



Az.: GU 169473/2015

# G U T A C H T E N

**(Zonales Gutachten)**

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



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 15.12.2015 in der Besetzung

Herr Michael Loos, Vermessungsdirektor	stellv. Vorsitzender und Gutachter
Herr Boris Bohr, Finanzverwaltung	Gutachter
Frau Cornelia Jauss, Finanzverwaltung	Gutachterin
Herr Wolfgang Gödtel	Gutachter
Herr Rene Mar	Gutachter
Herr Franz-Holger Pradella	Gutachter
Herr Dennis Wegner	Gutachter

siehe Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 15.12.2015

beschlossen:

**Zonale Anfangs- und Endwerte<sup>1</sup>**  
im Sanierungsgebiet "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach  
zum **Wertermittlungsstichtag 30.07.2015**

<b>Zone</b>	<b>Anfangswert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Endwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m<sup>2</sup> abgerundet (Endwert – Anfangswert)</b>
7001	90,25 €	95,41 €	5,10 €
7002	95,00 €	100,39 €	5,30 €
7003	94,76 €	96,28 €	1,50 €
7004	95,00 €	96,52 €	1,50 €
7005	99,75 €	101,34 €	1,50 €
7006	94,76 €	97,23 €	2,40 €
7007	90,25 €	90,25 €	0,00 €
7008	99,75 €	104,91 €	5,10 €
7009	104,74 €	107,42 €	2,60 €
7010	99,75 €	102,33 €	2,50 €
7011	95,00 €	95,00 €	0,00 €
7012	99,75 €	101,04 €	1,20 €
7013	99,75 €	102,33 €	2,50 €
7014	104,74 €	107,42 €	2,60 €
7015	104,74 €	110,10 €	5,30 €
7016	104,74 €	109,08 €	4,30 €
7017	99,75 €	103,92 €	4,10 €
7018	99,75 €	103,32 €	3,50 €
7019	99,75 €	102,33 €	2,50 €
7020	99,75 €	102,33 €	2,50 €

<sup>1</sup> Graphische Darstellung siehe Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

<b>Zone</b>	<b>Anfangswert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Endwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m<sup>2</sup> abgerundet (Endwert – Anfangswert)</b>
7021	95,00 €	98,71 €	3,70 €
7022	109,97 €	116,04 €	6,00 €
7023	104,74 €	110,75 €	6,00 €
7024	47,50 €	47,50 €	0,00 €
7025	95,00 €	97,48 €	2,40 €
7026	95,00 €	97,48 €	2,40 €
7027	99,75 €	102,33 €	2,50 €
7028	99,75 €	102,33 €	2,50 €
7029	95,00 €	98,71 €	3,70 €
7030	94,76 €	98,19 €	3,40 €
7031	95,00 €	97,48 €	2,40 €
7032	95,00 €	95,00 €	0,00 €
7033	99,75 €	101,34 €	1,50 €
7034	90,25 €	92,62 €	2,30 €
7035	90,25 €	94,72 €	4,40 €
7036	94,26 €	100,06 €	5,70 €
7037	99,75 €	105,82 €	6,00 €
7038	99,75 €	102,33 €	2,50 €
7039	95,00 €	97,48 €	2,40 €
7040	94,76 €	97,23 €	2,40 €

<b>Zone</b>	<b>Anfangswert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Endwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m<sup>2</sup> abgerundet (Endwert – Anfangswert)</b>
<b>7041</b>	<b>95,00 €</b>	<b>97,48 €</b>	<b>2,40 €</b>
<b>7042</b>	<b>95,00 €</b>	<b>98,43 €</b>	<b>3,40 €</b>
<b>7043</b>	<b>95,00 €</b>	<b>96,52 €</b>	<b>1,50 €</b>
<b>7044</b>	<b>90,25 €</b>	<b>91,71 €</b>	<b>1,40 €</b>
<b>7045</b>	<b>95,00 €</b>	<b>99,95 €</b>	<b>4,90 €</b>
<b>7046</b>	<b>90,25 €</b>	<b>95,73 €</b>	<b>5,40 €</b>
<b>7047</b>	<b>90,25 €</b>	<b>95,73 €</b>	<b>5,40 €</b>
<b>7048</b>	<b>99,75 €</b>	<b>105,53 €</b>	<b>5,70 €</b>
<b>7049</b>	<b>99,75 €</b>	<b>103,62 €</b>	<b>3,80 €</b>
<b>7050</b>	<b>99,75 €</b>	<b>102,33 €</b>	<b>2,50 €</b>
<b>7051</b>	<b>25,00 €</b>	<b>26,09 €</b>	<b>1,00 €</b>
<b>7052</b>	<b>99,75 €</b>	<b>103,92 €</b>	<b>4,10 €</b>

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 15.12.2015

**Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz  
Bahnhofstraße 59  
66869 Kusel

**Anlage 3**

Gemarkung: Otterbach

Antrag Nr.: **GU169473/2015**

## Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Westpfalz hat am Dienstag, den 15. Dezember 2015 die **Wertzonen festgelegt** und die zonalen (Boden-) **Anfangs- und Endwerte** zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet „Ortskern Otterbach“ der Ortsgemeinde Otterbach **zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2015 beschlossen** (siehe Anlage 2).

Herr Michael Loos, stellvertr. Vorsitzender und Gutachter

Frau Cornelia Jauss, Gutachterin, Finanzverwaltung

Frau Gudrun Lichti-Lui, Gutachterin, Finanzverwaltung

Herr Wolfgang Gödtel, Gutachter

Herr Rene Mar, Gutachter

Herr Franz-Holger Pradella, Gutachter

Herr Dennis Wegner, Gutachter



Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 15.12.2015

---

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

Anfangswerte	17.02.1994 Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung in der Ortsgemeinde Otterbach, gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Otterbach
Endwerte	30.07.2015 Wertermittlungsstichtag

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

Anfangswerte	30.07.2015
Endwerte	30.07.2015

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung.....</b>	<b>17</b>
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	17
2.1.1	Vor der Sanierung.....	18
2.1.2	Nach der Sanierung.....	20
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	23
<b>3</b>	<b>Wertermittlungsstichtage.....</b>	<b>29</b>
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse.....	29
3.2	Für die Qualitätsbemessung.....	29
3.2.1	Anfangswerte.....	29
3.2.2	Endwerte.....	29
3.2.3	Zusammenfassung.....	29
3.2.4	Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte.....	33
3.2.5	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	34
3.2.6	Entwicklungszustand.....	35
3.2.7	Definitionen nach § 5 ImmoWertV.....	37
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....	37
3.3.1	Definitionen.....	37
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	38
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	39
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke.....	39
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke.....	40
3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	41
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren.....	41
3.3.2.2.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	43
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	51
3.3.2.3	Mittelbildung.....	55
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.....</b>	<b>57</b>
4.1	Allgemeines.....	57
4.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Otterbach.....	58
4.3	Anfangswerte zum Qualitätsstichtag.....	61
<b>5</b>	<b>Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte.....</b>	<b>63</b>
5.1	Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 1004 und 1005.....	65
5.2	Anpassung der Bodenrichtwertzonen.....	67
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....</b>	<b>75</b>
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	75
6.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	75

6.1.2	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	76
6.2	Bodenrichtwertverfahren.....	79
6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	79
6.4	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag.....	80
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....</b>	<b>83</b>
7.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	83
7.1.1	Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	83
7.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“.....	84
7.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“.....	86
7.3.1	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag.....	88
<b>8</b>	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....</b>	<b>95</b>
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis (Auszug).....</b>	<b>97</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 15.12.2015.....	6
Tabelle 2: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach....	58
Tabelle 3: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert .....	75
Tabelle 4: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von bebauten Grundstücken zum Anfangswert	77
Tabelle 5: Gewichtung der Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Ermittlung des vorläufigen Anfangswertes.....	78
Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 30.07.2015.....	82
Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 30.07.2015 nach dem Modell Niedersachsen.....	85
Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 30.07.2015 nach dem Komponentenverfahren.....	87
Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 30.07.2015.....	92

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 15.12.2015.....	8
Abbildung 2: Übersichtskarte.....	17
Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach.....	19
Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Umring.....	21
Abbildung 5: Bebauungsplan „Etzweidstraße“.....	27
Abbildung 6: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten.....	30
Abbildung 7: Ausgleichsbetrag bei sinkende Bodenwerten.....	31

---

Abbildung 8: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen.....	53
Abbildung 9: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte.....	54
Abbildung 10: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2014).....	59
Abbildung 11: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen.....	73

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren.....	103
Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen.....	157
Anlage 3 Komponentenverfahren.....	211
Anlage 4 Photodokumentation.....	265



## 1 Vorbemerkungen

Antragsteller	Ortsgemeinde Otterbach, Der Bürgermeister Az.: III/610-57/fre/126050 vom 06.05.2015
Grund der Erstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Bo-den-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB.</p> <p><b>Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.</b></p> <p><b>Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.</b></p>
Wertermittlungsgrundlagen	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I. S. 639) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag gelten-den Fassung.
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich un-belastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwert-grundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden.
Wichtige Hinweise	<b>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 Fra-ge gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezügli-chen Ausführungen</b>

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

## 2 Gebietsbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort Ortsgemeinde Otterbach

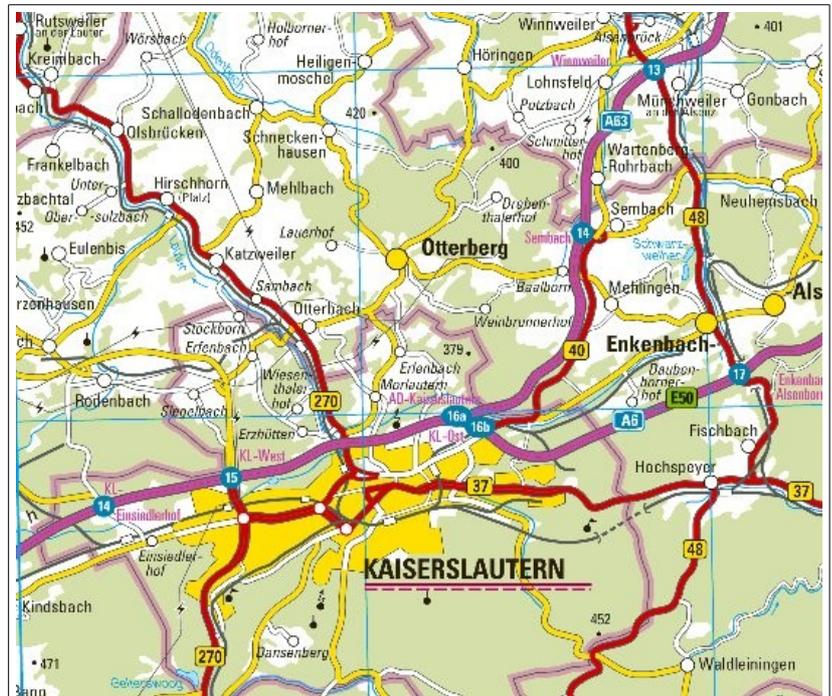


Abbildung 2: Übersichtskarte

Lage Die Ortsgemeinde Otterbach ist ein Grundzentrum der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg. Im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV - 2012 wird Otterbach innerhalb der Verbandsgemeinde die besondere Funktion Wohnen vergeben.

