Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Osteifel-Hunsrück

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück
Am Wasserturm 5a, 56727 Mayen
Tel.: 02651 9582-0

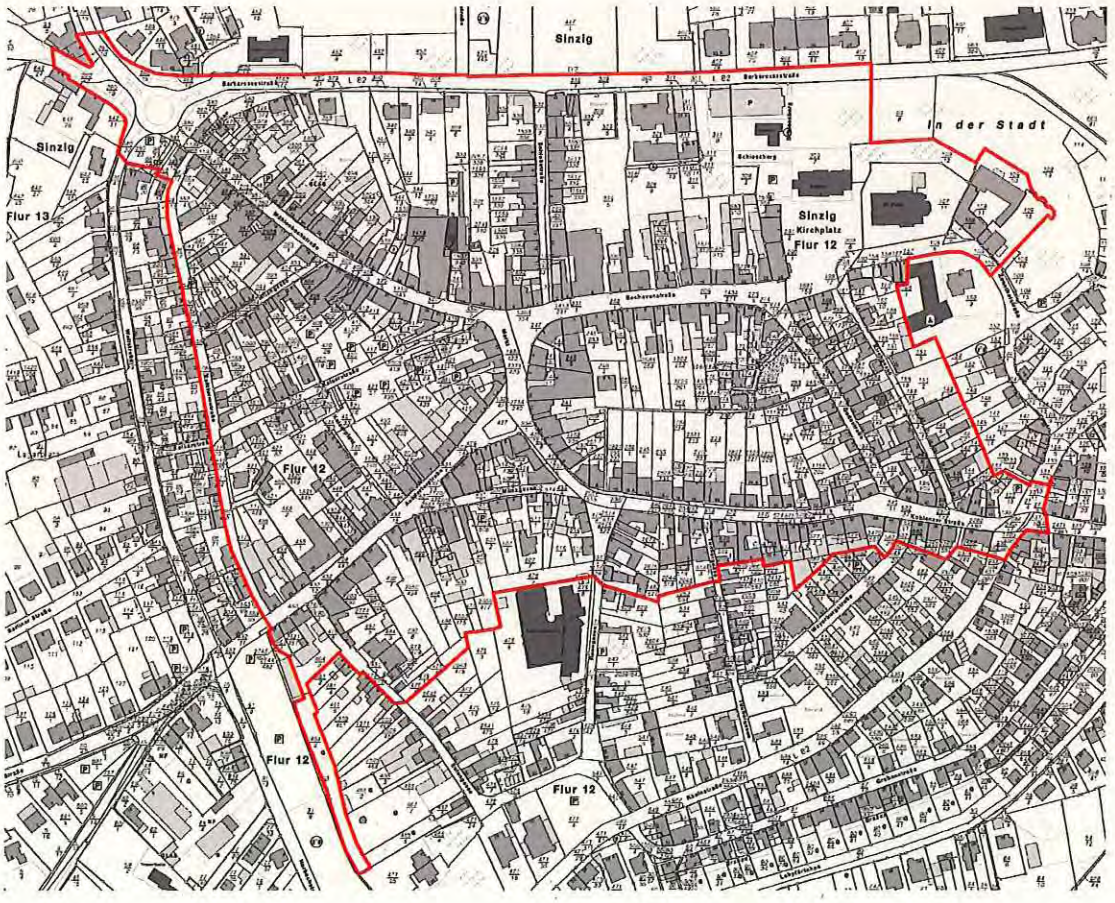
RheinlandPfalz
GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Az.: GU 40053365/2012

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 "Stadtkern Sinzig" der Stadt Sinzig



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 in der Besetzung

Herr Lorenz Denn	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Heinz Harz	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Udo Heimermann	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr André Hintz	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Kurt Kolles	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Gerhard Weis	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Thomas Fischer	Vorsitzender des Gutachterausschusses

siehe nachfolgende Tabelle 1

beschlossen:

Zonale Anfangs- und Endwerte[1]

im Sanierungsgebiet "Stadtkern Sinzig" der Stadt Sinzig

zum **Wertermittlungsstichtag** 17.06.2015

Zone	Anfangswert €/m²	Endwert €/m²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m² (Endwert – Anfangswert)
1	69,20 €/m²	69,20 €/m²	0,00 €/m²
2	133,60 €/m²	150,30 €/m²	16,70 €/m²
3	180,30 €/m²	190,90 €/m²	10,60 €/m²
4	141,40 €/m²	151,30 €/m²	9,90 €/m²
5	215,40 €/m²	230,10 €/m²	14,70 €/m²
6	113,40 €/m²	130,20 €/m²	16,80 €/m²
7	121,00 €/m²	122,80 €/m²	1,80 €/m²
8	95,20 €/m²	108,90 €/m²	13,70 €/m²
9	68,00 €/m²	68,00 €/m²	0,00 €/m²
10	226,20 €/m²	241,70 €/m²	15,50 €/m²
11	128,60 €/m²	139,10 €/m²	10,50 €/m²
12	124,80 €/m²	134,20 €/m²	9,40 €/m²
13	135,80 €/m²	148,70 €/m²	12,90 €/m²
14	126,30 €/m²	140,60 €/m²	14,30 €/m²
15	113,20 €/m²	113,20 €/m²	0,00 €/m²

[1] Graphische Darstellung siehe Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

Zone	Anfangswert €/m²	Endwert €/m²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m² (Endwert – Anfangswert)
16	85,40 €/m²	85,40 €/m²	0,00 €/m²
17	113,20 €/m²	131,50 €/m²	18,30 €/m²
18	130,10 €/m²	146,60 €/m²	16,50 €/m²
19	150,90 €/m²	162,20 €/m²	11,30 €/m²
20	156,30 €/m²	167,90 €/m²	11,60 €/m²
21	104,50 €/m²	106,10 €/m²	1,60 €/m²
22	71,30 €/m²	71,30 €/m²	0,00 €/m²
23	184,30 €/m²	197,80 €/m²	13,50 €/m²
24	169,50 €/m²	180,10 €/m²	10,60 €/m²
25	216,30 €/m²	231,70 €/m²	15,40 €/m²
26	234,00 €/m²	250,80 €/m²	16,80 €/m²
27	199,30 €/m²	212,10 €/m²	12,80 €/m²
28	231,30 €/m²	244,90 €/m²	13,60 €/m²
29	249,50 €/m²	266,20 €/m²	16,70 €/m²
30	147,10 €/m²	157,50 €/m²	10,40 €/m²
31	139,90 €/m²	144,00 €/m²	4,10 €/m²
32	68,00 €/m²	68,00 €/m²	0,00 €/m²
33	88,80 €/m²	90,40 €/m²	1,60 €/m²
34	242,30 €/m²	256,90 €/m²	14,60 €/m²
35	183,20 €/m²	195,40 €/m²	12,20 €/m²
36	242,60 €/m²	257,20 €/m²	14,60 €/m²

Zone	Anfangswert €/m²	Endwert €/m²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m² (Endwert – Anfangswert)
37	193,10 €/m²	205,80 €/m²	12,70 €/m²
38	142,40 €/m²	150,90 €/m²	8,50 €/m²
39	70,80 €/m²	70,80 €/m²	0,00 €/m²
40	wurde gestrichen		
41	164,00 €/m²	174,50 €/m²	10,50 €/m²
42	156,40 €/m²	164,40 €/m²	8,00 €/m²
43	154,30 €/m²	156,20 €/m²	1,90 €/m²
44	99,90 €/m²	101,20 €/m²	1,30 €/m²
45	162,90 €/m²	165,10 €/m²	2,20 €/m²
46	164,60 €/m²	169,90 €/m²	5,30 €/m²
47	140,30 €/m²	145,70 €/m²	5,40 €/m²
48	138,60 €/m²	147,50 €/m²	8,90 €/m²
49	131,10 €/m²	143,70 €/m²	12,60 €/m²
50	94,00 €/m²	105,10 €/m²	11,10 €/m²
51	128,90 €/m²	141,80 €/m²	12,90 €/m²
52	144,20 €/m²	157,80 €/m²	13,60 €/m²
53	139,10 €/m²	147,80 €/m²	8,70 €/m²
54	190,80 €/m²	204,10 €/m²	13,30 €/m²
55	128,40 €/m²	139,40 €/m²	11,00 €/m²
56	138,10 €/m²	151,40 €/m²	13,30 €/m²
57	263,80 €/m²	284,80 €/m²	21,00 €/m²

Zone	Anfangswert €/m²	Endwert €/m²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m² (Endwert – Anfangswert)
58	128,90 €/m²	142,10 €/m²	13,20 €/m²

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 24.08.2017

Abbildung 1: Beschluss der Gutachterausschusssitzung vom 24.08.2017

GU 40053365/2012

RheinlandPfalz
GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen
Tel.: 02651 9582-0

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat am 24.08.2017 in seiner Beratung die Wertzonen festgelegt und die zonalen Anfangs- und Endwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Sinzig" zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015 in der Besetzung

Name	Funktion	Unterschrift
Herr Lorenz Denn	Ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Heinz Harz	Ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Udo Heimermann	Ehrenamtlicher Gutachter	
Herr André Hintz	Ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Kurt Kolles	Ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Gerhard Weis	Ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Thomas Fischer	Vorsitzender des Gutachterausschusses	

beschlossen.

Die beiliegende Liste / Übersicht der Wertzonen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

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

Anfangswerte	01.01.1984 (Grundsätzlich vor dem Beschluss des Stadtrates über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen vom 28.02.1985). Es ist somit von einem Zeitpunkt auszugehen, zu dem die Absicht der Durchführung einer Sanierung noch nicht (öffentlich) bekannt war.
Endwerte[2]	Für die Endwerte ist der Tag der Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung (17.06.2015) anzuhalten. Wertermittlungsstichtag.

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

Anfangswerte[2]	Stichtag (17.06.2015) des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.
Endwerte[2]	Stichtag (17.06.2015) des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Wichtige Hinweise:

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 immer zugunsten der Eigentümer gerundet.

c) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässiger weise 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).

Mayen, den 13.06.2018

gez. Fischer

Thomas Fischer

Vorsitzender des Gutachterausschusses

[2] Als Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag der Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung gewählt. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungs**un**beeinflusste und sanierungs**be**einflusste Bodenwerte handelt.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift wird bescheinigt.

Mayen, den 13.06.2013

Im Auftrag

Paul Müller

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich 3 Osteifel-Hunsrück

Ausfertigungen haben erhalten:

eine Ausfertigung für die Stadt Sinzig

eine Ausfertigung für die Geschäftsstelle

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 14

2 Gebietsbeschreibung 17

2.1 Tatsächliche Eigenschaften 17

2.1.1 Vor der Sanierung 21

2.1.2 Nach der Sanierung 23

2.2 Rechtliche Gegebenheiten 26

3 Wertermittlungsstichtage Grundlagen 29

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse 29

3.2 Für die Qualitätsbemessung 29

3.2.1 Anfangswerte 29

3.2.2 Endwerte 29

3.2.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand 29

3.2.4 Entwicklungszustand 31

3.2.5 Definitionen nach § 5 ImmoWertV 32

3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung 33

3.3.1 Definitionen 33

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung 34

3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren) 35

3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke 35

3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke 36

3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren) 37

3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren 37

3.3.2.2.2 Komponentenmethode (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) 39

3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen 48

3.3.2.2.4 Die marktangepasste Zielbaummethode 54

3.3.2.3 Mittelbildung 61

4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Wertermittlungsstichtag 62

4.1 Allgemeines 62

4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte 63

4.2.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Bodenrichtwertzonen zum Wertermittlungsstichtag („Besondere Bodenrichtwerte“) 65

4.3 Ableitung der „besonderen zonalen Bodenrichtwerte“ und Neuzonierung 81

4.3.1 Anpassung der Bodenrichtwertzonen zur Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte 83

5 Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte) 91

5.1 Vergleichskaufpreisverfahren 91

5.1.1 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet 91

5.1.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet 93
5.2 Bodenrichtwertverfahren 96
5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 96
5.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag 98
6 Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte) 99
6.1 Vergleichskaufpreisverfahren 99
6.1.1 Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet 99
6.2 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte" (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen" 99
6.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte" (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode" 101
6.4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte" (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode" 103
6.5 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag 105
6.6 Verfahrensvergleichsübersicht 108
7 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 111
8 Literaturverzeichnis (Auszug) 111

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 24.08.2017 6
Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest 45
Tabelle 3: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert 92
Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke 95
Tabelle 5: Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 17.06.2015 98
Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 nach dem Modell Niedersachsen 100
Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 nach dem Komponentenmethode 101
Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 nach der Zielbaummethode 103
Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 107

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschluss der Gutachterausschusssitzung vom 24.08.2017 7
Abbildung 2: Übersichtskarte 17
Abbildung 3: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz 45
Abbildung 4: Beispiel für einen Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen 51

Abbildung 5: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte....53
Abbildung 6 Ableitung der Marktanpassungsfaktoren....57
Abbildung 7 Marktanpassungsfaktoren der Zielbaummethode....58
Abbildung 8 Beispiel für einen Klassifikationsrahmen Zielbaummethode....59
Abbildung 9: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2010)....79
Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzone....89
Abbildung 11: Grafik über die Verfahrensergebnisse....109

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Berechnungen der einzelnen Zonen (Zone 1 bis 58)....113
Berechnungen für die Zone 1....114
Berechnungen für die Zone 2....119
Berechnungen für die Zone 3....124
Berechnungen für die Zone 4....129
Berechnungen für die Zone 5....134
Berechnungen für die Zone 6....139
Berechnungen für die Zone 7....144
Berechnungen für die Zone 8....149
Berechnungen für die Zone 9....154
Berechnungen für die Zone 10....159
Berechnungen für die Zone 11....164
Berechnungen für die Zone 12....169
Berechnungen für die Zone 13....174
Berechnungen für die Zone 14....179
Berechnungen für die Zone 15....184
Berechnungen für die Zone 16....189
Berechnungen für die Zone 17....194
Berechnungen für die Zone 18....199
Berechnungen für die Zone 19....204
Berechnungen für die Zone 20....209
Berechnungen für die Zone 21....214
Berechnungen für die Zone 22....219
Berechnungen für die Zone 23....224
Berechnungen für die Zone 24....229
Berechnungen für die Zone 25....234
Berechnungen für die Zone 26....239
Berechnungen für die Zone 27....244
Berechnungen für die Zone 28....249

Berechnungen für die Zone 29 254
Berechnungen für die Zone 30 259
Berechnungen für die Zone 31 264
Berechnungen für die Zone 32 269
Berechnungen für die Zone 33 274
Berechnungen für die Zone 34 279
Berechnungen für die Zone 35 284
Berechnungen für die Zone 36 289
Berechnungen für die Zone 37 294
Berechnungen für die Zone 38 299
Berechnungen für die Zone 39 304
Berechnungen für die Zone 41 309
Berechnungen für die Zone 42 314
Berechnungen für die Zone 43 319
Berechnungen für die Zone 44 324
Berechnungen für die Zone 45 329
Berechnungen für die Zone 46 334
Berechnungen für die Zone 47 339
Berechnungen für die Zone 48 344
Berechnungen für die Zone 49 349
Berechnungen für die Zone 50 354
Berechnungen für die Zone 51 359
Berechnungen für die Zone 52 364
Berechnungen für die Zone 53 369
Berechnungen für die Zone 54 374
Berechnungen für die Zone 55 379
Berechnungen für die Zone 56 384
Berechnungen für die Zone 57 389
Berechnungen für die Zone 58 394
Anlage 2 Fotodokumentation 399
Anlage 3 Maßnahmenplan 406
Anlage 4 Denkmalschutzliste 409

1 Vorbemerkungen

Antragsteller	Stadtverwaltung Sinzig
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 der Grundstücke im Sanierungsgebiet zum Wertermittlungsstichtag ergibt.

Als Stichtag für den Abschluss der Sanierung war der Tag der Aufhebung der Sanierungssatzung (Bekanntgabe) 17.06.2015 zu wählen. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungs**un**beeinflusste und sanierungs**be**einflusste Bodenwerte handelt.

Im Bereich des Sanierungsgebietes „Stadtkern Sinzig" der Stadt Sinzig wurde bereits ein zonales Gutachten (GU 1727/2005) mit dem Stichtag 09.06.2005 vom damaligen Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Ahrweiler erstellt. Des Weiteren wurde das Gutachten zum Stichtag 17.08.2010 durch eben diesen Ausschuss fortgeschrieben und mehrere ergänzende bzw. darauf aufbauende Einzelgutachten erstellt. Diese Bewertungen wurden noch vor Aufhebung der Sanierungssatzung erstellt und enthalten somit noch nicht alle wertmäßigen Ansätze, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt wurden. Sie dienten vielmehr der seinerzeitigen Erhebung von Vorausleistungen.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung wurde der aktuelle Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück mit der (endgültigen) Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beauftragt. Die damals durchgeführten Bewertungen (Gutachten) werden somit durch dieses, auf Grundlage aktueller Gegebenheiten, Verfahrensweisen und Rechtsprechung neu erstellte zonale Gutachten, zum Stichtag 17.06.2015 (Tag der Aufhebung der Sanierungssatzung (Bekanntgabe)) ersetzt. Für die Erhebung des Ausgleichsbeitrages ist nur dieses zonale Gutachten (Stichtag 17.06.2015) heranzuziehen. Eventuelle gebührenpflichtige Einzelgutachten, auf Grundlage dieses zonalen Gutachtens sind hiervon ausgenommen.

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. **Landesgrundstücksmarktberichte** Rheinland-Pfalz, **Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag"** herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

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 (z.B. Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, Baulasten etc.) 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,**
   siehe hierzu: 3.2 Für die Qualitätsbemessung
2. **zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen**
   siehe hierzu: 3.3.1 Definitionen
3. **zur vorrangigen Wertermittlung anhand von Vergleichspreisen**
   siehe hierzu: 3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung
4. **zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst**
   siehe hierzu: 4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort

Die Stadt Sinzig ist eine kreisangehörige Stadt im Landkreis Ahrweiler mit ca. 17.000 Einwohnern. Sie ist in 6 Stadtteile (Bad Bodendorf, Franken, Koisdorf, Löhndorf, Sinzig und Westum) gegliedert. Innerhalb der Stadt ist der Stadtteil Sinzig mit ca. 9.500 Einwohnern der größte. Gemäß Landesplanung ist Sinzig als Mittelzentrum ausgewiesen.

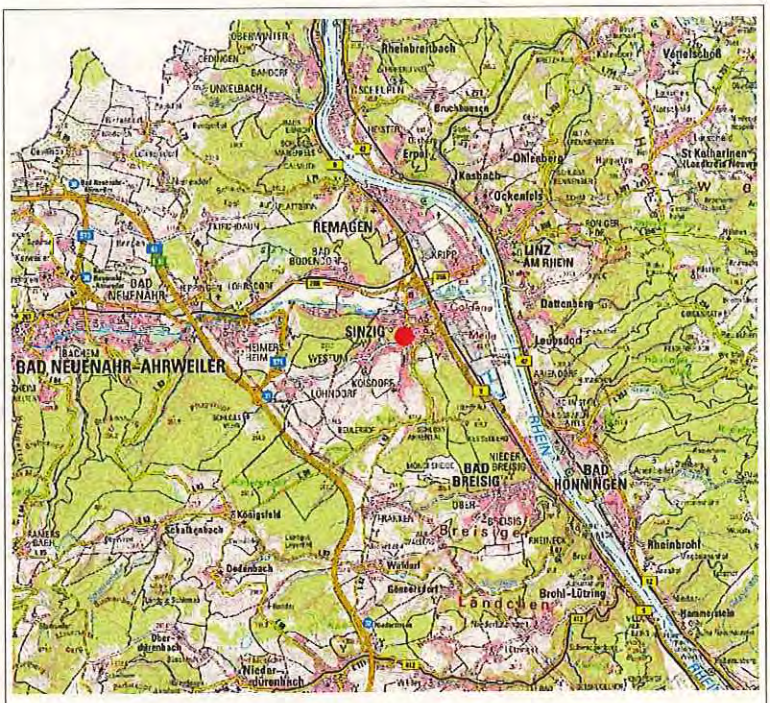


Abbildung 2: Übersichtskarte

Lage des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

Zentraler Stadtkern der Stadt Sinzig. Das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird wie folgt umschrieben (zitiert aus der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes der Kernstadt Sinzig der Stadt Sinzig gem. § 5 Städtebauförderungsgesetz): *Im Norden: Beginnend an dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 380/11 an der nördlichen Grenze des Flurstückes 380/10 entlang bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 380/10, dann bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 380/9 und von diesem Punkt entlang der nördlichen Grenze bis zum östlichen Grenzpunkt dieses Flurstückes. Ab dort wird das Gebiet begrenzt durch die nördliche Grenze der Barbarossastraße, beginnend an dem genannten östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 380/9, weiterlaufend ent-*

lang der nördlichen Grenze des Flurstückes 99/3, durchschneidend die westlichen und östlichen Grenzpunkte des Flurstückes 380/7, von dort wieder entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 99/3 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 99/3.

Im Osten: Beginnend an dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 99/3 entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 99/3 und 99/5 bis zum Schnittpunkt der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 99/5. Von diesem Schnittpunkt rechtwinklig in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 109/12. Von dort abknickend in südöstlicher Richtung bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 109/12 und dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 109/10. Von diesem Grenzpunkt bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 109/10 entlang dessen nördlicher Grenze über den östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 109/9 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 109/9, 109/4 und 108/3. Von dort an der östlichen Grenze des Flurstückes 108/3 entlang über die Zehnthofstraße bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 108/3, von diesem Punkt an der südöstlichen Krümmung und der südlichen Grenze der Zehnthofstraße Grenze des Flurstückes 157/2. An der östlichen Grenze des Flurstückes in Richtung Süden bis zur südöstlichen Grenze, dann rechtwinklig abknickend an der südlichen Grenze der Flurstücke 157/2 und 157/1 entlang bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 157/1 und nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 155/3. Von diesem Grenzpunkt ab an den östlichen Grenzen der Flurstücke 155/3, 155/10 und 166/1, entlang an dem südöstlichen Grenzpunkt des letztgenannten Flurstückes abknickend und entlang führend an der nördlichen Grenze des Flurstücks 151/5 bis nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 151/5. Von diesem Grenzpunkt entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 151/5, 151/2, 149/2, 149/4, 145/2, 145/5, 144/2 und 2752/142 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 2752/142 und 133/9. Von diesem Punkt entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 133/9 über den gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 133/9 und 133/13 entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 133/13 bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 133/13 und 27/4, von dort bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 27/4, dann rechtwinklig abbiegend an der nördlichen Grenze des Flurstückes entlang bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 27/4 und 131/13. Von diesem Grenzpunkt an der östlichen Grenze der Flurstücke 131/13 und 131/11, 27/4, verlaufend und von dort schrägwinklig abknickend an der nordöstlichen

Grenze des Flurstückes 131/10 und über die Koblenzer Straße endend an dem Schnittpunkt der südlichen und östlichen Grenze des Flurstückes 340/15.

Im Westen: Beginnend an dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 380/11 in südlicher Richtung entlang der Kölner Straße an der westlichen Grenze des Flurstückes 380/11, abknickend in westlicher Richtung bis zum gemeinsamen westlichen Grenzpunkt der Flurstücke 380/11 und 380/13. Von diesem Grenzpunkt in nordwestlicher Richtung bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 380/13, entlang der westlichen Grenze dieses Flurstücks und treffend auf den südwestlichen Grenzpunkt der 380/13. Von diesem Grenzpunkt entlang der südwestlichen Grenze der 380/13 bis zum Schnittpunkt der Flurstücke 380/13 und 96/61 und weiterlaufend an der westlichen Grenze des Flurstückes 96/61 bis zum südwestlichen Grenzpunkt über den südöstlichen Grenzpunkt, weiter über die Wallstraße, bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 96/39 und 96/40. Von diesem Grenzpunkt an der südlichen Grenze der Flurstücke 96/40 und 96/23 und 96/24 treffend auf die Grenze des Flurstückes 381/12. Von diesem Schnittpunkt in südwestlicher Richtung bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 381/12, von dort abknickend in östlicher Richtung bis zum Ende der Grenze des Flurstückes 381/12, dort treffend auf die Kalkturmstraße. Von diesem Schnittpunkt aus in südlicher Richtung in Begrenzung durch die westliche Grenze der Kalkturmstraße bis zu deren Ende an den westlichen Grenzen der Flurstücke 96/59 und 95/5 vorbei über die Ausdorfer Straße bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Straßenseite der Ausdorfer Straße, dort endend, an dem südwestlichen Eckpunkt der Parzelle 432/10.

Im Süden: Beginnend an dem Punkt, an dem die westliche Grenze des Sanierungsgebietes auf die südliche Straßenseite der Ausdorfer an der südlichen Grenze des Flurstückes 432/10 trifft, von dort in östlicher Richtung bis zur Ecke Ausdorfer Straße/Eulengasse an der westlichen Grenze des Flurstückes 478/6, dann entlang der westlichen Straßenseite der Eulengasse an der westlichen Grenze des Flurstückes 478/6lichen Grenze des Flurstückes 478/6. Von dort über die Eulengasse bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 478/1, dann an der südlichen Grenze dieses Flurstückes und der 478/2 in ihrer Verlängerung bis zum südöstlichen Grenzpunkt des letztgenannten Flurstücks, dort senkrecht abknickend in nördlicher Richtung bis zum mittleren Grenzpunkt der südlichen Grenze des Flurstückes 2553/475. Dann in östlicher Richtung an der südlichen

Grenze der Flurstücke 2553/4475, 75/2 und2555/477 bis zur östlichen Grenze des letztgenannten Flurstückes, hochgehend in nördlicher Richtung an der östlichen Grenze der 255/477 entlang bis zum gemeinsamen südlichen Grenzpunkt mit dem Flurstück 476/2, dort an der südlichen Grenze dieses Flurstückes vorbei bis zum Ende, dort stoßend auf die Renngasse. Von diesem Punkt aus diagonal an der südlichen Grenze des Flurstückes 476/6 entlanglaufend bis zur östlichen Straßenseite der Renngasse an der südlichen Grenze des Flurstückes1463/527. Von diesem Schnittpunkt an der westlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 1463/527 bis zu dessen südöstlichen Grenzpunkt, dann senkrecht abknickend in nördlicher Richtung an der östlichen Grenze des Flurstückes 1463/527 entlang bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 2044/518. Ab diesem Schnittpunkt an der südlichen Grenze der Flurstücke 2044/518, 2045/518, 2046/518, in ihrer Verlängerung die Tuchgasse überquerend, auf den südöstlichen Schnittpunkt mit dem Flurstück 533/5 stoßend, abknickend in nördlicher Richtung an der östlichen Grenze des Flurstückes 533/5 entlang bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes 569. Ab diesem Schnittpunkt entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 569, 1509/571 bis zum Aufeinandertreffen mit der westlichen Grenze des Flurstückes 1191/573, dann in südlicher Richtung bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1191/573. Ab diesem Grenzpunkt entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 1191/573 und 574/2 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 2413/582, dann in südlicher Richtung an der westlichen Grenze des Flurstückes 2413/582 bis zum südwestlichen Grenzpunkt, vorbei an der südöstlichen Grenze der Flurstücke 2413/582, 2414/582, 582/3 und 582/2, bis dessen Grenze auf das Flurstück 578/2 stößt. Ab diesem Schnittpunkt an den südlichen Grenzen der Flurstücke 578/2, 579/2 und 2470/582 entlang, dann abknickend an der südwestlichen Grenze des Flurstückes 2470/582 bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2470/582, von dort an der südöstlichen Grenze der Flurstücke 2470/582 und 582/23, bis das Flurstück 582/23 auf die südliche Grenze des Flurstückes 582/37 stößt. Ab diesem Schnittpunkt in südöstlicher Richtung an den südlichen Grenzen der Flurstücke 582/37, 582/12, 582/13, 2258/582 und 2259/582 vorbei, vom südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2259/582 an der östlichen Grenze des Flurstückes bis zum gemeinsamen südlichen Grenzpunkt der Flurstücke 2259/582 und 2280/582, davon an der südlichen Grenze der Flurstücke 2280/582, 2666/580 und 582/35 über die Rheinstraße bis zur östlichen Straßenseite. An der östlichen Grenze des Flurstückes 585/35

entlang bis zum Aufeinandertreffen mit der Koblenzer Straße und der südlichen Grenze des Flurstückes 340/15, von dort rechtwinklig abknickend in östlicher Richtung an der Grenze verlaufend bis zu dem Punkt, an dem die östliche Grenze des Sanierungsgebietes endet.

1. Änderung der Satzung der Stadt Sinzig zur geringfügigen Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Sinzig" vom 29.06.2006 (öffentliche Bekanntmachung vom 17.08.2006). Bereich: *Ausdorferstraße 32-36 und Flurstück 464/2.*

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der Abbildung 10 zu entnehmen.

Für das zu bewertende Sanierungsgebiet hat der Stadtrat von Sinzig in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.02.2015 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Sinzig" beschlossen. Diese Satzung der Stadt Sinzig wurde mit ihrer Veröffentlichung am 17.06.2015 rechtskräftig. Das Sanierungsverfahren wurde mit der Bekanntmachung endgültig aufgehoben.

2.1.1 Vor der Sanierung

Sanierungsziele

Die Hauptziele der Sinziger Stadtkernsanierung lauteten allgemein:

1. Verdichtung und Gestaltung des Kernbereiches, sowie Verstärkung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsfunktionen:
   - Herstellung von Fußgängerverbindungen von Parkplätzen in Blockinnenbereiche
   - Umgestaltung des alten Bauhofgeländes
   - Auslagerung von störender Nutzung
2. Stärkung und Verbesserung der Wohnfunktion:
   - Modernisierung von Wohngebäuden
   - Bebauung unbebauter Grundstücke, Schließung von Baulücken
   - Erschließung der Blockinnenbereiche
   - Anlage von Spielmöglichkeiten
3. Hervorhebung der überlieferten historischen Stadtstruktur:
   - Ausgestaltung des Bereiches Ausdorferstraße (Platz)/ Marktplatz
   - Erhaltung und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen
   - Gliederung und Oberflächengestaltung des Kirchplatzes
   - Erstellung einer Gestaltungssatzung
4. Ausbau und Verbesserung der Grün-, Freizeit- und Spielflächen:

- Allgemeine Durchgrünung des Innenstadtgebietes
- Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Grünanlagen und Parks

5. Verkehrsverbesserung im Innenstadtbereich:
   - Großfläche Verkehrsberuhigung im Innenstadtbereich
   - Verkehrsknotengestaltung an den Einmündungen des Ringsystems
   - Schaffung einer verkehrsberuhigten Verbindung zwischen Ausdorferstraße/Markt- und Kirchplatz.
   - Erhöhung der Park- und Stellplatzkapazitäten
   - Anbindung der Stadtmitte an den ÖPNV

Allerdings war zum Zeitpunkt der Festlegung dieser Ziele die Festlegung der Grenzen des förmlichen Sanierungsgebietes noch nicht erfolgt. Nach Festlegung der Grenzen entfielen bereits einzelne Ziele da die betreffenden Bereiche nicht innerhalb des Sanierungsgebietes lagen.

Nutzung

Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke werden überwiegend gemischt genutzt (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Handwerk, gastronomische Nutzung und sonstige Dienstleistungen).

