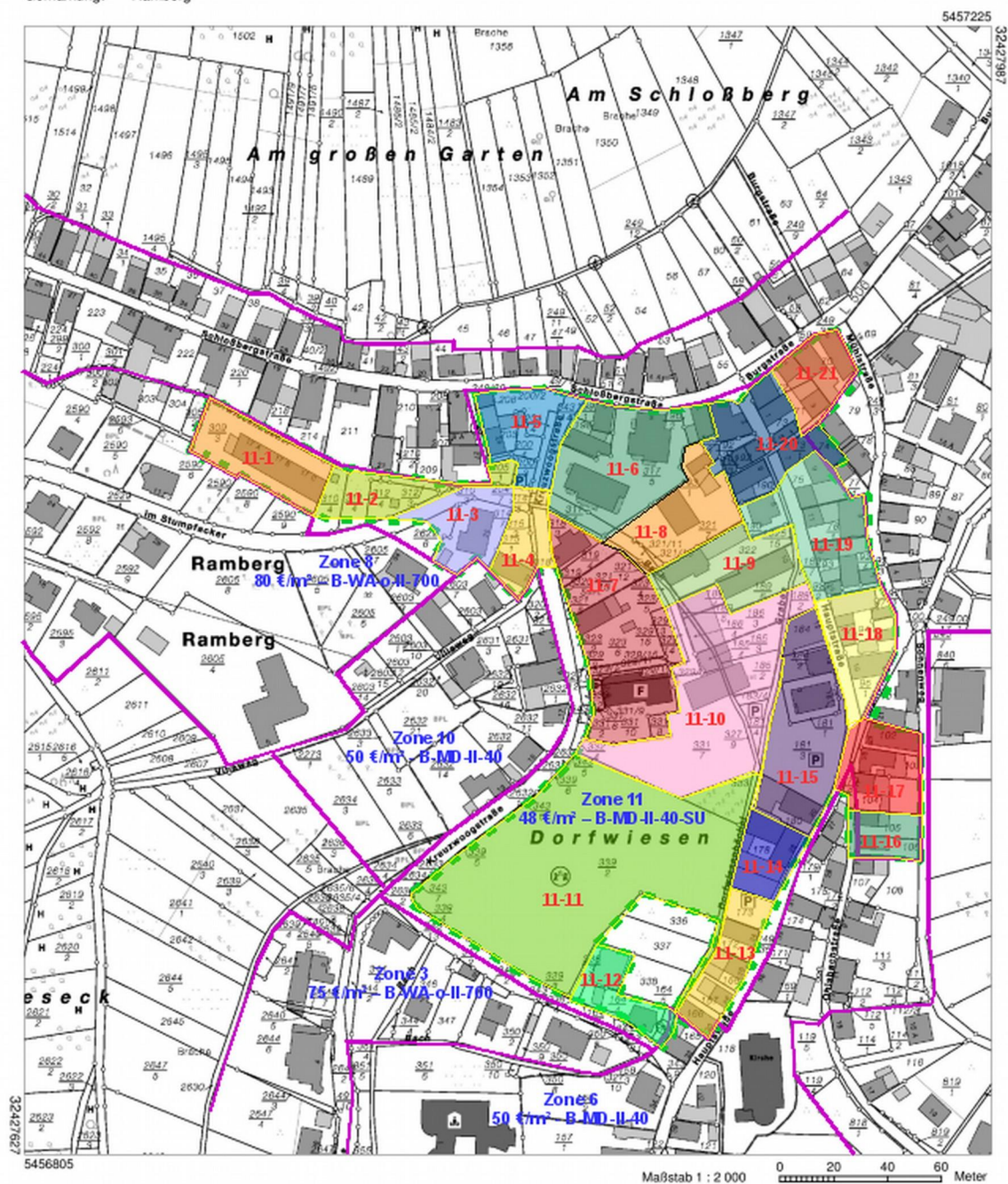
Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 26.10.2015

Flurstück: 2603/7
Flur: 0
Gemarkung: RambergGemeinde: Ramberg
Landkreis: Südliche WeinstraßePestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Abbildung 15: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

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

6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete³⁴ (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. **Die Anzahl der verwendbaren Vergleichskaufpreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus diesen Daten sicher ermitteln zu können.** Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

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

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis zum Wertermittlungstichtag 05.11.2015 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 4 Kauffälle in der Zone 11 selektiert werden.

Bei 2 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von Grünlandflächen im Bereich der Dorfwiesen. Sie sind somit für die Ermittlung des Anfangswertes für Baufläche ungeeignet und dienen lediglich zur Plausibilisierung für die Ermittlung der durch die Feinzonierung entstandenen Grünlandzonen.

Die Kaufpreise der restlichen 2 Kauffälle erfolgten jeweils zu dem im Kaufzeitpunkt ausgewiesenen Bodenrichtwert. Eine weitere Verwendung erfolgt deshalb nicht.

Sie sind nachfolgend nur der Vollständigkeit halber in einer Tabelle dargestellt.

Weitere verwertbare Kaufpreise liegen nicht vor.

Zusammenstellung

Zone	Anzahl	Ø Vergleichspreis
11	2 (Grünland)	13 €/m ² / 26 €/m ²
11	2 (Bauland)	43 €/m ² / 47 €/m ²

Tabelle 5: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert

³⁴ § 15 Abs. 1 ImmoWertV

6.1.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsunbeeinflusste
Kaufpreise

Für den im Kapitel 6.1.1 beschriebenen Zeitraum konnten 5 Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

Verfahren

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens³⁵ der vorläufige – d. h. der nicht marktangepasste – Sachwert **zum Kauffalldatum** ermittelt. In diese Berechnung werden die bekannten Größen, wie die Grundstücksfläche, das (evtl. fiktive) Baujahr, die Bruttogrundfläche und der jeweilige Baupreisindex eingeführt. Die Angaben für die Normalherstellungskosten (NHK 2000), die Baunebenkosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst.

Da der vorläufige – nicht marktangepasste – Sachwert notwendig ist, um den Marktanpassungsfaktor zu bestimmen, der vorläufige Sachwert aber aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert besteht und der Bodenwert gerade das gesuchte Marktdatum ist, kann die Bewertungsaufgabe nur iterativ gelöst werden. Dazu wird der vorläufige Sachwert im ersten Schritt aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Boden**richtwert** ermittelt. Damit kann ein vorläufiger Sachwertfaktor bestimmt werden (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (RLP) 2009, Kapitel 12 (Anhang), Abschnitt 4).

Da die Sachwertfaktoren-Tabelle (vgl. Abschnitt 12, Anhang 4.1 des Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2009) für die speziellen vorläufigen Sachwerte keine Angaben mehr enthält (Randbereich der Auswertung ohne ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen), wurden die Sachwertfaktoren ausgehend vom letzten Tabellenwert in freier Schätzung ermittelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren durch das örtliche durchschnittliche Bodenpreisniveau und nicht vom konkreten Bodenwert des Wertermittlungsobjekts bestimmt werden. Denn das den Sachwertfaktoren zugeordnete Bodenwertniveau ist ein Maß für die Lage des Bewertungsobjektes; die Lage wird aber nicht allein vom Bewertungsobjekt, sondern von der gesamten Nach-

³⁵ Vgl. Ausführungen in Abschnitt 3.5.1.2

barschaft geprägt.

Mit dem so ermittelten Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert³⁶ berechnet (Kaufpreis / Marktanpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Wert der Nebenanlagen und Baunebenkosten). In ggf. mehreren Iterationen wird mit dem vorläufigen Bodenwert (€/m²) und Gebäudewert ein verbesserter vorl. Sachwert berechnet, der erneut marktangepasst zu einem verbesserten Bodenwert führt.