Das Sanierungsgebiet ist dem erweiterten Zentrum der Ortsgemeinde Otterbach zuzuordnen und hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Das Bewertungsgebiet liegt im wesentlichen entlang der Hauptstraße. Es wird im Westen von der Lauterstraße abgegrenzt und im Osten umfasst es noch Teile der Kapellenstraße. Außerdem umschließt es die Kirchenstraße, Schützenstraße, Schulhausstraße, Etzweidstraße, den Bahnhof sowie das Sondergebiet (zwischen Kirche und Konrad-Adenauer-Straße) Brühl.

Otterbach hat 4.025 Einwohner (Stand 31.12.2014)

### 2.1.1 Vor der Sanierung

Hierzu wird in den vorbereitenden Untersuchungen<sup>2</sup> wie folgt aufgeführt:

**Nutzung** Nutzungskonflikte entstehen durch das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen, die sich gegenseitig stören;

**Verkehrssituation** Die Gemeindestraßen, die der innerörtlichen Erschließung dienen, befinden sich durchweg in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand. Gefährdungspotentiale für den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer ergeben sich entlang der Haupt- und Kapellenstraße. Störungen und Konflikte aufgrund eingeschränkter Platzverhältnisse ergeben sich durch vermehrtes Kurzzeitparken für Einkäufe und besonders in der Mittagszeit, wenn auch Kinder im nahegelegenen Kindergarten abgeholt werden, ist der enge Einmündungsbereich für den fließenden Verkehr in der Schulhausstraße/Hauptstraße nur noch schwerlich zu passieren. Die B 270 (K 37) ist mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen belastet, ein Wechsel auf die gegenüberliegende Straßenseite ist für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer erheblich erschwert.

**Baustruktur und Ortsbildung** Im gesamten Planungsgebiet dominiert die Wohnnutzung. Lediglich in der Hauptstraße und verstärkt in der Lauterstraße gibt es gewerbliche Nutzung.

Siehe Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach .

<sup>2</sup> Broschüre: Ortsgemeinde Otterbach „Sanierung Ortskern“ Vorbereitende Untersuchung ASAL Ingenieure GmbH Kaiserslautern



### 2.1.2 Nach der Sanierung<sup>3</sup>

Erschließungszustand	Der Zustand der Erschließungsstraßen erforderte einen Umbau bzw. Neuausbau. Die Hauptstraße, Schützenstraße, Kirchenstraße und Schulhausstraße wurde neu gestaltet und ausgebaut. Entlang der K40 (Kapellenstraße) und der K 62 im Bereich des Bahnhofes wurde der Gehweg ausgebaut. Die Etzweidstraße, die vorher im Besitz der Anlieger war wurde von der Gemeinde erworben und neu ausgebaut.
Grundstücksstruktur	Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde nicht durchgeführt. Form und Ausmaß der Grundstücke können dem amtlichen Kartenwerk (siehe Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Umring) entnommen werden.
Verkehrssituation	Insbesondere der einheitliche Umbau der Straßen im Sanierungsgebiet (Hauptstraße, Schützenstraße, Kirchenstraße, Schulhausstraße und Etzweidstraße) hat das Erscheinungsbild der Straßenzüge deutlich aufgewertet und die verschiedenen Funktionen im Straßenraum sichtbar geordnet. In der Schulhausstraße wurde ein neuer Parkplatz geschaffen. Die Fußwege im „Ottertal“ wurde neu ausgebaut bzw. der Ottertal Promenadenweg neu geschaffen.
Baustruktur und Ortsbild	Durch Freilegung von Grundstücken, konnte ein neuer Kerwe- und Festplatz als zentraler Veranstaltungs- und Kommunikationsort für die gesamte Gemeinde geschaffen werden. Eine Freilegung am Bahnhof ermöglichte die Um- und Neugestaltung des Bahnhofumfeldes
Soziale und kulturelle Einrichtungen	Im Rahmen der Sanierung wurde das ehemalige Pfarrheim umgestaltet; Eine Wartehäuschen mit WC Anlage errichtet und der Kerwe- und Festplatz neu gestaltet.

<sup>3</sup> nach Angaben der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 31.12.2014

Auszug aus den Geobasisinformationen



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

Hergestellt am 01.10.2015

Flurstück: 164/8  
Flur: 0  
Gemarkung: Otterbach

Gemeinde: Otterbach  
Landkreis: Kaiserslautern

Bahnhofstraße 24  
66953 Pirmasens

Maßstab 1 : 1 750



Abbildung 4: Liegenschaftskarte mit Umring



## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren	<p>Das förmliche Sanierungsverfahren "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach hatte, aufgrund vorzunehmender Gebäudesanierungen und Grunderwerb schon einen längeren zeitlichen Vorlauf, als der Gemeinderat am 29.11.1999 den Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet fasste.</p> <p>Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach wurde am 17.02.1994 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Otterbach ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Das Ing. Büro ARCADIS ASAL Barbarossastraße 30, Kaiserslautern wurde mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung beauftragt.</p> <p>Die Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Otterbach“ der Ortsgemeinde Otterbach erfolgte dann am 27.01.2000 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Otterbach. 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).</p>
Darstellung im Flächennutzungsplan	<p>Im aktuellen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Otterbach wird weitgehend das Gebiet der vorbereitenden Untersuchung als Mischgebiet „Sanierungsgebiet“ ausgewiesen.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan	<p>Im Sanierungsgebiet liegt folgender rechtskräftiger Bebauungsplan vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Etzweidstraße“ gem. §10 Abs. 3 BauGB am 10.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht</li> </ul> <p>Nach Angaben der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg wurde dieser Bebauungsplan nicht sanierungsbedingt erstellt.</p> <p>Siehe Abbildung 5: Bebauungsplan „Etzweidstraße“.</p>
Baulasten	<p>Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden.</p>
Nicht eingetragene Rechte und	<p>Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ab-</p>

---

Belastungen	leitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.
Denkmalschutz	<p>Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt 3 Einzelgebäude unter Schutz gestellt und im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis Kaiserslautern nachgewiesen. Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hauptstraße 12</li><li>• Kirchenstraße 4</li><li>• Schulhausstraße 4</li></ul>

Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe<sup>4</sup> entnommen werden:

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

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

*Dabei wird der Endwert und der Anfangswert des Grundstücks unter der Maßgabe verstanden, dass die Minderausnutzung – sofern sie*

---

<sup>4</sup> Auszug aus der „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

*auch bereits beim Grundstück im sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswertgrundstück) gegeben war – dauerhaft beibehalten werden muss.*

Die Minderausnutzung eines Grundstücks drückt sich in erster Linie in einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit aus. Im Sanierungsgebiet von Altrip sind in den Bodenrichtwerten keine diesbezüglichen Angaben enthalten. Eine signifikante Wertrelevanz ist deshalb hierbei nicht anzunehmen. Diese ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier somit aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. § 34 BauGB). Aufgabe der Wertermittlung war es u.a. für Grundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Ausnutzung gemeinsame Zonen zu bilden.

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ im Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur im Ortsbereich Otterbach die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge ist in der Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes auch keine / die Geschossflächenzahl angegeben.

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





**LEGENDE**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**MI** Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Firstrichtung
- Nutzungsschablone

**RECHTSGRUNDLAGE**

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)
4. LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
5. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
6. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)
7. LANDESWASSERGESETZ RHEINLAND-PFALZ (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004, S. 54) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
8. LANDESBABFWIRTSCHAFTS- UND ALTLASTENGESETZ RHEINLAND-PFALZ (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009, (GVBl. S. 358)
9. DENKMALSCHUTZGESETZ RHEINLAND-PFALZ (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
10. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
11. GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (GemO) in der Neufassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch §142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat am 12.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Otterbach, den 03.05.2012

.....  
B. Hörhammer, Ortsbürgermeisterin

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat am 12.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan hat mit der Begründung für die Dauer eines Monats vom 30.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Otterbach, den 03.05.2012

.....  
B. Hörhammer, Ortsbürgermeisterin

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.12.2011 bis 27.01.2012. Der Beteiligungsbeschluss wurde am 12.04.2011 gefasst.

Otterbach, den 03.05.2012

.....  
B. Hörhammer, Ortsbürgermeisterin

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 19.03.2012 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Otterbach, den 03.05.2012

.....  
B. Hörhammer, Ortsbürgermeisterin

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.03.2012 sowie der Begründung in der Fassung vom 19.03.2012 wird hiermit ausgefertigt.

Otterbach, den 03.05.2012

.....  
B. Hörhammer, Ortsbürgermeisterin

**BEKANNTMACHUNG/INKRAFTSETZUNG**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Otterbach, den .....

.....  
B. Hörhammer, Ortsbürgermeisterin

Projekt **Gemeinde Otterbach**  
**Bebauungsplan "Etzweidstraße"**  
**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Plan

DATUM 19.03.2012  
DRUCK DATUM 02.05.2012  
PLANGRÖSSE A2  
MASSSTAB 1:500  
GEZEICHNET dr  
GEPRÜFT

**werk-plan**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE  
67655 KAISERSLAUTERN TEL.: (0631) 36 20 40  
EISENBAHNSTR. 68 FAX.: (0631) 36 20 444  
DIPL.-ING. R. ROLLITZ DIPL.-ING. M. HEGER

Abbildung 5: Bebauungsplan „Etzweidstraße“



### 3 Wertermittlungsstichtage

#### 3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse<sup>5</sup>

Allgemein

**30.07.2015 - 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.**

Die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Otterbach“ der Ortsgemeinde Otterbach wurde am 20.07.2015 durch den Ortsgemeinderat Otterbach beschlossen und am 30.07.2015 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg bekanntgemacht.

**Somit zählt der 30.07.2015 als Stichtag dieses Gutachtens.**

#### 3.2 Für die Qualitätsbemessung

##### 3.2.1 Anfangswerte

Es gilt hier der Stichtag 17.02.1994. Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Ortskern Otterbach..

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

##### 3.2.2 Endwerte

Stichtag 30.07.2015. Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses durch Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

##### 3.2.3 Zusammenfassung

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

Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“

- Qualitätsstichtag des Anfangswerts

Abschluss der Sanierung (sowohl gemäß § 162 (Aufhebung der Sanierungssatzung) als auch gemäß § 163 (Abschlusserklärung der Sa-

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

nierung für einzelne Grundstücke))

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

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von steigenden Bodenwerten.

