

Az.: GU 3444/2008

Gutachten

Teil 1 - zonales Gutachten: Beschreibender Teil

**über die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der
Stadt Otterberg**



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 12.05.2011 in der Besetzung

Herr OVR Michael Loos	Vorsitzender und Gutachter
Herrn Hans-Norbert Anspach, Sparkassenbetriebswirt	Gutachter
Herrn Rolf Bach, Vermessungsingenier	Gutachter
Frau Sylvia Bauer, Wertermittlungsfachfrau	Gutachterin
Herrn Boris Bohr, Finanzverwaltung	Gutachter
Herrn Wolfgang Gödtel, Immobilienmakler	Gutachter
Frau Cornelia Jauss, Finanzverwaltung	Gutachterin
Herrn Rene Mar, Stadtplaner	Gutachter
Frau Heike Schüler, Wertermittlungsfachfrau	Gutachterin
Herrn Gerhard Wilking, Architekt	Gutachter

die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ für zonale (Boden-) **Anfangs- und Endwerte** ermittelt.

Wertermittlungstichtag: 12.05.2011

.....
Michael Loos
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Zonale Anfangs- und Endwerte¹

im Sanierungsgebiet "Altstadtsanierung Otterberg" der Stadt Otterberg
zum **Wertermittlungstichtag** 12.05.2011

Zone	Anfangswert €/m²	Endwert €/m²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m² abgerundet (Endwert – Anfangswert)
1011	95,00 €	97,07 €	2,00 €
7001	92,00 €	92,00 €	0,00 €
7002	115,43 €	119,30 €	3,80 €
7003	115,00 €	119,20 €	4,20 €
7004	103,50 €	107,28 €	3,70 €
7005	115,00 €	120,20 €	5,20 €
7006	57,50 €	57,50 €	0,00 €
7007	113,88 €	118,04 €	4,10 €
7008	120,75 €	125,16 €	4,40 €
7009	115,00 €	120,55 €	5,50 €
7010	122,84 €	130,80 €	7,90 €
7011	74,75 €	74,75 €	0,00 €
7012	120,75 €	126,94 €	6,10 €
7013	116,26 €	123,24 €	6,90 €

¹ Graphische Darstellung siehe Anlage im Teil 2 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Zone	Anfangswert €/m²	Endwert €/m²	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m² abgerundet (Endwert – Anfangswert)
7014	96,01 €	96,01	0,00 €
7015	86,13 €	90,03	3,90 €
7016	99,62 €	102,66	3,00 €
7017	98,01 €	103,04 €	5,00 €
7018	98,99 €	103,47 €	4,40 €
7019	93,81 €	93,81 €	0,00 €
7020	86,91 €	90,08 €	3,10 €
7021	93,35 €	96,76 €	3,40 €
7022	95,00 €	95,00 €	0,00 €
7023	80,49 €	83,43 €	2,90 €
7024	104,50 €	104,50 €	0,00 €
7025	86,17 €	86,17 €	0,00 €
7026	104,50 €	108,32 €	3,80 €
7027	99,95 €	103,60 €	3,60 €
7028	86,84 €	91,03 €	4,10 €

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität:

Anfangswerte: 10.10.1989 Beschluss über die Auftragsvergabe der vorbereitenden Untersuchung

Endwerte: 12.05.2011²

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse² :

Anfangswerte: 12.05.2011

Endwerte: 12.05.2011

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

² Nach Rücksprache mit der Verbandsgemeinde Otterberg ist der Aufhebungsbeschluss für Ende 2012 geplant.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	8
2. Gebietsbeschreibung.....	10
2.1 Tatsächliche Eigenschaften.....	10
2.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3. Wertermittlungstichtage.....	15
3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse.....	15
3.2 Für die Qualitätsbemessung.....	15
3.2.1 Anfangswerte.....	15
3.2.2 Endwerte.....	15
3.2.3 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte.....	15
3.2.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	17
3.2.5 Entwicklungszustand.....	18
3.2.6 Definitionen nach § 5 ImmoWertV.....	19
4. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....	21
4.1 Erläuterung.....	21
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
4.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	22
4.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke.....	22
4.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke.....	24
4.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	24
4.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren.....	25
4.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	26
4.2.2.3 Modell Niedersachsen.....	27
4.2.3 Gewichtung	30
4.3 Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen.....	30
4.3.1 Allgemeiner Sanierungsvorteil.....	31
4.3.2 Lagevorteil.....	31
4.3.3 Vorteile durch neue Erschließungsanlagen.....	31
4.3.3.1 Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil.....	31
4.3.3.2 Allgemeiner Erschließungsvorteil.....	35
4.3.4 Sanierungsbedingte Steuervorteile.....	35
4.3.5 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen.....	35
5. Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.....	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte	4
---	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Liegenschaftskarte (Stand 19.02.2011, unmaßstäblich).....	12
Abbildung 2: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen.....	29
Abbildung 3: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte bis 150,- €/m ²	30

