

Richtwertzone 1000

Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Grundstücke

Zone	Art des Kauffalls	Kaufpreis (KP), boG- bereinigt	Kaufpreis Fläche	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Bodenpreisindex	angepasste Vergleichs- preise	Gewicht P	Wertetabelle ohne Ausreißer	Anmerkung	
		€	€/m ²	geschätzte Beiträge €/m ²		LGMB 2009 1994=100					
7002	Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke	12.169	86,92	frei	0	115,3	124,92	2	124,92		
	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	27.058	108,23	frei	0	165,8	108,17	1	108,17		
							Mittel:	116,55	3,0		
							Ausreißer > Mittel +	30%	151,51		
						Ausreißer < Mittel -	30%	81,58			
						Mittel ohne Ausreißer:		119,34 €/m²			
7007	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	18.526	97,51	frei	0	155,6	103,82	1	103,82		
							Mittel:	103,82	1,0		
							Ausreißer > Mittel +	30%	134,97		
							Ausreißer < Mittel -	30%	72,67		
						Mittel ohne Ausreißer:		keine Mittelbildung			
7010	Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke	4.295	61,36	frei	0	113,2	89,84	2	89,84		
							Mittel:	89,84	2,0		
							Ausreißer > Mittel +	30%	116,79		
							Ausreißer < Mittel -	30%	62,89		
						Mittel ohne Ausreißer:		keine Mittelbildung			
7013	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	50.158	115,84	frei	0	150,5	127,57	1	127,57		
							Mittel:	127,57	1,0		
							Ausreißer > Mittel +	30%	165,84		
							Ausreißer < Mittel -	30%	89,30		
						Mittel ohne Ausreißer:		keine Mittelbildung			

Tabelle 2: Richtwertzone 1000: Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Grundstücke

Richtwertzone 1010

Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Grundstücke

Zone	Art des Kauffalls	Kaufpreis (KP), boG-bereinigt	Kaufpreis	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Bodenpreisindex LGMB 2009 1994=100	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer	Anmerkung	
		€	€/m²	geschätzte Beiträge	€/m²						
7014	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	4.209	60,13	frei	0	159,9	62,30	1	62,3		
							Mittel:	62,30	1,0		
							Ausreißer > Mittel +	30%	80,99		
					Ausreißer < Mittel -	30%	43,61				
					Mittel ohne Ausreißer:			keine Mittelbildung			
7015	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	12.913	90,30	frei	0	163	91,78	1	-		
							Mittel:	91,78	1,0		
							Ausreißer > Mittel +	30%	119,31		
					Ausreißer < Mittel -	30%	64,25				
					Mittel ohne Ausreißer:			keine Mittelbildung			
7016	Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke	46.016	160,90	frei	0	129,4	205,99	0	-		
		3.146	73,16	frei	0	145,6	83,26	1	83,26		
	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	8.047	99,35	frei	0	158,7	103,76	1	103,76		
		33.333	105,82	frei	0	161,9	108,29	1	108,29		
		21.303	67,63	frei	0	148,8	75,32	0	-		
							Mittel:	115,32	3,0		
					Ausreißer > Mittel +	30%	149,92				
					Ausreißer < Mittel -	30%	80,73				
					Mittel ohne Ausreißer:			98,44 €/m²			
7017	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	5.302	58,26	frei	0	154,3	62,57	1	62,57		
		13.045	93,18	frei	0	151,3	102,03	1	102,03		
							Mittel:	82,30	2,0		
					Ausreißer > Mittel +	30%	106,99				
					Ausreißer < Mittel -	30%	57,61				
					Mittel ohne Ausreißer:			82,30 €/m²			
7018	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	7.024	87,80	frei	0	141,8	102,57	1	102,57		
		4.400	62,86	frei	0	140,8	73,97	1	73,97		
		6.505	92,93	frei	0	154,3	99,77	1	99,77		
						Mittel:	92,10	3,0			
					Ausreißer > Mittel +	30%	119,73				
					Ausreißer < Mittel -	30%	64,47				
					Mittel ohne Ausreißer:			92,10 €/m²			
7019	Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke	562	51,09	frei	0	102,0	83,01	2	83,01		
		665	51,15	frei	0	102,0	83,11	2	83,11		
						Mittel:	83,06	4,0			
					Ausreißer > Mittel +	30%	107,98				
					Ausreißer < Mittel -	30%	58,14				
					Mittel ohne Ausreißer:			83,06 €/m²			
7020	Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke	2.556	88,14	frei	0	116,6	125,22	2	125,22		
		409	58,43	frei	0	122,9	78,79	2	78,79		
	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	20.734	86,39	frei	0	151,0	94,82	1	94,82		
							Mittel:	102,01	5,0		
					Ausreißer > Mittel +	30%	132,61				
					Ausreißer < Mittel -	30%	71,40				
					Mittel ohne Ausreißer:			100,57 €/m²			