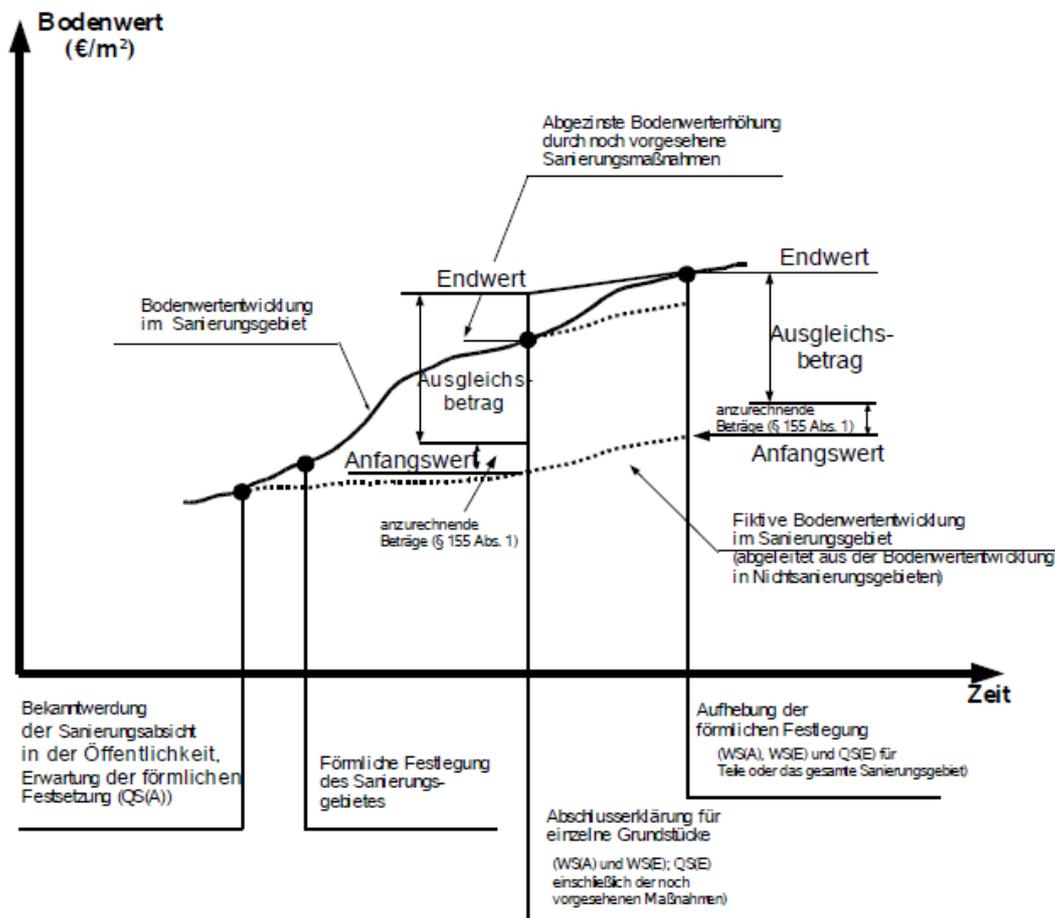


Abbildung 6: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

In der Abbildung 6 auf Seite 28 wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. In den letzten Jahren haben insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte stagniert oder sind nominal oder sogar real gesunken. Eigentümer argumentieren dann nicht selten, dass sie wohl kaum eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fürchten müssen, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind. Nicht selten treffen diese Erwartungen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

ausgleichen zu müssen deshalb nicht zu, da die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert „Abschluss der Sanierung“ vergleichen (vgl. Abb. 7 Seite 29, „Vermeintlich negativer Ausgleichsbetrag“). Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind die Anfangs- und Endwerte zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu betrachten (vgl. Abb. 7 Seite 29, „Gesetzlicher Ausgleichsbetrag“). Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten. Die nachfolgende Grafik stellt diesen Sachverhalt dar.

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von fallenden Bodenwerten.

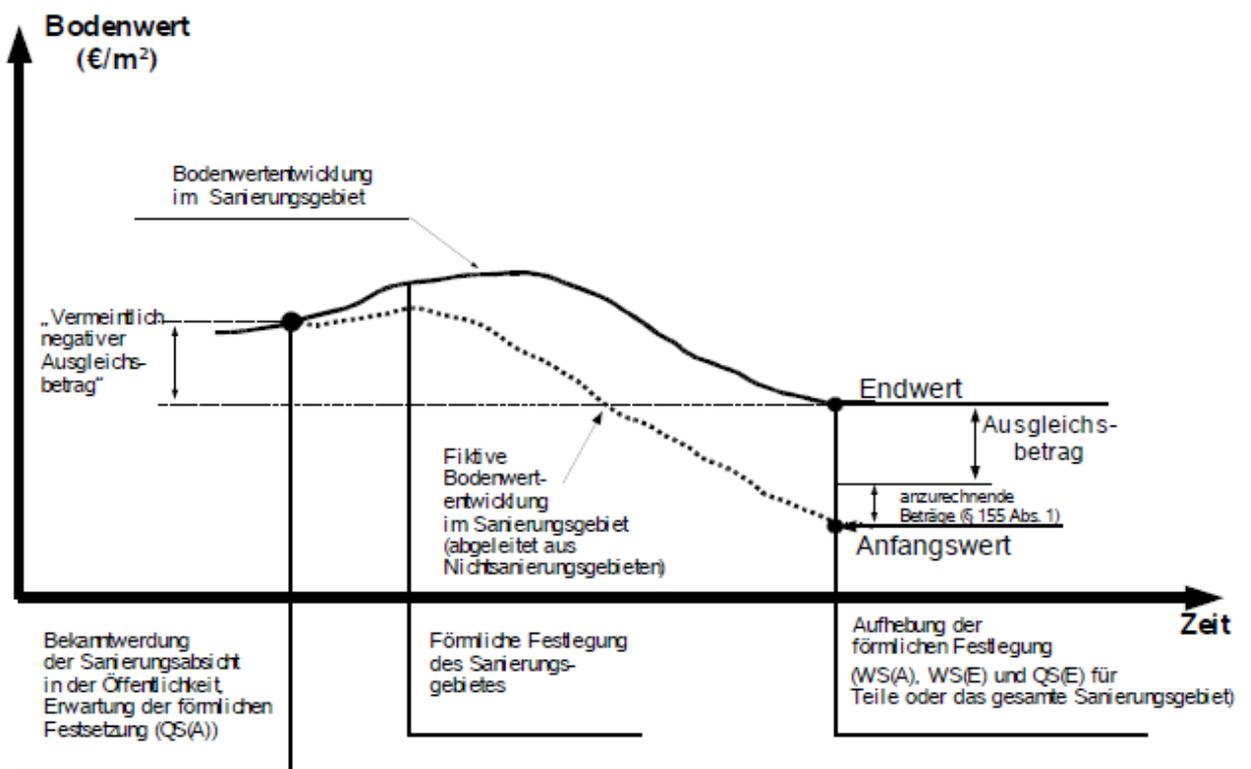


Abbildung 7: Ausgleichsbetrag bei sinkende Bodenwerten

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

QS(E): Qualitätsstichtag des Endwerts

WS(A): Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts

WS(E): Wertermittlungsstichtag des Endwerts



### 3.2.4 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte

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

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

*Im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen ist bei Entwicklungsmaßnahmen in der Regel davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Weiterentwicklung auch ohne Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme stattgefunden hätte. Auch ohne Entwicklungsmaßnahme wäre das betreffende Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird dieser Prozess jedoch beschleunigt und somit ergibt sich eine Verkürzung der Wartezeit bis zur Baureife. Damit bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nur entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen erfasst werden, ist jeweils zu untersuchen, welche Qualität die betreffenden Grundstücke gehabt hätten, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre<sup>7</sup>.*

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

<sup>6</sup> 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.  
<sup>7</sup> In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP. 1993, S. 17.

und vom Landgericht Kiel<sup>8</sup> bestätigt worden<sup>9</sup>.

*KLEIBER<sup>10</sup> hält diese Interpretation für unzutreffend. Aus dem sich aus der Verfassung ergebenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folge, dass eine Entwicklungsmaßnahme nur eingeleitet werden dürfe, wenn die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ohne diese Maßnahme nicht verwirklicht werden können. Ohne die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme könne es somit nicht zu Bodenwertsteigerungen in dem betreffenden Gebiet kommen. Die von KLEIBER vorgenommene Auslegung des Subsidiaritätsprinzips wird jedoch von der Rechtsprechung nicht bestätigt. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof<sup>11</sup> ausgeführt, dass die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme zulässig sei, um Beeinträchtigungen durch eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik zu vermeiden und um zu erreichen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem zeitlich angemessenen Rahmen verwirklicht werden könne. Daher ist davon auszugehen, dass Bodenwertsteigerungen in Entwicklungsgebieten auch dann eintreten würden, wenn eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde."*

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

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

### 3.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster  
Zustand

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

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

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

<sup>10</sup> KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

<sup>11</sup> Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30.07.1984 – Nr. 14 N 83 A.857, zitiert in LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.

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

Sanierungsbeeinflusster  
Zustand

Durch die Sanierung wurden die Hauptstraße, Schützenstraße, Kirchenstraße und Schulhausstraße neu gestaltet und ausgebaut. Die Etzweidstraße, die vorher im Eigentum der Angrenzer war, wurde von der Gemeinde erworben und ausgebaut. Außerdem wurde entlang der K 62 (Lauterstraße) im Bereich Bahnhof und entlang der K 40 (Kapellenstraße) der Gehweg ausgebaut.

**Diesbezüglich dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern die Werterhöhung muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „zonalen Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln<sup>12</sup>.**

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

Sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Eingriffsgrundstücken, sondern an anderer Stelle vorgesehen, so bedarf es der Zuordnung der Maßnahmen zum jeweiligen Eingriff nach § 9 Abs. 1a BauGB. Fehlt eine derartige Zuordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, so ist eine Kostenerstattung nach § 35a BauGB nicht zulässig.

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

### 3.2.6 Entwicklungszustand

Anfangswerte

Nach § 154 Abs. 2 BauGB sind die Anfangswerte so zu bestimmen,

<sup>12</sup> Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaurkosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden. Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 30.07.2015 zu ermitteln, wobei **sowohl der Entwicklungszustand als auch die allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.**

Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den Anfangswert auf den Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit (17.02.1994 Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Ortskern Otterbach. Denn erst ab diesem Zeitpunkt tritt eine gewisse Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird.

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

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

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

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

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

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

### 3.2.7 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

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

## 3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

### 3.3.1 Definitionen

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

stückskaufverträgen übernommen werden.