1. Vorbemerkungen

Antragsteller:	Verbandsgemeinde Otterberg Az.: Proj.Nr. 10563, vom 14.05.2008
Grund der Erstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB. Es wird unterstellt, dass das Gebiet 2012 aufgehoben wird. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt. Als fiktiven Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag des Beschlusses gewählt. Daher werden auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerte gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt.
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.Mai 2010 (BGBl.I.S.639) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.
Wichtige Hinweise:	Durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – scheinen jahrelang von den Gutachterausschüssen gepflegte Wertermittlungsmodelle und Vorgehensweisen in Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen a) zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke, b) zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen und

- c) zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst finden sich in den Abschnitten
 - a) 2.2 Gebietsbeschreibung (Rechtliche Gegebenheiten (z. B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen))
 - b) 4.2 Grundlagen der Wertermittlung (Auswahl des Wertermittlungsverfahrens – Bodenrichtwerte aus dem Sanierungsgebiet selbst)
 - c) 4.3 Grundlagen der Wertermittlung (Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen – Vorteile durch neue Erschließungsanlagen)

2. Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Stadt Otterberg

Das Sanierungsgebiet umfasst die „Altstadt“ von Otterberg und wird durch die Johannisstraße im Norden und Osten, der Fabrikstraße im Westen und dem Krankenpfad im Süden begrenzt.

Otterberg ist nach dem regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 als Grundzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen ausgewiesen. Otterberg hat 5.211 Einwohner (Stand 31.12.2009).



Abbildung der Topographischen Karte 1:25.000 (unmaßstäblich)

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

Bebauung: **Vor der Sanierung:** Der Bereich wird geprägt durch eine historisch gewachsene enge Wohnbebauung mit Nebengebäuden. Mehrere Gebäude befinden sich in einem renovierungsbedürftigen bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand.

	Nach der Sanierung: Die Bebauung wurde sanierungsbedingt durch einzelne Abbruch- und Neubaumaßnahmen sowie durch Instandsetzungen und Modernisierungen verbessert.
Immissionen:	Vor der Sanierung: Das Sanierungsgebiet ist durchzogen von zwei Landesstraßen jeweils mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Hauptstraße ist Geschäftszone. Die Gehwege sind noch ausreichend breit, die Fahrspur für Begegnungsverkehr und Längsparker jedoch zu schmal. Die Seitenstraßen in der Altstadt sind vom ruhenden Verkehr verstopft, besonders Kirchstraße und Mühlstraße. Es fehlt an privaten Stellplätzen für Bewohner und Beschäftigte. Die großen Parkplätze am Rand der Altstadt werden zu wenig genutzt. Nach der Sanierung: Die Hauptstraße wurde ausgebaut, die Fahrspur verbreitert und Parkbuchten für den ruhenden Verkehr angelegt.
Erschließung:	Die westlichen Grundstücke im Sanierungsgebiet sind im wesentlichen durch die Hauptstraße erschlossen, die südlichen Grundstücke durch die Sängergasse, die Lauerstraße und die Mühlstraße. Die Grundstücke im mittigen Bereich werden über die Kirchstraße, Lutherstraße, Färbergasse, Gerberstraße und Klostergasse erschlossen. Die Erschließung im nördlichen und östlichen Bereich erfolgt über die Johannisstraße, die Lauterer Straße sowie die Wallonenstraße. Der Zustand der Erschließungsstraßen erforderte überwiegend einen Umbau bzw. Neuausbau, der als Sanierungsmaßnahmen realisiert wurde. Der Stadtrat Otterberg hat aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung und der §§ 2 Abs. 1, 7 und 10 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) per Satzung die Erhebung wiederkehrender Beiträge für öffentliche Verkehrsanlagen für die Stadt Otterberg beschlossen und am 11.01.1996 bekanntgegeben.
Gestalt und Form:	Form und Ausmaß der Grundstücke können den auf dem amtlichen Kartenwerk basierenden Planunterlagen (Siehe Abbildung 1: Liegenschaftskarte (Stand 19.02.2011, unmaßstäblich)) entnommen werden. Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde nicht durchgeführt.
Baugrund:	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus, der unbelastet von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen ist.