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden wie die sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken an den Wertermittlungstichtag 05.11.2015 angepasst. Das um die Ausreißer bereinigte gewogene Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus den Kauffällen der jeweiligen neu gebildeten Zone (Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) ist nachfolgend in der Berechnungstabelle (Tabelle 6: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von bebauten Grundstücken zum Anfangswert) aufgeführt.

Zusammenstellung

Zone	Anzahl	Ø Vergleichspreis
11	5	n.v.

Tabelle 6: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von bebauten Grundstücken zum Anfangswert

Aufgrund der großen Streuung sind die Verfahrensergebnisse nicht verwertbar (siehe Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren). Hierdurch wird bestätigt, dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen **bebauter** Grundstücke abzuleiten, ungenauer als die Ableitung aus Kaufpreisen **unbebauter** Grundstücke ist. Das **Ergebnis** wird deshalb bei dieser Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

6.2 Bodenrichtwertverfahren³⁷

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln, besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 05.11.2015 zu ermitteln.

Der zonale Anfangswert der Zone 11 wurde bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2014

³⁶ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt hier aus, dass der vorläufige Bodenwert durch weitere Iterationen verbessert wird.

³⁷ Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktoren)).

festgelegt.

Zonale Anfangswerte Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 05.11.2015 erfolgt in der **Anlage 1**.

6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Bodenrichtwertverfahren nach **Anlage 1** und dem Vergleichspreisverfahren nach Abschnitt 6.1.1, Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet und 6.1.2, Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet, ist in der nachfolgenden Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 05.11.2015 dargestellt.

Gewichtung Aufgrund der großen **Ungenauigkeit des Vergleichspreisverfahrens** (siehe Ausführungen hierzu in Abschnitt 3.3.2.1.2) wird dieses Verfahren **jedoch nicht** berücksichtigt.

6.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Zone	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen unbauter Grundstücke	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung
11-1	50,40 €/m ²	1	-	0	-	0	50,40 €/m ²	B-MD-II-1046
11-2	12,00 €/m ²	1	-	0	-	0	12,00 €/m ²	GR
11-3	63,36 €/m ²	1	-	0	-	0	63,36 €/m ²	B-WA-o-II-500
11-4	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-365
11-5	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-120
11-6	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-150
11-7	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-600
11-8	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-974
11-9	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-500
11-10	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-SO
11-11	12,00 €/m ²	1	-	0	-	0	12,00 €/m ²	GR
11-12	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-290
11-13	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-160
11-14	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-610
11-15	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-250
11-16	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-200
11-17	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-240
11-18	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-270
11-19	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-250
11-20	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-160
11-21	48,00 €/m ²	1	-	0	-	0	48,00 €/m ²	B-MD-II-120

Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 05.11.2015

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

7.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis zum Wertermittlungstichtag 05.11.2015 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet keine Kaufpreise selektiert werden.

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

Modell Niedersachsen

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 2**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Sanierungsbedingte Bodenwersteigerung	
		Mißstände				Maßnahmen						in %	in €
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld				
11-1	50,40 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²
11-2	12,00 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²
11-3	63,36 €/m²	2,00	8,00	0,00	5,00	3,00	9,00	0,00	6,00	3,75	4,50	14,63%	9,27 €/m²
11-4	48,00 €/m²	2,00	1,00	0,00	3,00	2,00	2,00	0,00	4,00	1,50	2,00	7,00%	3,36 €/m²
11-5	48,00 €/m²	2,00	0,00	0,00	3,00	2,00	0,00	0,00	4,00	1,25	1,50	6,50%	3,12 €/m²
11-6	48,00 €/m²	2,00	2,00	4,00	3,00	2,00	2,00	5,00	4,00	2,75	3,25	10,31%	4,95 €/m²
11-7	48,00 €/m²	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	4,00	1,50	1,75	6,75%	3,24 €/m²
11-8	48,00 €/m²	3,00	6,00	4,00	3,00	3,00	6,00	4,00	4,00	4,00	4,25	14,00%	6,72 €/m²
11-9	48,00 €/m²	3,00	1,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	3,00	2,25	2,50	8,13%	3,90 €/m²
11-10	48,00 €/m²	3,00	0,00	4,00	3,00	3,00	0,00	4,00	3,00	2,50	2,50	8,25%	3,96 €/m²
11-11	12,00 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²
11-12	48,00 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²
11-13	48,00 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²
11-14	48,00 €/m²	1,00	0,00	2,00	2,00	1,00	0,00	2,00	2,00	1,25	1,25	6,25%	3,00 €/m²
11-15	48,00 €/m²	2,00	0,00	2,00	2,00	2,00	0,00	2,00	2,00	1,50	1,50	6,50%	3,12 €/m²
11-16	48,00 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²
11-17	48,00 €/m²	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	4,50%	2,16 €/m²
11-18	48,00 €/m²	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	4,50%	2,16 €/m²
11-19	48,00 €/m²	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	4,50%	2,16 €/m²
11-20	48,00 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²
11-21	48,00 €/m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €/m²

Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 05.11.2015 nach dem Modell Niedersachsen

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

Komponentenverfahren

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Komponentenverfahren (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 3**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 9 dargestellt.

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren								sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	
		Aufzunungsvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil				
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschlie- ßungs- kosten	Erschlie- ßungs- vorteil	Blockent- kernung	Lagevorteil	Initial- wirkung	Infra- struktur	In %	in €/m²
11-1	50,40 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²
11-2	12,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²
11-3	63,36 €/m²	5,00%	0,00%	15,93 €	25,14%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	22,90%	22,90 €/m²
11-4	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	7,97 €	16,60%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	10,85%	10,85 €/m²
11-5	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,88%	2,88 €/m²
11-6	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	5,00%	2,00%	2,00%	5,28%	5,28 €/m²
11-7	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	4,00%	2,00%	2,00%	3,84%	3,84 €/m²
11-8	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%	6,72%	6,72 €/m²
11-9	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	4,32%	4,32 €/m²
11-10	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	4,32%	4,32 €/m²
11-11	12,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²
11-12	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²
11-13	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²
11-14	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,88%	2,88 €/m²
11-15	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	3,00%	2,00%	2,00%	3,36%	3,36 €/m²
11-16	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²
11-17	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,40%	2,40 €/m²
11-18	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,40%	2,40 €/m²
11-19	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,40%	2,40 €/m²
11-20	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²
11-21	48,00 €/m²	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²

Tabelle 9: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 05.11.2015 nach dem Komponentenverfahren

7.3.1 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“³⁸ Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [23] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da die Gemeinde Ramberg (Pfalz) noch im mittleren Marktsegment angeordnet ist, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

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

Gewichtung Da im vorliegenden Fall beim **Komponentenverfahren**, mangels vorhandener Marktdaten (Mieten etc.), der Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil durch **intersubjektive Einschätzung** der Gutachter angesetzt wird, legt der Gutachterausschuss zur Ermittlung der zonalen Endwerte eine **Gewichtung der Verfahren Modell Niedersachsen / Komponentenverfahren von 7 / 3** zugrunde.