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

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

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

### 3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (**Vergleichswertverfahren** durch Preisvergleich gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte**<sup>13</sup> zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung<sup>14</sup> – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen<sup>15</sup>. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Ver-

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

fahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen<sup>16</sup>. Wegen der eindeutigen Regelung in § 16 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

### 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

#### Vorbemerkungen

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

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

#### 3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

#### Abschöpfbare Bodenwerterhöhungen

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 ImmoWertV hat der Gesetz-/Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebauter 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 städ-

<sup>15</sup> BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

<sup>16</sup> Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

tebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier selten vorkommen<sup>17</sup>. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung<sup>18</sup> im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

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

### 3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz<sup>19</sup>, dass auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangswerts bzw. sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Endwerts ausgewertet werden.

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

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

mit SW = marktangepasster Sachwert

<sup>17</sup> Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

<sup>18</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

<sup>19</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

k	=	Sachwertfaktor
BW	=	Bodenwert
SWGeb	=	Sachwert der baulichen Anlagen
boG	=	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

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

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

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

### 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

#### Vorbemerkungen

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

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

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

zur Anwendung.

#### 3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den originären Datenbestand dar (z.B. Kaufpreise), sondern diesbezügliche Ableitungen (Vergleichsfaktoren).

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke, dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als rechtliche Gegebenheit im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der Fiktion, dass für das Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)<sup>20</sup>.

Deshalb erhalten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „A“ (Anfangswert), ohne jedoch Anfangswerte zu sein. Denn Anfangswerte beziehen sich bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (vgl. §§ 162, 163 BauGB). Der Zusatz „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 sein<sup>21</sup>. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnis-

---

<sup>20</sup> Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

se 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 -beeinflussten Bodenrichtwerte<sup>22</sup> – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

### **3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)**

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

---

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

---

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

#### Komponentenmethode

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

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

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

- der Lagevorteil aus der Summe der Wohnumfeldverbesserungen.

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

#### Allgemeiner Sanierungsvorteil

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

#### Sanierungsbedingte Steuervorteile

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

#### Erschließungs- und Ausbauvorteil

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

In der Ortsgemeinde Otterbach werden wiederkehrende Beiträge nach § 10a KAG erhoben.

In Rheinland-Pfalz können die Gemeinden durch Satzung bestimmen, dass anstelle der Erhebung einmaliger Beiträge nach § 10 KAG<sup>23)</sup> 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 wer-

<sup>23)</sup> Kommunlabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) vom 20.06.1995 GVBL. 1995, S. 175

den, 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).

Grundsätzlich setzt die Erhebung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen voraus, dass eine oder mehrere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, die für die Eigen-

tümer 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 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 Vorteil<sup>24</sup>). 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 Kosten<sup>25</sup>) 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

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> Nach Abzug des Gemeindeanteils.

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 wenig<sup>26)</sup>.

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

---

<sup>26)</sup> 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 wiederkehrenden Beiträge an, die sich ohne Sanierungsrecht ergeben würden.

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)<sup>27</sup>.

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 Bodenwerverhöhungen. Der Nachweis von sanierungsbedingten Bodenwerverhöhungen aus dem geldwerten Vorteil „Einsparung von wiederkehrenden Beiträgen“ ist jedoch schon wegen fehlen-

---

<sup>27</sup> Vgl. *Bayer* in [19] und *Driehaus* [21], abweichend AG Greiz, Urteil vom 13.07.1998 – 4 C 247/98

der 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 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 beschrieben wurde (vgl. [2] Abschnitt 8.2.1.2), ist versperrt, da das BauGB für die Erstherstellung von Erschließungsanlagen keine wiederkehrenden Beiträge vorsieht.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz eines Ausbavorteils 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.

Lagevorteile Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten<sup>28</sup> erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjektes überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. **Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.**

### 3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

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

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangs-

<sup>28</sup> Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

zustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbildung 6: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

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

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

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

Das „Modell Niedersachsen“ beruht ursprünglich auf einer Untersuchung von 34 Sanierungsgebieten im Raum Niedersachsen. Der erweiterte Missstände- und Maßnahmenkatalog nach Kanngieser / Bodenstern 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 / Bodenstern 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 <b>Misstände</b> im Modell „Niedersachsen“											
Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) <b>Bebauung</b>	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starke Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
(2) <b>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</b>	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstücksschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Versorgungsmaßnahmen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
(3) <b>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</b>	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Beeinträchtigung durch Altbau-substanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
(4) <b>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</b>	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überflüssig, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

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

Abbildung 8: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

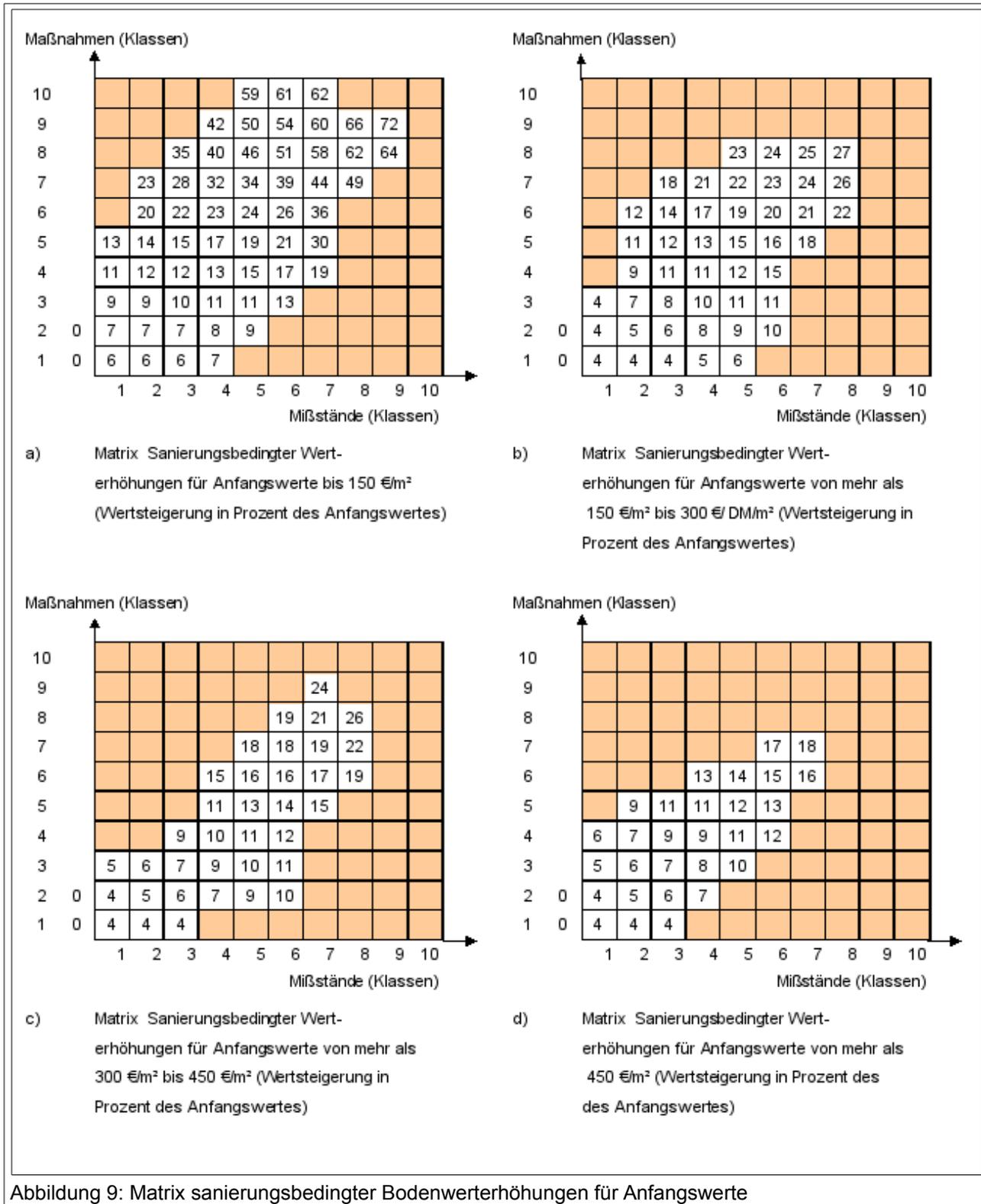


Abbildung 9: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

### 3.3.2.3 Mittelbildung

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

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



---

## 4 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

### 4.1 Allgemeines

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

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

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

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können der Tabelle 2: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach und der Abbildung 10: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2014) entnommen werden.

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

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

**4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Otterbach**

<b>Wertermittlungs- stichtag</b>	<b>Bodenrichtwert</b>			
	<b>Zone 104 B SOS</b>	<b>Zone 105 B-MI o 30 600</b>		
31.12.2001	<b>A 23,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>A 97,00 € / m<sup>2</sup></b>		
31.12.2003	<b>A 25,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>A 105,00 € / m<sup>2</sup></b>		
31.12.2005	<b>A 25,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>A 105,00 € / m<sup>2</sup></b>		
01.01.2008	<b>A 25,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>A 100,00 € / m<sup>2</sup></b>		
01.01.2010	<b>A 25,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>A 95,00 € / m<sup>2</sup></b>		
01.01.2012	<b>A 25,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>A 95,00 € / m<sup>2</sup></b>		
01.01.2014	<b>A 25,00 € / m<sup>2</sup></b>	<b>A 95,00 € / m<sup>2</sup></b>		

Tabelle 2: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach

### Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte  
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2014



Hergestellt am 18.01.2016

Gemarkung: Otterbach  
Gemeinde: Otterbach  
Landkreis: Kaiserslautern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Kaiserslautern  
Geschäftsstelle