Hierzu wird in der Broschüre „Otterberg Altstadtsanierung“ Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung August 1991, vom Planungsbüro Rittmannsperger und Kleeband in Darmstadt, näheres ausgeführt.

Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Abbildung 1: Liegenschaftskarte (Stand 19.02.2011, unmaßstäblich)

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren: Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit hat der Stadtrat am 10.10.1989 die Auftragsvergabe für die vorbereitende Untersuchung beschlossen und gemäß § 141 Abs. 3 BauGB am 19.12.1989 durch Beschluss den Beginn für die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Altstadt“ eingeleitet. Der Beschluss wurde am 11.01.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsentwurf zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurde am 02.02.1994 vom Stadtrat beschlossen und der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz gem. § 24 Abs. 2 GemO i.V.m. § 5 Abs. StBauFG zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 25.05.1994 erteilt.

Die Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ erfolgte am 09.06.1994 im Amtsblatt. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).

1. Änderung

An der östlichen Grenze wurde das Sanierungsgebiet um den Treppenweg an der Kreissparkasse und den Spielplatz, sowie den Krankenpfad an der südlichen Grenze durch den Beschluss des Stadtrates vom **14.02.2001 erweitert**. Eine Genehmigungspflicht bestand nach Auskunft der Stadtverwaltung Otterberg für die Änderungssatzung nicht.

Die Satzung zur **1. Änderung** der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ wurde am **21.02.2002** bekannt gemacht. Die betroffenen Grundstücke unterliegen somit seit dem **21.02.2002** dem besonderen Städtebaurecht.

Darstellung im
Flächennutzungsplan: Siehe Teil 2 Abbildung 3: 1. Änderung der Sanierungssatzung
Für den Bereich des Sanierungsgebietes enthält der Flächennutzungsplan von Otterberg die Darstellung „gemischte Baufläche“ (M). Eine sanierungsbedingte Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erfolgt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan: Im Sanierungsgebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das sanierungsunbeeinflusste Baurecht ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Baulasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Zu- oder Abschläge sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.

3. Wertermittlungsstichtage

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse³

12.05.2011

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

Da dieser Zeitpunkt nicht bekannt ist, wird das Inkrafttreten der Aufhebungssatzung fiktiv auf den Stichtag 12.05.2011 (Datum der Gutachterausschusssitzung zur Festlegung der Werte) gelegt.

3.2 Für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Grundsätzlich gilt hier der 10.10.1989 (Datum des Beschlusses des Stadtrates über die Auftragsvergabe der vorbereitenden Untersuchung). Dies ist der früheste, dem Gutachterausschuss benannte Zeitpunkt in dem die Absicht eine Sanierung durchzuführen in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

3.2.2 Endwerte

12.05.2011

Da die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, mussten im Einzelfall die künftigen – also noch nicht fertiggestellten oder überhaupt noch nicht realisierten – Maßnahmen in die Ermittlung der Endwerte einfließen.

3.2.3 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte

Auf folgendes Problem bzw. folgende Problemlösung soll an dieser Stelle hingewiesen werden. Das nachfolgende Zitat spricht zwar vorrangig die Entwicklungsmaßnahme an, aber im Hinblick auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – Az. 6 A 10530/04 – wird darauf verwiesen, dass dieses Problem auch im Sanierungsverfahren – nämlich dann, wenn „werdendes Bauland“ entwickelt wird – auftreten kann. Wie im Folgenden noch ausgeführt wird, darf dann die Qualität des „werdenden Baulands“ zum o.g. Stichtag der Qualitätsbemessung für die Anfangswerte 1989 nicht eingefroren werden, soweit auch ohne Sanierung sich eine Verkürzung der Bauerwartung einge-

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

stellt hätte. Risthaus⁴ führt dazu folgendes aus (Zitat Anfang):

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

Im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen ist bei Entwicklungsmaßnahmen in der Regel davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Weiterentwicklung auch ohne Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme stattgefunden hätte. Auch ohne Entwicklungsmaßnahme wäre das betreffende Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird dieser Prozess jedoch beschleunigt und somit ergibt sich eine Verkürzung der Wartezeit bis zur Baureife. Damit bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nur entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen erfasst werden, ist jeweils zu untersuchen, welche Qualität die betreffenden Grundstücke gehabt hätten, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre⁵.

Diese Auffassung ist von SEELE in einem Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in einem Entwicklungsbereich vertreten und vom Landgericht Kiel⁶ bestätigt worden⁷.