Verkehrssituation

Vor der Sanierung war das Sanierungsgebiet durch stärkere Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Die Konzeption des Sinziger Straßennetzes beruhte auf der ursprünglichen Anlage des mittelalterlichen Stadtkerns mit den drei Stadteinfahrten: Mühlenbachstraße (im Nordwesten), Ausdorfer Straße (im Westen) und Koblenzer Straße (im Südosten). Schmale Straßen und Gassen komplettieren das Sinziger Straßennetz. Dadurch waren sowohl die Probleme des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs vorhanden. Die Achse Mühlenbachstraße – Markt – Koblenzer bzw. Ausdorfer Straße war mit erheblichem Durchgangsverkehr belastet. Fahrzeuge die aus östlicher Richtung kamen nutzten die Zehnthofstraße und die Bachovenstraße um die Ziele Schlossstraße, Markt und Ausdorfer Straße (westliche Stadtteile) zu erreichen. Im gesamten Bereich des Sanierungsgebietes wurde im Straßenraum geparkt. Im Stadtkern waren im Geschäftsbereich zwischen Mühlenbachstraße, Markt und Kirchplatz nicht genügend Parkplätze vorhanden. Dieser Mangel lag im Bereich der Koblenzer Straße noch ausgeprägter vor. Im Bereich der Barbarossastraße war ein Fehlbedarf an Stellplätzen festzustellen, da dort auch nur im Straßenraum geparkt werden konnte. Für den Fußgängerverkehr waren die Bürgersteige in der Mühlenbachstraße und Bachovenstraße deutlich zu schmal und dadurch waren die Fußgänger durch den regen Stra-

ßenverkehr gefährdet.

Zustand der Erschließungsanlagen

Der damalige (1985) Zustand der meisten vorhandenen Erschließungsstraßen erforderte nach Angaben der Stadtverwaltung Sinzig nicht einen unmittelbaren Neuausbau. Allerdings war der Zustand nur als ausreichend zu bezeichnen. Die meisten Erschließungsstraßen wurden während der Dauer des Sanierungsverfahrens daher neu ausgebaut. Der Zustand der Erschließungsanlagen in den Sanierungszonen 1, 2, 29 und 57 waren bereits abgängig. Dies wurde im Bodenrichtwertverfahren zur Ermittlung des Anfangswertes berücksichtigt.

Bebauung

Die vorhandene Bebauung im Kernbereich ist überwiegend intakt. Allerdings waren viele Fassaden sanierungsbedürftig. Als Gebäude mit negativer Wirkung für das Stadtbild wurden besonders 3 und 4-geschossige Gebäude im Geschäftsbereich und die sog. „Kiste", eine Kneipe an der Ecke Kirchplatz/Bachovenstraße, sowie das heutige Rathaus benannt. Die Kirche St. Peter wies erhebliche Schäden an ihrem Kirchenschiff auf. Das Hauptaugenmerk der Sanierung wurde auf Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Stadtkerns gelegt.

2.1.2 Nach der Sanierung[3]

Zustand der Erschließungsanlagen

Der Zustand der meisten Erschließungsstraßen erforderte nach Angaben der Stadtverwaltung Sinzig einen Neuausbau während der Dauer des Sanierungsverfahrens. Ein entsprechender sanierungsbedingter Neuausbau wird im Gutachten berücksichtigt. Die Erschließungsstraßen sind nach Angaben der Stadtverwaltung Sinzig durch den Neuausbau in einem altersentsprechenden guten Zustand.

Grundstücksstruktur

Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde nicht durchgeführt. Sanierungsbedingte Änderungen der Grundstücksform und -gestalt wurden durch Ankäufe von Grundstücken und Grundstücksteilen bewirkt. Dies ist insbesondere im Bereich „Kaiserplatz-Kaiserstraße, „Torhausgasse", Parkdeck an der Barbarossastraße durchgeführt worden. Des Weiteren wurden Grundstücke im Bereich Ecke „Im Allen – Gudestraße" angekauft.

Infrastrukturmaßnahmen

Der befahrene innerstädtische „Kirchplatz" wurde zur Fußgängerzone umgebaut. Die Bereiche "Bachovenstraße", "Ausdorferstraße", "Mühlenbachstraße", "Kaiserstraße", "Markt", ("Koblenzer Straße ab Ecke Kirchgasse") wurden verkehrsberuhigt tlw. mit Parktaschen, Sitzmöglichkeiten und Begrünung ausgebaut. Die Verkehrsführung wurde geändert. Durch die Sanierung wurden der „Kaiserplatz", der Platz „Ecke

[3] nach Angaben der Stadt Sinzig (Maßnahmenplan).

Im Allen – Gudestraße", der Brunnenplatz an der Ecke „Ausdorferstraße – Koblenzer Straße" und der „Marktplatz" neu geschaffen oder gestaltet. Es wurde das Parkdeck an der Barbarossastraße, der Parkplatz an der Harbachstraße, tlw. der Parkplatz an der Zehnhofstraße, der Parkplatz an der Stadtverwaltung und der Parkplatz „Ecke Im Allen – Gudestraße" errichtet. Der Parkplatz an der Renngasse, der Parkplatz „Kaiserplatz", tlw. der Parkplatz an der Zehnthofstraße und der Parkplatz „Ecke Koblenzer Straße – Rheinstraße" wurden neu gestaltet. Die Straße „Schießberg" und die Wegeverbindung „Barbarossastraße – Mühlenbachstraße" wurden erstmalig hergestellt. Des Weiteren wurde eine Verkehrsanbindung der Stadtmitte durch den ÖPNV geschaffen.

Immissionen

Vor der Sanierung war ein großer Teil des Sanierungsgebietes durch Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Dies hat sich durch die Sanierung zumindest tlw. geändert. Durch die Sanierungsmaßnahmen wurde die Verkehrsführung geändert. Des Weiteren wurde durch den Neuausbau des Straßennetzes und die Schaffung von Fußgängerbereichen eine Verkehrsberuhigung erreicht. Durch die Neugestaltung des „Kaiserparkplatzes" und die Errichtung des Parkdecks an der Barbarossastraße wurden größere zentrale Parkmöglichkeiten, auch als Ersatz für die in den übrigen Bereichen wegfallenden geschaffen.

Baugrund

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

Hinweis zu den Sanierungsmaßnahmen

Zu den Missständen und den diesbezüglichen sanierungsbedingten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage sowie zu den weiteren Sanierungsmaßnahmen wird in den jeweiligen Bemerkungen zu den einzelnen zonalen Bereichen innerhalb dieses Gutachtens eingegangen.

Die wichtigsten Sanierungsmaßnahmen waren:
Die Hauptverkehrsströme wurden neu strukturiert und vor allem die überörtlichen Ströme werden nun um den Stadtkern herum geführt. Zentrumsnah wurden ca. 200 Parkplätze geschaffen bzw. neu gestaltet.
Die meisten im Innenstadtgebiet gelegenen Straßen und Plätze wurden im Laufe des Verfahrens neu ausgebaut oder neu gestaltet.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren

Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit hat der Stadtrat von Sinzig gemäß § 141 Abs. 3 BauGB am 28.02.1985 durch Beschluss den Beginn der vorbereitenden Untersuchung für den gesamten Ortskernkern (einschließlich der späteren Erweiterungen) eingeleitet. Der Stadtrat legte das Sanierungsgebiet „Stadtkern Sinzigt" gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich fest. Die Satzung wurde am 21.11.1985 beschlossen und am 28.03.1986 öffentlich bekannt gemacht. Es folgte die 1. Änderung des Sanierungsgebietes mit Beschlussfassung von 29.06.2006 und öffentlicher Bekanntmachung vom 17.08.2006. Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesen Zeitpunkten dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB). Den entsprechenden Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzungen, wie oben bereits erwähnt, hat der Stadtrat der Stadt Sinzig in seiner Sitzung am 26.05.2015 gefasst. Die Satzung der Stadt Sinzig zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Sinzig" der Stadt Sinzig wurde mit ihrer Bekanntmachung am 17.06.2015 rechtskräftig.

Anmerkung

Die spätere Änderung des Sanierungsgebietes um den Bereich der 1. Änderung wurde in den gewählten Ansätzen im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Sanierungsgebietes enthält der Flächennutzungsplan vom 24.09.1990 die Darstellung „gemischte Baufläche"(M). Eine sanierungsbedingte Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erfolgt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bereich des Sanierungsgebietes gab es vor der förmlichen Festlegung keine Bebauungspläne. Die beantragten Vorhaben in diesem Bereich werden deshalb gemäß § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- behandelt. Sanierungsbedingt wurden die Bebauungspläne

- tlw. „Altenheim Franziskushaus" (Satzungsbeschluss 27.12.1988; rechtskräftig am 07.08.1989,
- „In der Stadt I" (Satzungsbeschluss 18.07.1996; rechtskräftig am 12.12.1996),

Die Mühlenbachstraße, Bachovenstraße und die Ausdorfer Straße sowie der Brunnenplatz und der Markt wurden verkehrsberuhigt ausgebaut. Restaurants und Cafés mit Außenbewirtung, insbesondere in der Bachovenstraße, prägen das Stadtbild.
Markt, Kirchplatz und Brunnenplatz haben durch Neugestaltung an Qualität gewonnen.
Es wurden tlw. an privaten Gebäuden die Fassaden modernisiert.

Abschließende Einschätzung

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (z.B.

- die Umleitung der Verkehrsströme,
- die Erstellung/Gestaltung von Parkplätzen,
- der verkehrsberuhigte Neuausbau von Straßen,
- die punktuelle Auflockerung der Bebauung sowie
- die Ausgestaltung des Kirchplatzes.)

grundsätzlich positiv auf das allgemeine Stadtbild im gesamten Sanierungsgebiet ausgewirkt haben.

Die daraus abzuleitende Bodenwertsteigerung war, wie den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen ist, nach Auffassung des Gutachterausschusses aber nur als eingeschränkt zu beurteilen, was er im Rahmen seiner Bewertung daher auch entsprechend berücksichtigt hat. Gründe hierfür sind insbesondere:

- die Dauer des Verfahrens
- die Anzahl der Maßnahmen
- die Lage der Maßnahmen
- die Art der Maßnahmen

Gerade bei letzterem Punkt sind besonders auch die mit einer Maßnahme eventuell einhergehenden nachteiligen oder eingeschränkten Auswirkungen zu berücksichtigen (z.B. mögliche zusätzliche Immissionen durch die Art eines Straßenausbaus). Vgl. hierzu z.B. auch die Ausführungen zum Lagevorteil im Rahmen der Komponentenmethode.

- „Kaiserstraße" (Satzungsbeschluss 20.02.2003; rechtskräftig am 04.03.2003) und
- „Mühlenbach-Barbarossastraße" (Satzungsbeschluss 29.06.2006; rechtskräftig am 03.08.2006) aufgestellt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in Teilbereichen des Sanierungsgebietes durch die Festsetzungen der Bebauungspläne die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke, durch die Bestimmung von privaten Grünflächen und die Reduzierung der mehrgeschossigen Bestandsbauten, gegenüber dem Zustand vor der Sanierung eingeschränkt wird.

Differenzierte Angaben erfolgen bei den Bewertungen.

Baulasten

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

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen (z.B. Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte) 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 Gebäude unter Schutz gestellt bzw. im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler" (Rheinland-Pfalz) nachgewiesen (siehe Anlage 4 Denkmalschutzliste).

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 Arbeitshilfe[4] 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

[4] 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.

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 Sinzig sind in den Bodenrichtwerten diesbezügliche Angaben enthalten. Eine signifikante Wertrelevanz ist deshalb tlw. hierbei 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 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 Sinzig die GFZ tlw. wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb tlw. not-

wendig. Demzufolge ist in der Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes auch eine Geschossflächenzahl angegeben.

In den Fällen, in denen die Grundstücksausnutzung im Wesentlichen der des Richtwertgrundstückes entspricht, ist durch den Denkmalschutz der Bodenwert nicht beeinträchtigt. Die im weiteren Verfahren durch den Gutachterausschuss beschlossene kleinteilige Zonierung wurde u.a. auch deshalb so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb der Zone untereinander vergleichbar ist. Die im Falle des Denkmalschutzes ggf. darüber hinaus gehenden Besonderheiten wären zusätzlich bei einer individuellen Einzelbewertung zu berücksichtigen.

3 Wertermittlungsstichtage Grundlagen

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse[5]

Allgemein **17.06.2015 (Rechtsverbindlichkeit der Aufhebung der Sanierungssatzung)**
Der Stichtag gilt sowohl für die zonalen Anfangs- als auch für die zonalen Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 ImmoWertV sind die Anfangs- und Endwerte bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

3.2 Für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Grundsätzlich gilt hier der 01.01.1984 als Stichtag (vor Bekanntmachung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung des vorgesehenen Sanierungsbereiches).

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 17.06.2015 Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

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

3.2.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand

Der Teilbereich der Koblenzer Straße bis zur Höhe Weyerburgstraße, von der Rheinstraße aus kommend, entsprach weitgehend zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen, da dieser kurz vor Festlegung des Sanierungsgebietes erneuert wurde. Der „Kirchplatz" und der „Markt" wiesen bereits eine starke Abnutzung auf. Eine Erneuerung der meisten anderen Straßen war nicht unmittelbar erforderlich. Daher ist in den Anfangswerten der Wertanteil für die Erschließung, der Wertanteil des Straßenlandes und der Wertanteil für die Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie der Wert eines durchschnittlichen Straßenausbaus mittleren Alters enthalten. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss (nur) erschließungsflächenbeitrags- und abgabenfrei.

Diesem Umstand tragen auch die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte mit dem Zusatz (SU) Rechnung.

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".

Sanierungsbeeinflusster Zustand

Im Rahmen der Sanierung wurde für einen Großteil der Straßen oder Straßenbereiche (Ausdorferstraße, Bachovenstraße, Gudestraße, Im Allen, Kaiserplatz, Kaiserstraße, Kalkturmstraße, Kirchgasse, Kirchplatz, Koblenzer Straße (außer oben beschriebenen Teilbereich), Milchgasse, Mühlenbachstraße, Markt, Münzgasse, Renngasse, Schießberg, Schlossstraße, Torhausgasse, Zehnthofstraße und die Wegeverbindung Barbarossastraße - Mühlenbachstraße) Straßenausbaumaßnahmen vorgenommen. Diesbezüglich dürfen jedoch keine Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 für eine Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern es muss die diesbezügliche Werterhöhung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Daher sind auch die „Endwertgrundstücke" (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabenfrei zu ermitteln[6].

Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder erneut ausgebaute Erschließungsanlagen führen regelmäßig zu Bodenwerterhöhungen, wenn sie in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB

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

dem Eigentümer erspart bleiben (tatsächlich sind vom Eigentümer jedoch die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form eines Ausgleichsbetrags zu leisten). Daneben sind die durch Straßenausbau bewirkten Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung etc. zu berücksichtigen.

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 § 35a BauGB nicht zulässig.

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

3.2.4 Entwicklungszustand

Anfangswerte

Anfangswerte sind nach § 154 Abs. 2 BauGB zu bestimmen. Es ist also der Bodenwert mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 17.06.2015 zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der 01.01.1984 vor Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchung durch den Stadtrat.

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

Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 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 Punkt 4.3 sowie in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen. Im Einzelfall wäre der Tatbestand eines vom baureifen Landes abweichenden Erschließungszustandes im Rahmen einer Einzelbewertung zu berücksichtigen.

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 Abgabenfreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Im Übrigen ergibt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 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. Im Einzelfall wäre auch hier der Tatbestand eines vom baureifen Landes abweichenden Erschließungszustands im Rahmen einer Einzelbewertung zu berücksichtigen.

3.2.5 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

Bauerwartungsland

- sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffen-

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

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

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

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

Erschließungs- und Ausbauvorteile

Die von der Stadt Sinzig durchgeführten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet bieten den Anwohnern einen Vorteil. Der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz folgend, können Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen jedoch nicht direkt als sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung angesetzt werden. Diese tatsächlichen Kosten werden lediglich zur Abschätzung des Umfangs der durchgeführten Maßnahmen sowie zur Beurteilung der Qualität der hergestellten Erschließungsanlagen herangezogen.

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus deren 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**[7] zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung[8] – 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 dürfen[9]. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Ver-

[7] 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.

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

[9] BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

fahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen[10]. 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-

[10] 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 vorkommen[11]. 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 Rechtsprechung[12] 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-Pfalz[13], 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:

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

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

BW = Bodenwert

[11] Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

[12] OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

[13] OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

SWGeb = Sachwert der baulichen Anlagen

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

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

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

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**,
- die **Komponentenmethode,**
- das **Modell Niedersachsen und**
- die **marktangepasste Zielbaummethode**

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. Boden-

richtwerte 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)[14].

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

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben wird, sind die Bodenrichtwerte sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB" (Endwert), ohne jedoch Endwerte zu sein[15]. 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

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

[15] In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „SB" in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

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 Bodenrichtwerte[16] – 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 Komponentenmethode (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.

Wertermittlungsmodell „Komponentenmethode"		
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	**Aufzonungsvorteil** „Art" (Umstrukturierung – Gebietsänderung) **Aufzonungsvorteil** „Maß" (Änderung der GFZ)	0 – 100% (Erfahrungssätze) 0 – 30% (GFZ - Koeffizienten)
2. Erschließungszustand	**Erschließungsvorteil** (Straßenausbau auf Grundlage der eingesparten fiktiven Ausbaubeiträge, Fußgängerzone)	Pauschalbetrag
3. Lage des Grundstücks und der allgemeine Sanierungsvorteil	**Lagevorteil** (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes,Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich) **Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen** Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 – 30% (Erfahrungssätze)

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

Komponentenmethode

Bei der „Komponentenmethode" werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Das Komponentenmethode 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:

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

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

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.

Aufzonungsvorteil

Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung und / oder Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung; Schaffung von baureifem Land; Aktivierung von bisher unterausgenutzten oder brachliegenden Flächen. Die im Rahmen der Sanierung aufgestellten Bebauungspläne haben nach Auffassung des Gutachterausschusses im vorliegenden Fall keinen Aufzonungsvorteil bewirkt.

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.

Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder erneut ausgebaute Erschließungsanlagen führen regelmäßig zu Bodenwerterhöhungen, wenn sie in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB dem Eigentümer erspart bleiben. Daneben sind die durch den Straßenausbau bewirkten Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung etc. zu berücksichtigen.

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 Erschließungs-

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

Mit dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz und des BVerwG wird klargestellt, dass die Bodenwerterhöhungen in Folge der Herstellung und/oder des Ausbaus von Erschließungsanlagen auf der Grundlage fiktiver Beiträge in Sanierungsgebieten ermittelt werden können, wenn die Umsetzung von „Kosten in Wert" nachvollziehbar dargelegt wird. Dies führt zu folgenden grundlegenden Überlegungen. Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden[17]. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

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

[17] 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.

Erst- als auch Zweiterschließung vor[18]. 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 Erschließungsgebieten[19] 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 dargestellt[20].

[18] 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.

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

[20] Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

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

Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest[21]

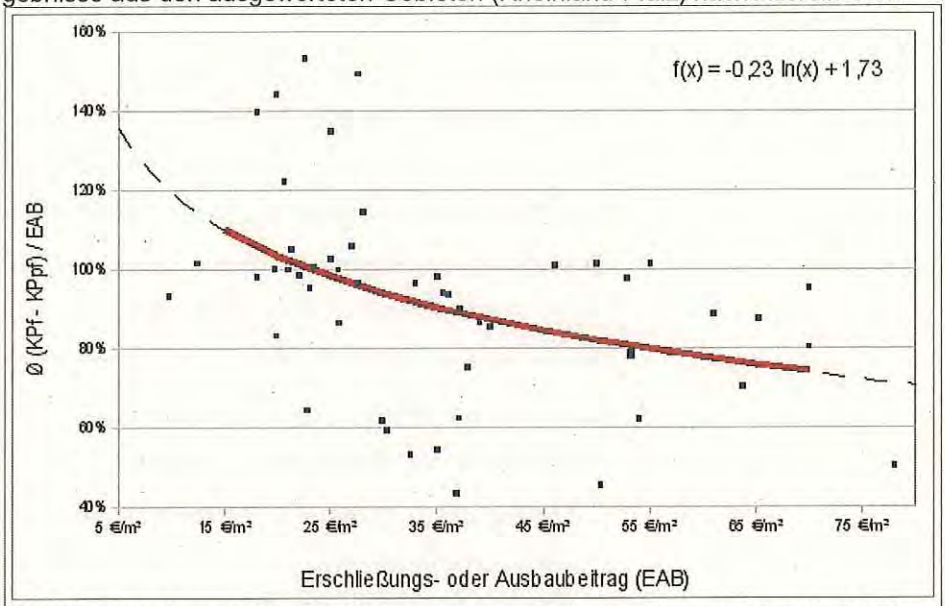


Abbildung 3: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz

(EAB = Erschließungsbeitrag; KPf = erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis; KPpf = erschließungsbeitragspflichtiger Kaufpreis)

Rentierlichkeit

Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 30,– €/m² in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i.d.R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 30,– €/m²) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50,– €/m² Erschließungsbeitrag nur um ca. 40,– €/m², dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106,– €/m². Die Abbildung 3 auf Seite 45 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:

- Durch Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunk-

[21] Die in dieser Spalte angegeben rentierlichen Anteile der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind bereits die Mittelwerte in den einzelnen Gemeinden.

tion).

- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. in wieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungsstichtag (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 Wertermittlungsstichtag, 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

Lagevorteile können grundsätzlich folgendermaßen entstehen:

- Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfeldes (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen).
- Gestaltung und Schaffung von Plätzen und Ruhezonen.
- Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung, Schaffung von Parkplätzen für den ruhenden Verkehr, Umlenkung des fließenden Verkehrs usw.

Ein zusätzlicher Lagevorteil in gewissem Umfang für das gesamte Sanierungsgebiet von Sinzig entsteht durch die Umgestaltung des Kirchplatzes und des Marktes sowie durch die Gestaltung des Kaiserplatzes und die Erstellung des Parkdecks an der Barbarossastraße. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es bei durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen durch Lageverbesserungen und evtl. Veränderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zu Auswirkungen auf die Mietverträge eines (bebaubaren) Grundstücks kommt.
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 Nettokaltmieten[22] 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. 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. Insgesamt kommt der Gutachterausschuss jedoch zur Erkenntnis, dass sich die Maßnahmen im Sanierungsgebiet (auch aufgrund der

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

Menge der Maßnahmen sowie Dauer des Verfahrens) nur sehr eingeschränkt auf den Bodenwert ausgewirkt haben. Dies berücksichtigt er entsprechend im Rahmen seiner Wertermittlung. Während bundesweite Erfahrungssätze bei bis zu 30 % Lagevorteil liegen, bewegen sich die in Sinzig erkennbaren nur im unteren Drittel mit maximal 9 % im Einzelfall und rd. 5 % im Durchschnitt.

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 5: 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 4: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

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

Bebauung
- (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks),

Struktur
- (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung),

Nutzung
- (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit),

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

Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (vgl. Tabellen). Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände

und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen.

Der Gutachterausschuss hat entsprechend der durchgeführten Maßnahmen eine sachverständig eingeschätzte Bepunktung vorgenommen. Tlw. erfolgt daher zum besseren Verständnis eine Ergänzung mit eigenen Begrifflichkeiten bzw. Nennung der berücksichtigten Maßnahmen. Eine Verwendung von gleichen Begrifflichkeiten bei verschiedenen Punktevergaben ist insbesondere darin begründet, dass der Gutachterausschuss tlw. Maßnahmen zusammengefasst oder auch z.B. das Alter einer erneuerten Erschließungsanlage sachverständig gewürdigt hat.

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.

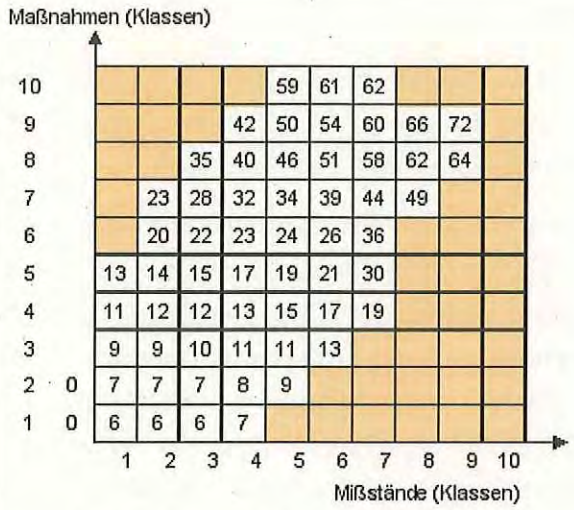
Abbildung 4: Beispiel für einen Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Missstände** im Modell „Niedersachsen“

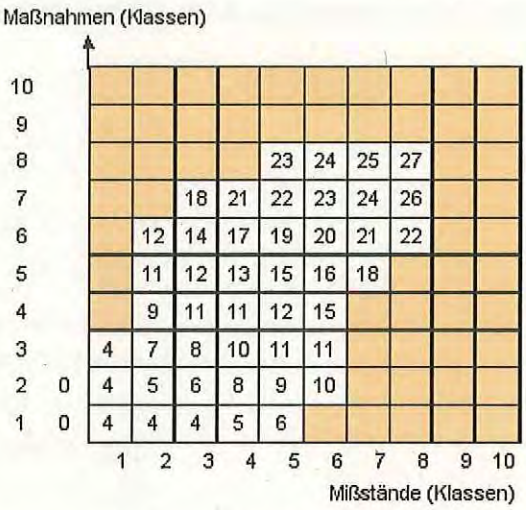
Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) **Bebauung**	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsb. (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	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- 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 Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
(4) **Umfeld**, Verkehr, Infrastruktur	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Maßnahmen** im Modell „Niedersachsen“

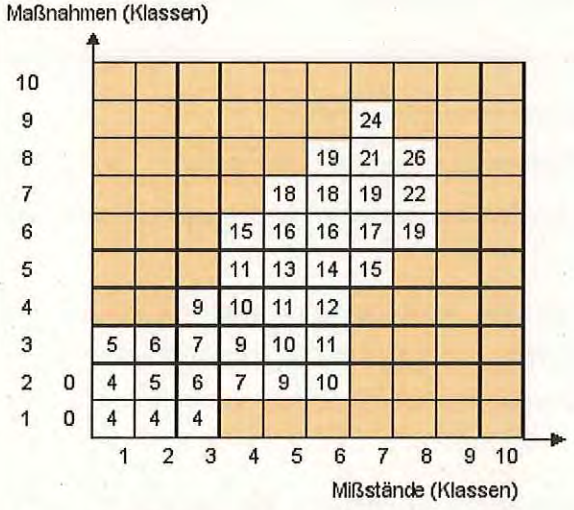
Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) **Bebauung**	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierungs- und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Sanierung	Neubebauung
(2) **Struktur**, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	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 Maßnahmen	einzelne Maßnahmen 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 oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Änderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(4) **Umfeld**, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	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, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen



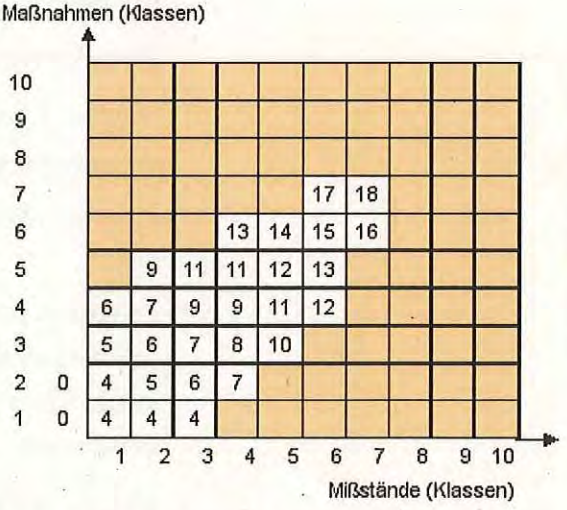
a) Matrix Sanierungsbedingter Wert-erhöhungen für Anfangswerte bis 150 €/m² (Wertsteigerung in Prozent des Anfangswertes)



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



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



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

Abbildung 5: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

3.3.2.2.4 Die marktangepasste Zielbaummethode

Der Zielbaum

Der Zielbaum wurde so angelegt, dass er sowohl für die (allgemeine) Boden(richt)wertermittlung als auch für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen verwendet werden kann.

Mit dieser Zielbaummethode werden - im Unterschied zum Modell Niedersachsen - keine (Sanierungs) Maßnahmen bepunktet, sondern der jeweilige Grundstückszustand eines Ausgangsgrundstücks (z. B. des Anfangswertgrundstücks, des Bodenrichtwertgrundstücks oder des einem Vergleichspreis zugrunde liegenden Grundstücks) und der Grundstückszustand eines Zielgrundstücks (z. B. des Endwertgrundstücks, des Bodenrichtwertgrundstücks, dessen Bodenrichtwert mit der Zielbaummethode überprüft werden soll, oder des Bewertungsobjekts anlässlich einer Verkehrswertermittlung). Um mit der Bepunktung eine höhere Einschätzungsgenauigkeit zu erzielen, wurde ein Klassifikationsrahmen erstellt, der Hinweise für die Einstufung der jeweiligen Grundstücksmerkmale in die jeweilige Punktklasse gibt.

Die zu bewertenden Zielkriterien sind in vier Komplexe aufgeteilt:

Komplex 1 (Allgeminer Sanierungsvorteil)

Komplex 2 (Lage/Vorteil aus Lageverbesserungen)

Komplex 3 (Beitrags- und Abgabensituation/ Beitrags- und Abgabenvorteil)

Komplex 4 (Wertrelevante Art der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstücksform, konkrete Erschließungssituation, Entwicklungszustand / Aufzonungsvorteil und Vorteile aus Bodenordnungsmaßnahmen)

Im Falle der Ermittlung bzw. Überprüfung von Boden(richt)werten ist der erste Komplex (Allgemeiner Sanierungsvorteil) nicht zu bepunkten, da der Komplex 1 bei der Bodenwertermittlung außerhalb der Sanierungsgebiete nicht vorkommt. Es können die Punkte 1 bis 6 vergeben werden. Die kleinste Zahl beträgt 1, die größte Zahl 6. Insbesondere bei den Zielkriterien 3 und 4.1 sollte die Bepunktung auf Zehntel geschätzt werden. Die Gewichte sind aufgrund von Auswertungen bisher erstellter Gutachten über sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ermittelt worden. Sie berechneten sich als die durchschnittlichen prozentualen Anteile an der jeweiligen - mit anderen Verfahren abgeleiteten - sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und müssen im Einzelfall auf die konkrete Bewertung abgestellt werden.

Um der Verkehrswertdefinition (vgl. § 194 BauGB) zu genügen („Der

Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt ..."), müssen diesbezügliche Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden (vgl. auch § 8 Abs. 1 ImmoWertV). Diese Marktanpassungsfaktoren für die Zielbaummethode können auch mit der Tabellenkalkulation ermittelt werden. Für jede Nachbewertung von Grundstücken mit bekannten Bodenwerten bzw. aus anderen Methoden abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen kann ein einzelner Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden. Insgesamt sind je nach Größe und Homogenität des Betrachtungsbereichs zwischen 80 (z. B. für ein Sanierungsgebiet) und 1000 Einzelwerte (z.B. für eine flächendeckende Auswertung) erforderlich.