Bahnhofstraße 24  
66953 Pirmasens

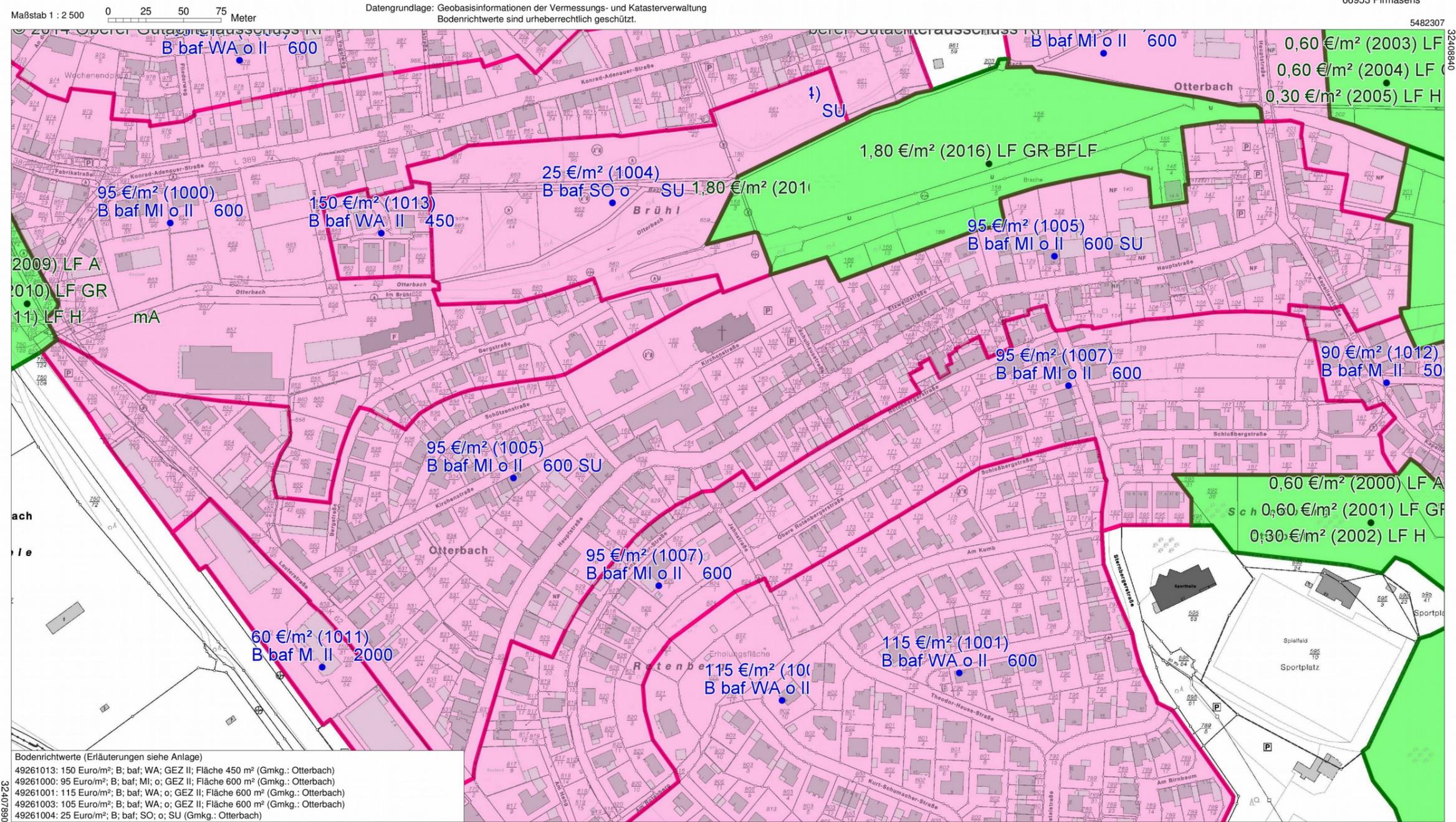


Abbildung 10: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2014)



### 4.3 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag

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

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

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

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

Qualitätsstichtag 17.02.1994 Veröffentlichung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung in der Ortsgemeinde Otterbach, gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Otterbach

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

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

Preisverhältnisse

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

Den Anfangswert der Grundstücke ebenfalls auf den 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 und Bedenken einer **Fortschreibung** der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2014 als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

## 5 Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte

Vorbemerkung Den früheren „Grundwerten“ nach § 3 Ausgleichsbetragsverordnung entsprechen nunmehr die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ i. S. § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

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

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungstichtag 30.07.2015 die im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2014) festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte** zugrunde.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvorschriften, wurden entsprechend berücksichtigt, wobei die Bodenrichtwerte vom 01.01.2014 als Ausgangswerte für die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags zum 30.07.2015 ohne Veränderung und Extrapolation angehalten wurden.

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

Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum Qualitätsstichtag, d. h. nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungseinfluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage einerseits, sowie unter Beachtung der Relation der Bodenrichtwerte auch außerhalb des Sanierungsgebietes andererseits, die Wertzonen in Kapitel 5.2 (Abbildung 11: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) insgesamt bestimmt.

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

Berücksichtigung  
wertbeeinflussender Umstände

grundstück 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 "Ortskern Otterbach" der Ortsgemeinde Otterbach 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 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, also deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltet sind.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag), die in der „**Besonderen Bodenrichtwertkarte**“ ausgewiesenen (beschriebenen) „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2015 wie folgt:

## 5.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 1004 und 1005

### Zone 1004

<b>Stichtag:</b>	01.01.2014
<b>Bodenrichtwert<sup>29</sup>:</b>	A 25,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Sondergebiet (SO)
<b>Bauweise:</b>	
<b>Grundstücksfläche:</b>	
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	
<b>Anpassung an Stichtag</b>	Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2014 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.07.2015, ist für den Bereich der Ortsgemeinde Otterbach nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 25,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

<sup>29</sup> 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 1005**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2014
<b>Bodenrichtwert<sup>30</sup>:</b>	A 95,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Mischgebiet (MI)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise
<b>Grundstücksfläche:</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
<b>Anpassung an Stichtag</b>	Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2014 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.07.2015, ist für den Bereich der Ortsgemeinde Otterbach nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 95,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

---

<sup>30</sup> 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.

---

## 5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen

### Neuzonierung

Die das Sanierungsgebiet überdeckenden Bodenrichtwertzonen 1004 und 1005 wurden vom Gutachterausschuss auf ihre Eignung für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte untersucht.

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

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

Zur besseren Berücksichtigung dieser Unterschiede bei der Ableitung der Anfangs- und Endwerte werden die Bodenrichtwertzonen in Unterzonen aufgeteilt.

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

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

Zur Vereinfachung der Ableitung wird das Sanierungsgebiet in Zonen aufgeteilt. Dabei werden die Zonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichswertverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfah-

ren, das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und der Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) die dort formulierte Definition für Bodenrichtwerte zu beachten:

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

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

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

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

Insgesamt sind bei der Zoneneinteilung eine Vielzahl von Gesichtspunkten mit einzubeziehen. Durch diese kleinteilige Zonierung können dann erheblich mehr Einflussgrößen berücksichtigt werden, als in großen Zonen und somit kann die zonale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, abgestimmt auf die Lage im Sanierungsgebiet und unter Beachtung der Missstände und der

sanierungsbedingt durchgeführten Maßnahmen so ermittelt werden, dass in den Einzelgutachten lediglich noch die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu erfassen sind. Diese reduzieren sich dann i.d.R. auf die Grundstücksgröße und die sonstigen wertrelevanten Rechte und Belastungen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Aufteilung der Bodenrichtwertzonen relevantesten, tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten dargestellt.

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungszustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung		Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Grundstücksfläche	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaukosten	
1004		B	So			ohne	
	7051	B	So			keine	durchschnittlich
1005		B	MI	o	600 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragsfrei	
	7001	B	MI	o	300	keine	unterdurchschnittlich
	7002	B	MI	o	800	keine	durchschnittlich
	7003	B	MI	o	700	Kirchenstraße, Bergstraße, Lauterstraße je 1/3	durchschnittlich
	7004	B	MI	o	550	keine	durchschnittlich
	7005	B	MI	o	450	keine	überdurchschnittlich
	7006	B	MI	o	200	Kirchenstraße, Bergstraße je zu 1/2	durchschnittlich
	7007	B	MI	o	500	Kirchenstraße	unterdurchschnittlich
	7008	B	MI	o	300	Schützenstraße	überdurchschnittlich
	7009	B	MI	o	500	Kirchenstraße, Schützenstraße je zu 1/2	stark überdurchschnittlich
	7010	B	MI	o	500	Kirchenstraße	überdurchschnittlich
	7011	B	MI	o	500	Lauterstraße	durchschnittlich
	7012	B	MI	o	350	Hauptstraße 1. BA; Lauterstraße je zu 1/2	überdurchschnittlich
	7013	B	MI	o	600	Hauptstraße 1. BA	überdurchschnittlich
	7014	B	MI	o	650	Kirchenstraße, Hauptstraße 1 BA je zu 1/2	stark überdurchschnittlich
	7015	B	MI	o	250	Kirchenstraße, Schützenstraße je zu 1/2	stark überdurchschnittlich
	7016	B	MI	o	450	Kirchenstraße, Hauptstraße 1 BA je zu 1/2	stark überdurchschnittlich
	7017	B	MI	o	350	Kirchenstraße	überdurchschnittlich
	7018	B	MI	o	200	Kirchenstraße, Hauptstraße 1 BA je zu 1/2	überdurchschnittlich

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungsstatus	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung		Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Grundstücksfläche	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaukosten	
	7019	B	MI	o	500	Hauptstraße 1. BA zu 1/2	überdurchschnittlich
	7020	B	MI	o	350	Hauptstraße 1. BA , Hauptstraße 2. BA je 1/3	überdurchschnittlich
	7021	B	MI	o	450	Hauptstraße 1. BA und 2. BA je zu 1/2	durchschnittlich
	7022	B	MI	o	2500	Kirchenstraße, Hauptstraße 1 BA, Schulhausstraße je zu 1/3	stark überdurchschnittlich
	7023	B	MI	o	5300	Kirchenstraße, Schützenstraße, Schulhausstraße, Hauptstraße 1. BA je zu 1/4	stark überdurchschnittlich
	7024	R		o	200	keine	unterdurchschnittlich
	7025	B	MI	o	350	Schulhausstraße	durchschnittlich
	7026	B	MI	o	200	Hauptstraße 2 und 3. BA	durchschnittlich
	7027	B	MI	o	300	Hauptstraße 2. und 3. BA zu 1/2	überdurchschnittlich
	7028	B	MI	o	200	Schulhausstraße, Hauptstraße 2. und 3. BA je zu 1/2	überdurchschnittlich
	7029	B	MI	o	250	Etzweidstraße, Schulhausstraße je zu 1/2	durchschnittlich
	7030	B	MI	o	120	Etzweidstraße, Schulhausstraße, Hauptstraße 2. BA je zu 1/3	durchschnittlich
	7031	B	MI	o	150	Hauptstraße 2. BA	durchschnittlich
	7032	B	MI	o	300	keine	durchschnittlich
	7033	B	MI	o	500	Hauptstraße 2. BA zu 1/2	überdurchschnittlich
	7034	B	MI	o	200	Hauptstraße 2. BA	unterdurchschnittlich
	7035	B	MI	o	150	Hauptstraße 2. BA, Etzweidstraße je zu 1/2	unterdurchschnittlich
	7036	B	MI	o	500	Etzweidstraße	durchschnittlich
	7037	B	MI	o	1000	Hauptstraße 2. BA, Etzweidstraße je zu 1/2	überdurchschnittlich
	7038	B	MI	o	300	Hauptstraße 2. BA zu 1/2	überdurchschnittlich
	7039	B	MI	o	300	Hauptstraße 2. BA	durchschnittlich
	7040	B	MI	o	350	Hauptstraße 2. BA zu 1/2	durchschnittlich
	7041	B	MI	o	400	Hauptstraße 2. BA	durchschnittlich
	7042	B	MI	o	950	Hauptstraße 2. BA, Gehweg K 40 zu 1/2	durchschnittlich
	7043	B	MI	o	500	Gehweg K40	durchschnittlich
	7044	B	MI	o	400	Gehweg K40	unterdurchschnittlich
	7045	B	MI	o	500	Gehweg K40	durchschnittlich
	7046	B	MI	o	800	Gehweg K40	unterdurchschnittlich
	7047	B	MI	o	800	keine	unterdurchschnittlich
	7048	B	MI	o	1200	Hauptstraße 2. BA	durchschnittlich
	7049	B	MI	o	1400	Schulhausstraße	durchschnittlich
	7050	B	MI	o	1200	Hauptstraße 2. BA	überdurchschnittlich
	7052	B	Mi	o	250	Gehweg K40	überdurchschnittlich

In der Spalte „Beitragspflicht an fiktiven Ausbaukosten“ werden die Erschließungsanlagen genannt, durch die fiktive Beitrags- oder Abgabepflichten für die Grundstücke in der Zone entstanden wären. Die Angaben 1/2,

1/3 oder 1/4 benennen den Anteil an den jeweiligen Erschließungsanlagen..