³⁸ Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

Zone	Sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsen- modell	G e w i c h t	Endwert nach dem Komponenten- verfahren	G e w i c h t	Sanierungs- beeinflusster Endwert (gewichtet)	Richtwert- beschreibung	Sanierungs- bedingte Bodenwert- steigerung (abger. auf 10ct)
11-1	50,40 €/m²	50,40 €/m²	7	50,40 €/m²	3	50,40 €/m²	B-MI-g-II-1046	0,00 €/m²
11-2	12,00 €/m²	12,00 €/m²	7	12,00 €/m²	3	12,00 €/m²	GR	0,00 €/m²
11-3	63,36 €/m²	72,63 €/m²	7	86,26 €/m²	3	76,72 €/m²	B-WA-o-II-500	13,30 €/m²
11-4	48,00 €/m²	51,36 €/m²	7	58,85 €/m²	3	53,61 €/m²	B-MD-II-365	5,60 €/m²
11-5	48,00 €/m²	51,12 €/m²	7	50,88 €/m²	3	51,05 €/m²	B-MD-II-120	3,00 €/m²
11-6	48,00 €/m²	52,95 €/m²	7	53,28 €/m²	3	53,05 €/m²	B-MD-II-150	5,00 €/m²
11-7	48,00 €/m²	51,24 €/m²	7	51,84 €/m²	3	51,42 €/m²	B-MD-II-600	3,40 €/m²
11-8	48,00 €/m²	54,72 €/m²	7	54,72 €/m²	3	54,72 €/m²	B-MD-II-974	6,70 €/m²
11-9	48,00 €/m²	51,90 €/m²	7	52,32 €/m²	3	52,03 €/m²	B-MD-II-500	4,00 €/m²
11-10	48,00 €/m²	51,96 €/m²	7	52,32 €/m²	3	52,07 €/m²	B-MD-II-40	4,00 €/m²
11-11	12,00 €/m²	12,00 €/m²	7	12,00 €/m²	3	12,00 €/m²	GR	0,00 €/m²
11-12	48,00 €/m²	48,00 €/m²	7	48,00 €/m²	3	48,00 €/m²	B-MD-II-290	0,00 €/m²
11-13	48,00 €/m²	48,00 €/m²	7	48,00 €/m²	3	48,00 €/m²	B-MD-II-160	0,00 €/m²
11-14	48,00 €/m²	51,00 €/m²	7	50,88 €/m²	3	50,96 €/m²	B-MD-II-610	2,90 €/m²
11-15	48,00 €/m²	51,12 €/m²	7	51,36 €/m²	3	51,19 €/m²	B-MD-II-250	3,10 €/m²
11-16	48,00 €/m²	48,00 €/m²	7	48,00 €/m²	3	48,00 €/m²	B-MD-II-200	0,00 €/m²
11-17	48,00 €/m²	50,16 €/m²	7	50,40 €/m²	3	50,23 €/m²	B-MD-II-240	2,20 €/m²
11-18	48,00 €/m²	50,16 €/m²	7	50,40 €/m²	3	50,23 €/m²	B-MD-II-270	2,20 €/m²
11-19	48,00 €/m²	50,16 €/m²	7	50,40 €/m²	3	50,23 €/m²	B-MD-II-250	2,20 €/m²
11-20	48,00 €/m²	48,00 €/m²	7	48,00 €/m²	3	48,00 €/m²	B-MD-II-160	0,00 €/m²
11-21	48,00 €/m²	48,00 €/m²	7	48,00 €/m²	3	48,00 €/m²	B-MD-II-120	0,00 €/m²

Tabelle 10: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 05.11.2015

Der Gutachterausschuss für den Bereich Rheinpfalz hat in seiner Beratung am 07.06.2017 die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewichtetes Mittel aus dem Modell Niedersachsen und dem Komponentenverfahren als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Udo Baumann

Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses

8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Zuletzt geändert durch G zur Neuregelung des Wasserrechts v. 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- 1.2 **Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159
- 2.1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilenwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- 2.2 **Baunutzungsverordnung** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 BGBl. I S. 466)
- 3.1 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**) in der Fassung vom 01.03.2006
- 3.2 DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe September 1971
- 4.1 DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1988
- 4.2 DIN 283 Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, Ausgabe Februar 1962
- 5.1 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

9 Literaturverzeichnis (Auszug)

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

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

-
10. Kleiber / Simon / Weyers
Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzei-
ger

Teil II: Aufsätze in Fachzeitschriften

11. Manfred Mimus
Zur Problematik strukturbedingter Bodenwerterhöhung in städtebaulichen Entwick-
lungsbereichen, in: Vermessungswesen- und Raumordnung (VR) Heft 5 + 6/96, S. 254
12. Walter Schwenk
Zur Bemessung strukturbedingter Entwicklungsmehrwerte am Beispiel der Entwick-
lungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin", in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Heft
5/95, S. 239
13. Hans-Peter Strotkamp
Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 WertV Hans Otto Sprengnetter auf die
Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, in: VR, Heft 2/96, S. 86
14. Hans-Peter Frohberger
Kommentar zum Beschluss des BVerwG vom 16.01.96 - 4 B 69.95 - (OVG Bremen),
in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 2/96,
S. 108
15. Erich Kanngieser
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein,
in: ZfV, Heft 3/94, S. 113
16. J. Stege
Das "Niedersachsen-Modell" in der Rechtsprechung des OVG, in: Nachrichten der nie-
dersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/93, S. 54
17. Ullrich Gomille
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, in: VR, Heft 7/93, S. 345

-
18. Hans-Peter Strotkamp
Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, in:
Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/93, S. 17
 19. Jörn Freise
Die Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten bei Maßnahmen der Stadterneuerung und ihre Bedeutung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vortrag beim
16. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 14.10.92 in München
 20. Schindhelm / Wilde
Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1992, Heft 8 S. 747
 21. Jörn Freise
Entschädigungen, Freilegungskosten, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbeträge. Anforderungen an die Wertermittlung; Übersicht über Wertermittlungsverfahren. Vortrag beim 11. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am
26., 27.9.91 in München
 22. Erich Kanngieser
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen von Hermann Bodenstein aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG) 3/90, S. 147 mit weiteren Literaturhinweisen zum "Modell Niedersachsen"
 23. Hans-Peter Strotkamp
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 3/1988, S. 222
 24. Hermann Bodenstein
Modell Niedersachsen aktualisiert; in: Nachrichtenblatt der niedersächsischen Verm.- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S. 199
 25. Wolfgang Lappe
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344
-

26. Walter Seele
Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, in:
Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 7 + 8/1988, S. 363 ff.
27. Oberste Baubehörde BSI
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Leitfaden der Obersten Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern – Städtebauförderung, in Bayern - 1999
28. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in Städte baulichen Sanierungsbereichen,
Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
29. Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rhein-
landpfälzischen Änderungsvorschläge – rheinland-pfälzische Stellungnahme vom 15.
Juni 2005 an das BMVBM
30. Bay. Staatsministerium
Richtlinien zu Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
vom 23.03.1994
31. Dr. Klaus Halter
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, kommunale Steuer-Zeit-
schrift Heft 3, März 2007
32. Prof. Dr. Wilhelm Söfker
BauGB 2007, Neues Baurecht für die Innenentwicklung, 27.02.2007
33. Karl-Heinz Mathony
Workshop: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten vom 04.07.2007
34. Dr. Thomas Hafner / Gunther Wölflé
Die barrierefreie Stadt für eine alternde Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
35. Dr. Joop de Vries / Thomas Perry
Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft, vhw FW 3/Mai –
Juni 2007

Teil III: Veröffentlichungen

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

Teil IV: sonstige Literatur

39. RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn (Hrsg.: Theo Kötter, Erich Weiß) 1994
40. LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.
41. LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.
42. KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	309/3	
Fläche/Teilfläche:	1046	
Straße / Block:	Schlossbergstraße 17a-17c	
Zone / Unterzone:	11	11-1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MI	1,00
Bauweise	-	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	1046	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	gut	1,10
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	Zufahrt	0,95
Anpassung rd.			1,05

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,05 \quad = \quad 50,40 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Ruhige Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	verschiedene	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Gartenland Im Stumpfacker	
Zone / Unterzone:	11	11-2
Bodenrichtwert / Stichtag		
(zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	GR	0,25
Erfahrungswert aus Auswertungen der Kaufpreissammlung für hausnahes Gartenland (25 % des Baulandwertes)			
Nutzung	MD	-	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	-	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	-	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	-	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	-	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			0,25

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,25 \quad = \quad 12,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	314/7	
Fläche/Teilfläche:	497	
Straße / Block:	Kreuzwoogstraße 25	
Zone / Unterzone:	11	11-3
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung ⁽⁶⁾	MD	WA	1,65
Bauweise	-	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	500	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mäßig	0,80
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,32

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,32 \quad = \quad 63,36 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage angrenzend an Ortskern mit Mischbauflächen im Vergleich zu reiner Lage in Wohngebiet

(4) -

(5) ggf. GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

(6) Die Nutzungsänderung erfolgte im Rahmen der Baulandumlegung im Stumpfacker und ist nicht als sanierungsbedingt anzusehen. Aus diesem Grund wird der dadurch bedingte Vorteil im Anfangswert mit einem Zuschlag von 65 % berücksichtigt. Dies entspricht dem Verhältnis von Wohnbauflächen zu Mischbauflächen im Bereich Ramberg.