Der Klassifikationsrahmen

Um die Bepunktung „sicherer" zu machen - also eine höhere Einschätzqualität der verschiedenen Bearbeiter zu gewährleisten - wurde ein Klassifikationsrahmen (siehe Abb. 8) erstellt, der sowohl für das Ausgangsgrundstück als auch für das Zielgrundstück gilt. Aufgrund der Erfahrungen, die die Gutachterausschüsse gemacht haben, ist der Klassifikationsrahmen - mehr oder weniger – selbsterklärend.

Marktanpassung

Die klassische Zielbaummethode ist solange kein Verkehrswertermittlungsverfahren, wie keine Verbindung zum Grundstücksmarkt hergestellt worden ist. Nicht erst die ImmoWertV hat dieses generelle Erfordernis vorgegeben, sondern die bereits 1960 im Bundesbaugesetz formulierte Verkehrswertdefinition (heute § 194 BauGB). Seitdem besteht die Verpflichtung, Verkehrswerte unmittelbar (Vergleichswertverfahren) oder mittelbar (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren und sonstige geeignete Verfahren) aus Kaufpreisen abzuleiten:

„§ 194 BauGB (Verkehrswert) Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, ..."

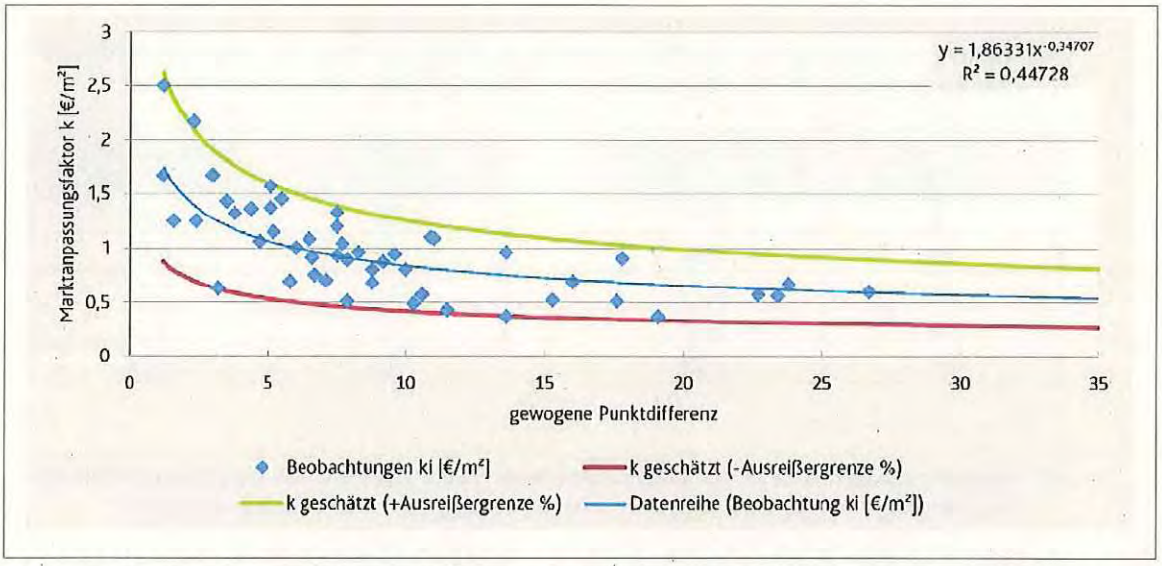
Denn der „Preis" ist hier als Fiktion zu sehen, nämlich als ein Vergleichswert, der aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet worden ist. Dementsprechend muss für die Zielbaummethode eine Marktanpassung (siehe Abb. 6 u. 7) abgeleitet werden. Die Vorgehensweise ist sehr einfach:

Man bepunktet mit der Zielbaummethode zwei Grundstücke, deren Bodenwerte man zuverlässig kennt, und vergleicht deren Bodenwertdifferenz X (€/m²) mit der gewogenen Punktdifferenz Y aus der Zielbaummethode, deren Quotient den Marktanpassungsfaktor (k) ergibt.

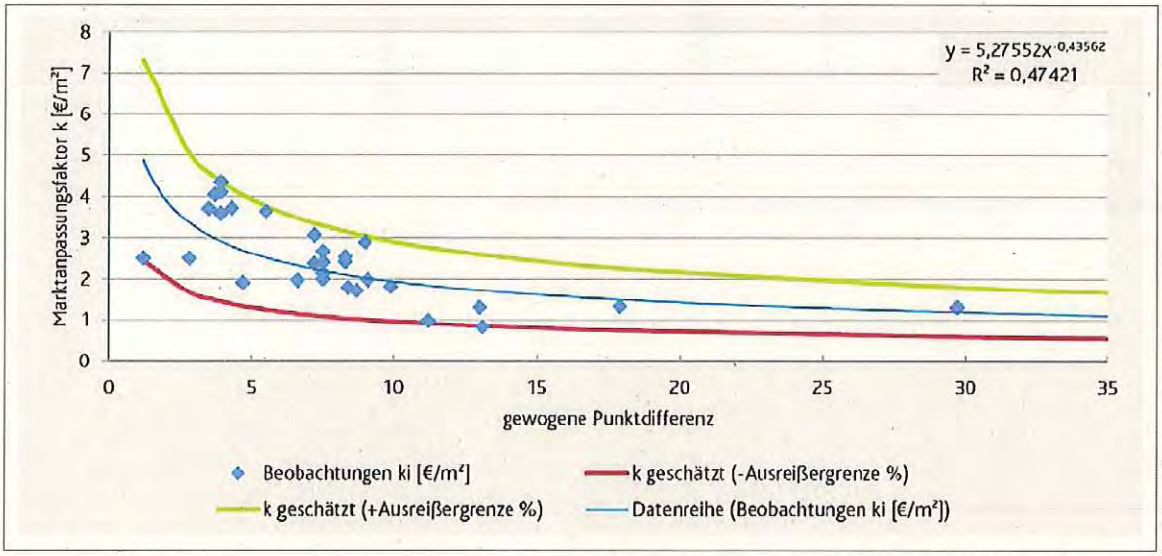
$K = x/y$

Für die Zielbaummethode „Rheinland-Pfalz" wurden ca. 200 Boden-

wertunterschiede ermittelt, deren Ausgangs- und Zielgrundstücke auf der Grundlage des Zielbaums bepunktet wurden. Die Ausgleichung ergab eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors k (siehe Abb. 6 u. 7) von der Höhe des Bodenwerts des Ausgangsgrundstücks mit folgenden Ergebnissen:



Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 90 €/m²



Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 350 €/m²

Abbildung 6 Ableitung der Marktanpassungsfaktoren

Da die Marktanpassungsfaktoren sehr stark von der Höhe des Ausgangswerts abhängen, muss zwischen den Ergebnissen für die Ausgangswerte in Höhe von 90 €/m² und 350 €/m² interpoliert werden. Extrapolationen dürfen nur zwischen dem Bereich 50 €/m² bzw. 400 €/m² vorgenommen werden.

■ **Marktanpassungsfaktoren der Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (z. B. Anfangswert in der Sanierung, Bodenrichtwert) von 90 €/m²**

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m²]
5	1,07
10	0,84
15	0,73
20	0,66
25	0,61

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m²]
30	0,57
35	0,54
40	0,52
45	0,50
50	0,48

■ **Marktanpassungsfaktoren der Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (z. B. Anfangswert in der Sanierung, Bodenrichtwert) von 350 €/m²**

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m²]
5	2,62
10	1,93
15	1,62
20	1,43
25	1,30

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m²]
30	1,20
35	1,12
40	1,06
45	1,00
50	0,96

Abbildung 7 Marktanpassungsfaktoren der Zielbaummethode

Abbildung 8 Beispiel für einen Klassifikationsrahmen Zielbaummethode

Lfd. Nr.	Komplex (Teilziel)		Klassifizierung der Grundstücksmerkmale[3]					
			1	2	3	4	5	6
	Allgemeine Bodenwertermittlung	**Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen**						
1	---	**Allgemeiner Sanierungsvorteil**	**Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Keine Wiederinwertsetzung durch private Initiativen möglich und/oder Wiederinwertsetzung wirtschaftlich nicht vernünftig, keine Aussicht auf Zuschüsse aufgrund allgemeiner ungünstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, keine Bereitschaft zu Investitionen (daher auch keine Steuervorteile). **Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Kein erkennbares Interesse des Grundstücksmarktes an der Veränderung der Gesamtsituation.	**Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Eine Revitalisierung durch private Initiativen erscheint grundsätzlich möglich, sie ist aber mit erheblichen Risiken verbunden, nur geringe Zuschüsse (z. B. aus dem Denkmalschutz) und kaum Bereitschaft zu Investitionen aufgrund allgemeiner ungünstiger Rahmenbedingungen. **Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Geringes Interesse an der Revitalisierung und „Wiederinwertsetzung" des Sanierungsgebiets, weitgehende Ablehnung, skeptische Beurteilung des Grundstücksmarktes.	**Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Eine Revitalisierung durch private Initiativen ist grundsätzlich möglich; der örtliche Grundstücksmarkt verhält sich aber noch überwiegend abwartend, Zuschüsse sind nur im Ausnahmefall zu erwarten (z.B. Denkmalschutz), etwaige Steuervorteile (z.B. § 7 i EStG) werden wegen ungünstiger Rahmenbedingungen vom Grundstücksmarkt nur nachrangig bei der Kaufentscheidung gesehen. **Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Vereinzeltes Interesse an der Sanierung und an Zuschüssen zu eigenen Investitionen für die Revitalisierung des Altbestandes.	**Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Eine Revitalisierung auf-grund privater Initiativen ist möglich und wurde auch in Angriff genommen, der Grundstücksmarkt reagiert positiv, insbesondere die durch die Investitionen bewirkten Steuervorteile wirken sich positiv aus, insgesamt aber nur leicht überdurchschnittliche Entwicklung. **Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Verstärkt feststellbare Investitionsbereitschaft des Grundstücksmarkts, Interesse an der Sanierung wächst, Angebote an Zuschüssen sowie etwaige Steuervorteile beeinflussen den örtlichen Grundstücksmarkt positiv.	**Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Wie Klasse 4, aber die Investitionsbereitschaft ist deutlich größer, die Risiken sind geringer. **Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Allgemeine Investitionsbereitschaft und auch allgemeines Interesse an der Sanierung.	**Sanierungsunbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Das Ziel der Sanierung wäre auch ohne förmliches Sanierungsverfahren zu erreichen. **Sanierungsbeeinflusste Grundstücksmerkmale:** Starke Bereitschaft des Grundstücksmarktes zur Investition und hohe Akzeptanz der Sanierung.
	(Dieser Komplex ist bei der allgemeinen Bodenwertermittlung nicht zu berücksichtigen)	Sanierungsbedingte Verbesserung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt aufgrund der Durchführungsabsicht der Sanierung und der Aussicht auf Steuervorteile und Zuschüsse (Initialeffekt).[1]						
2	**Lage**	**Vorteil aus Lageverbesserungen**						
2.1	Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.[2]	Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit des näheren Umfelds (Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen).[2]	Schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten; keine Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung bzw. Neubebauung.	Vereinzelt kleinere Instandsetzungen und Modernisierungen, kaum Neubebauung.	Überwiegend einfache oder mittlere Instandsetzungen und Modernisierungen (unter 50 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubebauung).	Überwiegend mittlere bis gehobene Instandsetzungen und Modernisierungen bzw. Neubebauungen (mehr als 50 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubebauung).	Überwiegend durchgreifende Instandsetzungen und Modernisierungen sowie Neubebauungen (mehr als 65 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubebauung).	Durchgreifende oder aufwendige Instandsetzungen und Modernisierungen und/oder (überwiegend) Neubebauungen (mehr als 80 % des sanierungsbedürftigen Altbestandes einschließlich Neubebauung).
2.2	Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.[3]	Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch die Schaffung von Parkplätzen und die Gestaltung von Ruhezonen sowie durch weitere (Einzel-)Maßnahmen **(ohne Gestaltung der Erschließungsanlagen (vgl. 2.5)).**[3]	Keinerlei Parkmöglichkeiten, keine Ruhezonen, keine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Bereichs.	Vereinzelt Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (z.B. Brunnen, Statuen, Pflanzbeete, Ruhebänke, ortstypische historische Gerätschaften samt „Backes").	Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechende Gestaltungselemente (wie vor) vorhanden, aber in nicht ausreichendem Umfang.	Geringfügig überdurchschnittliche Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie vor).	Gute Versorgung mit Parkmöglichkeiten, Ruhezonen und/oder ansprechenden Gestaltungselementen (wie vor).	Umfangreiche Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, umfangreiche und ansprechende Gestaltung von Ruhezonen sowie durch Schaffung sonstiger Gestaltungselemente (wie vor), die den öffentlichen Raum angenehm hervorheben.
2.3	Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Verkehrsberuhigung (insbesondere zur Verringerung der Lärmimmissionen durch Umlenkung des Durchgangsverkehrs).	Ungenügende Gesamtsituation durch Verkehrsüberlastung,sehr hohe Immissionen, kaum Laufkundschaft, keinerlei „Shoppingkomfort".	Hohes Verkehrsaufkommen, hohe Lärmimmissionen, geringer „Shoppingkomfort".	Zum Teil verkehrsberuhigte Bereiche vorhanden, noch überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und starke Behinderungen durch Verkehr, noch unterdurchschnittlicher „Shoppingkomfort" möglich.	Überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, dadurch nur durchschnittliches bis unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen, geringfügig überdurchschnittlicher „Shoppingkomfort".	Überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, zum Teil aber auch Fußgängerzonen, dadurch deutlich unterdurchschnittliches Verkehrsaufkommen und unterdurchschnittliche Lärmimmissionen, überdurchschnittlicher „Shoppingkomfort".	Überwiegend Fußgängerzonen, die übrigen Verkehrsanlagen sind mindestens verkehrsberuhigt, Verkehr wird durch Verkehrsumleitungen und Entlastungsstraßen weitestgehend aus dem Sanierungsgebiet herausgehalten, hoher „Shoppingkomfort".
2.4	Einflüsse der Mischung von städtebaulichen Nutzungen auf die Wohn- und Geschäftslage.	Abbau von Gemengelagen.	Unzumutbare Verhältnisse durch störende Gemengelage und Verdichtung der Bebauung.	Stark störende Gemengelage und Verdichtung.	Noch überwiegend sind störende Gemengelagen und stark verdichtete Bebauungen vorhanden.	Geringfügig überwiegend sind ungestörte planungsadäquate Wohnnutzungen und/oder Gewerbe möglich; jedoch können zeitlich und räumlich noch massive Beeinträchtigungen auftreten.	Einzelne störende Gewerbebetriebe, geringe verdichtete Bebauungen und unerwünschte Grundstücksnutzungen vorhanden; weit überwiegend jedoch ungestörte planungsadäquate Wohn- und gewerbliche Nutzungen möglich.	Keine Störungen der Lagequalität durch Gemengelage und durch unerwünschte Grundstücksnutzungen, keine stark verdichtete Bebauungen mit städtebaulich unerwünschten Folgen.
2.5	Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.[4]	Allgemeiner Erschließungsvorteil, der sich durch die mit der Erneuerung der Erschließungsanlagen einhergehenden Wiederherstellung der Ansehnlichkeit ergibt.[4]	Erschließungsanlagen sind vollkommen erneuerungsbedürftig.	Geringe Attraktivität aufgrund der mäßigen Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, Restnutzungsdauer bis 5 Jahre bei 40 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND).	Unterdurchschnittliche Attraktivität, bei (etwas) jüngeren Erschließungsanlagen ggf. durch unterlassene Instandsetzung usw. oder in sehr einfacher Ausführung, Restnutzungsdauer bis 15 Jahre (40 Jahre GND).	Geringfügig überdurchschnittliche Attraktivität mit (den Zweck erfüllende) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, Erschließungsanlagen sind (überwiegend) normal unterhalten, Restnutzungsdauer bis 25 Jahre (40 Jahre GND).	Deutlich überdurchschnittliche Attraktivität mit hoher Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen, ggf. (etwas) ältere Anlagen mit überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand oder in sehr guter Ausführung (Ausstattung mit Pflanzbeeten, Pollern, Ruhebänken usw.), Restnutzungsdauer bis 35 Jahre (40 Jahre GND).	Sehr attraktives Erschließungsbild der Erschließungsanlagen, neuwertige Erschließungsanlagen, Restnutzungsdauer bis 40 Jahre (40 Jahre GND).
3	**Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation[5]**	**Erschließungsbeitrags- und Abgabenvorteil[5]** Werterhöhung durch ersparte Erschließungs- und **einmalige** Ausbaubeiträge sowie durch eingesparte Kostenerstattungsbeträge.	(Tlw.) beitrags- und abgabenpflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (35,00 €/m² ↔ 31,51 €/m²) Pkt. 1,0 ≙ rd. 35,00 €/m²	(Tlw.) beitrags- und abgabenpflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (31,50 €/m² ↔ 24,51 €/m²) Pkt. 2,0 ≙ rd. 28,00 €/m²	(Tlw.) beitrags- und abgabenpflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (24,50 €/m² ↔ 17,51 €/m²) Pkt.3,0 ≙ rd. 21,00 €/m²	(Tlw.) beitrags- und abgabenpflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (17,50 €/m² ↔ 10,51 €/m²) Pkt.4,0 ≙ rd. 14,00 €/m²	(Tlw.) beitrags- und abgabenpflichtig; (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge / Abgaben: (10,50 €/m² ↔ 3,51 €/m²) Pkt. 5,0 ≙ rd. 7,00 €/m²	(Weitgehend) beitrags- und abgabenfrei, (fiktiv) ausstehende, rentierliche Beiträge /Abgaben: (3,50 €/m² ↔ 0,00 €/m²) Pkt. 6,0 ≙ rd. 0 €/m²
4	**Wertrelevante Art der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstücksform, konkrete Erschließungssituation, Entwicklungszustand.**	**Aufzonungsvorteile aus der Art der baulichen Nutzung, Vorteil aus Bodenordnungsmaßnahmen (Grundstücksform, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand (insbesondere Erschließungssituation))**						
4.1	Grundstücksgröße[6][6]	Änderung der Grundstücksgröße[5][6]	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße. Pkt. 1,0 ≙ 1.500 m²	Größe eines Grundstücks mit echter Übergröße. Pkt. 2,0 ≙ 800 m²	Grundstücksgröße Pkt. 3,0 ≙ 450 m²	Grundstücksgröße Pkt. 4,0 ≙ 250 m²	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann. Pkt. 5,0 ≙ 150 m²	Größe eines Grundstücks, das eigenständig mit einem Hauptgebäude bebaut werden kann. Pkt. 6,0 ≙ 100 m²
4.2	Wertrelevante Art der baulichen Nutzung.[7]	Großflächige Verbesserung der wertrelevanten Art der baulichen Nutzung.[7]	Städtebaulich nicht erwünschte Grundstücksnutzungen; unattraktive (d. h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Städtebaulich nicht erwünschte Grundstücksnutzungen und überwiegend unattraktive (d.h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Zum Teil unattraktive (d. h. auch unrentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Überwiegend attraktive (d.h. auch rentierliche) Art der baulichen Nutzung.	Weit überwiegend attraktive (d. h. rentierliche) Art der baulichen Nutzung (z. B. MK, 2b-Lage).	Sehr rentierliche Art der baulichen Nutzung (z. B. MK, 1a-Lage).
4.3	Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.[4][8]	Verbesserung des Grundstückszuschnitts/ des Entwicklungszustandes und/oder der Erschließungssituation durch einzelne Bodenordnungsmaßnahmen.[8][9]	Übermäßig schlecht geschnittenes (Bau)Grundstück mit fehlender ordnungsgemäßer Zugänglichkeit (z. B nur Notwegerecht oder dergleichen).	Ungünstiger Zuschnitt mit unzulänglicher Erschließungssituation (z.B. schmaler Privatweg ohne Wendemöglichkeit, fehlende Baulast oder Grunddienstbarkeit etc.).	Ungünstiger Zuschnitt mit durchschnittlicher Erschließungssituation oder durchschnittlicher Zuschnitt mit unzulänglicher Erschließungssituation.	Durchschnittlicher Zuschnitt mit durchschnittlicher Erschließungssituation.	Insgesamt guter Zuschnitt mit guter Erschließungssituation oder optimal geschnittenes Grundstück mit durchschnittlicher Erschließungssituation und umgekehrt.	Optimal geschnittenes (Bau)Grundstück, das unmittelbar an einer gut ausgebauten Straße liegt, das eine gut ausgebaute private Erschließung aufweist oder dessen Erschließung optimal durch Baulast und Grunddienstbarkeit gesichert und durch entsprechende Vereinbarungen komfortabel ausgestaltet ist.

Abb. x-1: Klassifikationsrahmen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück

GU 40053365/2012

3.3.2.3 Mittelbildung

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren (Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken) und den Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren, Komponentenmethode, Modell Niedersachsen, marktangepasster Zielbaummethode) werden entsprechend ihrer Bestimmtheit gewichtet. Aufgrund ihrer jeweils unterschiedlichen Verfahrensweise sowie Datengrundlage und somit Unabhängigkeit, sowie richterlich bestätigten Geeignetheit misst der Gutachterausschuss daher allen Verfahren das gleiche Gewicht und damit eine entsprechende Aussagekraft bei. Aus den Einzelergebnissen wird daher 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	

Beispiel für die gewogene Mittelbildung

4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Wertermittlungsstichtag

4.1 Allgemeines

Anfangswert

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der der Sanierung“ ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2). Siehe auch Punkt 3.2.4

Endwert

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2). Siehe auch Punkt 3.2.4

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

Siehe 3.2

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 Sanie-

rung bis zum genannten Stichtag weiterentwickelt hätte.

Preisverhältnisse

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

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

Über die Jahre werden stetig **Qualitätsverbesserungen** sowohl der **Bodenrichtwerte** als auch der **Zoneneinteilung** erreicht. Da aber seitens des aktuellen Gutachterausschusses für den Bereich Osteifel-Hunsrück Bedenken bzgl. (einer stattgefundenen Fortschreibung) der sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 01.01.2012 und 01.01.2014 bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung bestehen, sind die (sanierungs**un**beeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2010** nach Auffassung des Gutachterausschusses **als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte" fortzuschreiben. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 wurden als „Besondere Bodenrichtwerte" festgelegt und beinhalten noch keine Zonenanpassungen auf Grundlage der in der Vergangenheit vom damaligen Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Ahrweiler bereits durchgeführten Sanierungsbewertung (vgl. Ausführungen unter Punkt 1 „Vorbemerkungen auf Seite 14) sie sind soweit noch nicht durch andere Merkmale, die der aktuelle Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück, heute anders beurteilt, beeinflusst worden.

4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet

Für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, sowie 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 für die Bewertung heranzuziehenden Bodenrichtwerte **innerhalb** des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die sanierungs**un**beeinflussten **Bodenrichtwerte für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land** (gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) und beziehen sich auf den 01.01.2010 (vgl. Ausführungen unter Punkt 4.1).

Der Zusatz „sanierungs**un**beeinflusst" 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).

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der zonalen **„Besonderen Bodenrichtwerte"** (für zonale sanierungsunbeeinflusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015 den im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2010) festgesetzten (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwert** zugrunde. Eine allgemeine konjunkturelle Steigerung des Bodenwertes für den Zeitraum 01.01.2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.06.2015, ist für den Bereich der Stadt Sinzig erkennbar. Aus diesem Grund werden die Bodenrichtwerte mittels Bodenpreisindexreihen (Index 2010 = 101,2; Index 2015 = 106,2; Faktor = 1,049) gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

4.2.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Bodenrichtwertzonen zum Wertermittlungsstichtag („Besondere Bodenrichtwerte")

Bodenrichtwert der Zone 700

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[23]:	SU 105 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Bauweise:	offen
Geschosse:	2
GFZ:	0,5
Tiefe:	30 m
Grundstücksfläche:	350 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 110 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 700 wurde nicht geändert.

[23] Der Zusatz „SU" bei den sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteinflüsse – 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 Werteinflüsse, 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 sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungs**un**beeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungs**un**beeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

Bodenrichtwert der Zone 701

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 230 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	3
GFZ:	1,2
Tiefe:	35 m
Grundstücksfläche:	400 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 241 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 701 wurde im südlichen- (angrenzend an Bodenrichtwertzone 704) und im nördlichen- (angrenzend an die Bodenrichtwertzone 711) Teil an die Flurstücksgrenzen und die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig angepasst.
2. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 701 wurde im süd-westlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 735) an Flurstücksgrenzen und an die Lage der örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Bodenrichtwert der Zone 702

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 130 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	2
GFZ:	0,7
Tiefe:	20 m
Grundstücksfläche:	200 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 136 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 702 wurde nicht geändert.

Bodenrichtwert der Zone 703

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 160 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	3
GFZ:	1,1
Tiefe:	25 m
Grundstücksfläche:	300 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 168 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 703 wurde im nördlichen (angrenzend an Bodenrichtwertzone 704) Teil an die Flurstücksgrenzen und die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig minimal angepasst.

Bodenrichtwert der Zone 704

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 70 €/m²
Entwicklungszustand:	Bauerwartungsland
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	keine Angabe
GFZ:	keine Angabe
Tiefe:	keine Angabe
Grundstücksfläche:	500 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragspflichtig, abgabenpflichtig bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragspflichtig
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 73 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 704 wurde im südlichen (angrenzend an Bodenrichtwertzone 703) und nördlichen (angrenzend an Bodenrichtwertzone 701) Teil an die Flurstücksgrenzen und die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig angepasst.

Bodenrichtwert der Zone 705

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 170 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	3
GFZ:	1,1
Tiefe:	25 m
Grundstücksfläche:	350 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 178 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 705 wurde im südlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 706) an Flurstücksgrenzen und die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig angepasst.
2. Des Weiteren wurde Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 705 im östlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 735) so angepasst das die Flurstücke Gemarkung Sinzig Flur 36 Nr.: 513/1 und 512 nun innerhalb der Bodenrichtwertzone 705 liegen.

Bodenrichtwert der Zone 706

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 70 €/m²
Entwicklungszustand:	Bauerwartungslandland
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	2
GFZ:	Keine Angabe
Tiefe:	25 m
Grundstücksfläche:	300 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragspflichtig, abgabenpflichtig bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragspflichtigi
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 73 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 706 wurde im nördlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 705) an Flurstücksgrenzen und die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig angepasst.

Bodenrichtwert der Zone 707

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 150 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	2
GFZ:	keine Angabe
Tiefe:	25 m
Grundstücksfläche:	400 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 157 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 707 wurde nicht geändert.

Bodenrichtwert der Zone 708

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 125 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche (W)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	2
GFZ:	0,7
Tiefe:	25 m
Grundstücksfläche:	300 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 131 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 708 wurde im östlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 709) an Flurstücksgrenzen und die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig angepasst.

Bodenrichtwert der Zone 709

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 205 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK)
Bauweise:	geschlossen
Geschosse:	3
GFZ:	1,2
Tiefe:	25 m
Grundstücksfläche:	300 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 215 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 709 wurde im westlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 708) an Flurstücksgrenzen und die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig angepasst.

Bodenrichtwert der Zone 710

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 145 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Bauweise:	Keine Angabe
Geschosse:	2
GFZ:	1,0
Tiefe:	20 m
Grundstücksfläche:	200 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 152 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 710 wurde im östlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 711) an Flurstücksgrenzen, die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig und an den Straßenverlauf der Torhausgasse angepasst.

Bodenrichtwert der Zone 711

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 135 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Bauweise:	keine Angabe
Geschosse:	3
GFZ:	1,2
Tiefe:	35 m
Grundstücksfläche:	500 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 142 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 711 wurde im westlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 710) an Flurstücksgrenzen, die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Sinzig und an den Straßenverlauf der Torhausgasse angepasst.

Bodenrichtwert der Zone 735

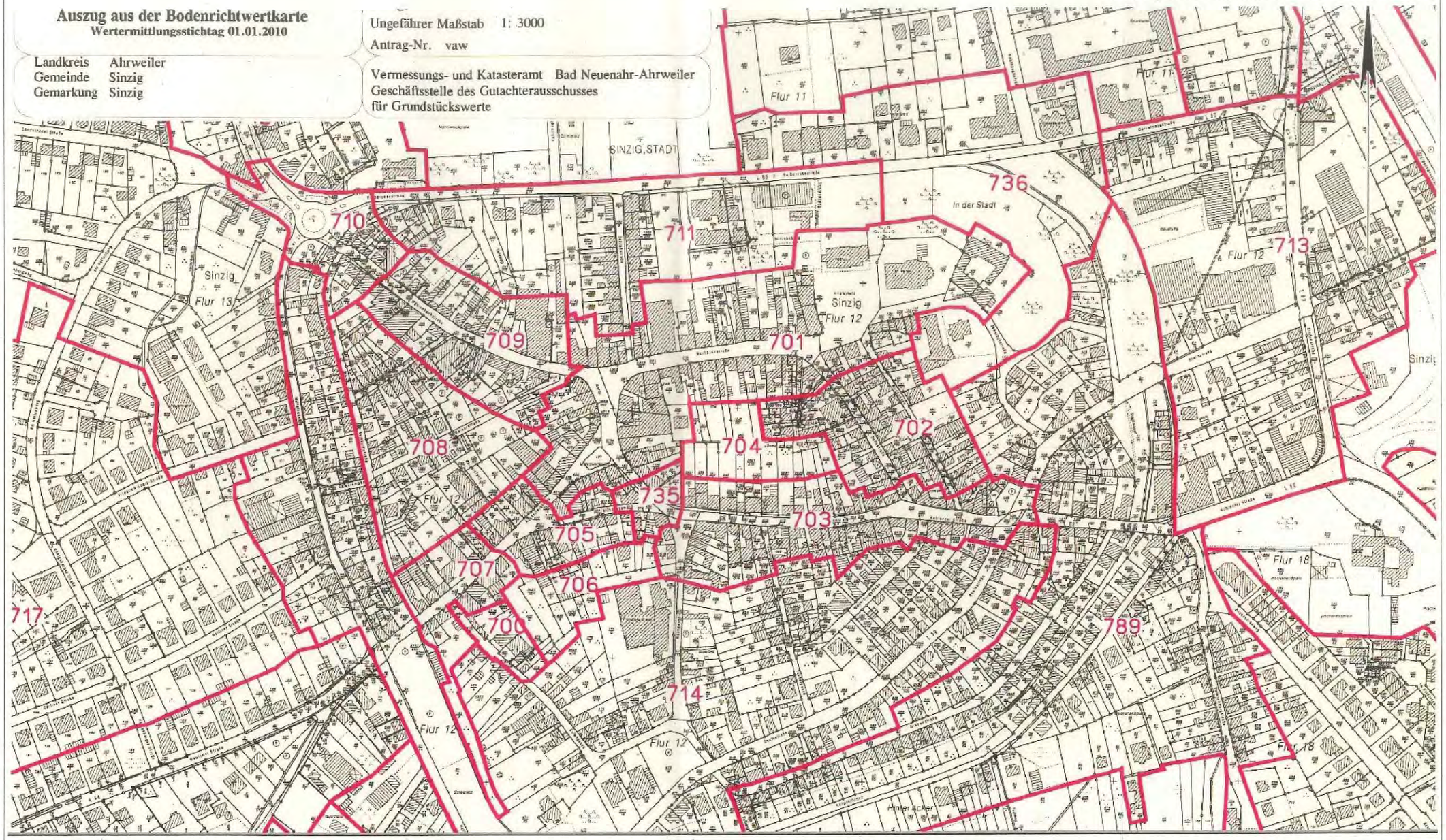
Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert[22]:	SU 185 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Bauflächen (M)
Bauweise:	offen
Geschosse:	3
GFZ:	1,4
Tiefe:	25 m
Grundstücksfläche:	250 m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Anpassung an Stichtag 17.06.2015	Faktor: 1,049

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015: SU 194 €/m²

Änderung der Zonenabgrenzung:

1. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 735 wurde im nördlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 701) an Flurstücksgrenzen und an die Lage der örtlichen Gegebenheiten angepasst.
2. Des Weiteren wurde Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 735 im westlichen Teil (angrenzend der Bodenrichtwertzone 705) so angepasst das die Flurstücke Gemarkung Sinzig Flur 36 Nr.: 513/1 und 512 nun in der Bodenrichtwertzone 705 liegen.