Die **Abgrenzung der Unterzonen** ist der nachfolgenden **Kartendarstellung** - Abbildung 11: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen - zu entnehmen.



Auszug aus den Geobasisinformationen



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

Hergestellt am 01.10.2015

Flurstück: 164/8  
Flur: 0  
Gemarkung: Otterbach

Gemeinde: Otterbach  
Landkreis: Kaiserslautern

Bahnhofstraße 24  
68853 Pirmasens

Maßstab 1 : 1 750

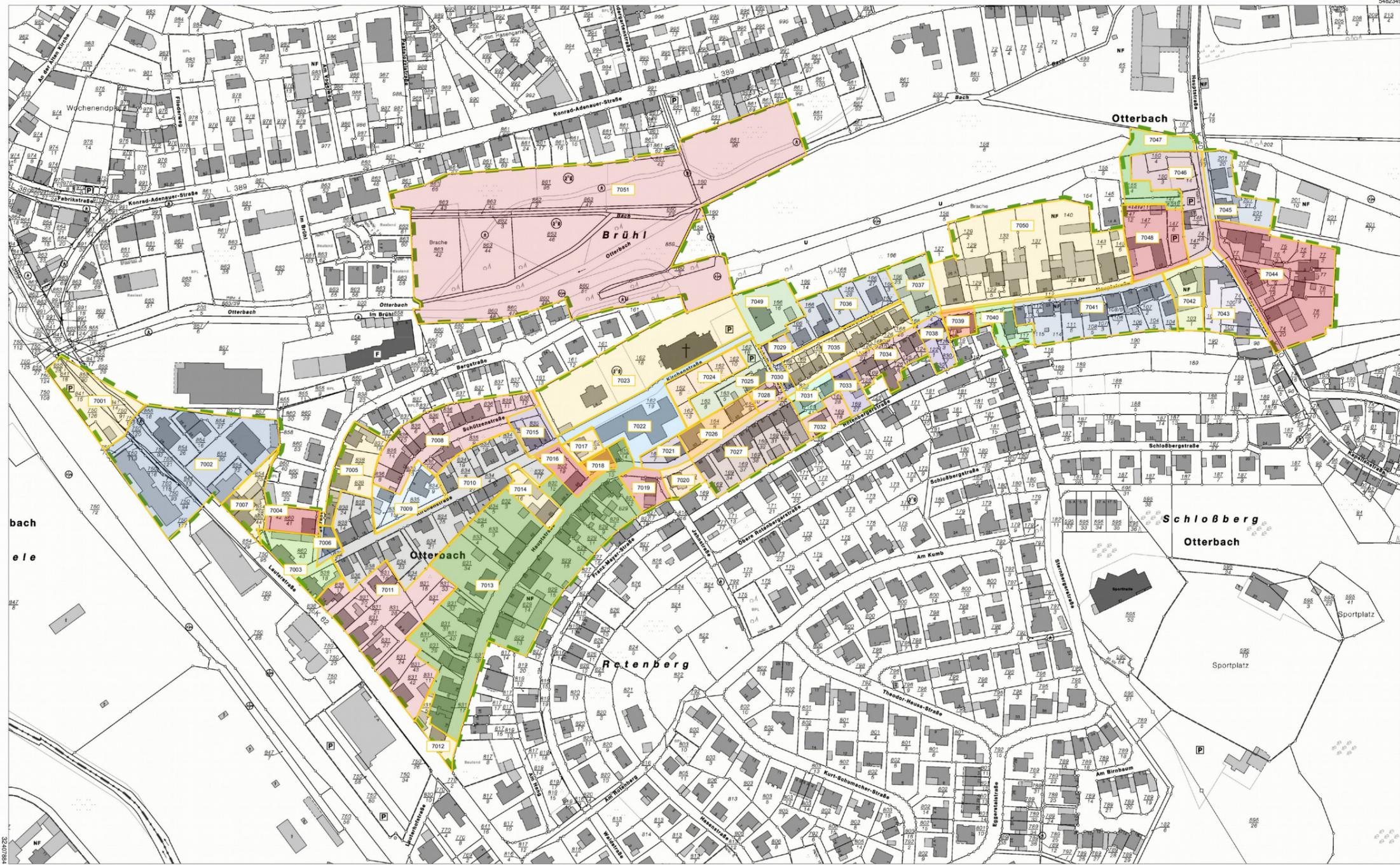


Abbildung 11: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen



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

### 6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

#### Vorbemerkungen

Geeignete<sup>31</sup> (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. **Die Anzahl der verwendbaren Vergleichskaufpreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus diesen Daten sicher ermitteln zu können.** Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

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

##### Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2015 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt nur 1 Kauffall selektiert werden. Dieser lag in der Bodenrichtwertzone Nr. 1005. Für die Bodenrichtwertzone 1004 konnten keine Kauffälle selektiert werden.

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 30.07.2015 angepasst und dargestellt.

Auswertungen siehe Tabelle 5: Gewichtung der Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Ermittlung des vorläufigen Anfangswertes

##### Zusammenstellung

<b>Zone</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Vergleichspreis</b>
1005	1	80,72 €/m <sup>2</sup>

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

<sup>31</sup> § 15 Abs. 1 ImmoWertV

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

Sanierungsunbeeinflusste  
Kaufpreise

Für den im Kapitel 6.1.1 beschriebenen Zeitraum konnten 37 Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung selektiert werden. Auch hier lagen nur in der Bodenrichtwertzone 1005 Kauffälle vor.

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens<sup>32</sup> der vorläufige – d. h. der nicht marktangepasste – Sachwert **zum Kauffalldatum** ermittelt. In diese Berechnung werden die bekannten Größen, wie die Grundstücksfläche, das (evtl. fiktive) Baujahr, die Bruttogrundfläche und der jeweilige Baupreisindex eingeführt. Die Angaben für die Normalherstellungskosten (NHK 2000), die Baukosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst.

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

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

<sup>32</sup> Vgl. Ausführungen in Abschnitt 3.5.1.2

allein vom Bewertungsobjekt, sondern von der gesamten Nachbarschaft geprägt.

Mit dem so ermittelten Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert<sup>33</sup> berechnet (Kaufpreis / Markt-anpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Wert der Nebenanlagen und Baunebenkosten). In ggf. mehreren Iterationen wird mit dem vorläufigen Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) 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 30.07.2015 angepasst. Das um die Ausreißer bereinigte gewogene Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus den Kauffällen der jeweiligen neu gebildeten Zone (Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) ist nachfolgend in der Berechnungstabelle (Tabelle 5: Gewichtung der Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Ermittlung des vorläufigen Anfangswertes) aufgeführt.

Die Selektion aus der Kaufpreiskarte für bebaute Grundstücke ergab 17 Kauffälle. Die Auswertung dieser Kaufpreise sind in der Tabelle 4 Seite 75 dargestellt.

Zusammenstellung

<b>Zone</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Vergleichspreis</b>
1005	17	98,25 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 4: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von bebauten Grundstücken zum Anfangswert

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.

Aufgrund der großen Streuung des Vergleichspreisverfahrens (siehe Ausführungen hierzu 3.3.2.1.2) wird dieses Verfahren bei der Mittelbildung mit einem Gewicht 2 für unbebaute Grundstücke und einem Gewicht 1 für bebaute Grundstücke berücksichtigt. Das Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus den

<sup>33</sup> Das Adjektiv „vorläufig“ drückt hier aus, dass der vorläufige Bodenwert durch weitere Iterationen verbessert wird.

Kauffällen ist nachfolgend in der Tabelle 5: Gewichtung der Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Ermittlung des vorläufigen Anfangswertes aufgeführt.

Zone	Art des Kauffalls	Kaufpreis (KP), boG-bereinigt	Kaufpreis	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Bodenpreisindex	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer
		€	Fläche	geschätzte Beiträge €/m²					
		€	€/m²						
Anteil des Bodenwertes berechnet aus Vergleichspreisen bebauter Objekte		24.112	61,35	frei	0	113,8	65,23		-
		52.164	102,89	frei	0	114,1	109,10	1	109,10
		60.057	98,45	frei	0	114,4	104,13	1	104,13
		34.086	83,75	frei	0	115	88,13	1	88,13
		32.629	114,09	frei	0	115	120,04	1	120,04
		27.764	99,87	frei	0	115,8	104,37	1	104,37
		27.751	79,97	frei	0	116	83,42	1	83,42
		73.695	116,06	frei	0	119	118,01	1	118,01
		15.504	98,75	frei	0	119,7	99,79	1	99,79
		17.084	89,92	frei	0	119,8	90,82	1	90,82
		7.902	84,06	frei	0	120,2	84,62	1	84,62
		67.358	120,93	frei	0	120,2	121,70	1	121,70
		29.066	93,46	frei	0	120,9	93,57	1	93,57
		24.797	112,71	frei	0	121	112,71	1	112,71
		47.726	97,8	frei	0	121	97,80	1	97,80
	19.897	73,69	frei	0	121	73,69	1	73,69	
	16.040	70,04	frei	0	121	70,04	1	70,04	
	Vergleichskaufpreise unbebauter Grundstücke	35.000	80,09	frei	0	120,1	80,72	2	80,72
						Mittel:	95,44	18,0	
						Ausreißer > Mittel +	30%	124,07	
						Ausreißer < Mittel -	30%	66,81	
						<b>Mittel ohne Ausreißer: 96,30 €/m²</b>			

Tabelle 5: Gewichtung der Kauffälle von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Ermittlung des vorläufigen Anfangswertes

Der so ermittelte Durchschnittswert bestätigt den Bodenrichtwert der Zone 1005, sodass dieser als Ausgangslage für das Bodenrichtwertverfahren (siehe Anlage 1) für die Zone 1005 angehalten werden kann.