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	315/1	
Fläche/Teilfläche:	365	
Straße / Block:	Kreuzwoogstraße 23	
Zone / Unterzone:	11	11-4
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2016	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	365	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	203 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Kreuzwoogstraße 29	
Zone / Unterzone:	11	11-5
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	120	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - $3 \cdot 10 \cdot 1/4 < 100.000$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	317/5 u.a.
Fläche/Teilfläche:	-
Straße / Block:	Schlossbergstraße / Kreuzwoogstraße
Zone / Unterzone:	11 11-6
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ² 01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	150	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufw. und für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	323/6 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Kreuzwoogstraße	
Zone / Unterzone:	11	11-7
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	600	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - $3 \cdot 10 \cdot 1/4 < 100.000$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	321/7, 321/10	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Hauptstraße rückwärtiger Bereich	
Zone / Unterzone:	11	11-8
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	974	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	322 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Hauptstraße	
Zone / Unterzone:	11	11-9
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	500	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	331/7 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Museum / Gemeinschaftsräume	
Zone / Unterzone:	11	11-10
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	SO	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	-	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	-	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	339/2, 333	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Dorfwiesen	
Zone / Unterzone:	11	11-11
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2016	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	GR	0,25
<i>Erfahrungswert aus Auswertungen der Kaufpreissammlung für hausnahes Gartenland (25 % des Baulandwertes)</i>			
Nutzung	MD	-	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	-	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	-	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	-	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	-	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			0,25

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,25 \quad = \quad 12,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	164/4	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Kreuzwoogstraße Süd	
Zone / Unterzone:	11	11-12
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	40	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	-	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	172 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Hauptstraße	
Zone / Unterzone:	11	11-13
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	160	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	178	
Fläche/Teilfläche:	610	
Straße / Block:	Haußstraße 22	
Zone / Unterzone:	11	11-14
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstücktiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	610	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufw and für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	181/1 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Haußstraße 12-16	
Zone / Unterzone:	11	11-15
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	250	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	105-106	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Ohlsbachstraße 3, 5	
Zone / Unterzone:	11	11-16
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	200	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	102-104	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Ohlsbachstraße / Hauptsatstraße	
Zone / Unterzone:	11	11-17
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	240	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	94 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Mühlstraße / Hauptstraße	
Zone / Unterzone:	11	11-18
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	270	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zw. eiter Reihe

(4) Erhöhter Aufw. and für innere Erschließung aufgrund Lage in zw. eiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	93 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Hauptstraße	
Zone / Unterzone:	11	11-19
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	250	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - $3 \cdot 10 \cdot 1/4 < 100.000$

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	93 u.a.	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Hauptstraße	
Zone / Unterzone:	11	11-20
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	40	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	-	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zw. eiter Reihe

(4) Erhöhter Aufw. and für innere Erschließung aufgrund Lage in zw. eiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert

Flurstück:	70	
Fläche/Teilfläche:	-	
Straße / Block:	Burgstraße	
Zone / Unterzone:	11	11-21
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	48 €/m ²	01.01.2014

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.

	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2014	05.11.2015	1,00

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag	48 €/m ²
--	---------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	MD	MD	1,00
Bauweise	-	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾	-	-	1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾	40	-	1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	-	120	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
Anpassung rd.			1,00

Der besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:

$$48,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 48,00 \text{ €/m}^2$$

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten aus LGMB Rheinland-Pfalz 2015 angepasst - keine Umrechnung bei Flächen <150 m²

(3) Lage in zweiter Reihe

(4) Erhöhter Aufwand für innere Erschließung aufgrund Lage in zweiter Reihe

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 1, Band 3 - 3.10.1/4 < 100.000

Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Schlossbergstraße 17a-17c
 Flurstück - Zone - Fläche: 309/3 11-1 1.046 m²
 zonaler Anfangswert: **50,40 €/m²** 52.718 €

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4

zonaler **Anfangswert** **50,40 €/m²**
 Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung **0,00%** **+**
 in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m² **0,00 €/m²**
 Der "**Besondere Bodenrichtwert**" (zonaler **Endwert**) der Zone **11-1** **=**
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015 zu 50,40 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Das Grundstück liegt in der nordwestlichen Ecke des Sanierungsgebietes, in zweiter Reihe südlich der Schlossbergstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung in Haus-Hofbauweise an der Schlossbergstraße und 1- bis 2-geschossiger Wohnbebauung an der südlich gelegenen Straße „Im Stumpfacker“. Das Grundstück partizipiert nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Gartenland Im Stumpfacker
 Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 11-2
 zonaler Anfangswert: **12,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4

zonaler Anfangswert		12,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		0,00 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-2	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	12,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke werden als Garten genutzt und liegen im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes zwischen dem Anwesen Schlossbergstraße 17a – 17c und der Straße „Im Stumpfacker“. Sie sind sowohl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Im Stumpfacker und Ortsmitte" Teil A, als auch im Flächennutzungsplan zum Qualitätsstichtag als Grünfläche dargestellt und daher nicht bebaubar. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße 25
 Flurstück - Zone - Fläche: 314/7 11-3 497 m²
 zonaler Anfangswert: **63,36 €/m²** 31.490 €

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	8	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	9	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
15 / 4	3,75	Mittel	4,5	18 / 4

zonaler **Anfangswert** **63,36 €/m²**
 Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung **14,63%** **+**
 in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m² **9,27 €/m²**
 Der "**Besondere Bodenrichtwert**" (zonaler **Endwert**) der Zone **11-3** **=**
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015 zu 72,63 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Das Grundstück liegt im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes an der Straße „Im Stumpfacker“. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Haus- Hofbauweise an der Kreuzwoogstraße und 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung an der Straße „Im Stumpfacker“. Das Grundstück partizipiert an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Bezug auf den Neuausbau der Straße „Im Stumpfacker“ und damit einhergehender Verbesserung der Erschließung, der Neuordnung und Neubebauung sowie Renovierungen im näheren Umfeld und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Mißstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Renovierungen und teilw. Neubebauung in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

Mißstände: Zugänglichkeit und Erschließung sind verbesserungsbedürftig

Maßnahmen: Verbesserung der Erschließung durch erstmalige Herstellung der Anliegerstraße im Rahmen der Baulandumlegung „Im Stumpfacker“³⁹ sowie Veränderung des Grundstückszuschnitts.

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung, erstmalige Herstellung der Anliegerstraße dadurch Verbesserung der Ansehnlichkeit und Einsparung von rentierlichen Ausbaubeiträgen.