Abbildung 9: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2010)



4.3 Ableitung der „besonderen zonalen Bodenrichtwerte“ und Neuzonierung

Bodenrichtwerte

Die zonalen „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale Anfangs- und Endwerte) erfordern eine **Verfeinerung** der Bodenrichtwertzone. 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) unter Beachtung der Relation der angrenzenden Bodenrichtwerte sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die Wertzonen insgesamt bestimmt und festgelegt.

Bei den Grundstücken innerhalb einer Zone ist somit von überwiegend gleichen rechtlichen sowie tatsächlichen Gegebenheiten auszugehen sowie durch die gewählte Kleingliedrigkeit der Zonen von einem durchschnittlich überwiegend gleichen Vorteil durch die Sanierung.

Die festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden als nutzungstypische Gegebenheiten dem jeweiligen Anfangs- wie End(richt)wertgrundstück 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 “Stadtkern Sinzig“ der Stadt Sinzig größtenteils feststellbar.

Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ

Die Bausubstanz im Stadtkern ist durch eine dichte Bebauung geprägt. Aufgrund dieser Nutzungs- und vor allem Grundstücksstruktur im Kernbereich von Sinzig ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nur teilweise von einer Relevanz der GFZ auszugehen. Eine entsprechende gedämpfte Anpassung erfolgt über GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Tiefe nachgewiesen. Für Sinzig selbst sind ebenfalls nachrichtlich Grundstückstiefen in

den Bodenrichtwerten angegeben Der Gutachterausschuss sieht auf Grund des Zuschnitts der Bodenrichtwertzonen die Grundstückstiefe in Sinzig aber nicht als zusätzlich wertrelevant an. Daher erfolgt keine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten.

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, um so geringer ist in der Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen. Die Grundstücksflächen der Bewertungsobjekte wurden ggf. mittels Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 an das Richtwertgrundstück der betreffenden Bodenrichtwertzone angepasst (siehe LGMB 2015).

Entwicklungszustand

Die Gutachter stufen die der Sanierung unterliegenden Grundstücke nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke überwiegend als **erschließungs- und abgabenfreies baureifes Land** ein. In den Bereichen der Bodenrichtwertzonen 704 und tlw. 706 liegen keine Bauleitplanungen vor, werden aber Aufgrund der Lage als **Rohbauland** eingestuft.

Baureifes Land sind nach § 5 Abs. 4ImmoWertV 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.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend 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 „Besonderen Bodenrichtwerte" für die Ermittlung der zonalen **Anfangswerte** zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sind vom 01.01.2010 bis zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015 zu erkennen. Daher werden die Bodenrichtwerte auf Grundlage der Bodenpreisindexreihen auf den Wertermittlungsstichtag angepasst. (vergl. auch Punkt 4.2).

4.3.1 Anpassung der Bodenrichtwertzonen zur Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Neuzonierung

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

Dabei wurde festgestellt, dass die Bodenrichtwerte plausibel sind und mit den im Sanierungsgebiet getätigten Verkäufen sowie zu den Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes in Einklang stehen.

Da der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone definiert ist, sind regelmäßig Abweichungen in den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhanden. Es konnten einige Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße und der Lagequalität festgestellt werden.

Zur Vereinfachung der Ableitung und wie bereits erläutert wird das Sanierungsgebiet in kleinere Zonen aufgeteilt. Dabei werden diese Sanierungszonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichswertverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfahren, die Komponentenmethode und das Modell Niedersachsen sowie die Zielbaummethode zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und dem 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 diese 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 Werteinfluss mehr besaßen.

Bei der Komponentenmethode 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.

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.

In der Zielbaummethode werden die Verbesserungen vom Anfangsgrundstück zum Zielgrundstück, die sich durch die Sanierungsmaßnahmen ergeben haben, sowie die sanierungsbedingten Verbesserungen der allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Des Weiteren erfolgt eine Marktanpassung durch die im Landesgrundstücksmarktbericht aufgeführten Marktanpassungsfaktoren. 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 i.d.R. lediglich noch die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu erfassen sind. Diese reduzieren sich dann meist auf die Grundstücksgröße und die sonstigen wertrelevanten Rechte und Belastungen (Denkmalschutz, Wegerechte, Nießbrauchrechte, usw.).

In der nachfolgenden Tabelle werden die nach Aufteilung der Bodenrichtwertzonen relevantesten, tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der neuen (Unter-) Zonen dargestellt.

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungszustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung					Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschosse	Geschossflächenzahl	Grundstücksfläche	Tiefe	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaukosten	
700	21	B	W	o	2	0,5	350 m²	30 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
701	25	B	MI		3	1,3	250 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	26	B	MI		3	1,3	200 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	28	B	MK		3	1,3	400 m²	40 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	29	B	MK		3	1,4	350 m²	35 m	beitrags- und abgabenfrei	besser
	34	B	M		3	1,5	600 m²	35 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	35	B	MI		3	0,7	650 m²	50 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	36	B	MI		3	1,3	300 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	37	B	MI		3	0,7	400 m²	40 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	38	B	W		1	0,7	300 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	54	B	W		2	1,7	80 m²	15 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	55	B	W		2		1.000 m²	40 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	56	B	M				500 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	57	B	MK		3	1,5	250 m²	15 m	beitrags- und abgabenfrei	besser
702	48	B	W		2	0,9	250 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	49	B	M		2	0,7	200 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	50	B	M		2	0,7	150 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	51	B	M		2	0,8	200 m²	10 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	52	B	M		2	1	200 m²	15 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	53	B	M		2	0,8	200 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
703	41	B	M		3	1,1	300 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	42	B	M		2	0,9	250 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	43	B	M		2	1,1	200 m²	15 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungszustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung					Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschosse	Geschossflächenzahl	Grundstücksfläche	Tiefe	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaukosten	
	44	B	M				100 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	45	B	M		2	1,1	200 m²		beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	46	B	M		2	1,3	200 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	47	B	M		2	1,1	150 m²	10 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
704	39	R	M				500 m²		beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
705	23	B	M		3	1,1	300 m²	30 m	beitrags- und abgabenfrei	besser
	24	B	M		2	1,0	300 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
706	22	R	W		2		300 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
707	19	B	M		2		450 m²	35 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	20	B	M		2		300 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
708	4	B	W		2	0,9	200 m²	15 m²	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	11	B	W		2	0,7	250 m²	30 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	12	B	W		2	0,7	200 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	13	B	W		2	0,8	200 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	14	B	M				300 m²		beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	15	B	M				300 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	16	B	M				500 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	17	B	M		2	0,7	300 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	18	B	M		2	0,8	300 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
709	5	B	MK	g	3	1,3	350 m²	30 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	10	B	MK	g	3	1,3	350 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	besser
710	1	B	M				200 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	2	B	M		2	0,8	200 m²	15 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	3	B	M		2	1,1	250 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	besser

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungszustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung					Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschosse	Geschossflächenzahl	Grundstücksfläche	Tiefe	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaukosten	
711	6	B	M		1	0,5	300 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	7	B	M		2	0,8	500 m²	25 m²	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	8	B	M				500 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	9	B	M				500 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	30	E	M		3	1,1	300 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	besser
	31	B	M		3	1,3	600 m²	30 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
	32	B	M				500 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	33	E	M				1.000 m²		beitrags- und abgabenfrei	schlechter
	58	B	M		2	1	500 m²	20 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich
735	27	B	M	g	3	1,6	300 m²	25 m	beitrags- und abgabenfrei	durchschnittlich

Die **Abgrenzung der Unterzonen** ist der nachfolgenden **Kartendarstellung** zu entnehmen.

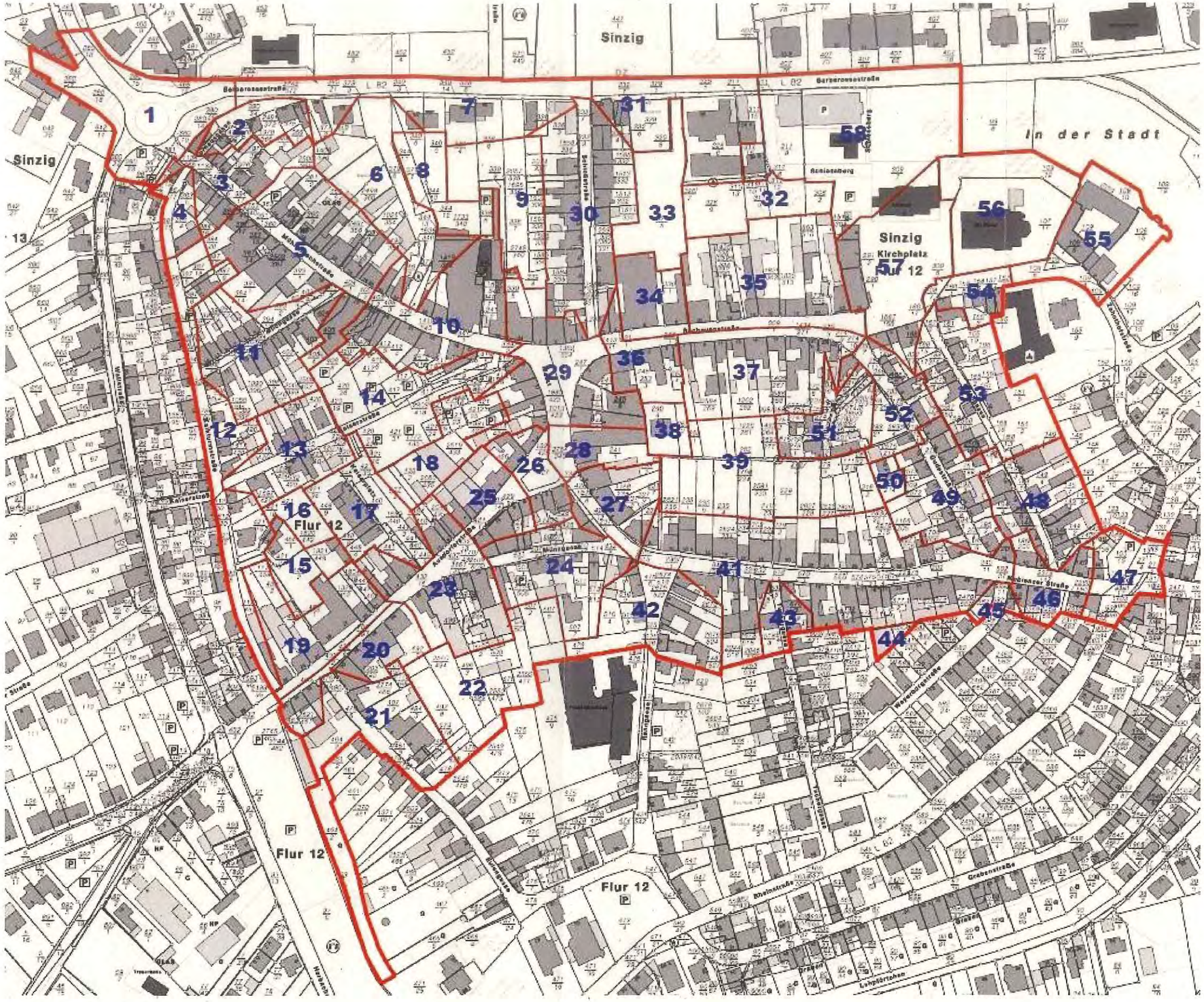


Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzone

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

5.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete[24] (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) in einem realistisch noch greifbaren und auswertbaren Zeitraum von rd. 10 Jahren vor Aufhebung der Sanierungssatzung (ca. 2006) 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 und diesem Vergleichskaufpreisverfahren allenfalls nur ein sehr geringes Gewicht beigemessen werden kann.

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

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2006 bis zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 1 für eine Auswertung geeigneter Kauffall selektiert werden. Zudem war noch ein weiterer Fall aus einem früheren Zeitraum bekannt.

Die übrigen Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst. Die Erfassung der diesbezüglichen Auswirkungen auf diese Kaufpreise ist nicht möglich gewesen. Deshalb waren sie von der Wertermittlung auszuschließen.

Die selektierten Kauffälle sind in der folgenden Tabelle (Tabelle 3) der Kauffälle unbebauter Grundstücke aufgeführt. Für jede Zone werden die Vergleichspreise entsprechend der wertbeeinflussenden Merkmale wie Kaufdatum (Anpassung immer auf den Wertermittlungsstichtag 17.06.2015), durchschnittliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), durchschnittliche Grundstücksfläche und die Lage (als Lagemerkmal wird der Bodenrichtwert verwendet) angepasst (Beispiel in der Tabelle für Sanierungszone 52).

[24] § 15 Abs. 1 ImmoWertV

Auswertungen siehe Abschnitt 5.4 –Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 17.06.2015. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle, sowie der übrigen bereits aufgeführten Gründe wird ein geringeres Gewicht berücksichtigt.

Tabelle 3: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert

Beispielberechnung für die Zone 52

Kauffälle, unbebaut (A)

1	2	3	4	5			6	7		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Angaben zu den Vergleichspreisen (V)											**Wert zum Stichtag**	**Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)**							
lfd. Nr.	RW	Kaufpreis (KP), bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis / Fläche	Datum des Kauffalls	aktueller Bodenwert		Wertrelevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Bodenpreisindex	**17.06.15**	wertr. GFZ(W)	Größe (W)	Lage (w)	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	Anmerkung
		€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	Zonen-Nr.	€/m²		geschätzte Beiträge €/m²		LGMR 2017 Region OEH + Ko-2010 = 100	106,2 * (Wert$_{LW}$ + Wert$_{LV}$)	**1,0**	**200 m²**	**136 €/m²**			p		
											Wert $_{Sp.8}$	UK(W) / UK(V)			Lage (W) Lage (V)					
1	12	51.896	354	146,60	12.10.06		168,-	1,8	frei	0,00	70,6	220,52	0,80	1,05	0,8	0,8	120,30	1,0	120,30	
2	12	106.000	690	153,62	02.01.07		131,-	1,9	frei	0,00	101,8	160,26	0,79	1,12	1,0	1,0	146,97	1,0	146,97	
									frei	0,00									-	1
									frei	0,00									-	1
	Mittelwerte:		522	150,11			150	1,9				190,39	0,80	1,09	0,92					
																Mittel:	**133,64**	**2,0**		

* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:

1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,

2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,

3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.

Ausreißer > Mittel +	30%	173,73	
Ausreißer < Mittel -	30%	93,54	
Mittel ohne Ausreißer:		**133,64 €/m²**	
Standardabweichung des Mittels: +/-		13,33 €/m²	

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

Sanierungs**un**beeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2006 bis zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015 konnten für bebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 56 Kauffälle selektiert werden.

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens[25] 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 2010), 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 Bodenrichtwert ermittelt. Damit kann ein vorläufiger Sachwertfaktor bestimmt werden (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (RLP) 2015, Kapitel 11 (Anhang), Abschnitt 5).

Da die Sachwertfaktoren-Tabelle tlw. (vgl. Abschnitt 11, Anhang 5.1 des Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2015) für die speziellen vorläufigen Sachwerte tlw. keine Angaben mehr enthält (Randbereich der Auswertung ohne ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen), wurden die Sachwertfaktoren tlw. 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

[25] Vgl. Ausführungen in Abschnitt 5.1.

der gesamten Nachbarschaft geprägt.

Mit dem so ermittelten Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert[26] 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 Tabelle wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Bedenken nicht abgebildet.

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden wie die sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken an den Wertermittlungsstichtag 17.06.2015 angepasst. Beispielhaft ist die Sanierungszone 52 in der Berechnungstabelle (Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke) aufgeführt. Das um die Ausreißer bereinigte gewogene Mittel für den vorläufigen Anfangswert der jeweiligen neu gebildeten Zone (Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) herangezogen

Die Ergebnisse der Auswertung sind in der Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke Seite 95 dargestellt.

[26] Das Adjektiv „vorläufig" drückt hier aus, dass der vorläufige Bodenwert durch weitere Iterationen verbessert wird.

Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke

Beispielberechnung für die Zone 52

Kauffälle, bebaut (A)

lfd. Nr.	1	2	3	4	5	6	7		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)									Wert zum Stichtag	Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)							
		Kaufpreis (KP), bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Bodenwert zum Kaufalldatum	Wertrelevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreisindex	17.06.15	wertr. GFZ(W)	Größe (W)	Lage (W)	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	Anmerkung
								geschätzte Beiträge €/m²		106,2 * (Wert $_{Sp}$ + Wert $_{Lg}$)	1,0	200 m²	136 €/m²			p		
		€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	€/m²			LGRB 2017 Region OEH + Ko 2004=100	Wert $_{Sp\ a}$	Gedämpft (½) UK(W) / UK(V)		Lage (W) Lage (V)					
1	12	4.911	154	31,89	05.01.06	160,-	0,8	frei 0,00	101,0	33,53	1,06	0,98	0,9	1,0	29,43		-	1
2	12	38.373	436	88,01	19.05.06	122,-	0,3	frei 0,00	101,0	92,54	1,29	1,07	1,1	1,0	142,18		-	1
3	12	15.490	203	76,31	11.05.06	124,-	0,3	frei 0,00	101,0	80,24	1,27	1,00	1,1	1,0	111,97	1,0	111,97	
5	12	15.979	139	114,96	29.05.06	179,-	0,8	frei 0,00	101,0	120,88	1,06	0,97	0,8	1,0	94,27	1,0	94,27	
6	12	5.085	332	15,32	19.07.06	139,-	0,8	frei 0,00	101,0	16,11	1,08	1,05	1,0	1,0	17,83		-	1
7	12	15.965	300	53,22	07.07.06	125,-	0,2	frei 0,00	101,0	55,96	1,31	1,04	1,1	1,0	82,74	1,0	82,74	
10	12	29.576	150	197,17	29.03.07	195,-	1,1	frei 0,00	101,8	205,69	0,98	0,97	0,7	1,0	136,53		-	1
11	12	15.040	137	109,78	19.04.07	125,-	1,4	frei 0,00	101,8	114,53	0,90	0,97	1,1	1,0	108,42	1,0	108,42	
12	12	79.524	345	230,51	03.05.07	194,-	0,7	frei 0,00	101,8	240,47	1,10	1,05	0,7	1,0	195,16		-	1
13	12	672.502	3865,12	173,99	16.10.07	205,-	0,9	frei 0,00	101,8	181,51	1,05	1,30	0,7	1,0	164,36		-	1
14	12	69.588	420	165,69	13.12.07	219,-	0,8	frei 0,00	101,8	172,85	1,06	1,07	0,6	1,0	122,03	1,0	122,03	
15	12	524	182	2,88	21.12.07	168,-	1,5	frei 0,00	101,8	3,00	0,88	0,99	0,8	1,0	2,14		-	1
16	12	25.790	344	74,97	14.03.08	158,-	0,4	frei 0,00	101,8	78,21	1,20	1,05	0,9	1,0	84,94	1,0	84,94	
17	12	6.565	206	31,87	25.02.08	195,-	1,1	frei 0,00	101,8	33,25	0,97	1,00	0,7	1,0	22,44		-	1
18	12	2.200	124	17,74	22.02.08	266,-	1,1	frei 0,00	101,8	18,51	0,97	0,96	0,5	1,0	8,83		-	1
19	12	28.050	300	93,50	07.07.08	125,-	0,2	frei 0,00	101,8	97,54	1,31	1,04	1,1	1,0	144,23		-	1
20	12	22.705	521	43,58	23.05.08	152,-	0,5	frei 0,00	101,8	45,46	1,17	1,09	0,9	1,0	51,95		-	1
21	12	42.344	372	113,83	15.08.08	152,-	0,5	frei 0,00	101,8	118,75	1,18	1,06	0,9	1,0	132,14		-	1
22	12	44.395	547	81,16	04.11.08	147,-	0,4	frei 0,00	101,8	84,67	1,24	1,09	0,9	1,0	106,08	1,0	106,08	
23	12	65.251	508	128,45	13.11.08	133,-	0,8	frei 0,00	101,8	134,00	1,05	1,09	1,0	1,0	156,45		-	1
24	12	32.519	302	107,68	09.12.08	201,-	1,2	frei 0,00	101,8	112,33	0,96	1,04	0,7	1,0	75,47	1,0	75,47	
25	12	3.951	155	25,49	12.12.08	268,-	1,5	frei 0,00	101,8	26,59	0,87	0,98	0,5	1,0	11,53		-	1
26	12	13.242	356	37,20	26.01.09	175,-	1,3	frei 0,00	101,4	38,96	0,91	1,05	0,8	1,0	29,09		-	1
27	12	25.466	232	109,77	09.02.09	144,-	1,6	frei 0,00	101,4	114,96	0,84	1,01	0,9	1,0	92,77	1,0	92,77	
28	12	18.127	180	100,71	23.07.09	103,-	0,6	frei 0,00	101,4	105,47	1,14	0,99	1,3	1,0	157,31		-	1
29	12	27.659	200	138,29	15.10.09	152,-	1,3	frei 0,00	101,4	144,84	0,93	1,00	0,9	1,0	120,55	1,0	120,55	
30	12	5.344	349	15,31	20.11.09	123,-	0,3	frei 0,00	101,4	16,04	1,27	1,05	1,1	1,0	23,59		-	1
31	12	11.052	77	143,54	27.01.10	166,-	2,1	frei 0,00	101,2	150,63	0,76	0,92	0,8	1,0	85,57	1,0	85,57	
32	12	22.840	739	30,91	05.02.10	147,-	0,5	frei 0,00	101,2	32,43	1,18	1,12	0,9	1,0	39,96		-	1
33	12	1.589	331	4,80	14.05.10	166,-	0,5	frei 0,00	101,2	5,04	1,16	1,05	0,8	1,0	5,01		-	1
34	12	69.548	779	89,28	05.10.10	171,-	0,4	frei 0,00	101,2	93,69	1,20	1,13	0,8	1,0	101,15	1,0	101,15	
35	12	27.244	236	115,44	22.10.10	177,-	1,2	frei 0,00	101,2	121,14	0,94	1,01	0,8	1,0	88,87	1,0	88,87	
36	12	23.200	180	128,89	22.10.10	137,-	1,0	frei 0,00	101,2	135,25	1,01	0,99	1,0	1,0	133,81		-	1
37	12	38.713	275	140,78	10.01.11	143,-	0,5	frei 0,00	101,8	146,86	1,18	1,03	1,0	1,0	169,07		-	1
38	12	33.048	199	166,07	20.05.11	166,-	0,7	frei 0,00	101,8	173,25	1,10	1,00	0,8	1,0	155,91		-	1
39	12	2.124	206	10,31	26.09.11	195,-	1,1	frei 0,00	101,8	10,76	0,97	1,00	0,7	1,0	7,26		-	1
40	12	32.559	538	60,52	05.10.11	138,-	0,6	frei 0,00	101,8	63,13	1,13	1,09	1,0	1,0	76,99	1,0	76,99	
41	12	23.354	118	197,92	25.10.11	153,-	1,0	frei 0,00	101,8	206,47	1,01	0,95	0,9	1,0	176,65		-	1
42	12	52.842	390	135,49	01.02.12	142,-	0,8	frei 0,00	102,4	140,52	1,07	1,06	1,0	1,0	152,48		-	1
43	12	23.355	636	36,72	22.02.12	100,-	0,2	frei 0,00	102,4	38,08	1,30	1,11	1,4	1,0	74,41	1,0	74,41	
44	12	22.998	96	239,56	15.05.12	321,-	2,6	frei 0,00	102,4	248,45	0,67	0,94	0,4	1,0	66,33		-	1
45	12	23.356	108	216,26	13.03.13	163,-	0,9	frei 0,00	103,8	221,26	1,02	0,95	0,8	1,0	177,91		-	1
46	12	32.863	218	150,75	25.04.13	205,-	0,6	frei 0,00	103,8	154,23	1,13	1,01	0,7	1,0	116,38	1,0	116,38	
47	12	23.357	274	85,24	08.05.13	173,-	1,5	frei 0,00	103,8	87,22	0,88	1,03	0,8	1,0	62,13		-	1
48	12	19.198	163	117,78	14.06.13	146,-	0,8	frei 0,00	103,8	120,50	1,06	0,98	0,9	1,0	117,25	1,0	117,25	
49	12	23.358	197	118,57	20.08.13	149,-	1,1	frei 0,00	103,8	121,31	0,97	1,00	0,9	1,0	107,67	1,0	107,67	
50	12	137.886	1333	103,44	30.09.13	125,-	1,1	frei 0,00	103,8	105,83	0,98	1,19	1,1	1,0	133,25		-	1
51	12	23.359	568	41,13	19.09.13	150,-	0,7	frei 0,00	103,8	42,08	1,10	1,10	0,9	1,0	46,18		-	1
52	12	72.163	446	161,80	19.02.14	200,-	1,1	frei 0,00	104,8	163,96	0,96	1,07	0,7	1,0	115,30	1,0	115,30	
53	12	23.360	200	116,80	28.02.14	136,-	0,8	frei 0,00	104,8	118,36	1,07	1,00	1,0	1,0	126,72	1,0	126,72	
54	12	24.539	200	122,70	08.10.14	136,-	0,8	frei 0,00	104,8	124,34	1,07	1,00	1,0	1,0	133,12		-	1
55	12	23.361	226	103,37	01.12.14	308,-	2,0	frei 0,00	104,8	104,75	0,77	1,01	0,4	1,0	36,14		-	1
56	12	80.356	562	142,98	20.12.14	201,-	0,7	frei 0,00	104,8	144,89	1,09	1,10	0,7	1,0	117,40	1,0	117,40	
57	12	75.265	476	158,12	19.12.14	168,-	1,3	frei 0,00	104,8	160,23	0,92	1,08	0,8	1,0	129,32		-	1
59	12	88.446	760	116,38	11.05.15	118,-	0,3	frei 0,00	106,2	116,38	1,27	1,13	1,2	1,0	192,06		-	1
60	12	67.340	1116	60,34	28.05.15	99,-	0,2	frei 0,00	106,2	60,34	1,32	1,17	1,4	1,0	127,71		-	1
		Mittelwerte:	411	101,70		165	0,7			105,33	1,06	1,04	0,88					

		Mittel:	98,15	21,0
Ausreißer > Mittel	+ 30%	127,60	
Ausreißer < Mittel	- 30%	68,71	
Mittel ohne Ausreißer:		101,28 €/m²	
Standardabweichung des Mittels:	+/-	3,69 €/m²	

* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:

1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,

2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,

3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.

Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren), dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen **bebauter** Grundstücke abzuleiten, ebenfalls ungenau ist (Ähnlich der Ableitung aus Kaufpreisen **unbebauter** Grundstücke aufgrund der geringen Anzahl). Das jeweilige **Ergebnis** pro Zone wird deshalb ebenfalls nur mit **geringem Gewicht** bei der **Mittelbildung** berücksichtigt.

Auswertungen siehe Abschnitt 5.4 –Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 17.06.2015.

5.2 Bodenrichtwertverfahren[27]

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungs**un**beeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2010 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015 zu ermitteln.

Die Bodenrichtwertzonen wurden bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 festgelegt.

Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der jeweiligen zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 17.06.2015 erfolgt in der **Anlage 1 Berechnung für die Zonen**.

5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem

- Bodenrichtwertverfahren nach Anlage 1 Berechnung für die Zonen.
- Dem Vergleichspreisverfahren nach Abschnitt 5.1.1 Tabelle 3: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert und
- Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke vgl. Vergleichspreisverfahren nach Abschnitt 5.1.2

ist im nachfolgenden Abschnitt 5.4 in der Tabelle 5: Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 17.06.2015 dargestellt.

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

Gewichtung	Aufgrund der **Ungenauigkeit des Vergleichspreisverfahrens** (siehe Ausführungen hierzu in Abschnitt 3.3.2.1.2) wird dieses Verfahren bei der Mittelbildung mit einem **Gewicht 0,1** für unbebaute Grundstücke, **Gewicht 0,1** für bebaute Grundstücke und das **Bodenrichtwertverfahren** mit dem **Gewicht 1** berücksichtigt.