Zone	Art des Kauffalls	Kaufpreis (KP), boG-bereinigt	Kaufpreis Fläche	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Bodenpreisindex LGMB 2009 1994=100	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer	Anmerkung	
		€	€/m²	geschätzte Beiträge €/m²							
7021	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	8.779	51,64	frei	0	139,7	61,25	1	61,25		
		16.468	96,87	frei	0	148,1	108,40	0	-		
		9.374	55,14	frei	0	156,5	58,37	1	58,37		
		5.353	76,47	frei	0	160,2	79,10	1	79,10		
		6.568	93,83	frei	0	154,8	100,46	1	100,46		
		100	99,79	frei	0	162,1	102,01	1	102,01		
		21.881	68,81	frei	0	151,8	75,12	1	75,12		
		4.442	63,46	frei	0	144,1	72,95	1	72,95		
						Mittel:	82,21	7,0			
						Ausreißer > Mittel +	30%	106,87			
						Ausreißer < Mittel -	30%	57,55			
						Mittel ohne Ausreißer:			78,47 €/m²		
7023	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	26.090	86,97	frei	0	162,8	88,50	1	88,5		
		7.200	72,00	frei	0	153,8	77,56	1	77,56		
		5.755	57,55	frei	0	162,5	58,67	1	58,67		
		11.814	84,39	frei	0	159,5	87,68	1	87,68		
						Mittel:	78,10	4,0			
						Ausreißer > Mittel +	30%	101,53			
						Ausreißer < Mittel -	30%	54,67			
						Mittel ohne Ausreißer:			78,10 €/m²		
7025	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	27.015	79,46	frei	0	142,8	92,18	1	-		
								Mittel:	92,18	1,0	
						Ausreißer > Mittel +	30%	119,83			
						Ausreißer < Mittel -	30%	64,53			
						Mittel ohne Ausreißer:			keine Mittelbildung		
7027	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	14.815	96,20	frei	0	159,6	99,87	1	99,87		
		9.630	62,53	frei	0	162,3	63,86	0	-		
		30.530	92,52	frei	0	155,4	98,63	1	98,63		
		31.198	86,66	frei	0	160,5	89,46	1	89,46		
		42.736	118,71	frei	0	165,4	118,96	1	118,96		
						Mittel:	94,16	4,0			
						Ausreißer > Mittel +	30%	122,40			
						Ausreißer < Mittel -	30%	65,91			
						Mittel ohne Ausreißer:			101,73 €/m²		
7028	Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte	6.116	101,93	frei	0	150,6	112,18	1	112,18		
		21.727	80,47	frei	0	164,6	80,99	1	80,99		
		5.658	94,30	frei	0	151	103,47	1	103,47		
						Mittel:	98,88	3,0			
						Ausreißer > Mittel +	30%	128,54			
						Ausreißer < Mittel -	30%	69,22			
						Mittel ohne Ausreißer:			98,88 €/m²		

Tabelle 3: Richtwertzone 1010: Vergleichskaufpreise aus unbebauten und bebauten Grundstücke

Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 4.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich Vergleichs-kaufpreisverfahren (Teil 1 – zonales Gutachten), dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen **bebauter** Grundstücke abzuleiten, **ungenauer** als die Ableitung aus Kaufpreisen **unbebauter** Grundstücke ist. Das Ergebnis wird deshalb nur mit geringem Gewicht bei der Mittelbildung berücksichtigt.