KLEIBER⁸ hält diese Interpretation für unzutreffend. Aus dem sich aus der Verfassung ergebenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folge, dass eine Entwicklungsmaßnahme nur eingeleitet werden dürfe, wenn die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ohne diese Maßnahme nicht verwirklicht werden können. Ohne die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme könne es somit nicht zu

⁴ Aus RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, so auch Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/3.3/15.

⁵ In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP. 1993, S. 17.

⁶ Landgericht Kiel, Urteil v. 3.11.1988 – 19 O 4/83 – GuG (1990), S. 103 ff und – mit Anmerkungen von SEELE – VR (1995) S.51 ff.

⁷ Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

⁸ KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

Bodenwertsteigerungen in dem betreffenden Gebiet kommen. Die von KLEIBER vorgenommene Auslegung des Subsidiaritätsprinzips wird jedoch von der Rechtsprechung nicht bestätigt. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof⁹ ausgeführt, dass die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme zulässig sei, um Beeinträchtigungen durch eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik zu vermeiden und um zu erreichen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem zeitlich angemessenen Rahmen verwirklicht werden könne. Daher ist davon auszugehen, dass Bodenwertsteigerungen in Entwicklungsgebieten auch dann eintreten würden, wenn eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde." (Zitat Ende)

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

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

3.2.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand

Hinsichtlich der ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aus.

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

Sanierungsbeeinflusster Zustand

Durch die Sanierung wurden die Mühlstraße, die Lutherstraße, die Wallonenstraße, die Luisenstraße, der Krankenpfad und Teileberei-

⁹ Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30.07.1984 – Nr. 14 N 83 A.857, zitiert in LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15f.

che der Kirchstraße neu ausgebaut. In der Haupt- und Bergstraße wurde der Gehweg ausgebaut.

Diesbezüglich dürfen jedoch keine Erschließungs- und Ausbaubeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB), sondern die Werterhöhung muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „zonalen Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln.

Im Bereich der Sanierungsbebauungspläne kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebauungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 3 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.

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Otterberg sind jedoch keine sanierungsbedingten Bebauungspläne aufgestellt worden, so dass keine diesbezüglichen Wertvorteile durch ersparte Kostenerstattungsbeträge entstanden sind. Das heißt, die zonalen Endwertgrundstücke sind (fiktiv) als beitrags- und abgabefrei zu bewerten.

3.2.5 Entwicklungszustand

Anfangswerte

Nach § 154 Abs. 2 BauGB sind die Anfangswerte so zu bestimmen, als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden. Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 12.05.2011 zu ermitteln, wobei **sowohl der Entwicklungszustand als auch die Allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.** Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den Anfangswert auf den Zeitpunkt des Be-

schlusses des Ortsgemeinderats über die Ausschreibung der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen. Denn erst ab diesem Zeitpunkt tritt eine gewisse Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird.

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

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

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden keine zonalen Anfangswerte abgeleitet, da die Grundstücke nur vereinzelt vorkommen.

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

Endwerte

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). Allgemein liegt der Entwicklungszustand beitrags- und abgabenfreies „baureifes Land“ i.S.d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV vor. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Im übrigen ergibt sich die 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 keine zonalen Endwerte abgeleitet, da derartige Grundstücke nur vereinzelt vorkommen. Da die Bewertungsobjekte (überwiegend) bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabenfreies baureifes Land im Sinne

des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

3.2.6 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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 gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4. Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

4.1 Erläuterung

Kaufpreissammlung

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

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

Verkehrswert

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

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

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

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des **Anfangs-** und **Endwertes**, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (**Vergleichswertverfahren** durch Preisvergleich gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte**¹⁰⁾ zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV)

¹⁰⁾ 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.

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung¹¹⁾ – 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 dürfen¹²⁾. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu **marktkonformen** Ergebnissen¹³⁾. Wegen der eindeutigen Regelung in § 16 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

4.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1,2 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.

4.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

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

¹¹⁾ BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

¹²⁾ BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

¹³⁾ Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

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 Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Auch diese Vorschrift hilft nicht immer weiter, da oftmals Vergleichsgebiete fehlen, 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 vorkommen¹⁴⁾. **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 Rechtsprechung¹⁵⁾ im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

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

¹⁴⁾ Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i. d. R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

¹⁵⁾ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

4.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz¹⁶⁾, 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 lautet folgendermaßen:

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

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

BW = Bodenwert

SW_{Geb} = Sachwert der baulichen Anlagen

boG = besondere objektspezifische Gegebenheiten

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

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

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

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

4.2.2 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 „**Vergleichs-**

¹⁶⁾ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

faktorverfahren“ bezeichnet. Diese Verfahren haben dann eine günstigere Fehlerfortpflanzung, wenn mit diesen Verfahren der Endwert unmittelbar aus dem Anfangswert abgeleitet wird und nicht Anfangswert und Endwert isoliert voneinander aus Kaufpreisen bestimmt werden.