5.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Zone	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswerte (gewichtet und gerundet auf 0,1)	Richtwertbeschreibung
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,1	0,1		
1	71,00 €/m²	69,77 €/m²	50,99 €/m²	69,20 €/m²	B – M – 200
2	137,88 €/m²	127,46 €/m²	96,61 €/m²	133,60 €/m²	B – M – II – 0,8 – 15 – 200
3	184,22 €/m²	182,56 €/m²	138,35 €/m²	180,30 €/m²	B – M – II – 1,1 – 20 – 250
4	145,41 €/m²	138,20 €/m²	104,75 €/m²	141,40 €/m²	B – W – II – 0,9 – 15 – 200
5	219,30 €/m²	223,16 €/m²	169,09 €/m²	215,40 €/m²	B – MK – g - III – 1,3 – 30 – 350
6	119,28 €/m²	95,87 €/m²	72,64 €/m²	113,40 €/m²	B – M – I – 0,5 – 20 – 300
7	126,38 €/m²	107,27 €/m²	81,26 €/m²	121,00 €/m²	B – M – II – 0,8 – 25 – 500
8	99,40 €/m²	84,28 €/m²	63,85 €/m²	95,20 €/m²	B – M – 500
9	71,00 €/m²	60,44 €/m²	45,79 €/m²	68,00 €/m²	B – M – 500
10	230,27 €/m²	234,37 €/m²	177,58 €/m²	226,20 €/m²	B – M – III – 1,3 – 25 – 350
11	133,62 €/m²	117,46 €/m²	89,02 €/m²	128,60 €/m²	B – W – II – 0,7 – 30 – 250
12	129,43 €/m²	115,35 €/m²	87,42 €/m²	124,80 €/m²	B – W – II – 0,7 – 20 – 200
13	140,17 €/m²	129,32 €/m²	98,01 €/m²	135,80 €/m²	B – W – II – 0,8 – 20 – 200
14	131,00 €/m²	116,71 €/m²	88,44 €/m²	126,30 €/m²	B – M – 300
15	117,90 €/m²	101,77 €/m²	77,12 €/m²	113,20 €/m²	B – M – 300
16	88,03 €/m²	82,09 €/m²	62,19 €/m²	85,40 €/m²	B – M – 500
17	117,90 €/m²	101,77 €/m²	77,12 €/m²	113,20 €/m²	B – M – II – 0,7 – 20 – 300
18	134,93 €/m²	120,27 €/m²	91,14 €/m²	130,10 €/m²	B – M – II – 0,8 – 20 – 300
19	155,43 €/m²	145,95 €/m²	110,57 €/m²	150,90 €/m²	B – M – II – 35 – 450
20	160,14 €/m²	156,19 €/m²	118,36 €/m²	156,30 €/m²	B – M – II – 20 – 300
21	110,00 €/m²	87,41 €/m²	66,23 €/m²	104,50 €/m²	B – W – o - II – 0,5 – 30 – 350
22	73,00 €/m²	71,26 €/m²	54,00 €/m²	71,30 €/m²	B – W – 300
23	188,77 €/m²	184,51 €/m²	139,81 €/m²	184,30 €/m²	B – M – III – 1,1 – 30 – 300
24	174,44 €/m²	164,91 €/m²	124,96 €/m²	169,50 €/m²	B – M – II – 1,0 – 25 – 300
25	219,19 €/m²	229,95 €/m²	174,26 €/m²	216,30 €/m²	B – MI – III – 1,3 – 20 – 250
26	236,42 €/m²	252,77 €/m²	191,57 €/m²	234,00 €/m²	B – MI – III – 1,3 – 20 – 200
27	199,82 €/m²	223,68 €/m²	169,49 €/m²	199,30 €/m²	B – M – g - III – 1,6 – 25 – 300
28	235,82 €/m²	237,64 €/m²	179,19 €/m²	231,30 €/m²	B – MK – III – 1,3 – 40 – 400
29	252,87 €/m²	264,90 €/m²	200,72 €/m²	249,50 €/m²	B – MK – III – 1,4 – 35 – 350
30	150,59 €/m²	147,41 €/m²	111,70 €/m²	147,10 €/m²	B – M – III – 1,1 – 25 – 300
31	143,42 €/m²	138,89 €/m²	105,21 €/m²	139,90 €/m²	B – M – III – 1,3 – 30 – 600
32	71,00 €/m²	60,44 €/m²	45,79 €/m²	68,00 €/m²	B – M – 500
33	93,44 €/m²	74,44 €/m²	56,37 €/m²	88,80 €/m²	B – M – 1000
34	246,49 €/m²	252,09 €/m²	190,95 €/m²	242,30 €/m²	B – M – III – 1,5 – 35 – 600
35	192,50 €/m²	155,39 €/m²	117,70 €/m²	183,20 €/m²	B – MI – III – 0,7 – 50 – 650
36	246,49 €/m²	254,14 €/m²	192,58 €/m²	242,60 €/m²	B – MI – III – 1,3 – 25 – 300
37	201,89 €/m²	169,82 €/m²	128,66 €/m²	193,10 €/m²	B – MI – III – 0,7 – 40 – 400
38	148,46 €/m²	127,65 €/m²	96,73 €/m²	142,40 €/m²	B – W – I – 0,7 – 300
39	73,00 €/m²	68,10 €/m²	51,59 €/m²	70,80 €/m²	B – M – 500
41	168,00 €/m²	164,00 €/m²	124,28 €/m²	164,00 €/m²	B – M – III – 1,1 – 25 – 300
42	161,28 €/m²	150,44 €/m²	114,00 €/m²	156,40 €/m²	B – M – II – 0,9 – 25 – 250
43	157,25 €/m²	158,90 €/m²	120,43 €/m²	154,30 €/m²	B – M – II – 1,1 – 15 – 200
44	100,80 €/m²	108,73 €/m²	82,43 €/m²	99,90 €/m²	B – M – 100
45	165,98 €/m²	168,01 €/m²	127,33 €/m²	162,90 €/m²	B – M – II – 1,1 – 200
46	166,32 €/m²	177,79 €/m²	134,75 €/m²	164,60 €/m²	B – M – II – 1,3 – 20 – 200
47	142,46 €/m²	147,44 €/m²	111,77 €/m²	140,30 €/m²	B – M – II – 1,1 – 10 – 150
48	142,80 €/m²	133,62 €/m²	101,26 €/m²	138,60 €/m²	B – W – II – 0,9 – 25 – 250
49	136,00 €/m²	121,61 €/m²	92,17 €/m²	131,10 €/m²	B – W – II – 0,7 – 20 – 200
50	97,10 €/m²	88,98 €/m²	67,45 €/m²	94,00 €/m²	B – W – II – 0,7 – 150
51	133,08 €/m²	122,85 €/m²	93,11 €/m²	128,90 €/m²	B – W – II – 0,8 – 10 – 200
52	149,60 €/m²	133,64 €/m²	101,28 €/m²	144,20 €/m²	B – W – II – 1,0 – 15 – 200
53	143,58 €/m²	133,04 €/m²	100,51 €/m²	139,10 €/m²	B – W – II – 0,8 – 20 – 200
54	186,53 €/m²	241,23 €/m²	182,91 €/m²	190,80 €/m²	B – W – II – 1,7 – 15 – 80
55	133,03 €/m²	120,04 €/m²	90,91 €/m²	128,40 €/m²	B – W – II – 40 – 1000
56	141,71 €/m²	136,32 €/m²	103,27 €/m²	138,10 €/m²	B – M – 500
57	264,92 €/m²	293,56 €/m²	222,47 €/m²	263,80 €/m²	B – MK – III – 1,5 – 15 – 250
58	133,48 €/m²	120,45 €/m²	91,25 €/m²	128,90 €/m²	B – M – II – 1,0 – 20 – 500

Tabelle 5: Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 17.06.2015

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

6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2006 bis zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2015 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet keine geeigneten Kaufpreise selektiert werden. Eine diesbezügliche Ableitung ist demzufolge nicht möglich.

6.2 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 1 Berechnung für die Zonen**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Zone	sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	
		Missstände				Maßnahmen							
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld			in %	in €/m²
1	69,20 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0,00 €/m²
2	133,60 €/m²	0	4	4	5	0	4	4	5	3,25	3,25	9,00%	12,02 €/m²
3	180,30 €/m²	1	1	0	7	1	1	0	7	2,25	2,25	6,00%	10,82 €/m²
4	141,40 €/m²	1	3	0	4	1	3	0	4	2	2	6,00%	8,48 €/m²
5	215,40 €/m²	3	1	0	7	4	1	0	7	2,75	3	7,00%	15,08 €/m²
6	113,40 €/m²	0	6	2	5	0	6	2	5	3,25	3,25	9,00%	10,21 €/m²
7	121,00 €/m²	0	0	0	1	0	0	0	1	0,25	0,25	2,00%	2,42 €/m²
8	95,20 €/m²	0	3	2	5	0	3	2	5	2,5	2,5	8,00%	7,62 €/m²
9	68,00 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0,00 €/m²
10	226,20 €/m²	3	1	0	7	4	1	0	7	2,75	3	7,00%	15,83 €/m²
11	128,60 €/m²	0	3	0	4	0	3	0	4	1,75	1,75	6,00%	7,72 €/m²
12	124,80 €/m²	0	3	0	4	0	3	0	4	1,75	1,75	6,00%	7,49 €/m²
13	135,80 €/m²	0	3	0	5	0	3	0	5	2	2	6,00%	8,15 €/m²
14	126,30 €/m²	0	3	3	5	0	3	3	5	2,75	2,75	8,00%	10,10 €/m²
15	113,20 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0,00 €/m²

Zone	sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung	
		Missstände				Maßnahmen							
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld			in %	in €/m²
16	85,40 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0,00 €/m²
17	113,20 €/m²	0	4	7	6	0	4	7	6	4,25	4,25	13,00%	14,72 €/m²
18	130,10 €/m²	0	4	5	5	0	4	5	5	3,5	3,5	10,00%	13,01 €/m²
19	150,90 €/m²	0	3	0	5	0	3	0	5	2	2	6,00%	9,05 €/m²
20	156,30 €/m²	0	3	0	5	0	3	0	5	2	2	6,00%	9,38 €/m²
21	104,50 €/m²	0	0	0	1	0	0	0	1	0,25	0,25	2,00%	2,09 €/m²
22	71,30 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0,00 €/m²
23	184,30 €/m²	1	3	0	5	1	3	0	5	2,25	2,25	6,00%	11,06 €/m²
24	169,50 €/m²	1	2	0	4	1	2	0	4	1,75	1,75	5,00%	8,48 €/m²
25	216,30 €/m²	1	3	0	6	1	3	0	6	2,5	2,5	6,00%	12,98 €/m²
26	234,00 €/m²	0	3	0	7	0	3	0	7	2,5	2,5	6,00%	12,87 €/m²
27	199,30 €/m²	0	2	0	7	0	2	0	7	2,25	2,25	6,00%	11,96 €/m²
28	231,30 €/m²	0	1	0	7	0	1	0	7	2	2	5,00%	11,57 €/m²
29	249,50 €/m²	1	1	0	8	1	1	0	8	2,5	2,5	6,00%	14,97 €/m²
30	147,10 €/m²	1	2	0	5	1	2	0	5	2	2	6,00%	8,83 €/m²
31	139,90 €/m²	0	0	2	1	0	0	2	1	0,75	0,75	4,00%	5,60 €/m²
32	68,00 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0,00 €/m²
33	88,80 €/m²	0	0	1	1	0	0	1	1	0,5	0,5	3,00%	2,66 €/m²
34	242,30 €/m²	0	1	0	7	0	1	0	7	2	2	5,00%	12,12 €/m²
35	183,20 €/m²	0	1	0	7	0	1	0	7	2	2	6,00%	10,99 €/m²
36	242,60 €/m²	0	1	0	7	0	1	0	7	2	2	5,00%	12,13 €/m²
37	193,10 €/m²	0	1	0	7	0	1	0	7	2	2	6,00%	11,59 €/m²
38	142,40 €/m²	4	1	0	3	4	1	0	3	2	2	6,00%	8,54 €/m²
39	70,80 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	0,00 €/m²
41	164,00 €/m²	0	2	0	6	0	2	0	6	2	2	6,00%	9,84 €/m²
42	156,40 €/m²	0	2	0	6	0	2	0	6	2	2	6,00%	9,38 €/m²
43	154,30 €/m²	0	0	0	1	0	0	0	1	0,25	0,25	2,00%	3,09 €/m²
44	99,90 €/m²	0	0	0	1	0	0	0	1	0,25	0,25	2,00%	2,00 €/m²
45	162,90 €/m²	0	0	0	1	0	0	0	1	0,25	0,25	2,00%	3,26 €/m²
46	164,60 €/m²	1	0	0	2	1	0	0	2	0,75	0,75	4,00%	6,58 €/m²
47	140,30 €/m²	1	0	0	3	1	0	0	3	1	1	5,00%	7,02 €/m²
48	138,60 €/m²	0	3	0	3	0	3	0	3	1,5	1,5	5,00%	6,93 €/m²
49	131,10 €/m²	0	3	0	3	0	3	0	3	1,5	1,5	5,00%	6,56 €/m²
50	94,00 €/m²	0	3	0	3	0	3	0	3	1,5	1,5	6,00%	5,64 €/m²
51	128,90 €/m²	0	3	4	4	0	3	4	4	2,75	2,75	8,00%	10,31 €/m²
52	144,20 €/m²	0	3	2	4	0	3	2	4	2,25	2,25	6,00%	8,65 €/m²
53	139,10 €/m²	0	3	0	3	0	3	0	3	1,5	1,5	5,00%	6,96 €/m²
54	190,80 €/m²	0	4	0	5	0	4	0	5	2,25	2,25	6,00%	11,45 €/m²
55	128,40 €/m²	0	4	0	5	0	4	0	4	2,25	2,25	7,00%	8,99 €/m²
56	138,10 €/m²	0	4	0	7	0	4	0	7	2,75	2,75	8,00%	11,05 €/m²
57	263,80 €/m²	2	2	0	10	2	2	0	10	3,5	3,5	8,00%	21,10 €/m²
58	128,90 €/m²	0	2	7	5	0	2	7	5	3,5	3,5	10,00%	12,89 €/m²

Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 nach dem Modell Niedersachsen

6.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Komponentenmethode

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 1 Berechnung für die Zonen**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 7 dargestellt.

Zone	sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Komponentenmethode			sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
		Lagevorteil			
		Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil	ersparte fiktive Ausbaubeiträge	Aufzonung (GFZ)	
1	69,20 €/m²	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €/m²
2	133,60 €/m²	3,00%	18,00 €	0,00%	22,01 €/m²
3	180,30 €/m²	6,00%	2,00 €	0,00%	12,82 €/m²
4	141,40 €/m²	3,00%	7,00 €	0,00%	11,24 €/m²
5	215,40 €/m²	7,00%	2,00 €	0,00%	17,08 €/m²
6	113,40 €/m²	5,00%	18,00 €	0,00%	23,67 €/m²
7	121,00 €/m²	1,00%	0,00 €	0,00%	1,21 €/m²
8	85,20 €/m²	1,00%	18,00 €	0,00%	18,95 €/m²
9	68,00 €/m²	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €/m²
10	226,20 €/m²	7,00%	2,00 €	0,00%	17,83 €/m²
11	128,60 €/m²	3,00%	9,50 €	0,00%	13,36 €/m²
12	124,80 €/m²	3,00%	7,00 €	0,00%	10,74 €/m²
13	135,80 €/m²	3,00%	13,00 €	0,00%	17,07 €/m²
14	126,30 €/m²	4,00%	13,00 €	0,00%	18,05 €/m²
15	113,20 €/m²	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €/m²
16	85,40 €/m²	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €/m²
17	113,20 €/m²	9,00%	13,00 €	0,00%	23,19 €/m²
18	130,10 €/m²	6,00%	13,00 €	0,00%	20,81 €/m²
19	150,90 €/m²	4,00%	8,00 €	0,00%	14,04 €/m²
20	156,30 €/m²	4,00%	8,00 €	0,00%	14,25 €/m²
21	104,50 €/m²	1,00%	0,00 €	0,00%	1,05 €/m²
22	71,30 €/m²	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €/m²
23	184,30 €/m²	4,50%	8,00 €	0,00%	16,29 €/m²
24	169,50 €/m²	4,00%	6,00 €	0,00%	12,78 €/m²
25	216,30 €/m²	5,00%	8,00 €	0,00%	18,82 €/m²
26	234,00 €/m²	6,00%	8,00 €	0,00%	22,04 €/m²
27	199,30 €/m²	6,00%	4,00 €	0,00%	15,96 €/m²
28	231,30 €/m²	7,00%	2,00 €	0,00%	18,18 €/m²
29	249,50 €/m²	8,00%	2,00 €	0,00%	21,96 €/m²
30	147,10 €/m²	3,00%	7,00 €	0,00%	11,41 €/m²

Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 nach dem Komponentenmethode

Zone	sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Komponentenmethode			sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
		Lagevorteil			
		Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil	ersparte fiktive Ausbaubeiträge	Aufzonung (GFZ)	
31	139,90 €/m²	2,00%	0,00 €	0,00%	2,80 €/m²
32	68,00 €/m²	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €/m²
33	88,80 €/m²	1,00%	0,00 €	0,00%	0,89 €/m²
34	242,30 €/m²	7,00%	3,00 €	0,00%	19,96 €/m²
35	183,20 €/m²	7,00%	3,00 €	0,00%	15,82 €/m²
36	242,60 €/m²	7,00%	3,00 €	0,00%	19,98 €/m²
37	193,10 €/m²	7,00%	3,00 €	0,00%	16,52 €/m²
38	142,40 €/m²	4,00%	3,00 €	0,00%	8,70 €/m²
39	70,80 €/m²	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €/m²
41	164,00 €/m²	5,00%	4,00 €	0,00%	12,20 €/m²
42	156,40 €/m²	5,00%	1,00 €	0,00%	8,82 €/m²
43	154,30 €/m²	1,00%	0,00 €	0,00%	1,54 €/m²
44	99,90 €/m²	1,00%	0,00 €	0,00%	1,00 €/m²
45	162,90 €/m²	1,00%	0,00 €	0,00%	1,63 €/m²
46	164,60 €/m²	3,00%	0,00 €	0,00%	4,94 €/m²
47	140,30 €/m²	3,50%	0,00 €	0,00%	4,91 €/m²
48	138,60 €/m²	2,00%	7,00 €	0,00%	9,77 €/m²
49	131,10 €/m²	3,00%	14,00 €	0,00%	17,93 €/m²
50	94,00 €/m²	3,00%	14,00 €	0,00%	16,82 €/m²
51	128,90 €/m²	5,00%	10,00 €	0,00%	16,45 €/m²
52	144,20 €/m²	3,00%	14,00 €	0,00%	18,33 €/m²
53	139,10 €/m²	2,00%	7,00 €	0,00%	9,78 €/m²
54	190,80 €/m²	3,00%	9,00 €	0,00%	14,72 €/m²
55	128,40 €/m²	3,00%	9,00 €	0,00%	12,85 €/m²
56	138,10 €/m²	5,00%	9,00 €	0,00%	15,91 €/m²
57	263,80 €/m²	9,00%	3,00 €	0,00%	26,74 €/m²
58	128,90 €/m²	7,00%	4,00 €	0,00%	13,02 €/m²

Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 nach dem Komponentenmethode

6.4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Zielbaummethode (vgl. Kapitel 3.3.2.2.2) erfolgt in **Anlage 1 Berechnung für die Zonen**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Zone	sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Zielbaummethode		sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
		Punkte	Anpassungsfaktor (€/m²)	
1	69,20 €/m²	0,00	0,00 €	0,00 €/m²
2	133,60 €/m²	20,64	0,78 €	16,10 €/m²
3	180,30 €/m²	5,00	1,61 €	8,05 €/m²
4	141,40 €/m²	9,04	1,12 €	10,12 €/m²
5	215,40 €/m²	7,60	1,58 €	12,01 €/m²
6	113,40 €/m²	24,20	0,68 €	16,46 €/m²
7	121,00 €/m²	1,20	1,47 €	1,76 €/m²
8	95,20 €/m²	21,80	0,66 €	14,39 €/m²
9	68,00 €/m²	0,00	0,00 €	0,00 €/m²
10	226,20 €/m²	8,00	1,60 €	12,80 €/m²
11	128,60 €/m²	10,44	0,99 €	10,34 €/m²
12	124,80 €/m²	9,84	1,00 €	9,84 €/m²
13	135,80 €/m²	15,24	0,88 €	13,41 €/m²
14	126,30 €/m²	18,32	0,80 €	14,66 €/m²
15	113,20 €/m²	0,00	0,00 €	0,00 €/m²
16	85,40 €/m²	0,00	0,00 €	0,00 €/m²
17	113,20 €/m²	25,32	0,67 €	16,96 €/m²
18	130,10 €/m²	20,12	0,78 €	15,69 €/m²
19	150,90 €/m²	9,80	1,11 €	10,88 €/m²
20	156,30 €/m²	9,80	1,13 €	11,07 €/m²
21	104,50 €/m²	1,20	1,35 €	1,62 €/m²
22	71,30 €/m²	0,00	0,00 €	0,00 €/m²
23	184,30 €/m²	10,80	1,21 €	13,07 €/m²
24	169,50 €/m²	7,92	1,33 €	10,53 €/m²
25	216,30 €/m²	10,80	1,34 €	14,47 €/m²

Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 nach der Zielbaummethode

Zone	sanierungs-unbeein-flusster An-fangswert	Zielbaummethode		sanierungs-bedingte Bodenwert-steigerung
		Punkte	Anpassungs-faktor (€/m²)	
26	234,00 €/m²	11,00	1,40 €	15,40 €/m²
27	199,30 €/m²	6,72	1,58 €	10,62 €/m²
28	231,30 €/m²	6,00	1,82 €	10,92 €/m²
29	249,50 €/m²	7,60	1,74 €	13,22 €/m²
30	147,10 €/m²	10,04	1,08 €	10,84 €/m²
31	139,90 €/m²	2,60	1,52 €	3,95 €/m²
32	68,00 €/m²	0,00	0,00 €	0,00 €/m²
33	88,80 €/m²	1,00	1,25 €	1,25 €/m²
34	242,30 €/m²	6,40	1,84 €	11,78 €/m²
35	183,20 €/m²	6,40	1,52 €	9,73 €/m²
36	242,60 €/m²	6,40	1,84 €	11,78 €/m²
37	193,10 €/m²	6,40	1,57 €	10,05 €/m²
38	142,40 €/m²	6,40	1,29 €	8,26 €/m²
39	70,80 €/m²	0,00	0,00 €	0,00 €/m²
41	164,00 €/m²	6,72	1,39 €	9,34 €/m²
42	156,40 €/m²	3,72	1,56 €	5,80 €/m²
43	154,30 €/m²	0,60	1,76 €	1,06 €/m²
44	99,90 €/m²	0,60	1,35 €	0,81 €/m²
45	162,90 €/m²	1,00	1,79 €	1,79 €/m²
46	164,60 €/m²	2,60	1,69 €	4,39 €/m²
47	140,30 €/m²	2,80	1,51 €	4,23 €/m²
48	138,60 €/m²	8,72	1,13 €	9,85 €/m²
49	131,10 €/m²	14,80	0,90 €	13,32 €/m²
50	94,00 €/m²	14,60	0,75 €	10,95 €/m²
51	128,90 €/m²	12,68	0,93 €	11,79 €/m²
52	144,20 €/m²	15,60	0,89 €	13,88 €/m²
53	139,10 €/m²	8,72	1,08 €	9,42 €/m²
54	190,08 €/m²	11,16	1,22 €	13,62 €/m²
55	128,40 €/m²	11,56	0,96 €	11,10 €/m²
56	138,10 €/m²	13,76	0,93 €	12,80 €/m²
57	263,80 €/m²	9,32	1,64 €	15,28 €/m²
58	128,90 €/m²	16,16	0,84 €	13,57 €/m²

Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 nach der Zielbaummethode

6.5 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren und Gewichtung

Im vorliegenden Falle lagen für den Zeitraum der Selektion von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung keine geeigneten Grundstücksverkäufe zum Neuordnungswert vor, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier nicht zur Anwendung kam. Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden daher Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Für einen Teil dieser Verfahren wurde bereits höchstrichterlich festgestellt, dass sie für die Ableitung von Endwerten in Sanierungsgebieten geeignet sind.

Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt"[28] Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [23] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.

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

Bei der Komponentenmethode wurde aufgrund nicht vorhandener Marktdaten (z.B. konnte das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp aufgrund fehlender plausibler Mietdaten nicht angewandt werden), der Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil durch **intersubjektive Einschätzung** der Gutachter angesetzt. Diese Vorteile sieht der Gutachterausschuss zusammen bei maximal bis zu 9 % in einzelnen Bereichen des Sanierungsgebietes. Da die allgemeinen Erfahrungssätze zwischen 0 und 30 % liegen (vgl. S. 37), bewegen sich die in diesem Verfahren intersubjektiv eingeschätzten Vorteile aus Lage und dem allgemeinen Sanierungsvorteil demnach im mäßigen Rahmen.

Werden im Rahmen der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert und verbessert, können dadurch – neben Lagevorteilen (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) – Vorteile aus eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen eintreten.

[28] Dieser „Bundesdurchschnitt" wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

Es wurde lediglich der rentierliche Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen berücksichtigt.

Bei der marktangepassten Zielbaummethode werden – im Unterschied zum Modell Niedersachsen – keine (Sanierungs)Maßnahmen bepunktet, sondern der jeweilige Grundstückszustand eines Ausgangsgrundstücks (z. B. des Anfangswertgrundstücks) und der Grundstückszustand eines Zielgrundstücks (z. B. des Endwertgrundstücks). Um mit der Bepunktung eine höhere Einschätzungsgenauigkeit zu erzielen, wurde ein Klassifikationsrahmen erstellt, der Hinweise für die Einstufung der jeweiligen Grundstücksmerkmale in die jeweilige Punktklasse gibt. Um der Verkehrswertdefinition zu genügen, wurde eine Marktanpassung auf der Grundlage der im LGMB 2015 veröffentlichen Marktanpassungsfaktoren durchgeführt.

Gewichtung

Für die Anwendung des Verfahrens **„Modell Niedersachsen"** liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Daher erhält das Modell Niedersachsen bei der Gesamtmittelbildung das Gewicht 1.

Im vorliegenden Fall konnte bei der **Komponentenmethode** der Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil durch intersubjektive Einschätzung der Gutachter angesetzt werden. Der rentierliche Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen konnte ebenfalls berücksichtigt werden. Die Komponetenmethode erhält bei der Gesamtmittelbildung daher ebenfalls das Gewicht 1

Für die Anwendung der **marktangepassten Zielbaummethode** liegen ein genauer Klassifikationsrahmen sowie für Rheinland-Pfalz abgeleitete Marktanpassungsfaktoren vor, durch die die Methode an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden kann und so der Verkehrswertdefinition genügt. Daher erhält die marktangepasste Zielbaummethode auch aufgrund der Plausibilität der Ergebnisse (vgl. S. 81)bei der Gesamtmittelbildung ebenfalls das Gewicht 1.

Daher legt der Gutachterausschuss eine **Gewichtung der Verfahren Modell Niedersachsen / Komponentenmethode / Zielbaummethode von 1 / 1 / 1** zugrunde.

Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015 und in einer grafischen Darstellung abgebildet.

Zone	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach dem Komponentenverfahren	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaummethode	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aus Gewichtung (abger. auf 10 ct)
1	69,20 €/m²	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	69,20 €/m²	0,00 €/m²
2	133,60 €/m²	12,02 €/m²	1	22,01 €/m²	1	16,10 €/m²	1	150,30 €/m²	16,70 €/m²
3	180,30 €/m²	10,82 €/m²	1	12,82 €/m²	1	8,05 €/m²	1	190,90 €/m²	10,60 €/m²
4	141,40 €/m²	8,48 €/m²	1	11,24 €/m²	1	10,12 €/m²	1	151,40 €/m²	10,00 €/m²
5	215,40 €/m²	15,08 €/m²	1	17,08 €/m²	1	12,01 €/m²	1	230,10 €/m²	14,70 €/m²
6	113,40 €/m²	10,21 €/m²	1	23,67 €/m²	1	16,46 €/m²	1	130,20 €/m²	16,80 €/m²
7	121,00 €/m²	2,42 €/m²	1	1,21 €/m²	1	1,76 €/m²	1	122,80 €/m²	1,80 €/m²
8	95,20 €/m²	7,62 €/m²	1	18,95 €/m²	1	14,39 €/m²	1	108,90 €/m²	13,70 €/m²
9	68,00 €/m²	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	68,00 €/m²	0,00 €/m²
10	226,20 €/m²	15,83 €/m²	1	17,83 €/m²	1	12,80 €/m²	1	241,70 €/m²	15,50 €/m²
11	128,60 €/m²	7,72 €/m²	1	13,36 €/m²	1	10,34 €/m²	1	139,10 €/m²	10,50 €/m²
12	124,80 €/m²	7,49 €/m²	1	10,74 €/m²	1	9,84 €/m²	1	134,20 €/m²	9,40 €/m²
13	135,80 €/m²	8,15 €/m²	1	17,07 €/m²	1	13,41 €/m²	1	148,70 €/m²	12,90 €/m²
14	126,30 €/m²	10,10 €/m²	1	18,05 €/m²	1	14,66 €/m²	1	140,60 €/m²	14,30 €/m²
15	113,20 €/m²	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	113,20 €/m²	0,00 €/m²
16	85,40 €/m²	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	85,40 €/m²	0,00 €/m²
17	113,20 €/m²	14,72 €/m²	1	23,19 €/m²	1	16,96 €/m²	1	131,50 €/m²	18,30 €/m²
18	130,10 €/m²	13,01 €/m²	1	20,81 €/m²	1	15,69 €/m²	1	146,60 €/m²	16,50 €/m²
19	150,90 €/m²	9,05 €/m²	1	14,04 €/m²	1	10,88 €/m²	1	162,20 €/m²	11,30 €/m²
20	156,30 €/m²	9,38 €/m²	1	14,25 €/m²	1	11,07 €/m²	1	167,90 €/m²	11,60 €/m²
21	104,50 €/m²	2,09 €/m²	1	1,05 €/m²	1	1,62 €/m²	1	106,70 €/m²	2,20 €/m²
22	71,30 €/m²	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	71,30 €/m²	0,00 €/m²
23	184,30 €/m²	11,06 €/m²	1	16,29 €/m²	1	13,07 €/m²	1	197,80 €/m²	13,50 €/m²
24	169,50 €/m²	8,48 €/m²	1	12,78 €/m²	1	10,53 €/m²	1	180,10 €/m²	10,60 €/m²
25	216,30 €/m²	12,98 €/m²	1	18,82 €/m²	1	14,47 €/m²	1	231,70 €/m²	15,40 €/m²
26	234,00 €/m²	12,87 €/m²	1	22,04 €/m²	1	15,40 €/m²	1	250,80 €/m²	16,80 €/m²
27	199,30 €/m²	11,96 €/m²	1	15,96 €/m²	1	10,62 €/m²	1	212,20 €/m²	12,90 €/m²
28	231,30 €/m²	11,57 €/m²	1	18,18 €/m²	1	10,92 €/m²	1	244,90 €/m²	13,60 €/m²
29	249,50 €/m²	14,97 €/m²	1	21,96 €/m²	1	13,22 €/m²	1	266,20 €/m²	16,70 €/m²
30	147,10 €/m²	8,83 €/m²	1	11,41 €/m²	1	10,84 €/m²	1	157,50 €/m²	10,40 €/m²
31	139,90 €/m²	5,60 €/m²	1	2,80 €/m²	1	3,95 €/m²	1	144,00 €/m²	4,10 €/m²
32	68,00 €/m²	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	68,00 €/m²	0,00 €/m²
33	88,80 €/m²	2,66 €/m²	1	0,89 €/m²	1	1,25 €/m²	1	90,40 €/m²	1,60 €/m²
34	242,30 €/m²	12,12 €/m²	1	19,96 €/m²	1	11,78 €/m²	1	256,90 €/m²	14,60 €/m²
35	183,20 €/m²	10,99 €/m²	1	15,82 €/m²	1	9,73 €/m²	1	195,40 €/m²	12,20 €/m²
36	242,60 €/m²	12,13 €/m²	1	19,98 €/m²	1	11,78 €/m²	1	257,20 €/m²	14,60 €/m²
37	193,10 €/m²	11,59 €/m²	1	16,52 €/m²	1	10,05 €/m²	1	205,80 €/m²	12,70 €/m²
38	142,40 €/m²	8,54 €/m²	1	8,70 €/m²	1	8,26 €/m²	1	150,90 €/m²	8,50 €/m²
39	70,80 €/m²	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	0,00 €/m²	1	70,80 €/m²	0,00 €/m²

Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015

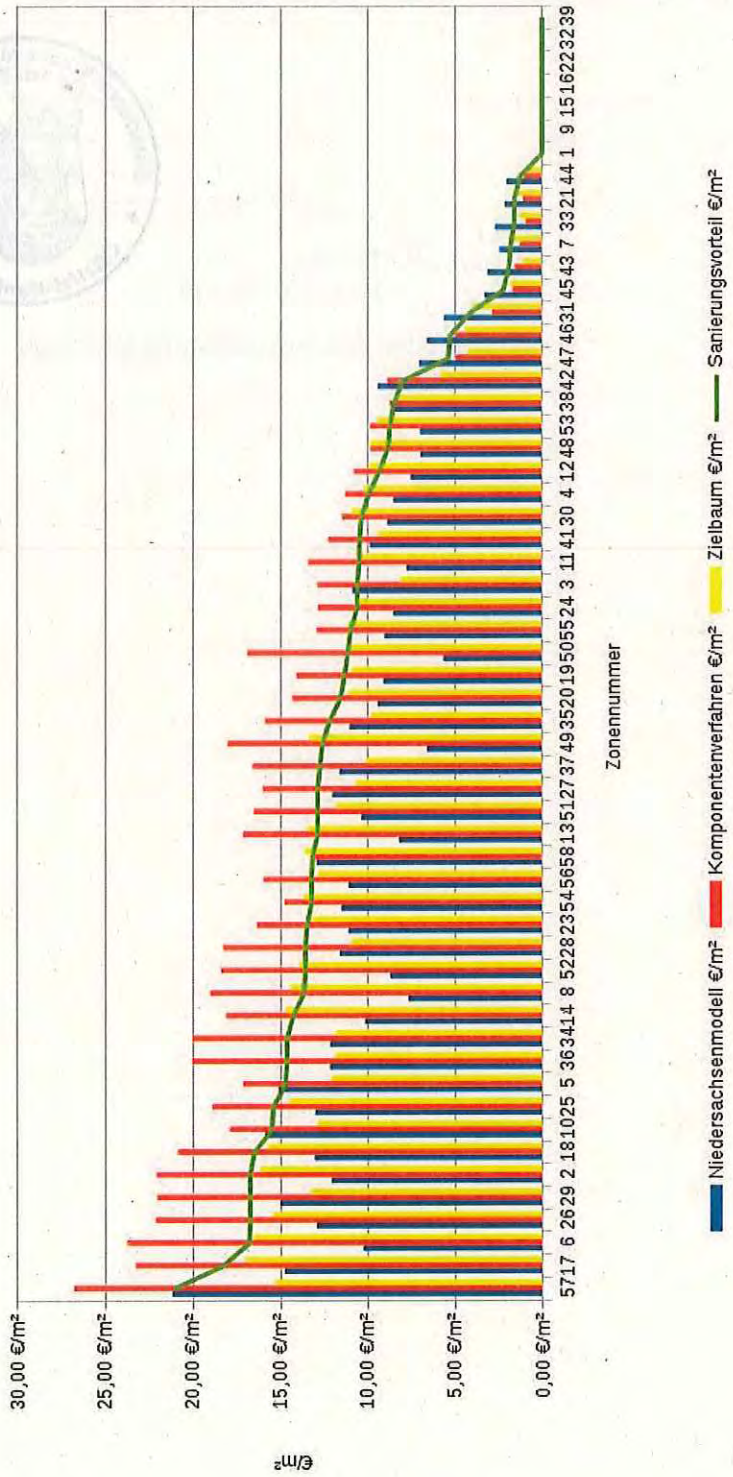
Zone	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach dem Komponentenverfahren	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaummethode	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aus Gewichtung (abger. auf 10 ct)
41	164,00 €/m²	9,84 €/m²	1	12,20 €/m²	1	9,34 €/m²	1	174,50 €/m²	10,50 €/m²
42	156,40 €/m²	9,38 €/m²	1	8,82 €/m²	1	5,80 €/m²	1	164,40 €/m²	8,00 €/m²
43	154,30 €/m²	3,09 €/m²	1	1,54 €/m²	1	1,06 €/m²	1	156,20 €/m²	1,90 €/m²
44	99,90 €/m²	2,00 €/m²	1	1,00 €/m²	1	0,81 €/m²	1	101,20 €/m²	1,30 €/m²
45	162,90 €/m²	3,26 €/m²	1	1,63 €/m²	1	1,79 €/m²	1	165,10 €/m²	2,20 €/m²
46	164,60 €/m²	6,58 €/m²	1	4,94 €/m²	1	4,39 €/m²	1	169,90 €/m²	5,30 €/m²
47	140,30 €/m²	7,02 €/m²	1	4,91 €/m²	1	4,23 €/m²	1	145,70 €/m²	5,40 €/m²
48	138,60 €/m²	6,93 €/m²	1	9,77 €/m²	1	9,85 €/m²	1	147,50 €/m²	8,90 €/m²
49	131,10 €/m²	6,56 €/m²	1	17,93 €/m²	1	13,32 €/m²	1	143,70 €/m²	12,60 €/m²
50	94,00 €/m²	5,64 €/m²	1	16,82 €/m²	1	10,95 €/m²	1	105,10 €/m²	11,10 €/m²
51	128,90 €/m²	10,31 €/m²	1	16,45 €/m²	1	11,79 €/m²	1	141,80 €/m²	12,90 €/m²
52	144,20 €/m²	8,65 €/m²	1	18,33 €/m²	1	13,88 €/m²	1	157,80 €/m²	13,60 €/m²
53	139,10 €/m²	6,96 €/m²	1	9,78 €/m²	1	9,42 €/m²	1	147,80 €/m²	8,70 €/m²
54	190,80 €/m²	11,45 €/m²	1	14,72 €/m²	1	13,62 €/m²	1	204,10 €/m²	13,30 €/m²
55	128,40 €/m²	8,99 €/m²	1	12,85 €/m²	1	11,10 €/m²	1	139,40 €/m²	11,00 €/m²
56	138,10 €/m²	11,05 €/m²	1	15,91 €/m²	1	12,80 €/m²	1	151,40 €/m²	13,30 €/m²
57	263,80 €/m²	21,10 €/m²	1	26,74 €/m²	1	15,28 €/m²	1	284,80 €/m²	21,00 €/m²
58	128,90 €/m²	12,89 €/m²	1	13,02 €/m²	1	13,57 €/m²	1	142,10 €/m²	13,20 €/m²

Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 17.06.2015

6.6 Verfahrensvergleichsübersicht

Eine Übersicht über die Ergebnisse aus den Verfahren zur Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind in der nachfolgenden Abbildung 11 dargestellt. Die unterschiedlichen Ergebnisse der Verfahren bezogen auf die jeweilige Wertzone, ergeben bei einem gewichteten Mittel eine hohe Genauigkeit des ermittelten sanierungsbedingten Ausgleichsbeitrages auf Grundlage dieser Verfahren. Durch die untereinander inhomogenen aber dennoch in vergleichbarer Größenordnung liegenden einzelnen Verfahrensergebnisse je Zone lassen sich auch keine systematischen Fehler in den einzelnen Verfahren erkennen, woraus ebenfalls auf eine große Zuverlässigkeit des Ergebnisses geschlossen werden kann.

Abbildung 11: Grafik über die Verfahrensergebnisse



Der Gutachterausschuss für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat in seiner Beratung am 24.08.2017 die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als Mittel aus dem Modell Niedersachsen, der Komponentenmethode und der marktangepassten Zielbaummethode als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich 3 Osteifel-Hunsrück

Thomas Fischer

Vorsitzender des Gutachterausschusses

7 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Zuletzt geändert durch G zur Neuregelung des Wasserrechts v. 31.07.2009, BGBL. I S. 2585)

1.2 **Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159

2.1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**) in der Fassung vom 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 BGB1. I S. 466)

3.1 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**) in der Fassung vom 01.03.2006

8 Literaturverzeichnis (Auszug)

(jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Fassung)

1. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar -, Sprengnetter, Lehrbuch (Strotkamp/Sprengnetter)

2. Sprengnetter, Strotkamp, Kierig, Kranich: Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig

3. Sprengnetter/Kierig u. a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig

4. Kleiber, Simon, Weyers: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln

5. Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag GmbH, München

6. Strotkamp, Hans-Peter: Der Ausgleichsbetrag – Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten; Druck Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz 2010

7. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1988, S. 222

8. Abschlußbericht über die vorbereitenden Untersuchungen der Stadtkernsanierung Münstermaifeld, Büro ARUPLAN, Kaiserslautern, März 1986

9. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und / oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren; FuB 3/2006, S. 108

10. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum „Modell Niedersachsen"; FuB 5/2009Hans Otto Sprengnetter

11. Erich Kanngieser Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in: ZfV, Heft 3/94, S. 113

12. 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

13. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung

14. Landesgrundstücksmarktberichte für Rheinland-Pfalz, herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

15. Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler (Kreis Ahrweiler)

Anlage 1 Berechnungen der einzelnen Zonen (Zone 1 bis 58)

Berechnungen für die Zone 1

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, da sie nach Auskunft der Stadt Sinzig nicht bebaubar (Straßenfläche, Parkplatz) sind und sich vollständig im öffentlichen Eigentum befinden. Allerdings wurde gemäß Maßnahmenplan der Stadt Sinzig der Kreisel an der Barbarossastraße und der Platz vor der Einfahrt in die Mühlenbachstraße während der Dauer des Sanierungsverfahrens errichtet. Diese Maßnahmen wirken sich insgesamt positiv auf das Sanierungsgebiet aus.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	710	1
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	145 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	152,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	0,75
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,75
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			76,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	20	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	200	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**5,00 €**

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

152,00 €/m²	x	1,00	=	76,00 €/m²
			-	5,00 €
			=	**71,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
71,00 €/m²	69,77 €/m²	50,99 €/m²	**69,20 €/m²**

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

Zone: 1

zonaler Anfangswert: **69,20 €/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** (Ausgangswert s. Kap. 5.4)			**69,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**0,00%**	**0,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**69,20 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **1**
zonaler Anfangswert: **69,20 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**69,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 0,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 69,20 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	1
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	3,0	3,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	3,0	3,0	0,0	landschaftsgestalterische Maßnahmen, Grünanlage	0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	4,0	4,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0	Ausbau Kreisel	0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	6,0	6,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	4,0	4,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	3,0	3,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,00 €/m² x 0,00 = 0,00 €/m²

Berechnungen für die Zone 2

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen sowie die Umgestaltung und der Ausbau der Torhausgasse mit Erneuerung der Stützmauer zur Barbarossastraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren der Abriss eines Gebäudes und die Erstellung eines Parkplatzes. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2013 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	710	2
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	145 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	152,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			152,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,0	0,8	0,94
Grundstückstiefe(6)	20	15	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	200	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,94**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**5,00 €**

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

152,00 €/m²	x	0,94	=	142,88 €/m²
			-	5,00 €
			=	**137,88 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
137,88 €/m²	127,46 €/m²	96,61 €/m²	**133,60 €/m²**

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

Zone: 2

zonaler Anfangswert: **133,60 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	4	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Verbesserung der Erschließungssituation
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	4	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage (Abriss Gebäude, Auflockerung)
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (Straße erneuerungsbedüftig)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ausbau der Torhausgasse)
13 / 4	3,25	**Mittel**	3,25	13 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**133,60 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**9,00%**	**12,02 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**145,62 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponenten-methode“

Sanierungszone : 2
zonaler Anfangswert: 133,60 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			18,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	4,01 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	3,00%	22,01 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **133,60 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 22,01 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag** **17.06.2015** **zu** **= 155,61 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 2 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserugen	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Abriss Gebäude	0,4
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,8	2,8	Ausbau Torhausgasse	2,2
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,40	6,0	2,6	Ausbau Torhausgasse	15,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,5	0,5	Abriss Gebäude	1,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		20,64

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

0,78 €/m² x 20,64 = 16,10 €/m²

Berechnungen für die Zone 3

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohn- und Geschäftsumfeldverbesserungen sowie einzelne private Modernisierungen und die Umgestaltung und der verkehrsberuhigte Ausbau der Mühlenbachstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Parkstreifen angelegt und die Gehwegen begrünt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 6% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	710	3
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	145 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	152,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	besser	1,20
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			182,40 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,0	1,1	1,03
Grundstückstiefe(6)	20	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	250	0,98
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,01**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

182,40 €/m²	x	1,01	=	184,22 €/m²
			-	0,00 €
			=	**184,22 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
184,22 €/m²	182,56 €/m²	138,35 €/m²	**180,30 €/m²**

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

Zone: 3

zonaler Anfangswert: **180,30 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend Intakt	1	**Bebauung** (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
Überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend, Straße erneuerungsbedürftig	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (verkehrsberuhigter Ausbau der Mühlenbachstraße)
9 / 4	2,75	**Mittel**	2,25	9 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**180,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**6,00%**	**10,82 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**191,12 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **3**
zonaler Anfangswert: **180,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			2,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	6%	10,82 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	6,00%	12,82 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**180,30 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**12,82 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**193,12 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 3 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserugen und einzelne Modernisierungen im Umfeld	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	Einzelne Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Kaiserplatz, Kreisel, Torhausgasse, Gehwege	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Verkehrsberuhigung	0,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Mühlenbachstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,70	6,0	0,3	Ausbau Mühlenbachstraße	1,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		5,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,61 €/m² x 5,00 = 8,05 €/m²

Berechnungen für die Zone 4

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen sowie einzelne private Modernisierungen und die Umgestaltung und der Ausbau der Kalkturmstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2003 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	4
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage [1]	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			131,00
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung[2]	M	M	1,00
Bauweise[3]	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse[4]	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)[5]	0,7	0,9	1,07
Grundstückstiefe[6]	25	15	1,00
Grundstücksfläche [7]	300	200	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,11
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

131,00 €/m²	x	1,11	=	145,41 €/m²
			-	0,00 €
			=	**145,41 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
145,41 €/m²	138,20 €/m²	104,75 €/m²	**141,40 €/m²**

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

Zone: 4

zonaler Anfangswert: **141,40 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	**Bebauung** (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf zusammenhängende Grundstücke (Ausbau der Kalkturmstraße)
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation Verbesserungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	4	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (Umgestaltung und Ausbau der Kalkturmstraße, Anlage von Plätzen)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**141,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**8,48 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**149,88 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponenten-methode“

Sanierungszone : 4
zonaler Anfangswert: 141,40 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			7,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	4,24 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	3,00%	11,24 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **141,40 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 11,24 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **152,64 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	4
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserugen und einzelne Modernisierungen im Umfeld	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	Einzelne Maßnahmen	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz Kaiserplatz, Kreisel	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,8	1,8	Ausbau der Kalkturmstraße	1,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,0	6,0	1,0	Ausbau der Kalkturmstraße	6,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		9,04

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,12 €/m² x 9,04 = 10,12 €/m²

Berechnungen für die Zone 5

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohn- und Geschäftsumfeldverbesserungen sowie einzelne private Modernisierungen und die Umgestaltung und der verkehrsberuhigte Ausbau Marktstraße (Verbesserung der Parkplatzsituation, Kaiserparkplatz, Parkplatz Kreisel) .wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Parkstreifen angelegt und die Gehwegen begrünt und mehrere Gebäude modernisiert Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 7% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	709	5
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	205 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	215,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			215,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	MK	1,00
Bauweise(3)	g	g	1,00
Vollgeschosse(4)	III	IIII	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,3	1,03
Grundstückstiefe(6)	25	30	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	350	0,99
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,02**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

215,00 €/m²	x	1,02	=	219,30 €/m²
			-	0,00 €
			=	**219,30 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
219,30 €/m²	223,16 €/m²	169,09 €/m²	**215,40 €/m²**

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

Zone: 5

zonaler Anfangswert: **215,40 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	**Bebauung** (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	Einzelne Maßnahmen,
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderung durch den Verkehr Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Umgestaltung bzw. Ausbau Marktstraße)l
11 / 4	2,75	**Mittel**	3	12 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**215,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**7,00%**	**15,08 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**230,48 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **5**
zonaler Anfangswert: **215,40 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			2,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	7%	15,08 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	7,00%	17,08 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**215,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 17,08 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 232,48 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	5
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,5	2,5	Wohnumfeldverbesserungen und einzelne Modernisierungen im Umfeld	1,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	3,5	1,5	Einzelne Modernisierungen	1,2
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,5	2,5	Parkplatz Kaiserplatz	2,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Verkehrsberuhigung	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Marktstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,70	6,0	0,3	Ausbau Marktstraße	1,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		7,60

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,58 €/m² x 7,60 = 12,01 €/m²

Berechnungen für die Zone 6

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie der verkehrsberuhigte Erstausbau der Wegeverbindung Barbarossastraße/Mühlenbachstraße mit sämtlichen Versorgungsleitungen, sowie die Aufstellung des sanierungsbedingten Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Erstausbau der Wegeverbindung bereits 2013 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 5 % in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	710	6
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			142,00 €
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	1	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	0,5	0,80
Grundstückstiefe(6)	35	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	300	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,84**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

142,00 €/m²	x	0,84	=	119,28 €/m²
			-	0,00 €
			=	**119,28 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
119,28 €/m²	95,87 €/m²	72,64 €/m²	**113,40 €/m²**

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

Zone: 6

zonaler Anfangswert: **113,40 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Erschließungssituation unzureichend	6	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	6	Ergänzung der Erschließungsanlagen; Erstausbau der Wegeverbindung
geringe Beeinträchtigungen	2	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur; Erstausbau der Wegeverbindung
13 / 4	3,25	**Mittel**	3,25	13 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**113,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**9,00%**	**10,21 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**123,61 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 6
zonaler Anfangswert: 113,40 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			18,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	5%	5,67 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	5,00%	23,67 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **113,40 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 23,67 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **137,07 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 6	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserugen	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkplatz Kaiserplatz	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	5,0	3,0	Erstausbau Wegeverbindung	2,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,4	6,0	2,6	Erstausbau Wegeverbindung	15,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	4,5	2,5	Erstausbau Wegeverbindung	5,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		24,20

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,68 €/m² x 24,20 = 16,46 €/m²

Berechnungen für die Zone 7

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren sehr gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Laut Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde die Barbarossastraße nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 1% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	711	7
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			142,00 €
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	0,8	0,89
Grundstückstiefe(6)	35	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	500	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,89**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

142,00 €/m²	x	0,89	=	126,38 €/m²
			-	0,00 €
			=	**126,38 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
126,38 €/m²	107,27 €/m²	81,26 €/m²	**121,00 €/m²**

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

Zone: 7

zonaler Anfangswert: **121,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	einzelne Maßnahmen
günstig	0	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
1 / 4	0,25	**Mittel**	0,25	1 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**121,00 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**2,00%**	**2,42 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**123,42 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 7
zonaler Anfangswert: 121,00 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	1%	1,21 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	1,00%	1,21 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **121,00 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 1,21 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **122,21 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	7
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserugen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkdeck Barbarossastraße	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,50	4,5	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		1,20

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,47 €/m² x 1,20 = 1,76 €/m²

Berechnungen für die Zone 8

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie der verkehrsberuhigte Erstausbau der Wegeverbindung Barbarossastraße/Mühlenbachstraße mit sämtlichen Versorgungsleitungen, sowie die Aufstellung des sanierungsbedingten Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Erstausbau der Wegeverbindung bereits 2013 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 1 % in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	711	8
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,70
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			99,40 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	35	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	500	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

99,40 €/m²	x	1,00	=	99,40 €/m²
			-	0,00 €
			=	**99,40 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
99,40 €/m²	84,28 €/m²	63,85 €/m²	**95,20 €/m²**

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

Zone: 8

zonaler Anfangswert: **95,20 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
geringe Beeinträchtigungen	2	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grudstücke
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
10 / 4	2,5	**Mittel**	2,5	10 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**95,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**8,00%**	**7,62 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**102,82 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 8
zonaler Anfangswert: **95,20 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			18,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,95 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	1,00%	18,95 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **95,20 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 18,95 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag** **17.06.2015** **zu** **= 114,15 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	8
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkplatz Kaiserplatz	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	5,0	3,0	Erstausbau Wegeverbindung	2,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,40	6,0	2,6	Erstausbau Wegeverbindung	15,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	3,5	1,5	Erstausbau Wegeverbindung	3,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		21,80

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,66 €/m² x 21,80 = 14,39 €/m²

Berechnungen für die Zone 9

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, da sie nach Auskunft der Stadt Sinzig im Bebauungsplan Mühlenbach-Barbarossastraße als private Grünfläche dargestellt und deshalb nicht bebaubar sind .

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	711	9
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	R	0,70
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,80
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			71,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	k.A.	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	35	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	500	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
		Anpassung	**0,00 €**

Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage

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

71,00 €/m²	x	1,00	=	71,00 €/m²
			-	0,00 €
			=	**71,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
71,00 €/m²	60,44 €/m²	45,79 €/m²	**68,00 €/m²**

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

Zone: 9

zonaler Anfangswert: **68,00 €/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** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**68,00 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**0,00%**	**0,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**68,00 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **9**
zonaler Anfangswert: **68,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**68,00 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**0,00 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**68,00 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 9 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,00	4,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,00 €/m² x 0,00 = 0,00 €/m²

Berechnungen für die Zone 10

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohn- und Geschäftsumfeldverbesserungen sowie einzelne private Modernisierungen und die Umgestaltung und der verkehrsberuhigte Ausbau Marktstraße (Verbesserung der Parkplatzsituation, Kaiserparkplatz, Parkplatz Kreisel) .wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Parkstreifen angelegt und die Gehwege begrünt und mehrere Gebäude modernisiert. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 7% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	709	10
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	205 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	215,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	besser	1,05
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			225,75
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	MK	1,00
Bauweise(3)	g	g	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,3	1,03
Grundstückstiefe(6)	25	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	350	0,99
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,02**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

225,75 €/m²	x	1,02	=	230,27 €/m²
			-	0,00 €
			=	**230,27 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

odenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
230,27 €/m²	234,37 €/m²	177,58 €/m²	**226,20 €/m²**

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

Zone: 10

zonaler Anfangswert: **226,20 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	**Bebauung** (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Umgestaltung bzw. Ausbau Marktstraße)l
11 / 4	2,75	**Mittel**	3	12 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**226,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**7,00%**	**15,83 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**242,03 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **10**
zonaler Anfangswert: **226,20 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			2,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	7%	15,83 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	7,00%	17,83 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**226,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 17,83 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**244,03 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	10
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,5	2,5	Wohn- und Geschäftsumfeldverbesserugen	1,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	4,0	2,0	Modernisierung einzelner Objekte	1,6
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,5	2,5	Parkplatz Kaiserplatz	2,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Verkehrsberuhigung	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5		0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,70	6,0	0,3	Ausbau der Mühlenbachstraße	1,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		8,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,60 €/m² x 8,00 = 12,80 €/m²

Berechnungen für die Zone 11

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und die Umgestaltung und der verkehrsberuhigte Neuausbau der Milchgasse wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2003 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	11
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			131,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,7	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	30	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	250	1,02
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,02**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

131,00 €/m²	x	1,02	=	133,62 €/m²
			-	0,00 €
			=	**133,62 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
133,62 €/m²	117,46 €/m²	89,02 €/m²	**128,60 €/m²**

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

Zone: 11

zonaler Anfangswert: **128,60 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	4	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr; (Umgestaltung und Ausbau der Milchgasse)
7 / 4	1,75	**Mittel**	1,75	7 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**128,60 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**6,00%**	**7,72 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**136,32 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **11**
zonaler Anfangswert: **128,60 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			9,50 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	3,86 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	3,00%	13,36 €/m²

zonaler <u>Anfangswert</u> (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **128,60 €/m²**
+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **13,36 €/m²**
=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (<u>zonaler Endwert</u>) der Zone
errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **141,96 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	11
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz Kaiserplatz	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,8	1,8	Ausbau Milchgasse	1,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,70	6,0	1,3	Ausbau Milchgasse	7,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	2,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		10,44

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,99 €/m² x 10,44 = 10,34 €/m²

Berechnungen für die Zone 12

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, die Umgestaltung und der verkehrsberuhigte Ausbau der Kalkturmstraße, sowie die Erstellung des Kaiserparkplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2003 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	12
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,95
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			124,45 €
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,7	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	200	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,04**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

124,45 €/m²	x	1,04	=	129,43 €/m²
			-	0,00 €
			=	**129,43 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
129,43 €/m²	115,35 €/m²	87,42 €/m²	**124,80 €/m²**

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

Zone: 12

zonaler Anfangswert: **124,80 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	4	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr; (Umgestaltung und Ausbau der Kaltturmstraße)
7 / 4	1,75	**Mittel**	1,75	7 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**124,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**7,49 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**132,29 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 12
zonaler Anfangswert: 124,80 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			7,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	3,74 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	3,00%	10,74 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**124,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 10,74 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 135,54 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	ΔW_i = W(Z)$_i$ - W(A)$_i$	Zone:	12
Zielkriterien	p_i %	W (A)$_i$	W (Z)$_i$	ΔW_i	Bemerkungen	p x ΔW_i
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserugen	0,4
2 Lage (Lagevorteile)						
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5		0,4
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz Kaiserplatz	0,8
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrberuhigung	0,8
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,8	1,8	Ausbau Kalkturmstraße	1,4
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,00	6,0	1,0	Ausbau Kalkturmstraße	6,0
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
	22,4			Gewogene Punktdifferenz Y: $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		9,84

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,00 €/m² x 9,84 = 9,84 €/m²

Berechnungen für die Zone 13

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, die Umgestaltung und der verkehrsberuhigte Ausbau der Kaiserstraße als Sackgasse für PKWś, sowie die Erstellung des Kaiserparkplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2003 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	13
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			131,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,8	1,03
Grundstückstiefe(6)	25	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	200	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,07**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

131,00 €/m²	x	1,07	=	140,17 €/m²
			-	0,00 €
			=	**140,17 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
140,17 €/m²	129,32 €/m²	98,01 €/m²	**135,80 €/m²**

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

Zone: 13

zonaler Anfangswert: **135,80 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Umgestaltung, Ausbau der Kaiserstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**135,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**8,15 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**143,95 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **13**
zonaler Anfangswert: **135,80 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			13,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	4,07 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	3,00%	17,07 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**135,80 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**17,07 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2017**	**zu**	**152,87 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 13 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Kaiserplatz	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Sackgasse; Verkehrsberuhigung	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,8	1,8	Ausbau Kaiserstraße	1,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,20	6,0	1,8	Ausbau Kaiserstraße	10,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		15,24

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

0,88 €/m² x 15,24 = 13,41 €/m²

Berechnungen für die Zone 14

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie der Ausbau der Kaiserstraße und des Kaiserplatzes mit Begrünung und Anlage von Parkplätzen, sowie der Abriss von Gebäuden auf und in der Zufahrt zum Kaiserplatz wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2003-2004 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 4% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	14
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			131,00 €
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	300	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

131,00 €/m²	x	1,00	=	131,00 €/m²
			-	0,00 €
			=	**131,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
131,00 €/m²	116,71 €/m²	88,44 €/m²	**126,30 €/m²**

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

Zone: 14

zonaler Anfangswert: **126,30 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
inträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (Gebäude auf dem Platz und in der Zufahrt)	3	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Anlagen (Abriss von Gebäuden auf dem Platz und in der Zufahrt)
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig und Platz)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Umgestaltung, Ausbau der Kaiserstraßeund des Kaiserplatzes)
11 / 4	2,75	**Mittel**	2,75	11 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**126,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		+
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**8,00%**	**10,10 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 14
zonaler Anfangswert: 126,30 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			13,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	4%	5,05 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	4,00%	18,05 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**126,30 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**18,05 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**144,35 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

Gewicht: Ausgangsgrundstück (A): Zielgrundstück (Z): $\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$: **Zone: 14**

	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohn und Geschäftsumfeldverbesserungen	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,5	2,5	Parkplatz Kaiserplatz	2,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	5,0	3,0	Abriss von Gebäuden	2,4
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,9	2,9	Ausbau Kaiserstraße, Kaiserplatz	2,3
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,20	6,0	1,8	Ausbau Kaiserstraße, Kaiserplatz	10,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y: $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		18,32

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,80 €/m² x 18,32 = 14,66 €/m²

Berechnungen für die Zone 15

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, da sie nach Auskunft der Stadt Sinzig nicht bebaubar sind.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	15
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,90
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			117,90 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	300	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

117,90 €/m²	x	1,00	=	117,90 €/m²
			-	0,00 €
			=	**117,90 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
117,90 €/m²	101,77 €/m²	77,12 €/m²	**113,20 €/m²**

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

Zone: 15

zonaler Anfangswert: **113,20 €/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** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**113,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**0,00%**	**0,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**113,20 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **15**
zonaler Anfangswert: **113,20 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**113,20 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**0,00 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2017**	**zu**	**113,20 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	15
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	4,0	4,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	6,00	6,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	4,0	4,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	3,0	3,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

	x	0,00	=	0,00 €/m²

Berechnungen für die Zone 16

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, da sie nach Auskunft der Stadt Sinzig nicht bebaubar sind.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	16
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,70
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			91,70
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	500	0,96
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,96**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

91,70 €/m²	x	0,96	=	88,03 €/m²
			-	0,00 €
			=	**88,03 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
88,03 €/m²	82,09 €/m²	62,19 €/m²	**85,40 €/m²**

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

Zone: 16

zonaler Anfangswert: **85,40 €/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** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**85,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**0,00%**	**0,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**85,40 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 16
zonaler Anfangswert: 85,40 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **85,40 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 0,00 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **85,40 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	16
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	4,0	4,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	4,0	4,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	6,00	6,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	4,0	4,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	3,0	3,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

	x	0,00	=	0,00 €/m²

Berechnungen für die Zone 17

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und die Ersterschließung der Grundstücke mit dem einhergehenden Abriss der vorhandenen Gebäude zur Ermöglichung einer Zuwegung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurden der Kaiserplatz erstellt und ausgebaut, sowie das Planungsrecht geändert. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2004 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 9% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	17
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,90
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			117,90 €
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,7	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	300	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

117,90 €/m²	x	1,00	=	117,90 €/m²
			-	0,00 €
			=	**117,90 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
117,90 €/m²	101,77 €/m²	77,12 €/m²	**113,20 €/m²**

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

Zone: 17

zonaler Anfangswert: **113,20 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Verbesserung der Erschließungssituation (Ersterschließung durch den Kaiserplatz)
störende Gemengelage	7	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	7	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen (Abriss von Gebäuden)
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht im ausreichenden Umfang	6	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten (Ersterschließung durch den Kaiserplatz)
17 / 4	4,25	**Mittel**	4,25	17 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**113,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		+
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**13,00%**	**14,72 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		=
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**127,92 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **17**
zonaler Anfangswert: **113,20 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			13,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	9%	10,19 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	9,00%	23,19 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**113,20 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**23,19 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**136,39 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	17
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	5,0	3,0	Wohnumfeldverbesserungen, Änderung Planungsrecht	1,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,5	2,5	Parkplatz Kaiserpaltz	2,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigung	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	5,0	3,0	Abriss von Gebäuden	2,4
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,9	1,9	Ausbau Kaiserplatz	1,5
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,10	6,0	1,9	Ausbau Kaiserplatz	11,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	5,0	3,0	Ersterschließung	6,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		25,32

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,67 €/m² x 25,32 = 16,96 €/m²

Berechnungen für die Zone 18

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der Abriss der vorhandenen Gebäude zur Erschließung der Grundstücke sowie der Ausbau des Kaiserplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde das Planungsrecht geändert. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2004 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 6% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	708	18
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	125 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	131,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			131,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,8	1,03
Grundstückstiefe(6)	25	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	300	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,03**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

131,00 €/m²	x	1,03	=	134,93 €/m²
			-	0,00 €
			=	**134,93 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
134,93 €/m²	120,27 €/m²	91,14 €/m²	**130,10 €/m²**

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

Zone: 18

zonaler Anfangswert: **130,10 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzwegmäßig	4	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Verbesserung der Erschließungssituation
hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	5	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	5	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung (Abriss von Gebäuden)
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ausbau des Kaiserplatzes)
14 / 4	3,5	**Mittel**	3,5	14 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**130,10 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**10,00%**	**13,01 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2017**	**zu**	**143,11 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 18
zonaler Anfangswert: 130,10 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			13,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	6%	7,81 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	6,00%	20,81 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**130,10 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 20,81 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 150,91 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	ΔW_i = W(Z)$_i$ - W(A)$_i$	Zone:	18
Zielkriterien	p_i %	W (A)$_i$	W (Z)$_i$	ΔW_i	Bemerkungen	p x ΔW_i
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,5	2,5	Wohnumfeldverbesserugen	1,0
2 Lage (Lagevorteile)						
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,5	2,5	Parkplatz Kaiserplatz	2,0
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Verkehrsberuhigung	0,4
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	5,0	3,0	Abriss von Gebäuden	2,4
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,9	1,9	Ausbau Kaiserplatz	1,5
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,20	6,0	1,8	Ausbau Kaiserplatz	10,8
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	3,0	1,0	Abriss von Gebäuden	2,0
	22,4			Gewogene Punktdifferenz Y: $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		20,12