2.3 Bodenrichtwertverfahren⁵⁾

Als weitere Möglichkeit, den Anfangswert zu ermitteln, wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2010 bezieht, zurückgegriffen. Dabei wird auf den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2010 bezieht, zurückgegriffen und daraus der zonale Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

⁵⁾ Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 4.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren) Teil 1 – zonales Gutachten).

2.3.1 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Anfangswert) der Zonen 1011 und 7000-7028

Zone Nr.: 1011 Wertermittlungsstichtag 12.05.2011

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1011 für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2010	95,00 €/m ²
---	------------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.10	12.05.11	1,00

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 12.05.2011	95,00 €/m ²
---	------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück ⁶	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	2	2	1,00
Grundstücksfläche ⁷	400	400	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
Rechte u. Belastungen	keine	keine	1,00
Anpassungsfaktor			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			95,00 €/m ²

Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen⁸

Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht: 9	95,00 €/m ²
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	Gewicht: 1	keine
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1011 für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Anfangswertgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2011	gewogenes Mittel	95,00 €/m²

⁶ Aufgrund der Größe der Bodenrichtwertzone bedarf es keiner Aufteilung und somit keiner Anpassung

⁷ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg nicht feststellbar

⁸ Das Gewicht des aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke abgeleiteten Verfahrensergebnisses (falls vorhanden) muss trotz seiner grundsätzlichen Plausibilität abgesenkt werden, da die Streuung der Vergleichspreise sehr hoch ist und nur wenige Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss ermittelt das Gewicht in freier Schätzung.

Zone Nr.: 7001 **Wertermittlungsstichtag** 12.05.2011

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7001 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 angepasst:

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den <u>sanierungsun</u> beeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2010	115,00 €/m ²
--	-------------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Stichtag	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
	01.01.10	12.05.11	1,00

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 12.05.2011	115,00 €/m ²
---	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks**:

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	2	2	1,00
Grundstücksfläche ⁹	600	100	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mäßig) ¹⁰	0,90
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mäßig) ¹¹	0,90
Rechte u. Belastungen	keine	keine	1,00
	Anpassungsfaktor		0,80
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		92,00 €/m ²

Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹²

Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht: 9	92,00 €/m ²
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	Gewicht: 1	keine
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7001 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den <u>sanierungsun</u> beeinflussten Zustandsmerkmalen des Anfangswertgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2011	gewogenes Mittel	92,00 €/m²

⁹ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg nicht feststellbar

¹⁰ Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

¹¹ Keine Anbindung zur Geschäftslage;

¹² Das Gewicht des aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke abgeleiteten Verfahrensergebnisses (falls vorhanden) muss trotz seiner grundsätzlichen Plausibilität abgesenkt werden, da die Streuung der Vergleichspreise sehr hoch ist und nur wenige Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss ermittelt das Gewicht in freier Schätzung.

Zone Nr.: 7002 **Wertermittlungsstichtag** 12.05.2011

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7002 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 angepasst:

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den <u>sanierungsunbeeinflussten</u> Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2010	115,00 €/m ²
--	-------------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Stichtag	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
	01.01.10	12.05.11	1,00

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 12.05.2011	115,00 €/m ²
---	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks**:

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	2	2	1,00
Grundstücksfläche ¹³	600	600	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
Rechte u. Belastungen	keine	keine	1,00
Anpassungsfaktor			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			115,00 €/m ²

Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹⁴

Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht: 9	115,00 €/m ²
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	Gewicht: 1	119,34 €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7002 für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den <u>sanierungsunbeeinflussten</u> Zustandsmerkmalen des Anfangswertgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2011	gewogenes Mittel	115,43 €/m²

¹³ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg nicht feststellbar

¹⁴ Das Gewicht des aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke abgeleiteten Verfahrensergebnisses (falls vorhanden) muss trotz seiner grundsätzlichen Plausibilität abgesenkt werden, da die Streuung der Vergleichspreise sehr hoch ist und nur wenige Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss ermittelt das Gewicht in freier Schätzung.