³⁹ Das Sanierungsverfahren „Ortsmitte Ramberg“ war Voraussetzung für die Umlegung „Im Stumpfacker“. Denn ohne die Sanierung wäre die Neuanlage der Straße „Im Stumpfacker“ und somit die Erschließung des Gebietes unrentierlich gewesen. Das Grundstück wurde mit in die Umlegung einbezogen.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße 23
 Flurstück - Zone - Fläche: 315/1 11-4 365 m²
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²** 17.520 €

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
überwiegend günstig	1	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktur- einrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
6 / 4	1,5	Mittel	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**
 Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung **7,00%** **+**
 in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m² **3,36 €/m²**
 Der "**Besondere Bodenrichtwert**" (zonaler **Endwert**) der Zone **11-4** **=**
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2016 zu 51,36 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Das Grundstück liegt im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes an der Kreuzwoogstraße Ecke „Im Stumpfacker“. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Haus- Hofbauweise an der Kreuzwoogstraße und 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung an der Straße „Im Stumpfacker“. Das Grundstück partizipiert an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet zum Teil (Ecklage) am Neuausbau der Straße „Im Stumpfacker“ und damit einhergehender geringfügiger Verbesserung der Erschließung sowie an der Neubebauung und den Renovierungen im näheren Umfeld und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Mißstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Renovierungen und teilw. Neubebauung in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

Mißstände: Zugänglichkeit und Erschließung sind überwiegend günstig

Maßnahmen: Geringe Verbesserung der Erschließung durch erstmalige Herstellung der Anliegerstraße im Rahmen der Baulandumlegung „Im Stumpfacker“⁴⁰.

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung, erstmalige Herstellung der Anliegerstraße, dadurch geringfügige Verbesserung der Ansehnlichkeit und Einsparung von rentierlichen Ausbaubeiträgen (Reduzierung wegen Ecklage).

⁴⁰ Das Sanierungsverfahren „Ortsmitte Ramberg“ war Voraussetzung für die Umlegung „Im Stumpfacker“. Denn ohne die Sanierung wäre die Neuanlage der Straße „Im Stumpfacker“ und somit die Erschließung des Gebietes unrentierlich gewesen. Das Grundstück war nicht in die Umlegung mit einbezogen.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße 29
 Flurstück - Zone - Fläche: 203 u.a. 11-5
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktur- einrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
5 / 4	1,25	Mittel	1,5	6 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	6,50%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²		3,12 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-5	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	51,12 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes an der Ecke „Im Stumpfacker“ / Kreuzwoogstraße / Schlossbergstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Haus- Hofbebauung sowie 2-geschossige Wohnbebauung östlich der Kreuzwoogstraße. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet durch Neubebauung und Renovierungen im näheren Umfeld und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

MiBstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: teilw. Neubebauung in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

MiBstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung mit Anlage von Grünflächen.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Schlossbergstraße / Kreuzwoogstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 317/5 u.a. 11-6
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungs-anlagen
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	5	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
11 / 4	2,75	Mittel	3,25	13 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	10,31%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²		4,95 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-6	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	52,95 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes an der Ecke Kreuzwoogstraße / Schlossbergstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Haus- Hofbebauung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet durch Neubebauung und Renovierungen im näheren Umfeld, Verbesserung der Erschließung, Abbruch von unrentierlichen Neben- und ehemaligen Industriegebäuden mit Verbesserung der Nutzung und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: teilw. Neubebauung in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

Mißstände: teilweise verbesserungsbedürftig

Maßnahmen: Verbesserung der Erschließung durch Herstellung der Anliegerstraße

Komplex Nutzung

Mißstände: Gemengelage mit störenden unrentierlichen Neben- und ehemaligen Industriegebäuden

Maßnahmen: Abbruch von unrentierlichen Nebengebäuden, Beseitigung der Gemengelage mit Verbesserung der Nutzung

Komplex Umfeld

Mißstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung, Herstellung einer Anliegerstraße (Fahrweg) mit Verbesserung der Ansehnlichkeit.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 323/6 u.a. 11-7
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	Bebauung (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
6 / 4	1,5	Mittel	1,75	7 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	6,75%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		3,24 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-7	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	51,24 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im westlichen Bereich des Sanierungsgebietes an der Kreuzwoogstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Haus- Hofbebauung und tlw. 2- geschossige Wohnbebauung an der Kreuzwoogstraße. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Bezug auf Neubebauung und Renovierungen im näheren Umfeld und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Renovierungen und teilw. Neubebauung in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung, Herstellung einer Anliegerstraße (Fahrweg) und Grünzug auf der Rückseite mit Verbesserung der Ansehnlichkeit.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße rückwärtiger Bereich
 Flurstück - Zone - Fläche: 321/7, 321/10 11-8
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	Bebauung (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
Erschließungssituation unzureichend	6	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	6	Ergänzung der Erschließungsanlagen
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	4	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
16 / 4	4	Mittel	4,25	17 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	14,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²		6,72 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-8	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	54,72 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen nördlich der Mitte des Sanierungsgebietes im rückwärtigen Bereich zwischen Hauptstraße und Kreuzwoogstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1- bis 2-geschossige Haus- Hofbebauung sowie 2- geschossige Wohnbebauung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Bezug auf Neubebauung und Renovierungen im näheren Umfeld, Verbesserung der Erschließung, Abbruch von unrentierlichen Neben- und ehemaligen Industriegebäuden mit Verbesserung der Nutzung und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Renovierungen und teilw. Neubebauung in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

Mißstände: ungünstige Lage im rückwärtigen Bereich, eingeschränkte Zugänglichkeit

Maßnahmen: Verbesserung der Erschließung durch Herstellung der Anliegerstraße (Fahrweg)

Komplex Nutzung

Mißstände: Störende Gemengelage mit unrentierlichen bauliche Nebenanlagen

Maßnahmen: Abbruch von unrentierlichen Nebengebäuden, Beseitigung der Gemengelage mit Verbesserung der Nutzung

Komplex Umfeld

Mißstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung, Herstellung einer Anliegerstraße (Fahrweg) mit Verbesserung der Ansehnlichkeit.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 322 u.a. 11-9
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	Bebauung (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
überwiegend günstig	1	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
geringe Beeinträchtigungen	2	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
9 / 4	2,25	Mittel	2,5	10 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	8,13%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²		3,90 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-9	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	51,90 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen nördlich der Mitte des Sanierungsgebietes im Bereich der Hauptstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1- bis 2-geschossige Haus- Hofbebauung sowie 2- geschossige Wohnbebauung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Bezug auf Neubebauung und Renovierungen im näheren Umfeld, Verbesserung der Erschließung, Abbruch von unrentierlichen Neben- und ehemaligen Industriegebäuden mit Verbesserung der Nutzung und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Mißstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Renovierungen und teilw. Neubebauung in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

Mißstände: überwiegend günstig

Maßnahmen: Verbesserung der Erschließung durch Herstellung der Anliegerstraße (Fahrweg mit Zugangsmöglichkeit)

Komplex Nutzung

Mißstände: Störende Gemengelage mit unrentierlichen bauliche Nebenanlagen

Maßnahmen: Abbruch von unrentierlichen Nebengebäuden, Beseitigung der Gemengelage

Komplex Umfeld

Mißstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung, Herstellung einer Anliegerstraße (Fahrweg mit Zugangsmöglichkeit) mit Verbesserung der Ansehnlichkeit.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Museum / Gemeinschaftsräume
 Flurstück - Zone - Fläche: 331/7 u.a. 11-10
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	Bebauung (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	4	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage
einige Infrastruktur einrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
10 / 4	2,5	Mittel	2,5	10 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	8,25%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²		3,96 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-10	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	51,96 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im Zentrum des Sanierungsgebietes im Bereich des Bürstenbindermuseums. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1- bis 2-geschossige Haus- Hofbebauung sowie 2- geschossige Wohnbebauung. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet im Bezug auf Neubebauung und Renovierungen im näheren Umfeld, Abbruch von unrentierlichen Neben- und ehemaligen Industriegebäuden mit Verbesserung der Nutzung und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Renovierungen und teilw. Neubebauung in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Störende Gemengelage mit unrentierlichen bauliche Nebenanlagen

Maßnahmen: Abbruch von unrentierlichen Nebengebäuden, Beseitigung der Gemengelage