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,78 €/m² x 20,12 = 15,69 €/m²

Berechnungen für die Zone 19

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der Ausbau der Ausdorferstraße sowie die Anlage des Kaiserplatzes und des Parkplatzes an der Harbachstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2007 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 4% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	707	19
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	150 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	157,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			157,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	35	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	450	0,99
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,99**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

157,00 €/m²	x	0,99	=	155,43 €/m²
			-	0,00 €
			=	**155,43 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
155,43 €/m²	145,95 €/m²	110,57 €/m²	**150,90 €/m²**

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

Zone: 19

zonaler Anfangswert: **150,90 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig, (Straße erneuerungsbedürftig)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ausbau der Ausdorferstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**150,90 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**6,00%**	**9,05 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**159,95 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **19**
zonaler Anfangswert: **150,90 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	4%	6,04 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	4,00%	14,04 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**150,90 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**14,04 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**164,94 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

Zone: 19

	Zielkriterien	p_i %	W (A)$_i$	W (Z)$_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserugen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Kaiserplatz, Parkplatz Habachstraße	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,0	2,0	Ausbau Ausdorferstraße	1,6
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,90	6,0	1,1	Ausbau Ausdorferstraße	6,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		9,80

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,11 €/m² x 9,80 = 10,88 €/m²

Berechnungen für die Zone 20

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der Ausbau der Ausdorferstraße sowie die Anlage des Kaiserplatzes und des Parkplatzes an der Harbachstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2007 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 4% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	707	20
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	150 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	157,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			157,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	300	1,02
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,02**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

157,00 €/m²	x	1,02	=	160,14 €/m²
			-	0,00 €
			=	**160,14 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
160,14 €/m²	156,19 €/m²	118,36 €/m²	**156,30 €/m²**

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

Zone: 20

zonaler Anfangswert: **156,30 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig, (Straße erneuerungsbedürftig)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ausbau der Ausdorferstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**156,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**9,38 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**165,68 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **20**
zonaler Anfangswert: **156,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	4%	6,25 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	4,00%	14,25 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**156,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 14,25 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**170,55 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	20
Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserugen	0,4
2 Lage (Lagevorteile)						
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Kaiserplatz, Parkplatz an der Harbachstraße	1,2
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,0	2,0	Ausbau Ausdorferstraße	1,6
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,90	6,0	1,1	Ausbau Ausdorferstraße	6,6
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
	22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		9,80

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,13 €/m² x 9,80 = 11,07 €/m²

Berechnungen für die Zone 21

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren sehr gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen sowie einzelne private Modernisierungen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde die Eulengasse während der Dauer des Sanierungsverfahrens nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 1% in freiere Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	700	21
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	105 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	110,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			110,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	o	o	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,5	0,5	1,00
Grundstückstiefe(6)	30	30	1,00
Grundstücksfläche (7)	350	350	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

110,00 €/m²	x	1,00	=	110,00 €/m²
			-	0,00 €
			=	**110,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
110,00 €/m²	87,41 €/m²	66,23 €/m²	**104,50 €/m²**

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

Zone: 21

zonaler Anfangswert: **104,50 €/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
überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
1 / 4	0,25	**Mittel**	0,25	1 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**104,50 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**2,00%**	**2,09 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**106,59 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **21**
zonaler Anfangswert: **104,50 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	1%	1,05 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	1,00%	1,05 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **104,50 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 1,05 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **105,55 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	21
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserung	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplätze Kaiserplatz, Harbachstraße	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	2,5	2,5	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		1,20

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,35 €/m²	x	1,20	=	1,62 €/m²

Berechnungen für die Zone 22

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, da nach Auskunft der Stadt Sinzig keine Bauleitplanung vorliegt und diese deshalb nicht bebaubar sind.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	706	22
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	70 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	73,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	R	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			73,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	300	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

73,00 €/m²	x	1,00	=	73,00 €/m²
			-	0,00 €
			=	**73,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
73,00 €/m²	71,26 €/m²	54,00 €/m²	**71,30 €/m²**

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

Zone: 22

zonaler Anfangswert: **71,30 €/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** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**71,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**0,00%**	**0,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**71,30 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **22**
zonaler Anfangswert: **71,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **71,30 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 0,00 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **71,30 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	22
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	3,0	3,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

	x	0,00	=	0,00 €/m²

Berechnungen für die Zone 23

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und einzelne private Modernisierungen sowie der Ausbau der Ausdorferstraße und der Anlage des Kaiserplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2007 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 4,5% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	705	23
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	170 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	178,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	besser	1,05
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			186,90 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	1,1	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	30	1,00
Grundstücksfläche (7)	350	300	1,01
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,01**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

186,90 €/m²	x	1,01	=	188,77 €/m²
			-	0,00 €
			=	**188,77 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
188,77 €/m²	184,51 €/m²	139,81 €/m²	**184,30 €/m²**

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

Zone: 23

zonaler Anfangswert: **184,30 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend Intakt	1	**Bebauung** (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ausbau der Ausdorferstraße)
9 / 4	2,25	**Mittel**	2,25	9 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**184,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**11,06 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**195,36 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **23**
zonaler Anfangswert: **184,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	5%	8,29 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	4,50%	16,29 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**184,30 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**16,29 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**200,59 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	23
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserung	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	Einzelne Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Kaiserplatz	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Verkehrsberuhigung	0,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,0	2,0	Ausbau der Ausdorferstraße	1,6
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,9	6,0	1,1	Ausbau der Ausdorferstraße	6,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		10,80

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,21 €/m² x 10,80 = 13,07 €/m²

Berechnungen für die Zone 24

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Münzgasse wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1999 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 4% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	705	24
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	170 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	178,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			178,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	1	0,97
Grundstückstiefe(6)	25	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	350	300	1,01
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,98**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

178,00 €/m²	x	0,98	=	174,44 €/m²
			-	0,00 €
			=	**174,44 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
174,44 €/m²	164,91 €/m²	124,96 €/m²	**169,50 €/m²**

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

Zone: 24

zonaler Anfangswert: **169,50 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend Intakt	1	**Bebauung** (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürfttig (Straße erneuerungsbedürftig)	4	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehrr (Ausbau der Münzgasse)
7 / 4	1,75	**Mittel**	1,75	7 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**169,50 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**5,00%**	**8,48 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**177,98 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **24**
zonaler Anfangswert: **169,50 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			6,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	4%	6,78 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	4,00%	12,78 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**169,50 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 12,78 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 182,28 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 24	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	einzelne Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Kaiserplatz	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau Münzgasse	1,1
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	6,0	0,8	Ausbau Münzgasse	4,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		7,92

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,33 €/m² x 7,92 = 10,53 €/m²

Berechnungen für die Zone 25

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und einzelne private Modernisierungen sowie der verkehrsberuhigte Ausbau der Ausdorferstraße und die Anlage des Kaiserplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde eine Fläche begrünt und eine Sitzmöglichkeit geschaffen.. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2007 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 5% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	25
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,85
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			204,85 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	MI	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,3	1,03
Grundstückstiefe(6)	35	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	250	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,07**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

204,85 €/m²	x	1,07	=	219,19 €/m²
			-	0,00 €
			=	**219,19 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
219,19 €/m²	229,95 €/m²	174,26 €/m²	**216,30 €/m²**

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

Zone: 25

zonaler Anfangswert: **216,30 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend Intakt	1	**Bebauung** (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht im ausreichenden Umfang (Straße erneuerungsbedürftig)	6	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten (Ausbau der Ausdorferstraße)
10 / 4	2,5	**Mittel**	2,5	10 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**216,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**5,00%**	**10,82 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**227,12 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **25**
zonaler Anfangswert: **216,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	5%	10,82 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	5,00%	18,82 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**216,30 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**18,82 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**235,12 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	25
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserung	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	einzelne Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Kaiserplatz	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Verkehrsberuhigung	0,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,0	2,0	Ausbau der Ausdorferstraße	1,6
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,9	6,0	1,1	Ausbau der Ausdorferstraße	6,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		10,80

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,34 €/m² x 10,80 = 14,47 €/m²

Berechnungen für die Zone 26

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigte Ausbau der Ausdorferstraße und die Anlage des Kaiserplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Platz errichtet, begrünt und eine Sitzmöglichkeit geschaffen. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2007 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 6% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	26
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,90
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			216,90 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	MI	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,3	1,03
Grundstückstiefe(6)	35	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	200	1,06
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,09**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

216,90 €/m²	x	1,09	=	236,42 €/m²
			-	0,00 €
			=	**236,42 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
236,42 €/m²	252,77 €/m²	191,57 €/m²	**234,00 €/m²**

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

Zone: 26

zonaler Anfangswert: **234,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderungen durc den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Ifrastruktureinrichtungen (Ausbau der Ausdorferstraße)
10 / 4	2,5	**Mittel**	2,5	10 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**234,00 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**14,04 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**248,04 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 26
zonaler Anfangswert: 234,00 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	6%	14,04 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	6,00%	22,04 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**234,00 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 22,04 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 256,04 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	26
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Kaiserplatz, Platz	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Verkehrsberuhigung	0,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,0	2,0	Ausbau der Ausdorferstraße	1,6
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,9	6,0	1,1	Ausbau der Ausdorferstraße	6,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
					Gewogene Punktdifferenz Y		
		22,4			$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		11,00

Absolute Bodenwerterhöhung: **X** = k * Y = (Z-A)

1,40 €/m²	x	11,00	=	15,40 €/m²

Berechnungen für die Zone 27

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigte Ausbau der Koblenzer Straße (Einbahnstraße) und die Anlage des Kaiserplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Platz Ecke Koblenzer Straße – Ausdorferstraße und ein Platz Ecke Renngasse-Koblenzer Straße errichtet. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1999 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 6% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	735	27
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	185 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	194,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			194,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	MI	1,00
Bauweise(3)	o	g	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,6	1,05
Grundstückstiefe(6)	25	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	250	300	0,98
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,03**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

194,00 €/m²	x	1,03	=	199,82 €/m²
			-	0,00 €
			=	**199,82 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
199,82 €/m²	233,68 €/m²	169,49 €/m²	**199,30 €/m²**

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

Zone: 27

zonaler Anfangswert: **199,30 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderungen durc den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Ifrastruktureinrichtungen (Ausbau der Koblenzer Straße)
9 / 4	2,5	**Mittel**	2,5	9 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**199,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**11,96 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**211,26 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **27**
zonaler Anfangswert: **199,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			4,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	6%	11,96 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	6,00%	15,96 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **199,30 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 15,96 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **215,26 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	27
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserung	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Kaiserplatz, Renngasse	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigung	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau Koblenzer Straße	1,1
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau Koblenzer Straße	2,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,72

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,58 €/m²	x	6,72	=	10,62 €/m²

Berechnungen für die Zone 28

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigte Ausbau des Marktes, die Anlage des Marktplatzes sowie die Anlage des Kaiserplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Platz Ecke Koblenzer Straße-Ausdorferstraße errichtet, begrünt und eine Sitzmöglichkeit geschaffen. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 7% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	28
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,95
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			228,95 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	MK	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,3	1,03
Grundstückstiefe(6)	35	40	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	400	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,03**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

228,95 €/m²	x	1,03	=	235,82 €/m²
			-	0,00 €
			=	**235,82 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
235,82 €/m²	237,64 €/m²	179,19 €/m²	**231,30 €/m²**

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

Zone: 28

zonaler Anfangswert: **231,30 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderungen durc den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Ifrastruktureinrichtungen (Ausbau des Marktes)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**231,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**5,00%**	**11,57 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**242,87 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 28
zonaler Anfangswert: 231,30 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			2,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	7%	16,19 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	7,00%	18,19 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**231,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 18,19 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**249,49 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	28
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,5	2,5	Wohnumfeldverbesserung	1,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Kaiserplatz, Fußgängerbereich Markt	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Verkehrsberuhigung	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau des Marktes	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,7	6,0	0,3	Ausbau des Marktes	1,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,82 €/m²	x	6,00	=	10,92 €/m²

Berechnungen für die Zone 29

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und einzelne private Modernisierungen sowie der verkehrsberuhigte Ausbau des Marktes und die Anlage des Marktplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde der Kaiserplatz errichtet. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 8% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	29
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			241,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	MK	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,4	1,06
Grundstückstiefe(6)	35	35	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	350	1,01
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,07**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**5,00 €**

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

241,00 €/m²	x	1,07	=	257,87 €/m²
			-	5,00 €
			=	**252,87 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
252,87 €/m²	264,90 €/m²	200,72 €/m²	**249,50 €/m²**

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

Zone: 29

zonaler Anfangswert: **249,50 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Überwiegend Intakt	1	**Bebauung** (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden (Straße erneuerungsbedürftig)	8	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	8	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Ausbau des Marktes)
10 / 4	2,5	**Mittel**	2,5	10 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**249,50 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**14,97 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**264,47 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **29**
zonaler Anfangswert: **249,50 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			2,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	8%	19,96 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	8,00%	21,96 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**249,50 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 21,96 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler Endwert) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 271,46 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 29 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,5	2,5	Wohnumfeldverbesserungen	1,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	einzelne Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,5	2,5	Parkplatz Kaiserplatz, Fußgängerbereich Markt	2,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,5	2,5	Fußgängerzonenbereich	2,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau des Marktes	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,7	6,0	0,3	Ausbau des Marktes	1,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		7,60

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,74 €/m² x 7,60 = 13,22 €/m²

Berechnungen für die Zone 30

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Schlossstraße mit Parkstreifen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1998 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	711	30
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	besser	1,05
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			149,10 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,1	0,97
Grundstückstiefe(6)	35	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	300	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,01**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

149,10 €/m²	x	1,01	=	150,59 €/m²
			-	0,00 €
			=	**150,59 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
150,59 €/m²	147,41 €/m²	111,70 €/m²	**147,10 €/m²**

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

Zone: 30

zonaler Anfangswert: **147,10 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend Intakt	1	**Bebauung** (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ausbau der Schlossstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**147,10 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		+
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**6,00%**	**8,83 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		=
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**155,93 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **30**
zonaler Anfangswert: **147,10 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			7,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	4,41 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	3,00%	11,41 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **147,10 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 11,41 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **158,51 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 30	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	einzelne Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkdeck, Kasierparkplatz	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigung	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,3	1,3	Ausbau Schloßstraße	1,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,0	6,0	1,0	Ausbau Schloßstraße	6,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		10,04

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,08 €/m² x 10,04 = 10,84 €/m²

Berechnungen für die Zone 31

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, die Aufstellung des Bebaungsplanes sowie die Erstellung des Parkdeckes an der Barbarossastraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Laut Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde die Barbarossastraße nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 2% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	711	31
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			142,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,3	1,03
Grundstückstiefe(6)	35	30	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	600	0,98
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,01**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

142,00 €/m²	x	1,01	=	143,42 €/m²
			-	0,00 €
			=	**143,42 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
143,42 €/m²	138,89 €/m²	105,21 €/m²	**139,90 €/m²**

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

Zone: 31

zonaler Anfangswert: **139,90 €/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
geringe Beeinträchtigungen	2	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
3 / 4	0,75	**Mittel**	0,75	3 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**139,90 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**4,00%**	**5,60 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**145,50 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **31**
zonaler Anfangswert: **139,90 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	2%	2,80 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	2,00%	2,80 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**139,90 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 2,80 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**142,70 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	31
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserung	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkdeck Barbarossastraße	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Bebaungsplan	0,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,5	4,5	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		2,60

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,52 €/m²	x	2,60	=	3,95 €/m²

Berechnungen für die Zone 32

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, da sie nach Auskunft der Stadt Sinzig im Bebauungsplan als Grünfläche festgelegt und deshalb nicht bebaubar sind.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	711	32
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,50
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			71,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	35	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	500	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

71,00 €/m²	x	1,00	=	71,00 €/m²
			-	0,00 €
			=	**71,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
71,00 €/m²	60,44 €/m²	45,79 €/m²	**68,00 €/m²**

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

Zone: 32

zonaler Anfangswert: **68,00 €/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** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**68,00 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**0,00%**	**0,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**68,00 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **32**
zonaler Anfangswert: **68,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **68,00 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 0,00 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **68,00 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 32	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	6,0	6,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,00

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

0,00 €/m² x 0,00 = 0,00 €/m²

Berechnungen für die Zone 33

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, die Aufstellung des Bebaungsplanes mit Ausweisung von Stellplätzen sowie die Erstellung des Parkdeckes an der Barbarossastraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Laut Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde die Barbarossastraße nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 1% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	711	33
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,70
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			99,40 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	35	30	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	1000	0,94
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,94**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

99,40 €/m²	x	0,94	=	93,44 €/m²
			-	0,00 €
			=	**93,44 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
93,44 €/m²	74,44 €/m²	56,37 €/m²	**88,80 €/m²**

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

Zone: 33

zonaler Anfangswert: **88,80 €/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
überwiegend funktionsgerecht	1	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
2 / 4	0,5	**Mittel**	0,5	2 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**88,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**3,00%**	**2,66 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**91,46 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **33**
zonaler Anfangswert: **88,80 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,89 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	1,00%	0,89 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **88,80 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 0,89 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **89,69 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	33
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,5	0,5	Wohnumfeldverbesserung	0,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkdeck Barbarossastraße	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Bebeaungsplan	0,4
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	4,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		1,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,25 €/m²	x	1,00	=	1,25 €/m²

Berechnungen für die Zone 34

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Bachovenstraße mit Begrünung und Parkstreifen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurden der Marktplatz und der Kaiserplatz erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 7% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	34
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,97
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			234,73 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,5	1,08
Grundstückstiefe(6)	35	35	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	600	0,97
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,05**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

234,73 €/m²	x	1,05	=	246,47 €/m²
			-	0,00 €
			=	**246,47 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
246,47 €/m²	252,09 €/m²	190,95 €/m²	**242,30 €/m²**

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

Zone: 34

zonaler Anfangswert: **242,30 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderung durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Ausbau der Bachovenstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**242,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**5,00%**	**12,12 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**254,42 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponenten-methode“

Sanierungszone : 34
zonaler Anfangswert: **242,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	7%	16,96 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	7,00%	19,96 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **242,30 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 19,96 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag** **17.06.2015** **zu** **= 262,26 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 34	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Kaiserplatz	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Erstellung Marktplatz	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau der Bachovenstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau der Bachovenstraße	2,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,40

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,84 €/m² x 6,40 = 11,78 €/m²

Berechnungen für die Zone 35

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Bachovenstraße mit Begrünung und Parkstreifen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde das Parkdeck an der Barbarossastraße und der Kaiserplatz erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 7% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	35
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,97
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			234,73 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	0,7	0,86
Grundstückstiefe(6)	35	35	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	650	0,96
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,82**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

234,73 €/m²	x	0,82	=	192,48 €/m²
			-	0,00 €
			=	**192,48 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
192,48 €/m²	155,39 €/m²	117,70 €/m²	**183,20 €/m²**

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

Zone: 35

zonaler Anfangswert: **183,20 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderung durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Ausbau der Bachovenstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**183,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**10,99 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**194,19 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **35**
zonaler Anfangswert: **183,20 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	7%	12,82 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	7,00%	15,82 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **183,20 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 15,82 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**
errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **199,02 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	35
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserung	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkdeck, Parkplatz Kaiserplatz	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Verkehrsberuhigung	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau der Bachovenstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau der Bachovenstraße	2,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,40

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,52 €/m² x 6,40 = 9,73 €/m²

Berechnungen für die Zone 36

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Bachovenstraße mit Begrünung und Parkstreifen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurden der Marktplatz und der Kaiserplatz erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 7% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	36
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,97
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			234,73 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,3	1,03
Grundstückstiefe(6)	35	35	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	300	1,02
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,05**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

234,73 €/m²	x	1,05	=	246,47 €/m²
			-	0,00 €
			=	**246,47 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
246,47 €/m²	254,14 €/m²	192,58 €/m²	**242,60 €/m²**

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

Zone: 36

zonaler Anfangswert: **242,60 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderung durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Ausbau der Bachovenstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**242,60 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			+
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**5,00%**	**12,13 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			=
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**254,73 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 36
zonaler Anfangswert: 242,60 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	7%	16,98 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	7,00%	19,98 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **242,60 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 19,98 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag** **17.06.2015** **zu** **= 262,58 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 36	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Kaiserplatz	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Marktplatz	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau der Bachovenstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau der Bachovenstraße	2,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y: $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,40

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,84 €/m² x 6,40 = 11,78 €/m²

Berechnungen für die Zone 37

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Bachovenstraße mit Begrünung und Parkstreifen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurden das Parkdeck an der Barbarossastraße und der Kaiserplatz erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 7% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	37
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,97
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			234,73 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	0,7	0,86
Grundstückstiefe(6)	35	35	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	400	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,86**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

234,73 €/m²	x	0,86	=	201,87 €/m²
			-	0,00 €
			=	**201,87 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
201,87 €/m²	169,82 €/m²	128,66 €/m²	**193,10 €/m²**

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

Zone: 37

zonaler Anfangswert: **193,10 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderung durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße emeuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Ausbau der Bachovenstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**193,10 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**11,59 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**204,69 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 37
zonaler Anfangswert: 193,10 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	7%	13,52 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	7,00%	16,52 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**193,10 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 16,52 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 209,62 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	37
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkdeck; Parkplatz Kaiserplatz	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Verkehrsberuhigung	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Bachovenstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau Bachovenstraße	2,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,40

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,57 €/m² x 6,40 = 10,05 €/m²

Berechnungen für die Zone 38

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und private Modernisierungen sowie der verkehrsberuhigte Ausbau der Bachovenstraße mit Begrünung und Parkstreifen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde der Marktplatz erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1989 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 4% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	38
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,80
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			192,80 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	W	0,90
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	0,7	0,86
Grundstückstiefe(6)	35	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	300	1,02
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,77**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

192,80 €/m²	x	0,77	=	148,46 €/m²
			-	0,00 €
			=	**148,46 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
148,46 €/m²	127,65 €/m²	96,73 €/m²	**142,40 €/m²**

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

Zone: 38

zonaler Anfangswert: **142,40 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	**Bebauung** (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
überwiegend günstig	1	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	einzelne Maßnahmen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (Straße emeuerungsbedürftig)	3	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (Ausbau der Bachovenstraße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**142,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		+
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**6,00%**	**8,54 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		=
errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015**	**zu**	**150,94 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **38**
zonaler Anfangswert: **142,40 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	4%	5,70 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	4,00%	8,70 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **142,40 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 8,70 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **151,10 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 38	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserung	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	4,0	2,0	einzelne Gebäude	1,6
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz Kaiserplatz	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Wrkehrsberuhigung	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Bachovenstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau Bachovenstraße	2,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,40

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,29 €/m² x 6,40 = 8,26 €/m²

Berechnungen für die Zone 39

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, da nach Auskunft der Stadt Sinzig keine Bauleitplanung vorliegt und sie deshalb nicht bebaubar sind.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	704	39
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	70 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	73,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	R	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			73,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	500	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

73,00 €/m²	x	1,00	=	73,00 €/m²
			-	0,00 €
			=	**73,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
73,00 €/m²	68,10 €/m²	51,59 €/m²	**70,80 €/m²**

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

Zone: 39

zonaler Anfangswert: **70,80 €/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** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**70,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**0,00%**		**0,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**70,80 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **39**
zonaler Anfangswert: **70,80 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	0,00%	0,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**70,80 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**0,00 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**70,80 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 39	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	4,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,00

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

	x	0,00	=	0,00 €/m²

Berechnungen für die Zone 41

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Koblenzer Straße (Einbahnstraße) mit Parktaschen und Begrünung , sowie die Anlage des Kaiserplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Platz Ecke Renngasse-Koblenzer Straße errichtet. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1999 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 5% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	703	41
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	160 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	168,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			168,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	1,1	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	300	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

168,00 €/m²	x	1,00	=	168,00 €/m²
			-	0,00 €
			=	**168,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
168,00 €/m²	164,00 €/m²	124,28 €/m²	**164,00 €/m²**

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

Zone: 41

zonaler Anfangswert: **164,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang (Straße erneuerungsbedürftig)	6	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von Parkmöglichkeiten (Ausbau der Koblenzer Straße)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**164,00 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**9,84 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**173,84 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **41**
zonaler Anfangswert: **164,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			4,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	5%	8,20 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	5,00%	12,20 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**164,00 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 12,20 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**176,20 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	41
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserung	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Renngasse, Koblenzer Straße, Kaiserplatz	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigung	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau Koblenzer Straße	1,1
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau Koblenzer Straße	2,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,72

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,39 €/m²	x	6,72	=	9,34 €/m²

Berechnungen für die Zone 42

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Renngasse , sowie die Neugestaltung des Parkplatzes in der Renngasse wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Platz Ecke Renngasse-Koblenzer Straße errichtet. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 1999 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 5% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	703	42
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	160 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	168,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			168,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	0,9	0,94
Grundstückstiefe(6)	25	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	250	1,02
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,96**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

168,00 €/m²	x	0,96	=	161,28 €/m²
			-	0,00 €
			=	**161,28 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
161,28 €/m²	150,44 €/m²	114,00 €/m²	**156,40 €/m²**

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

Zone: 42

zonaler Anfangswert: **156,40 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang (Straße erneuerungsbedürftig)	6	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von Parkmöglichkeiten (Ausbau der Renngasse)
8 / 4	2	**Mittel**	2	8 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**156,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**9,38 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**165,78 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **42**
zonaler Anfangswert: **156,40 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			1,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	5%	7,82 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	5,00%	8,82 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**156,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 8,82 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**165,22 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 42 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Renngasse, Platz Ecke R-K	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Verkehrsberuhigung	0,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau Renngasse	1,1
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,9	6,0	0,1	Ausbau Renngasse	0,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		3,72

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,56 €/m² x 3,72 = 5,80 €/m²

Berechnungen für die Zone 43

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren sehr gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und die Errichtung von Parkbuchten in der Koblenzer Straße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Laut Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde die Tuchergasse nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 1% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	703	43
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	160 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	168,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,90
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			151,20 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	1,1	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	15	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	200	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,04**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

151,20 €/m²	x	1,04	=	157,25 €/m²
			-	0,00 €
			=	**157,25 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
157,25 €/m²	158,90 €/m²	120,43 €/m²	**154,30 €/m²**

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

Zone: 43

zonaler Anfangswert: **154,30 €/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
überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
1 / 4	0,25	**Mittel**	0,25	1 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**154,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**2,00%**	**3,09 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**157,39 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **43**
zonaler Anfangswert: **154,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	1%	1,54 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	1,00%	1,54 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **154,30 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 1,54 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag** **17.06.2015** **zu** **= 155,84 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 43	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,5	0,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkbuchen Koblenzer Straße	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	4,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y: $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,60

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,76 €/m² x 0,60 = 1,06 €/m²

Berechnungen für die Zone 44

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren sehr gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und die Errichtung von Parkbuchten in der Koblenzer Straße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 1% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	703	44
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	160 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	168,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,60
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			100,80 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	100	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

100,80 €/m²	x	1,00	=	100,80 €/m²
			-	0,00 €
			=	**100,80 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
100,80 €/m²	108,73 €/m²	82,43 €/m²	**99,90 €/m²**

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

Zone: 44

zonaler Anfangswert: **99,90 €/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
überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
1 / 4	0,25	**Mittel**	0,25	1 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**99,90 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**2,00%**	**2,00 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**101,90 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 44
zonaler Anfangswert: 99,90 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	1%	1,00 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	1,00%	1,00 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **99,90 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 1,00 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **= 100,90 €/m²**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 44 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,5	0,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkbuchen Koblenzer Straße	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	4,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		0,60

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,35 €/m² x 0,60 = 0,81 €/m²

Berechnungen für die Zone 45

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren sehr gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und die Neugestaltung des Parkplatzes Ecke Koblenzer Straße - Rheinstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Laut Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde die Weyerburgstraße nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 1% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	703	45
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	160 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	168,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,95
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			159,60 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	1,1	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	15	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	200	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,04**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

159,60 €/m²	x	1,04	=	165,98 €/m²
			-	0,00 €
			=	**165,98 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
165,98 €/m²	168,01 €/m²	127,33 €/m²	**162,90 €/m²**

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

Zone: 45

zonaler Anfangswert: **162,90 €/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
überwiegend gut	1	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
1 / 4	0,25	**Mittel**	0,25	1 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**162,90 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**2,00%**	**3,26 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**166,16 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **45**
zonaler Anfangswert: **162,90 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	1%	1,63 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	1,00%	1,63 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**162,90 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 1,63 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**164,53 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 45 / Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,5	0,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz Koblenzer Straße	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	4,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		1,00

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,79 €/m² x 1,00 = 1,79 €/m²

Berechnungen für die Zone 46

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, private Modernisierungen sowie die Neugestaltung des Parkplatzes Ecke Koblenzer Straße - Rheinstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Laut Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde dieser Teilbereich der Koblenzer Straße nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	703	46
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	160 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	168,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,90
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			151,20 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	1,3	1,06
Grundstückstiefe(6)	25	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	200	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,10**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

151,20 €/m²	x	1,10	=	166,32 €/m²
			-	0,00 €
			=	**166,32 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
166,32 €/m²	177,79 €/m²	134,75 €/m²	**164,60 €/m²**

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

Zone: 46

zonaler Anfangswert: **164,60 €/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** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**164,60 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**4,00%**	**6,58 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**171,18 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **46**
zonaler Anfangswert: **164,60 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	4,94 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	3,00%	4,94 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**164,60 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**4,94 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**169,54 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	46
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	einzelne Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz Ecke Koblenzer Straße – Rheinstraße,	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Verkehrsberuhigt	0,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	3,0	3,0	0,0	Straßenabschnitt bereits vor Sanierung ausgebaut	0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	4,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		2,20

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,72 €/m² x 2,20 = 3,78 €/m²

Berechnungen für die Zone 47

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, private Modernisierungen sowie die Neugestaltung des Parkplatzes Ecke Koblenzer Straße - Rheinstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Laut Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde dieser Teilbereich der Koblenzer Straße nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3,5% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	703	47
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	160 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	168,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,80
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			134,40 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,1	1,1	1,00
Grundstückstiefe(6)	25	10	1,00
Grundstücksfläche (7)	300	150	1,06
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,06**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

134,40 €/m²	x	1,06	=	142,46 €/m²
			-	0,00 €
			=	**142,46 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
142,46 €/m²	147,44 €/m²	111,77 €/m²	**140,30 €/m²**

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

Zone: 47

zonaler Anfangswert: **140,30 €/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
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4 / 4	1	**Mittel**	1	4 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**140,30 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			+
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**5,00%**	**7,02 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			=
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**147,32 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **47**
zonaler Anfangswert: **140,30 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	4%	4,91 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	3,50%	4,91 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **140,30 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 4,91 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler Endwert) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **145,21 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 47	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	einzelne Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Ecke Koblenzer Straße – Rheinstraße,	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Verkehrsberuhigung	0,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	4,0	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		2,80