Zone Nr.: 7003 **Wertermittlungsstichtag** 12.05.2011

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7003 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 angepasst:

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den <u>sanierungsun</u> beeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2010	115,00 €/m ²
--	-------------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Stichtag	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
	01.01.10	12.05.11	1,00

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 12.05.2011	115,00 €/m ²
---	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks**:

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	2	2	1,00
Grundstücksfläche ¹⁵	600	600	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel-gut) ¹⁶	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel-mäßig) ¹⁷	0,95
Rechte u. Belastungen	keine	keine	1,00
Anpassungsfaktor			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			115,00 €/m ²

Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen¹⁸

Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht: 9	115,00 €/m ²
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	Gewicht: 1	keine €/m ²
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7003 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den <u>sanierungsun</u> beeinflussten Zustandsmerkmalen des Anfangswertgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2011	gewogenes Mittel	115,00 €/m ²

¹⁵ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg nicht feststellbar

¹⁶ Durch Hauptstraße und Kirchstraße erschlossene Grundstücke

¹⁷ Geschäftsrandlage

¹⁸ Das Gewicht des aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke abgeleiteten Verfahrensergebnisses (falls vorhanden) muss trotz seiner grundsätzlichen Plausibilität abgesenkt werden, da die Streuung der Vergleichspreise sehr hoch ist und nur wenige Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss ermittelt das Gewicht in freier Schätzung.

Zone Nr.: 7004 **Wertermittlungsstichtag** 12.05.2011

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7004 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 angepasst:

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den <u>sanierungsun</u> beeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2010	115,00 €/m ²
--	-------------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.10	12.05.11	1,00

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 12.05.2011	115,00 €/m ²
---	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks**:

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	2	2	1,00
Grundstücksfläche ¹⁹	600	150	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) ²⁰	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel-mäßig) ²¹	0,95
Rechte u. Belastungen	keine	keine	1,00
Anpassungsfaktor			0,90
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			103,50 €/m ²

Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen²²

Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht: 9	103,50 €/m ²
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	Gewicht: 1	keine
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7004 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den <u>sanierungsun</u> beeinflussten Zustandsmerkmalen des Anfangswertgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2011	gewogenes Mittel	103,50 €/m ²

¹⁹ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg nicht feststellbar

²⁰ Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

²¹ Geschäftsrandlage

²² Das Gewicht des aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke abgeleiteten Verfahrensergebnisses (falls vorhanden) muss trotz seiner grundsätzlichen Plausibilität abgesenkt werden, da die Streuung der Vergleichspreise sehr hoch ist und nur wenige Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss ermittelt das Gewicht in freier Schätzung.

Zone Nr.: 7005 **Wertermittlungsstichtag** 12.05.2011

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7005 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 angepasst:

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1000 für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2010	115,00 €/m ²
---	-------------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Stichtag	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
	01.01.10	12.05.11	1,00

Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag 12.05.2011	115,00 €/m ²
---	-------------------------

Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks**:

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	2	2	1,00
Grundstücksfläche ²³	600	200	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
Rechte u. Belastungen	keine	keine	1,00
Anpassungsfaktor			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			115,00 €/m ²

Ableitung des Anfangswerts aus den Einzelergebnissen²⁴

Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht: 9	115,00 €/m ²
Vorläufiger Anfangswert aus Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke	Gewicht: 1	keine
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7005 für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Anfangswertgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2011	gewogenes Mittel	115,00 €/m ²

²³ Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg nicht feststellbar

²⁴ Das Gewicht des aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke abgeleiteten Verfahrensergebnisses (falls vorhanden) muss trotz seiner grundsätzlichen Plausibilität abgesenkt werden, da die Streuung der Vergleichspreise sehr hoch ist und nur wenige Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Der Gutachterausschuss ermittelt das Gewicht in freier Schätzung.