Komplex Umfeld

Mißstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung mit Gr nanlagengestaltung.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Dorfwiesen
 Flurstück - Zone - Fläche: 339/2, 333 11-11
 zonaler Anfangswert: **12,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4

zonaler Anfangswert		12,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		0,00 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-11	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2016	zu	12,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Bei den Grundstücken handelt es sich um eine renaturierte Grünlandfläche entlang des Dorfwiesenbächels mit Teichanlage und Spielplatz. Sie liegen im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes zwischen der Kreuzwoogstraße und dem Gelände des Bürstenbindermuseums. Die Grundstücke partizipieren als öffentliche Grünlandflächen nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße Süd
 Flurstück - Zone - Fläche: 164/4 11-12
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²		0,00 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-12	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	48,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes an der Kreuzwoogstraße zwischen den Dorfwiesen und der Hauptstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung. Sie partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 172 u.a. 11-13
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		0,00 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-13	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	48,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes an der Hauptstraße rückseitig angrenzend an die Dorfwiesen. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung. Sie partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Haußstraße 22
 Flurstück - Zone - Fläche: 178 11-14 610 m²
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²** 29.280 €

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
5 / 4	1,25	Mittel	1,25	5 / 4

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**
 Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung **6,25%** **+**
 in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m² **3,00 €/m²**
 Der "**Besondere Bodenrichtwert**" (zonaler **Endwert**) der Zone **11-14** **=**
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015 zu 51,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes an der Hauptstraße rückseitig angrenzend an die Dorfwiesen. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung. Das Grundstück partizipiert an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet durch Renovierungen im näheren Umfeld, Abbruch von unrentierlichen Nebengebäuden mit Verbesserung der Nutzung und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

MiBstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: teilw. Renovierungen in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

MiBstände: unrentierliche bauliche Nebenanlagen im nahen Umfeld

Maßnahmen: Abbruch von unrentierlichen Gebäuden

Komplex Umfeld

MiBstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung.

Objekt (Sanierungsgebiet):	Haußstraße 12-16	
Flurstück - Zone - Fläche:	181/1 u.a.	11-15
zonaler Anfangswert:	48,00 €/m²	

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
6 / 4	1,5	Mittel	1,5	6 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	6,50%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		3,12 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-15	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	51.12 €/m²

Die Grundstücke liegen in der Mitte des Sanierungsgebietes zwischen Hauptstraße und Bürstebindermuseum. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige gemischt genutzte Gebäude. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet durch Renovierungen im näheren Umfeld, Abbruch von unrentierlichen Nebengebäuden mit Verbesserung der Nutzung und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

MiBstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Renovierungen in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

MiBstände: unrentierliche bauliche Nebenanlagen im nahen Umfeld

Maßnahmen: Abbruch von unrentierlichen Gebäuden

Komplex Umfeld

MiBstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Ohlsbachstraße 3, 5
 Flurstück - Zone - Fläche: 105-106 11-16
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		0,00 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-16	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	48,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen an der südöstlichen Ecke des Sanierungsgebietes an der Ohlsbachstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung in Haus-Hofbauweise. Sie partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Ohlsbachstraße / Hauptstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 102-104 11-17
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	4,50%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²		2,16 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-17	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	50,16 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes im Kreuzungsbereich der Hauptstraße – Ohlsbachstraße und Mühlstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1- bis 2-geschossige gemischt genutzte Gebäude im Bereich der Hauptstraße und Haus- Hofbebauung im übrigen Umfeld. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet durch einzelne Renovierungen im näheren Umfeld und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

MiBstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

MiBstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Mühlstraße / Hauptstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 94 u.a. 11-18
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	4,50%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²		2,16 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-18	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	50,16 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes zwischen Hauptstraße und Mühlstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1- bis 2-geschossige gemischt genutzte Gebäude im Bereich der Hauptstraße und Haus- Hofbebauung im übrigen Umfeld. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet durch einzelne Renovierungen im näheren Umfeld und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

MiBstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: Einzelne Renovierungen in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

MiBstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 93 u.a. 11-19
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
4 / 4	1	Mittel	1	4 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	6,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		2,88 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-19	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	50,88 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes zwischen Hauptstraße und Mühlstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch 1- bis 2-geschossige gemischt genutzte Gebäude im Bereich der Hauptstraße und Haus- Hofbebauung im übrigen Umfeld. Die Grundstücke partizipieren an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet durch Renovierungen im näheren Umfeld und Verbesserung der Infrastruktur.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

MiBstände: Einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz.

Maßnahmen: tlw. Renovierungen in der näheren Umgebung.

Komplex Struktur

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

MiBstände: Keine MiBstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

MiBstände: Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen, nur wenige Parkplätze vorhanden.

Maßnahmen: Anlage von Parkplätzen, Platzgestaltung.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 93 u.a. 11-20
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		0,00 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-20	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	48,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes im Einmündungsbereich der Hauptstraße in die Burgstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige gemischt genutzte Gebäude sowie Haus- Hofbebauung. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Objekt (Sanierungsgebiet): Burgstraße
 Flurstück - Zone - Fläche: 70 11-21
 zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung	0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²		0,00 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone	11-21	=
errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015	zu	48,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Grundstücke liegen an der nordöstlichen Ecke des Sanierungsgebietes an der Ecke Burgstraße / Mühlstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung in Haus- Hofbauweise. Die Grundstücke partizipieren nicht an den Maßnahmen im Sanierungsgebiet.

Beurteilung im Mißstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Mißstände: Keine Mißstände

Maßnahmen: Keine Maßnahmen

Anlage 3 Komponentenverfahren

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Schlossbergstraße 17a-17c

Flurstück - Zone - Fläche: 309/3 11-1 1.046 m²zonaler Anfangswert: **50,40 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
Summe rd.			0,00%	0,00 €/m ²

zonaler **Anfangswert** **50,40 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **0,00%** **0,00 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-1** **=****errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015 zu 50,40 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) liegt hier nicht vor.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Gartenland Im Stumpfacker

Flurstück - Zone - Fläche: verschiedene 11-2

zonaler Anfangswert: **12,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
Summe rd.			0,00%	0,00 €/m ²

zonaler Anfangswert		12,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	0,00%	0,00 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-2	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015	zu 12,00 €/m²

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) liegt hier nicht vor.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße 25

Flurstück - Zone - Fläche: 314/7 11-3 497 m²zonaler Anfangswert: **63,36 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	5%	3,17 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	25,14%	15,93 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	1,27 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	1,27 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	1,27 €/m ²
Summe rd.			36,14%	22,90 €/m ²

zonaler **Anfangswert** **63,36 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **36,14%** **22,90 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-3** **=****errechnet sich also zum Stichtag 05.11.2015 zu 86,26 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung eine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar die mit 5 % geschätzt wird. (Änderung von Grundstücksform und Zuschnitt infolge Baulandumlegung)

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil wurde mit 15,93 €/m² ermittelt.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungen – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 2% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Berechnung des rentierlichen Ausbauvorteils bei Neuausbau einer Erschließungsstraße**Vordaten :**

Stichtag :	2015
Zone :	11-3
Gesamtfläche der Zone :	999 m ²
Gesamtfläche der Erschließungsstraße :	340 m ²

Bemerkung:

Die Gesamtfläche der Erschließungsanlage und die der Zone ist in einfachster Weise zu ermitteln, z.Bsp. durch abgreifen aus der Liegenschaftskarte. Der Ausbaukostenstandard kann generell mit 80 -100 €/m² angenommen werden. Er wird für einen orts-üblichen Ausbau üblicherweise im Rahmen von 80 – 100 €/m² liegen. Der Gemeinde- und Eigentümeranteil ist bei der jeweiligen Gemeinde zu erfragen.

Fiktive oder tatsächliche Ausbaukosten der Straße

(Angaben der Stadt / Gemeinde / Verbandsgemeinde)

Jahr des Ausbaus :	1996
Umlagefläche :	999 m ²
Ausbaukosten :	114.992,12 € = 115,11 €/m ²
Gemeindeanteil :	10% = 11,51 €/m ²
Eigentümeranteil :	90% = 103,60 €/m ²

Bemerkung:

Nach Angabe der VG Annweiler betragen die fiktiven Erschließungskosten 103,60 €/m².

