



Az.: GU 3444/2008

Gutachten

**Teil 2 - zonales Gutachten:
Ermittlung der Anfangs- und Endwerte**

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Bodenrichtwerte	4
1.1 Im Allgemeinen.....	4
1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg.....	5
1.3 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 1000, 1010 und 1011.....	6
2. Ermittlung der Anfangswerte (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte) 8	8
2.1 Besondere Bodenrichtwerte.....	8
2.1.1 Vorbemerkung	8
2.1.2 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag.....	9
2.2 Vergleichskaufpreisverfahren.....	10
2.2.1 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	10
2.2.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	10
2.3 Bodenrichtwertverfahren).....	19
2.3.1 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Anfangswert) der Zonen 1011 und 7000-7028.....	20
3. Ermittlung der Endwerte (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)....	60
3.1 Vergleichskaufpreisverfahren.....	60
3.2 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“ der Zonen 1011 und 7001-7028.....	61
3.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte,“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“ der Zonen 1011, 7001 – 7028.....	90
4. Literaturverzeichnis.....	128

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Altstadtsanierung Otterberg" der Stadt Otterberg.....	4
Tabelle 2: Richtwertzone 1000: Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Grundstücke.....	11
Tabelle 3: Richtwertzone 1010: Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Grundstücke.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschluss des Gutachterausschusses vom 12.05.2011.....	106
Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung (ohne Maßstab).....	107
Abbildung 3: 1. Änderung der Sanierungssatzung.....	108
Abbildung 4: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2010).....	109
Abbildung 5: Anpassung der Bodenrichtwertzonen in der Bergstraße.....	110
Abbildung 6: Anpassung der Bodenrichtwertzonen in der Sängergasse.....	111
Abbildung 7: Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs.2 BauGB (Wertermittlungsstichtag 12.05.2011).....	112

1. Bodenrichtwerte

1.1 Im Allgemeinen

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

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

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

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2010 (Abbildung 3) entnommen werden.

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

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

1.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg

Zonierung 1992	Ohne Nummer	Ohne Nummer	
Zonierung 1994 – 1995	10	30	
Zonierung 1997	10	51	
Zonierung 1999	1000	1010	
Zonierung 2001	1000	1010	1011
Zonierung ab 2010	1000	1010	1011
Stichtage			
31.12.1992	145 DM	100 DM	
31.12.1994	150 DM	110 DM	
31.12.1995	170 DM	120 DM	
31.12.1997	190 DM	150 DM	
31.12.1999	210 DM	170 DM	
31.12.2001	118 € (A)	97 € (A)	97 € (A)
31.12.2003	115 € (A)	95 € (A)	95 € (A)
01.01.2006	115 € (A)	95 € (A)	95 € (A)
01.01.2008	115 € (A)	95 € (A)	95 € (A)
01.01.2010	115 € (A)	95 € (A)	95 € (A)

Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei

(A) = Sanierungsvermerk

Die Zone 51 ist 1997 durch Zusammenlegung der Zonen 30 und 50 entstanden

Die Abgrenzung der Zone 1010 entspricht der alten Zone 30

Die Zone 1011 ist 2001 entstanden

Tabelle 1: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Altstadtsanierung Otterberg" der Stadt Otterberg

1.3 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 1000, 1010 und 1011

Zone 1000

Stichtag:	01.01.2010
Bodenrichtwert ¹ :	A 115,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Bauweise:	offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Grundstücksfläche:	600 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

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

Zone 1010

Stichtag:	01.01.10
Bodenrichtwert:	A 95,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Bauweise:	offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Grundstücksfläche:	400 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

Zone 1011

Stichtag:	25.11.10
Bodenrichtwert:	A 95,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Bauweise:	offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Grundstücksfläche:	400 m ²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

2. Ermittlung der Anfangswerte (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

2.1 Besondere Bodenrichtwerte

2.1.1 Vorbemerkung

Den früheren „Grundwerten“ nach § 3 Ausgleichsbetragsverordnung entsprechen nunmehr die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ i. S. § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB (vgl. Kap. 3.3.3.2).

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

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungstichtag 12.05.2011 die im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2010) festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte** (vgl. Kap. 3.3.2.2) zugrunde.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvorschriften, wurden entsprechend berücksichtigt wobei die Bodenrichtwerte vom 01.01.2010 als Ausgangswerte für die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags zum 12.05.2011 ohne Veränderung und Extrapolation angehalten wurden (Abbildung 4: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2010)).