Die einzelne Zuordnung und Gewichtung der Vergleichspreise auf die neu gebildeten Anfangswertzonen erscheint aus werter-

mittlungstechnischen Gründen nicht angebracht, da die einzelnen Zonen nur aus wenigen Flurstücken bestehen.

## 6.2 Bodenrichtwertverfahren<sup>34</sup>

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungs~~un~~beeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2014 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 30.07.2015 zu ermitteln.

Die zonalen Anfangswerte der Zonen 1004 und 1005 wurden bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2014 festgelegt.

### Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 30.07.2015 erfolgt in der **Anlage 1**.

---

<sup>34</sup> Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktoren)).

**6.3 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag**

<b>Zone</b>	<b>Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)</b>	<b>Richtwertbeschreibung</b>
1	90,25 €/m <sup>2</sup>	90,25 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--300
3	94,76 €/m <sup>2</sup>	94,76 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--700
4	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--550
5	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--450
6	94,76 €/m <sup>2</sup>	94,76 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--200
7	90,25 €/m <sup>2</sup>	90,25 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
8	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--300
9	104,74 €/m <sup>2</sup>	104,74 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
10	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
11	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
12	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--350
13	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--600
14	104,74 €/m <sup>2</sup>	104,74 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--650
15	104,74 €/m <sup>2</sup>	104,74 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--250
16	104,74 €/m <sup>2</sup>	104,74 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--450
17	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--350
18	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--200
19	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
20	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--350
21	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--450
22	109,97 €/m <sup>2</sup>	109,97 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--2500
23	104,74 €/m <sup>2</sup>	104,74 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--5300
24	47,50 €/m <sup>2</sup>	47,50 €/m <sup>2</sup>	R-o--200
25	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--350

<b>Zone</b>	<b>Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)</b>	<b>Richtwertbeschreibung</b>
26	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--200
27	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--300
28	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--200
29	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--250
30	94,76 €/m <sup>2</sup>	94,76 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--120
31	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--150
32	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--300
33	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
34	90,25 €/m <sup>2</sup>	90,25 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--200
35	90,25 €/m <sup>2</sup>	90,25 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--150
36	94,26 €/m <sup>2</sup>	94,26 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
37	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--1000
38	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--300
39	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--300
40	94,76 €/m <sup>2</sup>	94,76 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--350
41	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--400
42	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--950
43	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
44	90,25 €/m <sup>2</sup>	90,25 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--400
45	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--500
46	90,25 €/m <sup>2</sup>	90,25 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--800
47	90,25 €/m <sup>2</sup>	90,25 €/m <sup>2</sup>	B-?-o--800
48	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--1200
49	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-o--1400

---

<b>Zone</b>	<b>Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)</b>	<b>Richtwertbeschreibung</b>
50	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-o---1200
51	25,00 €/m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>	B-So---
52	99,75 €/m <sup>2</sup>	99,75 €/m <sup>2</sup>	B-MI-o--250

Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 30.07.2015

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

### **7.1 Vergleichskaufpreisverfahren**

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

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis zum Wertermittlungstichtag 30.07.2015 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet als auch im Stadtgebiet keine Kaufpreise selektiert werden.

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

Modell Niedersachsen

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 2**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 7 dargestellt.

Zone	sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Bodenwertsteigerung	sanierungsbeeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen							
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld				
1	90,25 €/m <sup>2</sup>	2,00	0,00	2,00	1,00	2,00	0,00	2,00	1,00	1,25	1,25	6,03%	95,69 €/m <sup>2</sup>
3	94,76 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	1,43%	96,12 €/m <sup>2</sup>
4	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	1,43%	96,36 €/m <sup>2</sup>
5	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	1,42%	101,16 €/m <sup>2</sup>
6	94,76 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,87%	97,48 €/m <sup>2</sup>
7	90,25 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	90,25 €/m <sup>2</sup>
8	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	1,00	3,00	1,00	1,00	5,67%	105,41 €/m <sup>2</sup>
9	104,74 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,80%	107,67 €/m <sup>2</sup>
10	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,84%	102,58 €/m <sup>2</sup>
11	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	95,00 €/m <sup>2</sup>
12	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25	0,25	1,42%	101,16 €/m <sup>2</sup>
13	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,84%	102,58 €/m <sup>2</sup>
14	104,74 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,80%	107,67 €/m <sup>2</sup>
15	104,74 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	1,00	3,00	1,00	1,00	5,60%	110,61 €/m <sup>2</sup>
16	104,74 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,75	0,75	4,20%	109,14 €/m <sup>2</sup>
17	99,75 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	4,25%	103,99 €/m <sup>2</sup>
18	99,75 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	4,25%	103,99 €/m <sup>2</sup>
19	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,84%	102,58 €/m <sup>2</sup>
20	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,84%	102,58 €/m <sup>2</sup>
21	95,00 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	4,30%	99,09 €/m <sup>2</sup>
22	109,97 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	4,00	1,00	0,00	0,00	4,00	1,25	1,25	5,74%	116,29 €/m <sup>2</sup>
23	104,74 €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	1,00	4,00	1,00	0,00	1,00	4,00	1,50	1,50	6,05%	111,08 €/m <sup>2</sup>
24	47,50 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	47,50 €/m <sup>2</sup>
25	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,50	0,50	2,87%	97,72 €/m <sup>2</sup>

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Bodenwert- steigerung	sanierungs- beeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen							
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld				
26	95,00 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,87%	97,72 €/m²
27	99,75 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,84%	102,58 €/m²
28	99,75 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,84%	102,58 €/m²
29	95,00 €/m²	0	0	0	3	0	0	0	3	0,75	0,75	4,30%	99,09 €/m²
30	94,76 €/m²	0	0	0	3	0	0	0	3	0,75	0,75	4,30%	98,84 €/m²
31	95,00 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,87%	97,72 €/m²
32	95,00 €/m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	95,00 €/m²
33	99,75 €/m²	0	0	0	1	0	0	0	1	0,25	0,25	1,42%	101,16 €/m²
34	90,25 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,90%	92,87 €/m²
35	90,25 €/m²	0	2	0	2	0	2	0	2	1	1	5,80%	95,48 €/m²
36	94,26 €/m²	0	4	0	2	0	4	0	2	1,5	1,5	6,21%	100,12 €/m²
37	99,75 €/m²	0	4	0	2	0	4	0	2	1,5	1,5	6,13%	105,86 €/m²
38	99,75 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,84%	102,58 €/m²
39	95,00 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,87%	97,72 €/m²
40	94,76 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,87%	97,48 €/m²
41	95,00 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,87%	97,72 €/m²
42	95,00 €/m²	0	0	1	2	0	0	1	2	0,75	0,75	4,30%	99,09 €/m²
43	95,00 €/m²	0	0	0	1	0	0	0	1	0,25	0,25	1,43%	96,36 €/m²
44	90,25 €/m²	0	0	0	1	0	0	0	1	0,25	0,25	1,45%	91,56 €/m²
45	95,00 €/m²	0	0	2	2	0	0	2	2	1	1	5,73%	100,45 €/m²
46	90,25 €/m²	0	0	4	3	0	0	4	3	1,75	1,75	6,53%	96,14 €/m²
47	90,25 €/m²	0	0	4	3	0	0	4	3	1,75	1,75	6,53%	96,14 €/m²
48	99,75 €/m²	0	0	3	3	0	0	3	3	1,5	1,5	6,13%	105,86 €/m²
49	99,75 €/m²	0	0	0	3	0	0	0	3	0,75	0,75	4,25%	103,99 €/m²
50	99,75 €/m²	0	0	0	2	0	0	0	2	0,5	0,5	2,84%	102,58 €/m²
51	25,00 €/m²	0	0	0	3	0	0	0	3	0,75	0,75	4,50%	26,13 €/m²
52	99,75 €/m²	0	0	1	2	0	0	1	2	0,75	0,75	4,25%	103,99 €/m²

Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 30.07.2015 nach dem Modell Niedersachsen

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

Komponentenverfahren

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Komponentenverfahren (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 3**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Zone	sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren								Bodenwertsteigerung in €/m²	sanierungsbeeinflusster Bodenwert
		Aufzoningvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil				
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschließungskosten	Erschließungsvorteil	Blockentkernung	Lagevorteil	Initialwirkung	Infrastruktur		
1	90,25 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	1,00%	4,51 €/m²	94,76 €/m²
3	94,76 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m²	96,66 €/m²
4	95,00 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m²	96,90 €/m²
5	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
6	94,76 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m²	96,66 €/m²
7	90,25 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²	90,25 €/m²
8	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	1,00%	3,99 €/m²	103,74 €/m²
9	104,74 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,09 €/m²	106,83 €/m²
10	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
11	95,00 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²	95,00 €/m²
12	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	1,00 €/m²	100,75 €/m²
13	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
14	104,74 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,09 €/m²	106,83 €/m²
15	104,74 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	1,00%	4,19 €/m²	108,93 €/m²
16	104,74 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	1,00%	4,19 €/m²	108,93 €/m²
17	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	1,00%	3,99 €/m²	103,74 €/m²
18	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
19	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
20	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
21	95,00 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	2,85 €/m²	97,85 €/m²
22	109,97 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	1,00%	5,50 €/m²	115,47 €/m²
23	104,74 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	1,00%	5,24 €/m²	109,97 €/m²
24	47,50 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²	47,50 €/m²
25	95,00 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m²	96,90 €/m²
26	95,00 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m²	96,90 €/m²
27	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
28	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
29	95,00 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	2,85 €/m²	97,85 €/m²
30	94,76 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m²	96,66 €/m²
31	95,00 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m²	96,90 €/m²
32	95,00 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m²	95,00 €/m²
33	99,75 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m²	101,75 €/m²
34	90,25 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,81 €/m²	92,06 €/m²
35	90,25 €/m²	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	2,71 €/m²	92,96 €/m²

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren									sanierungs- beeinflusster Bodenwert
		Aufzoningvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil			Bodenwert- steigerung in €/m <sup>2</sup>	
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschlie- bungskosten	Erschlie- bungsvorteil	Block- entkernung	Lage-vorteil	Initial- wirkung	Infra- struktur		
36	94,26 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	1,00%	5,66 €/m <sup>2</sup>	99,92 €/m <sup>2</sup>
37	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	1,00%	5,99 €/m <sup>2</sup>	105,74 €/m <sup>2</sup>
38	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m <sup>2</sup>	101,75 €/m <sup>2</sup>
39	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m <sup>2</sup>	96,90 €/m <sup>2</sup>
40	94,76 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m <sup>2</sup>	96,66 €/m <sup>2</sup>
41	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m <sup>2</sup>	96,90 €/m <sup>2</sup>
42	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m <sup>2</sup>	96,90 €/m <sup>2</sup>
43	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,90 €/m <sup>2</sup>	96,90 €/m <sup>2</sup>
44	90,25 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,81 €/m <sup>2</sup>	92,06 €/m <sup>2</sup>
45	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	1,00%	3,80 €/m <sup>2</sup>	98,80 €/m <sup>2</sup>
46	90,25 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	1,00%	3,00%	0,00%	1,00%	4,51 €/m <sup>2</sup>	94,76 €/m <sup>2</sup>
47	90,25 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	1,00%	4,51 €/m <sup>2</sup>	94,76 €/m <sup>2</sup>
48	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	1,00%	4,99 €/m <sup>2</sup>	104,74 €/m <sup>2</sup>
49	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	2,99 €/m <sup>2</sup>	102,74 €/m <sup>2</sup>
50	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,00 €/m <sup>2</sup>	101,75 €/m <sup>2</sup>
51	25,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	1,00%	1,00 €/m <sup>2</sup>	26,00 €/m <sup>2</sup>
52	99,75 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	1,00%	3,99 €/m <sup>2</sup>	103,74 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 30.07.2015 nach dem Komponentenverfahren

### 7.3.1 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“<sup>35</sup> Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [23] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.