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

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

zur Anwendung.

4.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den **originären Datenbestand dar (z. B. Kaufpreise)**, sondern **diesbezügliche Ableitungen (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)¹⁷. Deshalb erhalten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „A“ (Anfangswert), ohne jedoch Anfangswerte zu sein.

¹⁷ Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

Denn Anfangswerte beziehen sich bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (vgl. §§ 162, 163 BauGB). Der Zusatz „A“ 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 „E“ (Endwert), ohne jedoch Endwerte zu sein¹⁸). 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 „A“ und „E“ handelt es sich daher um Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, nicht um die besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, da letztere nur auf Antrag auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Bei den besonderen Bodenrichtwerten handelt es sich insbesondere um zonale Anfangs- und Endwerte mit dem Wertermittlungstichtag „Abschluss der Sanierung“.

Werden die sanierungsunbeeinflussten und die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte¹⁹) – 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.

4.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

Statt aus sanierungsbeeinflussten Vergleichskaufpreisen unbebauter oder bebauter Grundstücke oder aus sanierungsbeeinflussten Boden-

¹⁸ In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „E“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

¹⁹ Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

richtwerten Endwerte zu ermitteln, können diese auch aus Anfangswerten mittels der Komponentenmethode abgeleitet werden.

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

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

- der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- der Ausbaubeitragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Straßenausbau und dem damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- der Lagevorteil aus der Summe der in Abschnitt 4.3.1 beschriebenen Wohnumfeldverbesserungen.

4.2.2.3 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 3: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte bis 150,- €/m²), 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 **Misstände** – Anfangszustand – und die **Maßnahmen** – Neuordnungszustand (siehe Abbildung 2: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen).

Jeder Rahmen ist wiederum in die **vier Komplexe**

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

gegliedert. Die vier Komplexe sind in **zehn Klassen** in Form einer Rangskala von 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. Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Misstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen.

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

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

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

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände im „ Modell Niedersachsen “												
Komplex	Klasse	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	Intakt	überwiegend intakt	geringste Mängel	mehrere einzelne Mängel	geringste Mängel	Instandsetzungs- und Modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedürftig	grundlegend Instandsetzungs- und Modernisierungsbedürftig	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzureichende Gesamtsituation	unzureichende Gesamtsituation
(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen erforderlich	Zugänglichkeit der Grundstücke ungenügend	unzureichend	Grundstückszuschnitt ungenügend	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbau substanz	übermäßige Verdichtung u. störende Gemengelage	unzureichende Gesamtsituation	unzureichende Gesamtsituation
(3) Nutzung, Verdichtung, Gemengelage	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringste Beeinträchtigungen	geringste Beeinträchtigungen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	unzureichende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung
(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	Umleitung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	umfassende Verbesserung der Verhältnisse, auch Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	umfassende Verbesserung der Verhältnisse, auch Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen im „ Modell Niedersachsen “												
Komplex	Klasse	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) Bebauung	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung 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 Erschließungsanlagen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umliegung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umliegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umliegung	umfassende Neuaufteilung und Umliegung
(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	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Veränderung des baulichen Nutzung	Entkernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	umfassende Verbesserung der Verhältnisse, auch Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung der Infrastruktur	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umleitung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	umfassende Verbesserung der Verhältnisse, auch Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Abbildung 2: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

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

Abbildung 3: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte bis 150,- €/m²

4.2.3 Gewichtung

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

4.3 Qualifizierung der sanierungsbedingten Maßnahmen

Vorbemerkungen

Aus folgenden Maßnahmen können sich im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ in der Stadt Otterberg sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ergeben:

4.3.1 Allgemeiner Sanierungsvorteil

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

4.3.2 Lagevorteil

Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage sowie die Wohnumfeldverbesserung (Ansehnlichkeit des näheren und weiteren Umfeldes, Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen, Gestaltung von Parkplätzen, Ruhezonen, Gestaltungselementen, Verkehrsberuhigung) führen zu einem Lagevorteil.

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 Nettokaltmieten²⁰⁾ 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 erhoben. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjekts überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.3.3 Vorteile durch neue Erschließungsanlagen

4.3.3.1 Erschließungs- und 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 Grundstücks-

²⁰⁾ Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

markt darauf zu untersuchen, inwieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken.