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen musste in 2 Fällen aufgrund rechtlichen und örtlichen Gegebenheiten angepasst werden (Abbildung 5: Anpassung der Bodenrichtwertzonen in der Bergstraße und Abbildung 6: Anpassung der Bodenrichtwertzonen in der Sängergasse).

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

Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum Qualitätsstichtag, d. h. nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungseinfluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage einerseits, sowie unter Beachtung der Relation der Bodenrichtwerte auch außerhalb des Sanierungsgebietes andererseits, die Wertzonen (Abbildung 7: Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs.2 BauGB (Wertermittlungstichtag 12.05.2011)) insgesamt bestimmt.

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

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche. **Wertrelevante Unterschiede der GFZ und der Fläche waren im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg nicht feststellbar.**

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

Baureifes Land sind nach § 5 Abs.4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Auf diesen Grundlagen ermitteln die Gutachter nach den entsprechenden Bewertungskriterien insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten die „Besonderen Bodenrichtwerte“ für zonale Anfangswerte zum fiktiven Wertermittlungsstichtag 12.05.2011.

2.1.2 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:

Qualitätsstichtag: 10.10.1989 Beschluss über die Auftragsvergabe für die vorbereitenden Untersuchungen.

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

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

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

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

Da über die Jahre stetig Qualitätsverbesserungen sowohl der Bodenrichtwerte als auch der Zonen erreicht wurden (siehe hierzu auch Kap. 3.3.2.2) und Bedenken einer Fortschreibung (über 20 Jahre) der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) Boden-

richtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2010 als Ausgangswerte zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

2.2 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete² (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. Die Anzahl der verwendbaren Vergleichspreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus den Vergleichspreisen sicher ermitteln zu können. Im übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

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

Für den Zeitraum vom 01.01.1990 bis zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2011 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 9 Kauffälle selektiert werden.

Hiervon waren 7 Kauffälle für einen Preisvergleich geeignet. 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 mit dem Anfangswertgrundstück vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 12.05.2011 angepasst und dargestellt (Tabelle 2: Richtwertzone 1000: Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Grundstücke und Tabelle 3: Richtwertzone 1010: Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Grundstücke). Dort werden sie einem Ausreißertest unterzogen, sodass letztendlich 6 Kauffälle als Vergleichspreise zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden.

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

Für den gleichen Zeitraum, wie für die Vergleichspreise unbebauter Grundstücke, konnten 92 Vergleichspreise bebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung selektiert werden.

Bei vielen älteren Kaufverträgen war es nicht mehr möglich, den Zustand zum Zeitpunkt des Verkaufes zu ermitteln (Um-, Anbauten und Modernisierung nach Verkauf) Der Gutachterausschuss hat sich daher auf die Kauffälle der letzten 10 Jahre beschränkt. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Kauffälle auf 62. Bei einer weiteren Überprüfung entfielen weitere, durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kauffälle wodurch sich die Anzahl nochmals reduzierte.

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens³ 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

² § 15 Abs. 1 ImmoWertV

³ Vgl. Ausführungen in Abschnitt 4.2.1.2

2000), die Baunebenkosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst.

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

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

Mit diesem Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert⁴⁾ berechnet (Kaufpreis / Marktanpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Wert der Nebenanlagen und Baunebenkosten). In ggf. mehreren Iterationen wird mit dem vorläufigen Bodenwert (€/m²) und Gebäudewert ein verbesserter vorl. Sachwert berechnet, der erneut marktangepasst zu einem verbesserten Bodenwert führt.

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden wie die sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken an den Wertermittlungstichtag 12.05.2011 angepasst.

Nachdem weitere Kauffälle beim Ausreißertest gestrichen wurden, konnten 36 Kauffälle bebauter Grundstücke in den folgenden Tabellen für die einzelnen Richtwertzonen eingetragen werden.

Als Vergleichspreise für die Bestimmung des Anfangswertes wurden nur 31 Kauffälle benutzt, die einem erneuten zonalen Ausreißertest, standhielten.

⁴ Das Adjektiv „vorläufig“ drückt hier aus, dass der vorläufige Bodenwert durch weitere Iterationen verbessert wird.