Ausbaubeitrag fiktiv zum Stichtag :

2015

$$103,60 \text{ €/m}^2 / 1,3172 = 136,46 \text{ €/m}^2$$

Kosten für Standardausbau zum Stichtag

(Angaben der Stadt / Gemeinde / Verbandsgemeinde)

Stichtag :	2015
Ausbaukosten Standard :	100,00 €/m ² = 34.000,00 €
Gemeindeanteil :	10% = 3.400,00 €
Eigentümeranteil :	90% = 30.600,00 €

Bemerkung:

Der Ausbaukostenstandard kann generell zwischen 80 und 100 €/m² liegen. Er wird für diese Wertermittlung mit 100 €/m² angenommen.

Ausbaubeitrag Standard :

$$30.600,00 \text{ €} / 999 \text{ m}^2 = 30,63 \text{ €/m}^2$$

Berechnung des Restwertes mit Standardausbau

				Abschreibung	
Stichtag :	2015	Alter :	19	=	48%
Ausbau :	1996	GND :	40	=	100%
Restwert :					
30,63 €/m ² x 1 - 0,48 = 15,93 €/m ²					

Straßenbauindex

2015

131,85

1996

100,10

Fiktiver Restwert der alten Straße zum Stichtag

Stichtag :	2015	RND :	0	=	0%
		GND :	40	=	100%
34.000,00 € / 999 m ² x 0% x 90% = 0,00 €/m ²					

Bemerkung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Neuausbau. Ein Restwert für eine Anlage wird somit nicht berücksichtigt.

Zusammenstellung

fiktiver Ausbaubeitrag =	136,46 €/m ²	Restwert des Neuausbaus =	15,93 €/m ²
		Restwert der alten Straße -	0,00 €/m ²
		Erschließungsvorteil =	15,93 €/m ²
		Auswirkung auf BRW lt. OGAA x	1,00
		rentierliche Ausbaukosten =	15,93 €/m ²

Bemerkung:

Im vorliegenden Fall ist der ermittelte Erschließungsvorteil zu 100 % rentierlich.

Erläuterung:

Die Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler wurde vom Gutachterausschuss gebeten die fiktiv von den Grundstückseigentümern zu tragenden Erschließungskosten zu ermitteln. Der Eigentümeranteil beträgt demnach 103,60 €/m². Aufgrund dieses sehr hohen Eigentümeranteils an den Erschließungskosten kann aufgrund des niedrigen Bodenpreisniveaus angenommen werden, dass ohne die Sanierung der Neuausbau der Straße „Im Stumpfacker“ in dieser Form nicht erfolgt wäre, da die Kosten für die jeweiligen Eigentümer unrentierbar wären. Rentierbar sind lediglich Gesamtkosten, die vergleichbar sind mit einem ortsüblichen Standardausbau mit Herstellungskosten von etwa 100 €/m². Diese werden hier zugrunde gelegt.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße 23

Flurstück - Zone - Fläche: 315/1 11-4 365 m²zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	16,59%	7,97 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	0,96 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
Summe rd.			22,59%	10,85 €/m ²

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	22,59%	10,85 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-4	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2016	zu 58,85 €/m²

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine w erterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil wurde hier wegen Ecklage mit 15,93 €/m² / 2 = 7,97 €/m² ermittelt.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungen – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird mit 2% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenw erterhöhung von jeweils 2%.

Berechnung des rentierlichen Ausbauvorteils bei Neuausbau einer Erschließungsstraße**Vordaten :**

Stichtag :	2015
Zone :	11-4
Gesamtfläche der Zone :	999 m ²
Gesamtfläche der Erschließungsstraße :	340 m ²

Bemerkung:

Die Gesamtfläche der Erschließungsanlage und die der Zone ist in einfachster Weise zu ermitteln, z.Bsp. durch abgreifen aus der Liegenschaftskarte. Der Ausbaukostenstandard kann generell mit 80 -100 €/m² angenommen werden. Er wird für einen orts-üblichen Ausbau üblicherweise im Rahmen von 80 – 100 €/m² liegen. Der Gemeinde- und Eigentümeranteil ist bei der jeweiligen Gemeinde zu erfragen.

Fiktive oder tatsächliche Ausbaukosten der Straße

(Angaben der Stadt / Gemeinde / Verbandsgemeinde)

Jahr des Ausbaus :	1996
Umlagefläche :	999 m ²
Ausbaukosten :	114.992,12 € = 115,11 €/m ²
Gemeindeanteil :	10% = 11,51 €/m ²
Eigentümeranteil :	90% = 103,60 €/m ²

Bemerkung:

Nach Angabe der VG Annweiler betragen die fiktiven Erschließungskosten 103,60 €/m².

Ausbaubeitrag fiktiv zum Stichtag : 2015

$$103,60 \text{ €/m}^2 / 1,3172 = 136,46 \text{ €/m}^2$$

Kosten für Standardausbau zum Stichtag

(Angaben der Stadt / Gemeinde / Verbandsgemeinde)

Stichtag :	2015
Ausbaukosten Standard :	100,00 €/m ² = 34.000,00 €
Gemeindeanteil :	10% = 3.400,00 €
Eigentümeranteil :	90% = 30.600,00 €

Bemerkung:

Der Ausbaukostenstandard kann generell zwischen 80 und 100 €/m² liegen. Er wird für diese Wertermittlung mit 100 €/m² angenommen.

Ausbaubeitrag Standard :

$$30.600,00 \text{ €} / 999 \text{ m}^2 = 30,63 \text{ €/m}^2$$

Berechnung des Restwertes mit Standardausbau

Abschreibung

Straßenbauindex

Stichtag :	2015	Alter :	19	=	48%
Ausbau :	1996	GND :	40	=	100%

2015
131,85

Restwert :

$$30,63 \text{ €/m}^2 \times 1 - 0,48 = 15,93 \text{ €/m}^2$$

1996
100,10

Fiktiver Restwert der alten Straße zum Stichtag

Stichtag :	2015	RND :	0	=	0%
		GND :	40	=	100%

Bemerkung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Neuausbau. Ein Restwert für eine Anlage wird somit nicht berücksichtigt.

$$34.000,00 \text{ €} / 999 \text{ m}^2 \times 0\% \times 90\% = 0,00 \text{ €/m}^2$$

Zusammenstellung :

fiktiver Ausbaubeitrag =	136,46 €/m ²	Restwert des Neuausbaus =	15,93 €/m ²
		Restwert der alten Straße -	0,00 €/m ²
		Erschließungsvorteil =	15,93 €/m ²
		Auswirkung auf BRW lt. OGAA x	1,00
		rentierliche Ausbaukosten =	15,93 €/m ²

Bemerkung:

Im vorliegenden Fall ist der ermittelte Erschließungsvorteil zu 100 % rentierlich.