In der Stadt Otterberg werden wiederkehrende Beiträge nach § 10a KAG erhoben.

In Rheinland-Pfalz können durch Satzung bestimmen, dass anstelle der Erhebung einmaliger Beiträge nach § 10 KAG²¹⁾ die jährlichen Investitionsaufwendungen für Verkehrsanlagen nach Abzug des Gemeindeanteils als wiederkehrender Beitrag auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt wird (§ 10a KAG). In der Satzung kann bestimmt werden, dass sämtliche zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen des gesamten Gebietes oder einzelner, voneinander abgrenzbarer Gebietsteile der Gemeinde eine einheitliche öffentliche Einrichtung bilden, für deren Ausbau vorteilsbezogene Beiträge von Grundstücken erhoben werden können, welche die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer dieser Verkehrsanlagen haben (§ 10a Abs. 1 Satz 2 KAG).

Auch von den Eigentümern von Grundstücken im Sanierungsgebiet können für den Wiederaufbau von Straßen außerhalb des Sanierungsgebiets – solange die Verschonungsregelung des § 10a Abs. 5 KAG nicht greift (vgl. OVG RLP, Urteil vom 10.06.2008 – 6 C 10255/08) – wiederkehrende Beiträge erhoben werden. Werden dagegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert und verbessert, sind die Vorschriften über die Erhebung von (Erschließungs- oder Ausbau-) Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Dennoch sollen die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke für den Vorteil aus den ersparten Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen einen Beitrag leisten (entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge i. S. d. § 135a Abs. 3 BauGB). Denn der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet regelmäßig zu einer Erhöhung des Bodenwerts führt, der durch den Sanierungsausgleich (Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB) (mit-) abzuschöpfen ist (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Als Ausgleich für die Leistung der Ausgleichsbeträge können die Gemeinden durch Satzung Überleitungsregelungen treffen (§ 10a Abs. 5 Satz 3 KAG). Die Überleitungsregelungen sollen vorsehen, dass die betroffenen Grundstücke für einen Zeitraum von höchstens 20 Jahren seit der Entstehung des Beitragsanspruchs bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags nicht berücksichtigt und auch nicht beitragspflichtig werden sollen (§ 10a Abs. 5 Satz 4 KAG).

Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Satz 1 aus (ersparten fiktiven) wiederkehrenden Beiträgen i. S. d. § 10a KAG

Vorbemerkungen

Grundsätzlich setzt die Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen voraus, dass eine oder mehrere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die für die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet Vorteile bewirken. Nach § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind aber nicht diese Vorteile, sondern ausschließlich die daraus resultierenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abzuschöpfen. D.h., es reicht nicht aus, dass die Sanierungsmaßnahme bzw. die Sanierungsmaßnahmen beispielsweise geldwerte Vorteile für die Eigentümer darstellen, sie müssen sich

²¹⁾ Kommunlabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) vom 20.06.1995 GVBL. 1995, S. 175

speziell als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auswirken. Somit können durch Sanierungsmaßnahmen bedingte geldwerte Vorteile, die sich nicht als sanierungsbedingte Werterhöhungen im Bodenwert niederschlagen, nicht abgeschöpft werden.

Im vorliegenden Fall bewirkt der Straßenausbau, dessen Investitionskosten – ohne förmlich festgesetztes Sanierungsverfahren – als wiederkehrende Beiträge abgeschöpft würden, einen geldwerten Vorteil²²⁾. Denn in Sanierungsgebieten werden für die sanierungsbedingt ausgebauten Straßen Überleitungsregelungen geschaffen, nach denen die betroffenen Grundstücke für einen Zeitraum von höchstens 20 Jahren seit der „Entstehung des Beitragsanspruchs“ bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrags nicht berücksichtigt und auch nicht beitragspflichtig werden (Verschonungsregel nach § 10a Abs. 5 KAG). Bei diesen ersparten wiederkehrenden Beiträgen handelt es sich generell nicht allein um den Betrag, der während der Sanierung im übrigen Gemeindegebiet erhoben wird, sondern um fiktive Beiträge, da der Vorteil immer aus dem Vergleich der Fallgestaltung „Situation ohne Sanierungsrecht“ (d.h., insbesondere fiktive Ausklammerung des § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB) mit der Fallgestaltung „Situation mit Sanierungsrecht“ (d.h., insbesondere unter Beachtung einer ggf. angewandten Verschonungsfrist und der Nichtberücksichtigung der Kosten für den sanierungsbedingten Ausbau der Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet bei den wiederkehrenden Beiträgen) abgeleitet werden muss. Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass bei der Betrachtung „ohne Sanierungsrecht“ auch die Kosten²³⁾ für den Ausbau der im Bereich des Sanierungsgebiets hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB bei der Ermittlung des (fiktiven) wiederkehrenden Beitrags zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung des Sanierungsrechts können diese wiederkehrenden Beiträge gar nicht erhoben werden, weil das Beitragsrecht des BauGB und des KAG im Sanierungsgebiet nicht angewendet werden darf. Da der durch die Sanierung bewirkte Vorteil aber aus dem o. g. Vergleich ohne und mit Sanierungsrecht abgeleitet werden muss, ist dementsprechend generell auf diesen fiktiven Betrag abzustellen. Es dürfen nun aber aufgrund der eindeutigen Regelung in § 154 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Satz 1 („durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts“) nicht einfach die ersparten wiederkehrenden Beiträge als Sanierungsvorteil dem Ausgleichsbetrag zugrunde gelegt werden (BVerwG, Beschluss vom 21.01.2005 – 4 B 1.05); vielmehr ist zu prüfen, ob sich wiederkehrende Beiträge werterhöhend auf den Bodenwert auswirken.