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

1,51 €/m² x 2,80 = 4,23 €/m²

Berechnungen für die Zone 48

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der Ausbau der Kirchgasse sowie die Neugestaltung des Parkplatzes an der Ecke Koblenzer Straße - Rheinstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2009 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 2% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	702	48
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	130 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	136,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			136,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,9	1,07
Grundstückstiefe(6)	20	25	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	250	0,98
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,05**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

136,00 €/m²	x	1,05	=	142,80 €/m²
			-	0,00 €
			=	**142,80 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
142,80 €/m²	133,62 €/m²	101,26 €/m²	**138,60 €/m²**

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

Zone: 48

zonaler Anfangswert: **138,60 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (Straße erneuerungsbedürftig)	3	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (Ausbau der Kirchgasse)
6 / 4	1,5	**Mittel**	1,5	6 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**138,60 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**5,00%**	**6,93 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**145,53 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **48**
zonaler Anfangswert: **138,60 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			7,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	2%	2,77 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	2,00%	9,77 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**138,60 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**9,77 €/m²**
			=
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**148,37 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	48
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserung	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkplatz Ecke Koblenzer Straße – Rheinstraße,	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,4	2,4	Ausbau Kirchgasse	1,9
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,0	6,0	1,0	Ausbau Kirchgasse	6,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		8,72

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,13 €/m²	x	8,72	=	9,85 €/m²

Berechnungen für die Zone 49

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigter Ausbau der Gudestraße sowie die Neugestaltung des Parkplatzes an der Ecke Koblenzer Straße - Rheinstraße und die Anlage des Parkplatzes in der Gudestraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2008 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	702	49
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	130 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	136,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			136,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,7	1,00
Grundstückstiefe(6)	20	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	200	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,00**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

136,00 €/m²	x	1,00	=	136,00 €/m²
			-	0,00 €
			=	**136,00 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
136,00 €/m²	121,61 €/m²	92,17 €/m²	**131,10 €/m²**

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

Zone: 49

zonaler Anfangswert: **131,10 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (Straße erneuerungsbedürftig)	3	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (Ausbau der Gudestraße)
6 / 4	1,5	**Mittel**	1,5	6 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**131,10 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			+
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**5,00%**	**6,56 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			=
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**137,66 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **49**
zonaler Anfangswert: **131,10 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			14,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	3,93 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	3,00%	17,93 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **131,10 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 17,93 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **149,03 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 49 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserung	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkplatz Gudestraße, Parkplatz Rheinstraße	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,5	2,5	Ausbau Gudestraße	2,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	6,0	2,0	Ausbau Gudestraße	12,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		14,80

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,90 €/m²	x	14,80	=	13,32 €/m²

Berechnungen für die Zone 50

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigter Ausbau der Gudestraße sowie die Anlage des Parkplatzes in der Gudestraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2008 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	702	50
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	130 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	136,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,70
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			95,20 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,7	1,00
Grundstückstiefe(6)	20	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	150	1,02
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,02**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

95,20 €/m²	x	1,02	=	97,10 €/m²
			-	0,00 €
			=	**97,10 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
97,10 €/m²	88,98 €/m²	67,45 €/m²	**94,00 €/m²**

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

Zone: 50

zonaler Anfangswert: **94,00 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (Straße erneuerungsbedürftig)	3	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (Ausbau der Gudestraße)
6 / 4	1,5	**Mittel**	1,5	6 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**94,00 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**5,64 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**99,64 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **50**
zonaler Anfangswert: **94,00 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			14,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	2,82 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	3,00%	16,82 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **94,00 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 16,82 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **110,82 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	50
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,5	0,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkplatz Gudestraße,	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,5	2,5	Ausbau Gudestraße	2,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	6,0	2,0	Ausbau Gudestraße	12,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		14,60

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,75 €/m² x 14,60 = 10,95 €/m²

Berechnungen für die Zone 51

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigter Ausbau der Straße „Im Allen" sowie der Abriss von Gebäuden zur Ermöglichung einer guten Zufahrt in die Straße, wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde ein Aufenthaltsplatz und ein Parkplatz in der Gudestraße errichtet. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2006 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 5% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	702	51
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	130 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	136,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,95
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			129,20 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,8	1,03
Grundstückstiefe(6)	20	10	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	200	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,03**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

129,20 €/m²	x	1,03	=	133,08 €/m²
			-	0,00 €
			=	**133,08 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
133,08 €/m²	122,85 €/m²	93,11 €/m²	**128,90 €/m²**

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

Zone: 51

zonaler Anfangswert: **128,90 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigung	4	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	4	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage (Abriss von Gebäuden)
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	4	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (Ausbau der Straße „Im Allen“)
11 / 4	2,75	**Mittel**	2,75	11 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**128,90 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**8,00%**	**10,31 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**139,21 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : 51
zonaler Anfangswert: 128,90 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			10,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	5%	6,45 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	5,00%	16,45 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**128,90 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**16,45 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**145,35 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 51	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Platz, Parkplatz Gudestraße	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Abriss Gebäude	1,2
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,1	2,1	Ausbau Im Allen	1,7
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,6	6,0	1,4	Ausbau Im Allen	8,4
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		12,68

Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$

0,93 €/m² x 12,68 = 11,79 €/m²

Berechnungen für die Zone 52

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigter Ausbau der Gudestraße sowie der Abriss eines Gebäudes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Aufgrund des Abrisses konnte ein Aufenthaltsplatz und ein Parkplatz in der Gudestraße errichtet werden. Des Weiteren wurde in näheren Umfeld der Kirchplatz und das Parkdeck an der Barbarossastraße erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2008 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	702	52
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	130 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	136,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			136,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	1	1,10
Grundstückstiefe(6)	20	15	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	200	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,10**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

136,00 €/m²	x	1,10	=	149,60 €/m²
			-	0,00 €
			=	**149,60 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
149,60 €/m²	133,64 €/m²	101,28 €/m²	**144,20 €/m²**

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

Zone: 52

zonaler Anfangswert: **144,20 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
geringe Beeinträchtigungen	2	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	4	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (Ausbau der Gudestraße)
9 / 4	2,25	**Mittel**	2,25	9 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)		**144,20 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung		**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**	**6,00%**	**8,65 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone		**=**
errechnet sich also zum Stichtag 17.06.2015	**zu**	**152,85 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **52**
zonaler Anfangswert: **144,20 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			14,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	4,33 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	3,00%	18,33 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **144,20 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **18,33 €/m²**

=

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone
errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **162,53 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	52
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbess erungen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz- Platz Gudestraße Parkdeck	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Abriss Gebäude	0,4
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,5	2,5	Ausbau Gudestraße	2,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,0	6,0	2,0	Ausbau Gudestraße	12,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		15,60

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,89 €/m²	x	15,60	=	13,88 €/m²

Berechnungen für die Zone 53

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der Ausbau der Kirchgasse sowie die Erstellung des Kirchplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde im näheren Umfeld der Parkplatz an der Zehnthofstraße und das Parkdeck an der Barbarossastraße erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2009 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 2% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	702	53
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	130 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	136,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	besser	1,03
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			139,40 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	W	W	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	II	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	0,7	0,8	1,03
Grundstückstiefe(6)	20	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	200	200	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,03**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

139,40 €/m²	x	1,03	=	143,58 €/m²
			-	0,00 €
			=	**143,58 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
143,58 €/m²	133,04 €/m²	100,51 €/m²	**139,10 €/m²**

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

Zone: 53

zonaler Anfangswert: **139,10 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (Straße erneuerungsbedürftig)	3	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (Ausbau der Kirchgasse)
6 / 4	1,5	**Mittel**	1,5	6 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**139,10 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**5,00%**	**6,96 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**146,06 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **53**
zonaler Anfangswert: **139,10 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			7,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	2%	2,78 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	2,00%	9,78 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **139,10 €/m²**

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **+ 9,78 €/m²**

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler Endwert) der Zone **=**

errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **148,88 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 53	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkdeck, Parkplatz Zehnhofstraße	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,4	2,4	Ausbau Kirchgasse	1,9
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,0	6,0	1,0	Ausbau Kirchgasse	6,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		8,72

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,08 €/m² x 8,72 = 9,42 €/m²

Berechnungen für die Zone 54

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen und der verkehrsberuhigte Ausbau der Zehnthofstraße mit Parkstreifen wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde im näheren Umfeld das Parkdeck an der Barbarossastraße und der Parkplatz an der Zehnthofstraße sowie der Kirchplatz errichtet. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2012 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	54
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,65
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			156,65 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	W	0,90
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,7	1,14
Grundstückstiefe(6)	35	15	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	80	1,15
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,19**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

156,65 €/m²	x	1,19	=	186,57 €/m²
			-	0,00 €
			=	**186,57 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone
(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone
(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt
(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst
(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt
(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
186,57 €/m²	241,23 €/m²	182,91 €/m²	**190,80 €/m²**

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

Zone: 54

zonaler Anfangswert: **190,80 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Verbesserung der Erschließungssituation
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ausbau der Zehnthofstraße)
9 / 4	2,25	**Mittel**	2,25	9 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**190,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**6,00%**	**11,45 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**202,25 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **54**
zonaler Anfangswert: **190,80 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			9,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	5,72 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	3,00%	14,72 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**190,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 14,72 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 205,52 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	54
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Zehnhofstraße	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,7	2,7	Ausbau Zehnthofstraße	2,2
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,8	6,0	1,2	Ausbau Zehnthofstraße	7,2
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		11,16

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,22 €/m² x 11,16 = 13,62 €/m²

Berechnungen für die Zone 55

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigte Ausbau der Zehnthofstraße mit Parkstreifen sowie der Parkplatz an der Zehnthofstraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde im näheren Umfeld das Parkdeck an der Barbarossastraße und der Kirchplatz erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2012 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 3% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	55
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,60
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			144,60 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	35	40	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	1000	0,92
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,92**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

144,60 €/m²	x	0,92	=	133,03 €/m²
			-	0,00 €
			=	**133,03 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
133,03 €/m²	120,04 €/m²	90,91 €/m²	**128,40 €/m²**

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

Zone: 55

zonaler Anfangswert: **128,40 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Verbesserung der Erschließungssituation
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (Straße erneuerungsbedürftig)	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (Ausbau der Zehnthofstraße)
9 / 4	2,25	**Mittel**	2,25	9 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**128,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**7,00%**	**8,99 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**137,39 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **55**
zonaler Anfangswert: **128,40 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			9,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	3%	3,85 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	3,00%	12,85 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**128,40 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 12,85 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone **errechnet sich also zum Stichtag**	**17.06.2015**	**zu**	**= 141,25 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 55	
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5	Wohnumfeldverbesserungen	0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Zehnhofstraße	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,7	2,7	Ausbau Zehnthofstraße	2,2
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,8	6,0	1,2	Ausbau Zehnthofstraße	7,2
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		11,56

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,96 €/m² x 11,56 = 11,10 €/m²

Berechnungen für die Zone 56

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, der verkehrsberuhigte Ausbau der Zehnthofstraße mit Parkstreifen sowie die Anlage des Kirchplatzes wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde im näheren Umfeld das Parkdeck an der Barbarossastraße und der Parkplatz an der Zehnthofstraße erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Straßenausbau bereits 2012 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 5% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	56
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	schlechter	0,60
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			144,60 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	k.A.	1,00
Grundstückstiefe(6)	35	k.A.	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	500	0,98
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,98**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

144,60 €/m²	x	0,98	=	141,71 €/m²
			-	0,00 €
			=	**141,71 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
141,71 €/m²	136,32 €/m²	103,27 €/m²	**138,10 €/m²**

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

Zone: 56

zonaler Anfangswert: **138,10 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Verbesserung der Erschließungssituation
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (Straße erneuerungsbedürftig)	7	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	7	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Ausbau der Zehnthofstraße)
11 / 4	2,75	**Mittel**	2,75	11 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**138,10 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**8,00%**	**11,05 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**149,15 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **56**
zonaler Anfangswert: **138,10 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			9,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	5%	6,91 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Parkplätze etc.)			
		Summe	5,00%	15,91 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4) **138,10 €/m²**

+

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²** **15,91 €/m²**

=

Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone
errechnet sich also zum Stichtag **17.06.2015** **zu** **154,01 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung

	Zielkriterien	Gewicht p_i %	Ausgangsgrundstück (A) $W(A)_i$	Zielgrundstück (Z) $W(Z)_i$	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone: 56 Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0	Wohnumfeldverbesserungen	0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	5,0	3,0	Parkplatz Zehnhofstraße, Parkdeck, Kirchplatz	2,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Verkehrsberuhigung	1,2
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	4,7	2,7	Ausbau Zehnthofstraße	2,2
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,8	6,0	1,2	Ausbau Zehnthofstraße	7,2
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		13,76

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,93 €/m² x 13,76 = 12,80 €/m²

Berechnungen für die Zone 57

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, private Modernisierungen sowie die Erstellung des Kirchplatzes als Fußgängerzone mit Sitzgelegenheiten und Begrünung wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurde das Parkdeck an der Barbarossastraße und der Parkplatz im rückwärtigen Bereich der Stadtverwaltung erstellt. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass der Ausbau des Kirchplatzes bereits 1991 erfolgt ist. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 9% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	701	57
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	230 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	241,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			241,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	MK	MK	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	III	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1,5	1,08
Grundstückstiefe(6)	35	15	1,00
Grundstücksfläche (7)	400	250	1,04
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**1,12**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

241,00 €/m²	x	1,12	=	269,92 €/m²
			-	0,00 €
			=	**269,92 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
269,92 €/m²	293,56 €/m²	222,47 €/m²	**263,80 €/m²**

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

Zone: 57

zonaler Anfangswert: **263,80 €/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 Erschließungsanlagen
funktionsgerecht	0	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
keine funktionsgerechte Ausstattung (Straße emeuerungsbedürftig)	10	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	10	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (Ausbau des Kirchplatzes als Fußgängerzone)
14 / 4	3,5	**Mittel**	3,5	14 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**263,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**8,00%**	**21,10 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**284,90 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **57**
zonaler Anfangswert: **263,80 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	9%	23,74 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	9,00%	26,74 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**263,80 €/m²**
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**+ 26,74 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**290,54 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	57
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	5,0	3,0	Wohnumfeldverbesserung	1,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	3,5	1,5	Gestaltung Platz und Gebäude	1,2
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	6,0	4,0	Kirchplatz, Parkdeck	3,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	5,0	3,0	Fußgängerzone	2,4
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,6	0,6	Ausbau Kirchplatz	0,5
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,9	6,0	0,1	Ausbau Kirchplatz	0,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		9,32

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

1,64 €/m²	x	9,32	=	15,28 €/m²

Berechnungen für die Zone 58

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bzw. Erläuterungen	Die Grundstücke partizipieren gering an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hauptsächlich die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen, die erstmalige Herstellung der Straße „Schießberg", sowie die Erstellung des Parkdecks an der Barbarossastraße wirken sich wertsteigernd auf den Grund und Boden aus. Des Weiteren wurden mehrere Gebäude abgerissen und der Parkplatz im rückwärtigen Bereich der Stadtverwaltung errichtet. Es wurde bei der Bemessung des Vorteils aber berücksichtigt, dass die Straße „Schießberg" bereits 1992 erfolgt ist. Laut Maßnahmenplan der Stadt Sinzig wurde die Barbarossastraße nicht ausgebaut. Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.08.2017 zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil für das Komponentenverfahren eine Bodenwertsteigerung von 7% in freier Schätzung ermittelt und dies in den beiden anderen Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des zonalen (Boden-)Anfangswertes

Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwertzone / Sanierungsrzone:	711	58
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	135 €/m²	01.01.2010

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

Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag (Anpassung mit Bodenpreisindex 1,0494)	142,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
	Richtwertgrundstück	**Bewertungsobjekt**	**Faktor**
Zustandsmerkmale			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage (1)	mittel	mittel	1,00
An die Zustandsmerkmale angepasster Anfangswert			142,00 €/m²
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Nutzung(2)	M	M	1,00
Bauweise(3)	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse(4)	III	II	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)(5)	1,2	1	0,94
Grundstückstiefe(6)	35	20	1,00
Grundstücksfläche (7)	500	500	1,00
Rechte und Belastungen			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	**0,94**
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	**0,00 €**

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

142,00 €/m²	x	0,94	=	133,48 €/m²
			-	0,00 €
			=	**133,48 €**

(1) Lageanpassung ggf. aufgrund der Lageunterschiede innerhalb der Ausgangszone

(2) Nutzungsanpassung ggf. aufgrund unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Ausgangszone

(3) Bauweise wird im vorliegend Fall nicht berücksichtigt

(4) Geschosszahl wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(5) Geschossfläche ggfs. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst

(6) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(7) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren (siehe Punkt 5)		Anfangswert (gewichtet und gerundet)
	unbebaut	bebaut	
Gewicht			
1	0,1	0,1	
133,48 €/m²	120,45 €/m²	91,25 €/m²	**128,90 €/m²**

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

Zone: 58

zonaler Anfangswert: **128,90 €/m²**

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
Intakt	0	**Bebauung** (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	**Struktur** (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
störende Gemengelage	7	**Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage)	7	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	**Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
14 / 4	3,5	**Mittel**	3,5	14 / 4

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**128,90 €/m²**
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			**+**
in den Klassifikationsrahmen in **% bzw. €/m²**		**10,00%**	**12,89 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**141,79 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Sanierungszone : **58**
zonaler Anfangswert: **128,90 €/m²**

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	**Sanierungsvorteil (gegeben durch)**	**Quantifizierung**	**Ansatz**	**Wert**
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ - Koeffizienten)		0,00 €/m²
2) Erschließungs-zustand	Erschließungsvorteil -(Straßenausbau, Fußgängerzone)			4,00 €/m²
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)			0,00 €/m²
3) Zusammen mit den Lage-vorteilen und dem allgemeinen Sanierungs-vorteil wird eine Boden-wertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts-lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu-bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 30 % (Erfahrungssätze)	7%	9,02 €/m²
	-Initialwirkung der Sanierungsmaß-nahmen; -Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffent. Park-plätze etc.)			
		Summe	7,00%	13,02 €/m²

zonaler **Anfangswert** (Ausgangswert s. Kap. 6.4)			**128,90 €/m²**
			+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in **% bzw. €/m²**			**13,02 €/m²**
Der **"Besondere Bodenrichtwert"** (zonaler **Endwert**) der Zone			**=**
errechnet sich also zum Stichtag	**17.06.2015**	**zu**	**141,92 €/m²**

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)

Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangs-grundstück (A)	Zielgrund-stück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	58
	Zielkriterien	p_i %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	ΔW_i	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	5,0	3,0	Wohnumfeldverbesserungen	1,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	5,0	3,0	Parkdeck Barbarossastraße	2,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	5,0	3,0	Abriss Gebäude	2,4
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,7	0,7	Ausbau Schiessberg	0,6
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,4	6,0	0,6	Ausbau Schiessberg	3,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand, Erschließungssituation.	2	2,0	5,0	3,0	Erstmalige Erstellung einer Erschließungsanlag	6,0
					Gewogene Punktdifferenz Y		
		22,4			$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		16,16

Absolute Bodenwerterhöhung: X = k * Y = (Z-A)

0,84 €/m²	x	16,16	=	13,57 €/m²

Anlage 2 Fotodokumentation

Mühlenbachstraße





Schloßstraße





Bachovenstraße in Blickrichtung Kirchplatz





Parkdeck an der Barbarossastraße





Mühlenbachstraße



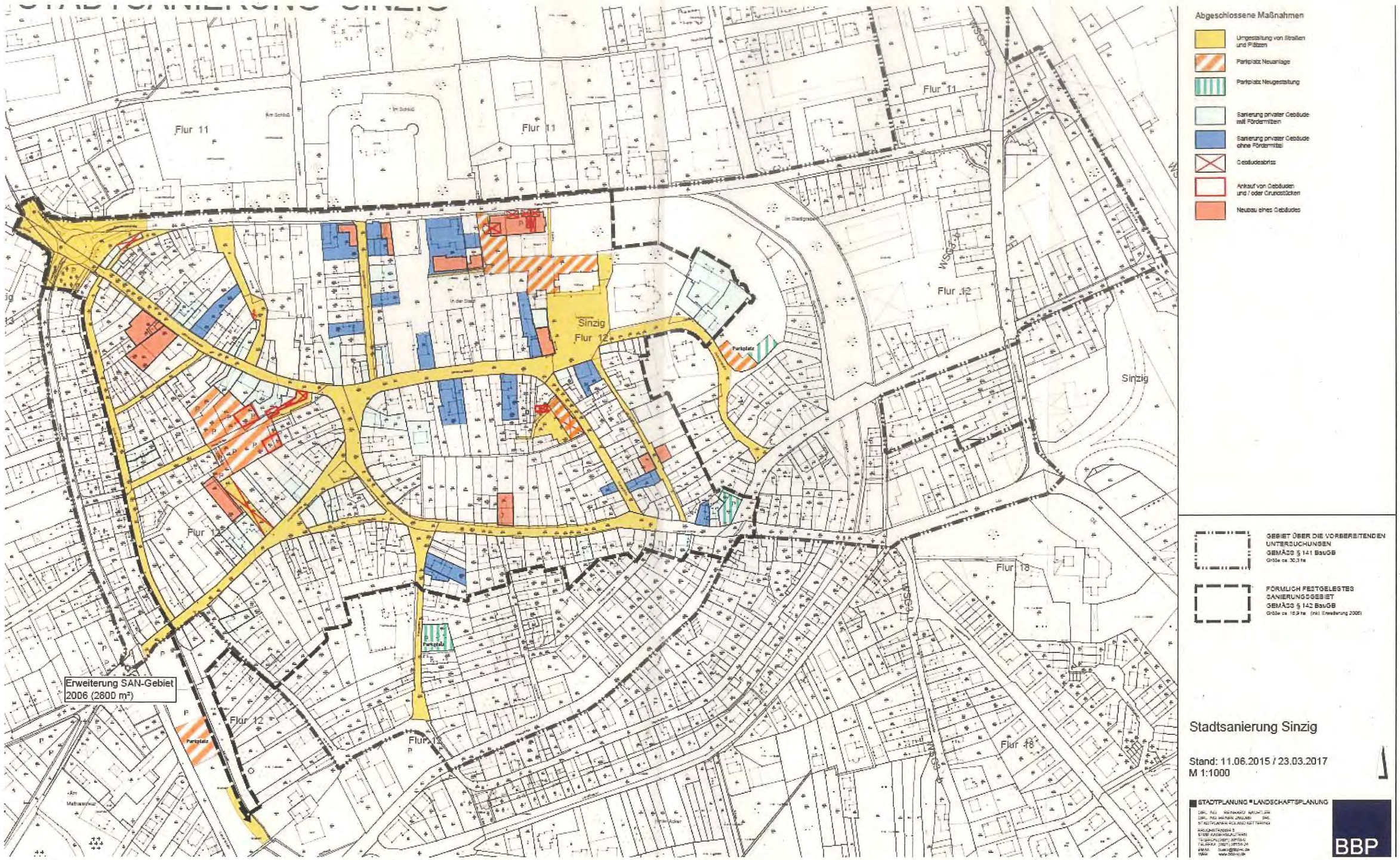


Marktplatz





Anlage 3 Maßnahmenplan


Flur 11
Flur 11
Flur 11
Sinzig
Flur 12
Flur 12
Flur 12
Flur 12
Flur 13
Flur 13
Flur 18
Flur 18
Sinzig
Parkplatz
Parkplatz
Parkplatz
Erweiterung SAN-Gebiet
2006 (2800 m²)
Abgeschlossene Maßnahmen
Umgestaltung von Straßen und Plätzen
Parkplatz Neuanlage
Parkplatz Neugestaltung
Sanierung privater Gebäude mit Fördermitteln
Sanierung privater Gebäude ohne Fördermittel
Gebäudeabriss
Ankauf von Gebäuden und / oder Grundstücken
Neubau eines Gebäudes
GEBIET ÜBER DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN GEMÄß § 141 BauGB
FORMLICH FESTGELEGTES SANIERUNGSGEBIET GEMÄß § 142 BauGB
Stadtsanierung Sinzig
Stand: 11.06.2015 / 23.03.2017
M 1:1000
STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG
BBP

Anlage 4 Denkmalschutzliste

Schalkenbach - Obervingst

Karweg 44
Hofanlage; zwei Fachwerkhäuser, tlw. massiv; gusseisernes Grabkreuz, 19. Jh.

Schalkenbach - Untervinxt

Hardstraße
Kapelle, kleiner Saalbau, evtl. 19. Jh.

Hardtstraße
Wegekreuz, 1800

Gemarkung

Grabkreuz, nördlich von Vinxt.
bez. 1661

Schuld

Kath. Pfarrkirche St. Gertrud, Hauptstraße
Westturm, Mitte 13. Jh., nach Zerstörung 1945 Neubau des Chors, urspr. 2. Viertel 13. Jh., Umbau der Ostpartie 1746 auf romanischem Grundriss; Erweiterungsbau, 1923/24, alte Kirche heute Querhalle;
Grabkreuze an der Kirche; Missionskreuz

Ahrstraße 6
Krüppelwalmdachbau, Backofen, Fachwerkscheune, 18./19. Jh.

Domhofstraße 14
Hakenhof; Fachwerkhaus, tlw. massiv, 19. Jh.

Gemarkung

Schornkapelle, an der K 16 Richtung Winnerath.
neugotischer Saalbau, bez. 1879

Senscheid

Kath. Kirche St. Peter und Paul, Hauptstraße
Saalbau, 1875/76

Sierscheid

Kapellenstraße
kath. Kapelle St. Maternus, Saalbau, 17./18. Jh.

Gemarkung

an der K 25 Richtung Harscheid.
Wegekreuz

Sinzig

Kath. Pfarrkirche St. Peter, Kirchplatz 4
spätromanische Basilika, um 1220/30, Bruchsteinbau;
14 Grabkreuze, 17./18. Jh.; unterhalb der Kirche Kriegerdenkmal, Löwe, bez. 1931, Architekt/Bildhauer Franz Brantzky, Köln

Schloss Sinzig, Barbarossastraße 35
Reste der 1337 gegründeten, 1569-74 umgebauten, 1688 zerstörten Burg: Graben, ältere Befestigung, u.a. ein Rundturm; neugotischer Schieferbruchsteinbau, 1854-58, Architekt Vinzenz Statz, Köln;
Park nach Entwurf von Peter Joseph Lénne, um 1840; Gesamtanlage mit Park

Stadtmauer
Reste der mittelalterlichen ab 1287 errichteten Stadtbefestigung: Rheinstraße: Parkanlage, die dem Graben entspricht; Turmreste; Stadtmauer, Harbachstraße: Parkplötze auf dem ehem. Graben Parkplätze; Verlängerung der Harbachstraße: Wallstraße; Koblenzer Straße: Park, der dem Graben der Stadtmauer entspricht, tlw. Mauer; Rrheinstraße: Schalenturm; Torhausgasse/Ecke Mühlbachstraße, Rest des Tores;

Ausdorfer Straße 3
Fachwerkhaus, 18. Jh., Torfahrt 19. Jh.

Ausdorfer Straße 9
expressionistischer Putzbau, 1920er Jahre

Ausdorfer Straße/ Ecke Koblenzer Straße
Brunnen, obeliskartig, bez. 1906, evtl. älter

Bachovenstraße 6
Von Lennep'sches Haus, barocker Mansardwalmdachbau, bez. Türsturz 1769

Bachovenstraße 8
dreieinhalbgeschossiger Putzbau, Mitte 18. Jh.

Barbarossastraße
Barbarossa-Denkmal, gegen 1875

Sinzig

10. Apr. 14

Barbarossastraße 1
Bahnhof, spätklassizistischer Putzbau, seitlichen Anbauten, 1880

Barbarossastraße 2
zweieinhalbgeschossiger spätklassizistischer Pyramidaldachbau, um 1890.

Barbarossastraße 15
späthisotristische Backsteinvilla, bez. 1893

Barbarossastraße 21
Amtsgericht, neuklassizistischer Putzbau, um 1913

Barbarossastraße 25
Putzvilla, bez. 1907; Gesamtanlage mit Garten

Dreifaltigkeitsweg
barocker Bildstock; Grabkreuz, 1780

Eulengasse 2
Fachwerkhaus, 18. Jh.

Eulengasse 4
Fachwerkhaus, 18./19. Jh.

Eulengasse 23 /25
sog. Trierer Hof, Fachwerkhaus, Krüppelwalmdach, Ende 18. Jh.

Gudestraße/ Ecke Kirchplatz
Wegekreuz, wohl Ende 18. Jh.

Helenenbergstraße 2, (Denkmalzone)
ehem. Minoritenkloster Helenberg, ehem. Konventsgebäude: Putzbau mit Walmdach, 18.Jh.; anstoßend Putzbau, 19.Jh. ?; alte Gartenmauer; Gesamtanlage.

Im Herrental
Friedhofskapelle, evtl. 1930/50er Jahre

Jüdischer Friedhof (Denkmalzone)
37 Grabsteine

Kirchgasse 7
Fachwerkhaus, Ständerbau, bez. 1668, nachträglich aufgestockt

Kirchgasse 18
Fachwerkhaus, Ständerbau, 18. Jh.

Kirchplatz 5
ehem. Amtshaus, jetzt Rathaus, klassizistischer Putzbau, 1836/37

(bei) Koblenzer Straße 55
preußischer Ganzmeilenstein, Basaltobelisk mit seitlichen Sitzbänken, Gusseisenadler, 1820

Koblenzer Straße 103 -109
Haus Schönberg, herrschaftliche Villa, angrenzender Vierflügel-Hof; Gesamtanlage

Koisdorfer Straße
Kreuz, spätgotisch, 16. Jh.

Kölner Straße 4
klassizistischer Walmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh., Remise und Garage, Holzarchitektur, wohl bauzeitlich; Gesamtanlage mit neubarockem Anbau, um 1910

Kölner Straße 8
großvolumige Villa, tlw. Basalt bzw. Fachwerk bzw. verschiefert, um 1910/20

Kölner Straße/ Ecke Barbarossastraße
Wegekreuz, neugotische Fiale

Kripper Straße
Torbogen der Schmitzmühle, bez. 1680

(bei) Kripper Straße 22
preußischer Halbmeilenstein, Zylinderform; daneben vier weitere Grenz- bzw. Kilometersteine

Lindenstraße/ Ecke Koblenzer Straße
Wegekreuz, Nischentyp, bez. 1688

(an) Markt 2
Wegekreuz

Mühlenbachstraße 1
Fachwerkhaus, 18. Jh., historischer Ladeneinbau

Mühlenbachstraße 31
Krüppelwalmdachbau, bez. 1805.

Mühlenbachstraße 32
Fachwerkhaus, 18./19. Jh.

Renngasse 17
Fachwerkhaus, tlw. massiv, verputzt, bez. 1850

Rheinstraße 47
ehem. Weyerburg, Krüppelwalmdachbau, bez. 1777; rückwärtig Reste der alten Umfassungsmauer; Gesamtanlage

Schlossstraße 4
zweieinhalbgeschossiger Putzbau, um 1910

Tuchergasse 14
Fachwerkhaus, 19. Jh.

Zehnthofstraße
Zehnthof, barocker Mansardwalmdachbau, bez. 1697, Orangerie, 18. Jh., neugotischer Tuffsteinbau, 1875, Garten nach Entwürfen von Peter Josef von Lenné

Sinzig - Bad Bodendorf

Kath. Pfarrkirche St. Sebastian, Hauptstraße
neugotische Hallenkirche, Backstein, 1872/73; 16 Grabkreuze, 17./18. Jh.