Erläuterung:

Die Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler wurde vom Gutachterausschuss gebeten die fiktiv von den Grundstückseigentümern zu tragenden Erschließungskosten zu ermitteln. Der Eigentümeranteil beträgt demnach 103,60 €/m². Aufgrund dieses sehr hohen Eigentümeranteils an den Erschließungskosten kann aufgrund des niedrigen Bodenpreisniveaus angenommen werden, dass ohne die Sanierung der Neuausbau der Straße „Im Stumpfacker“ in dieser Form nicht erfolgt wäre, da die Kosten für die jeweiligen Eigentümer unrentierlich wären. Rentierlich sind lediglich Gesamtkosten, die vergleichbar sind mit einem ortsüblichen Standardausbau mit Herstellungskosten von etwa 100 €/m². Diese werden hier zugrunde gelegt.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße 29

Flurstück - Zone - Fläche: 203 u.a. 11-5 m²zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	0,96 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
Summe rd.			6,00%	2,88 €/m ²

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **6,00%** **2,88 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-5** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2015** **zu** **50,88 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 2% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Schlossbergstraße / Kreuzwoogstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 317/5 u.a. 11-6 m²zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	0,96 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	5%	2,40 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
Summe rd.			11,00%	5,28 €/m ²

zonaler Anfangswert	48,00 €/m²
	+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	11,00% 5,28 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-6 =
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015 zu 53,28 €/m²

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein allgemeiner Erschließungsvorteil durch Verbesserung der Ansehnlichkeit des Fahrweges wird mit 2% geschätzt.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungen – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 5% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 323/6 u.a. 11-7

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	4%	1,92 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m²
Summe rd.			8,00%	3,84 €/m²

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **8,00%** **3,84 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-7** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2015** **zu** **51,84 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 4% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße rückwärtiger Bereich

Flurstück - Zone - Fläche: 321/7, 321/10 11-8

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungszustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	5%	2,40 €/m ²
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	5%	2,40 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
Summe rd.			14,00%	6,72 €/m ²

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	14,00%	6,72 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-8	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015	zu 54,72 €/m²

- 1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben
- 3) Ein Erschließungsvorteil durch Herstellung eines Fahrweges zur Kreuzwogstraße wird hier mit 5% geschätzt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungen – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 5% geschätzt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 322 u.a. 11-9

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	2%	0,96 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	1,44 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m²
Summe rd.			9,00%	4,32 €/m²

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **9,00%** **4,32 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-9** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2015** **zu** **52,32 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil durch Anbindung an den Fahrweg zur Kreuzwogstraße wird mit 2% geschätzt.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 3% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Museum / Gemeinschaftsräume

Flurstück - Zone - Fläche: 331/7 u.a. 11-10

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	0,96 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	1,44 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
Summe rd.			9,00%	4,32 €/m ²

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	9,00%	4,32 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-10	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015	zu 52,32 €/m²

- 1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben
- 3) Ein Erschließungsvorteil durch Anbindung an den Fahrweg zur Kreuzung Oogstraße wird mit 2% geschätzt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungen – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 3% geschätzt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Dorfwiesen

Flurstück - Zone - Fläche: 339/2, 333 11-11

zonaler Anfangswert: **12,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m²
Summe rd.			0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** **12,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **0,00%** **0,00 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-11** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2016** **zu** **12,00 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) liegt hier nicht vor.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Kreuzwoogstraße Süd

Flurstück - Zone - Fläche: 164/4 11-12

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungszustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
Summe rd.			0,00%	0,00 €/m ²

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	0,00%	0,00 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-12	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015	zu 48,00 €/m²

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) liegt hier nicht vor.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 172 u.a. 11-13

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.	2,00%	0%	0,00 €/m²
Summe rd.			0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **0,00%** **0,00 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-13** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2015** **zu** **48,00 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) liegt hier nicht vor.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Haußstraße 22

Flurstück - Zone - Fläche: 178 11-14 610 m²zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	0,96 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
Summe rd.			6,00%	2,88 €/m ²

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	6,00%	2,88 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-14	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015	zu 50,88 €/m²

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungen – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 2% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Haußstraße 12-16

Flurstück - Zone - Fläche: 181/1 u.a. 11-15

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	1,44 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m²
Summe rd.			7,00%	3,36 €/m²

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **7,00%** **3,36 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-15** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2015** **zu** **51,36 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 3% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Ohlsbachstraße 3, 5

Flurstück - Zone - Fläche: 105-106 11-16

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungszustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
Summe rd.			0,00%	0,00 €/m ²

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	0,00%	0,00 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-16	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015	zu 48,00 €/m²

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) liegt hier nicht vor.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Ohlsbachstraße / Hauptsatstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 102-104 11-17

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	0,48 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m²
Summe rd.			5,00%	2,40 €/m²

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **5,00%** **2,40 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-17** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2015** **zu** **50,40 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 1% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Mühlstraße / Hauptstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 94 u.a. 11-18

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	0,48 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	0,96 €/m ²
Summe rd.			5,00%	2,40 €/m ²

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²	5,00%	2,40 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-18	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015	zu 50,40 €/m²

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungen – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 1% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 93 u.a. 11-19

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	0,48 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	2%	0,96 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.	2,00%	2%	0,96 €/m²
Summe rd.			5,00%	2,40 €/m²

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **5,00%** **2,40 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-19** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2015** **zu** **50,40 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) wird hier mit 1% geschätzt.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier eine Bodenwerterhöhung von jeweils 2%.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Hauptstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 93 u.a. 11-20

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 – 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m²
Summe rd.			0,00%	0,00 €/m²

zonaler Anfangswert		48,00 €/m²
		+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²	0,00%	0,00 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone	11-20	=
errechnet sich also zum Stichtag	05.11.2015	zu 48,00 €/m²

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) liegt hier nicht vor.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"

Objekt (Sanierungsgebiet): Burgstraße

Flurstück - Zone - Fläche: 70 11-21

zonaler Anfangswert: **48,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m²
Summe rd.			0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** **48,00 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m² **0,00%** **0,00 €/m²**der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der zone **11-21** **=****errechnet sich also zum Stichtag** **05.11.2015** **zu** **48,00 €/m²**

1) nach den Sanierungszielen der Gemeinde Ramberg.Pf. ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar

2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben

3) Ein Erschließungsvorteil liegt hier nicht vor.

4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierungs – und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung) liegt hier nicht vor.

5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen sowie infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung der Gutachter hier keine Bodenwerterhöhung.

Anlage 4 Photodokumentation

Platzgestaltung Hauptstraße

vorher



Parkplatz unbefestigt



Straßenausbau alt

nachher



Neuausbau mit Parkplätzen und Bushaltestelle



Neugestaltung Kreuzungsbereich Ohlsbachstraße / Mühlstraße / Hauptstraße

B ü r s t e n b i n d e r m u s e u m

vorher



Zustand alt, Gelände teilweise unbefestigt

nachher



Teilabbruch, Renovierung, Umnutzung und Platzgestaltung



vorher

ehemalige Betriebsgebäude

nachher



Teilabbruch, Renovierung, Umnutzung, Fassung des Bachlaufs

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

vorher



Blick von Kreuzwoogstraße Wohnhaus auf
Flurst. 321/7 und Nebengebäude auf 322



Betriebsgebäude auf Flurst. 317/3



ehemalige Betriebsgebäude innerhalb des Flurst. 317/3





nachher

Neu gebauter Fahrweg an Flurst. 371/3 und 321/7 mit Bachbegrünung



Neubebauung auf Flurst. 196/1 und 317/3 - Blick von Schlossbergstraße



Fußweg an Rückseite Bürstenbindermuseum zu Mehrzweckplatz mit Bacheinfassung

Platzgestaltung Mehrzweckplatz

vorher



Mehrzweckplatz unbefestigt

nachher



Platzgestaltung des Mehrzweckplatzes als Parkplatz, auch zu Bürstenbindermuseum



B r u n n e n a n l a g e m i t P l a t z g e s t a l t u n g

vorher



Ansicht von der Schlossbergstraße mit Parkplatz



Ansicht von der Kreuzwoogstraße

nachher



Brunnenanlage mit Platzgestaltung



Parplatz an Kreuzwoogstraße



Blick auf Einmündung „Im Stumpfacker“

„ I m S t u m p f a c k e r “

vorher



Zufahrt zu Kreuzwoogstraße 25, 25a und 27



Blick auf Wohnhaus Schlossberggasse 17a von
Zufahrt bei Wohnhaus Kreuzwoogstraße 25a

nachher



Neuanlage der Straße „Im Stumpfacker“



Parkplätze außerhalb des San-Gebietes



Gärten vor Schlossbergstraße 17a und an der Straße „Im Stumpfacker“