Gegen die Annahme einer werterhöhenden Wirkung der wiederkehrenden Beiträge spricht indes vieles:

a) Wird die Verschonungsregelung nicht angewandt, ist das Grundstück im Sanierungsgebiet auch während der Sanierung für Ausbaumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets beitragspflichtig (OVG RP, Urteil vom 10.06.2008 – 6 C 10255/08 -). Insoweit „erspart“ sich der Eigentümer nur wenig²⁴⁾.

²²⁾ Neben dem geldwerten Vorteil aus ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen entsteht i. d. R. zusätzlich ein Lagevorteil aus der meist deutlich ansprechenderen Ausgestaltung der Erschließungsanlagen im Zuge der Durchführung der Sanierung.

²³⁾ Nach Abzug des Gemeindeanteils.

²⁴⁾ Der Unterschied zwischen den ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen (Beitrag ohne Sanierungsrecht) und denen, die ohne Verschonungsregelung verlangt werden können, besteht darin, dass bei den „Beiträgen ohne Sanierungsrecht“ auch die Kosten des Ausbaus für die Straßen im Sanierungsgebiet enthalten sind. Wie aber oben bereits ausgeführt wurde, kommt es für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht auf die ersparten realen wiederkehrenden Beiträge, sondern auf die ersparten fiktiven

Greift dagegen die Verschonungsregelung des § 10a Abs. 5 KAG, fallen im Sanierungsgebiet keine wiederkehrenden Ausbaubeiträge an. Doch muss der Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet damit rechnen, dass er spätestens nach Ablauf der Verschonungsfrist auch für Ausbaumaßnahmen im gesamten Gemeindegebiet beitragspflichtig wird. Auch während der Verschonungsfrist bieten die nicht zu leistenden fiktiven wiederkehrenden Ausbaubeiträge für einen großen Teil der Eigentümer kein Einsparungspotential. Denn nach § 556 Abs. 1 BGB können die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Hierfür gilt die Betriebskostenverordnung – BetrKV – vom 25.11.2003 (BGBl I S. 2346) fort. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 BetrKV sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks Betriebskosten. Wiederkehrende Beiträge sind laufende Entgelte, die als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen (§ 10 a Abs. 7, § 7 Abs. 7 KAG). Also könnte der Eigentümer die ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträge an den Mieter „weiterreichen“, so dass die Verschonungsregelung für diesen Eigentümerkreis keinen messbaren Vorteil beinhaltet (mit und ohne Verschonungsregelung wird er gleich (fiktiv) belastet)²⁵.

Kann der Eigentümer die wiederkehrenden Beiträge aufgrund der Eigennutzung des Grundstücks nicht weitergeben, so bestünde der Vorteil während der Verschonungsregelung in den ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen für Ausbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets (abgestellt auf die Situation ohne Sanierungsrecht). Dieses Einsparungspotential ist aber nur schwer zu kalkulieren. Da jede Ausbaumaßnahme von der Gemeinde mit einem eigenen Anteil mitfinanziert werden muss, ist kaum absehbar, ob und in welchem Umfang Ausbaumaßnahmen in der gesamten Gemeinde gerade in den nächsten 20 Jahren erfolgen werden. Eine Absehbarkeit ist allenfalls im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung gegeben. Aus eigener Erfahrung schwanken in vielen Orten die wiederkehrenden Beiträge für Straßen je nach Bautätigkeit und -fortschritt erheblich. Dabei ist es keine Seltenheit, dass in dem einen Jahr überhaupt kein Beitrag erhoben wird, im nächsten lediglich ein Beitragssatz von wenigen Cent festgesetzt wird und im übernächsten mehrere Euro pro Quadratmeter angefordert werden. Nach alledem dürfte es sich daher zur Ermittlung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträge verbieten, aus § 10 a Abs. 5 KAG eine Hochrechnung für maximal 20 Jahre abzuleiten.

b) *Strotkamp* hat in den 80iger Jahren nachgewiesen, dass sich die Einführung der wiederkehrenden Gebühren für das Oberflächenwasser nicht auf die Preisentwicklung der Bodenwerte ausgewirkt hat. Entsprechendes muss für die den Bodenwert beeinflussende Wirkung der wiederkehrenden Beiträge nach § 10a KAG vermutet werden. Die Formulierung in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB verlangt dem gegenüber einen zweifelsfreien Nachweis der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Der Nachweis von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus dem geldwerten Vorteil „Einsparung von wiederkehrenden Beiträgen“ ist jedoch schon wegen fehlender Vergleichspreise nicht möglich. Denn Sanierungsgebiete sind regelmäßig weit überwiegend bebaute Bereiche. Aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke lässt sich ein Werteeinfluss, der deutlich unter der üblichen Variationsbreite der Kaufpreise liegt, nicht ableiten. Wenn überhaupt käme hier nur eine Auswertung von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in Betracht. Unbebaute Grundstücke sind aber weder in Sanierungsgebieten noch in Vergleichsgebieten in annähernd ausreichender Anzahl vorhanden. Ganz

wiederkehrenden Beiträge an, die sich ohne Sanierungsrecht ergeben würden.

²⁵ abweichend AG Greiz, Urteil vom 13.07.1998 – 4 C 247/98

abgesehen davon, dass die Grundstücke dann noch veräußert werden müssen, um auf entsprechende Vergleichspreise zurückgreifen zu können. Der Ausweg, auf Vergleichspreise aus Neubaugebieten zurückzugreifen, der bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus einmaligen Ausbaubeiträgen beschritten wurde, ist versperrt, da das BauGB für die Ersterstellung von Erschließungsanlagen keine wiederkehrenden Beiträge vorsieht.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz eines Ausbauvorteils durch Kapitalisierung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen zu verzichten, weil sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht bildet bzw. zumindest der diesbezügliche Beweis nicht zu erbringen ist. Es verbleibt aber auf jeden Fall der Lagevorteil aus der Neugestaltung der Erschließungsanlagen.

4.3.3.2 Allgemeiner Erschließungsvorteil

Hier handelt es sich um einen Lagevorteil, der insbesondere durch die Neuherstellung von Erschließungsanlagen in deutlich höherer Qualität entsteht, so dass sich Bodenwerterhöhungen über die Bodenwerterhöhungen aus den eingesparten Erschließungsbeitrags- und Ausbaukosten hinaus bilden.

Zur Vermeidung von Doppelberücksichtigungen werden die bodenwirksamen eingesparten Erschließungs- und Ausbaukosten auf einen Betrag einer durchschnittlichen Erschließungssituation begrenzt

4.3.4 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.

4.3.5 Qualifizierung der konkreten Sanierungsmaßnahmen

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind nach Auskunft des Sanierungsträgers und der Stadtverwaltung Otterberg von der öffentlichen Hand (vgl. §§ 146 – 148 BauGB) bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 2. Teilsatz BauGB) durchgeführt worden:

- barrierefreier Ausbau der Wallonenstraße, Mühlstraße, Lutherstraße, Luisenstraße und Teilbereiche der Kirchstraße
- Umgestaltung der Gehwege entlang der Hauptstraße und Teilbereiche der Bergstraße
- Ausbau der Treppenwege im Sanierungsgebiet
- Neue Parkraumgestaltung entlang der Hauptstraße
- Umgestaltung des Pfarrer-Kirchner-Platzes
- Umgestaltung öffentlicher Flächen entlang der Kirchstraße
- Brunnenanlage und Wasserlauf an der Mühlstraße
- Ausbau Krankenpfad

- Neugestaltung des Stadthauses
- Modernisierung der öffentlichen Toilettenanlage
- Modernisierungen, Instandsetzung, Sanierung und Neubau von Wohnungen
- Abbruch von überalterten Gebäuden

5. Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte erfolgt in Teil 2 des Gutachtens.