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

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

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

Verfahren Im vorliegenden Falle lagen keine Grundstücksverkäufe zum Neuordnungswert vor, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier nicht zur Anwendung kam. Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurde außerdem das Modell Niedersachsen sowie die Komponentenmethode angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Für diese Verfahren wurde bereits höchstrichterlich festgestellt, dass sie für die Ablei-

<sup>35</sup> Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

tung von Endwerten in Sanierungsgebieten geeignet sind. Zusätzlich wurden die tatsächlich gezahlten Ablösebeträge berücksichtigt.

Für die Anwendung des Modells Niedersachsen liegen Daten vor, die auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“ Bezug nehmen. Allerdings hat Strotkamp 1988 [7] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Diese Aussage wurde seitdem mehrfach mit dem selben Ergebnis überprüft.

#### Gewichtung

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da Otterbach weder mit den überwiegend ländlichen Grundstücksmärkten des Hunsrücks, der Eifel oder des Westerwalds noch mit den großstädtischen Grundstücksmärkten von Mainz, Koblenz, Trier etc. vergleichbar ist. Vielmehr ist Otterbach im mittleren Marktsegment einzuordnen, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht. Für die Anwendung des Verfahrens liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Daher erhält das Modell Niedersachsen bei der Gesamtmittelbildung mit 80 % das höchste Gewicht im Vergleich zu den anderen Verfahren.

Bei der Komponentenmethode wurde der Lagevorteil sowie der allgemeine Sanierungsvorteil durch den Gutachterausschuss sachverständig geschätzt. Das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp konnte aufgrund fehlender Mietuntersuchungen nicht angewandt werden. Lediglich der rentierliche Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen konnte berücksichtigt werden. Daher sind die Ergebnisse aus diesem Verfahren im Vergleich zum Ergebnis aus dem Modell Niedersachsen unsicherer. Der Gutachterausschuss misst dem Verfahren in der Gesamtsicht ein Gewicht von 20 % bei.

Ablöseverträge die ebenfalls als Vergleichspreise anzusehen sind oder sanierungsbeeinflusste Kaufpreise liegen hier nicht vor.

Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 9 abgebildet.

<b>Zone</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert</b>	<b>Endwert nach dem Niedersachsenmodell</b>	<b>Gewicht</b>	<b>Endwert nach dem Komponentenverfahren</b>	<b>Gewicht</b>	<b>Sanierungsbeeinflusster Endwert</b>	<b>Ausgleichsbetrag</b>
1	90,25 €/m <sup>2</sup>	95,69 €/m <sup>2</sup>	7	94,76 €/m <sup>2</sup>	3	95,41 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>
3	95,00 €/m <sup>2</sup>	100,66 €/m <sup>2</sup>	7	99,75 €/m <sup>2</sup>	3	100,39 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>
4	94,76 €/m <sup>2</sup>	96,12 €/m <sup>2</sup>	7	96,66 €/m <sup>2</sup>	3	96,28 €/m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>
5	95,00 €/m <sup>2</sup>	96,36 €/m <sup>2</sup>	7	96,90 €/m <sup>2</sup>	3	96,52 €/m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>
6	99,75 €/m <sup>2</sup>	101,16 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	101,34 €/m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>
7	94,76 €/m <sup>2</sup>	97,48 €/m <sup>2</sup>	7	96,66 €/m <sup>2</sup>	3	97,23 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup>
8	90,25 €/m <sup>2</sup>	90,25 €/m <sup>2</sup>	7	90,25 €/m <sup>2</sup>	3	90,25 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
9	99,75 €/m <sup>2</sup>	105,41 €/m <sup>2</sup>	7	103,74 €/m <sup>2</sup>	3	104,91 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>
10	104,74 €/m <sup>2</sup>	107,67 €/m <sup>2</sup>	7	106,83 €/m <sup>2</sup>	3	107,42 €/m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup>
11	99,75 €/m <sup>2</sup>	102,58 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	102,33 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>
12	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	7	95,00 €/m <sup>2</sup>	3	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
13	99,75 €/m <sup>2</sup>	101,16 €/m <sup>2</sup>	7	100,75 €/m <sup>2</sup>	3	101,04 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>
14	99,75 €/m <sup>2</sup>	102,58 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	102,33 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>
15	104,74 €/m <sup>2</sup>	107,67 €/m <sup>2</sup>	7	106,83 €/m <sup>2</sup>	3	107,42 €/m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup>
16	104,74 €/m <sup>2</sup>	110,61 €/m <sup>2</sup>	7	108,93 €/m <sup>2</sup>	3	110,10 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>
17	104,74 €/m <sup>2</sup>	109,14 €/m <sup>2</sup>	7	108,93 €/m <sup>2</sup>	3	109,08 €/m <sup>2</sup>	4,30 €/m <sup>2</sup>
18	99,75 €/m <sup>2</sup>	103,99 €/m <sup>2</sup>	7	103,74 €/m <sup>2</sup>	3	103,92 €/m <sup>2</sup>	4,10 €/m <sup>2</sup>
19	99,75 €/m <sup>2</sup>	103,99 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	103,32 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>
20	99,75 €/m <sup>2</sup>	102,58 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	102,33 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>
21	99,75 €/m <sup>2</sup>	102,58 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	102,33 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>
22	95,00 €/m <sup>2</sup>	99,09 €/m <sup>2</sup>	7	97,85 €/m <sup>2</sup>	3	98,71 €/m <sup>2</sup>	3,70 €/m <sup>2</sup>
23	109,97 €/m <sup>2</sup>	116,29 €/m <sup>2</sup>	7	115,47 €/m <sup>2</sup>	3	116,04 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
24	104,74 €/m <sup>2</sup>	111,08 €/m <sup>2</sup>	7	109,97 €/m <sup>2</sup>	3	110,75 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
25	47,50 €/m <sup>2</sup>	47,50 €/m <sup>2</sup>	7	47,50 €/m <sup>2</sup>	3	47,50 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
26	95,00 €/m <sup>2</sup>	97,72 €/m <sup>2</sup>	7	96,90 €/m <sup>2</sup>	3	97,48 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup>
27	95,00 €/m <sup>2</sup>	97,72 €/m <sup>2</sup>	7	96,90 €/m <sup>2</sup>	3	97,48 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup>

Zone	Sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsen- modell	Gewicht	Endwert nach dem Komponenten- verfahren	Gewicht	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Ausgleichs- betrag
28	99,75 €/m <sup>2</sup>	102,58 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	102,33 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>
29	99,75 €/m <sup>2</sup>	102,58 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	102,33 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>
30	95,00 €/m <sup>2</sup>	99,09 €/m <sup>2</sup>	7	97,85 €/m <sup>2</sup>	3	98,71 €/m <sup>2</sup>	3,70 €/m <sup>2</sup>
31	94,76 €/m <sup>2</sup>	98,84 €/m <sup>2</sup>	7	96,66 €/m <sup>2</sup>	3	98,19 €/m <sup>2</sup>	3,40 €/m <sup>2</sup>
32	95,00 €/m <sup>2</sup>	97,72 €/m <sup>2</sup>	7	96,90 €/m <sup>2</sup>	3	97,48 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup>
33	95,00 €/m <sup>2</sup>	95,00 €/m <sup>2</sup>	7	95,00 €/m <sup>2</sup>	3	95,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
34	99,75 €/m <sup>2</sup>	101,16 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	101,34 €/m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>
35	90,25 €/m <sup>2</sup>	92,87 €/m <sup>2</sup>	7	92,06 €/m <sup>2</sup>	3	92,62 €/m <sup>2</sup>	2,30 €/m <sup>2</sup>
36	90,25 €/m <sup>2</sup>	95,48 €/m <sup>2</sup>	7	92,96 €/m <sup>2</sup>	3	94,72 €/m <sup>2</sup>	4,40 €/m <sup>2</sup>
37	94,26 €/m <sup>2</sup>	100,12 €/m <sup>2</sup>	7	99,92 €/m <sup>2</sup>	3	100,06 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>
38	99,75 €/m <sup>2</sup>	105,86 €/m <sup>2</sup>	7	105,74 €/m <sup>2</sup>	3	105,82 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
39	99,75 €/m <sup>2</sup>	102,58 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	102,33 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>
40	95,00 €/m <sup>2</sup>	97,72 €/m <sup>2</sup>	7	96,90 €/m <sup>2</sup>	3	97,48 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup>
41	94,76 €/m <sup>2</sup>	97,48 €/m <sup>2</sup>	7	96,66 €/m <sup>2</sup>	3	97,23 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup>
42	95,00 €/m <sup>2</sup>	97,72 €/m <sup>2</sup>	7	96,90 €/m <sup>2</sup>	3	97,48 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup>
43	95,00 €/m <sup>2</sup>	99,09 €/m <sup>2</sup>	7	96,90 €/m <sup>2</sup>	3	98,43 €/m <sup>2</sup>	3,40 €/m <sup>2</sup>
44	95,00 €/m <sup>2</sup>	96,36 €/m <sup>2</sup>	7	96,90 €/m <sup>2</sup>	3	96,52 €/m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>
45	90,25 €/m <sup>2</sup>	91,56 €/m <sup>2</sup>	7	92,06 €/m <sup>2</sup>	3	91,71 €/m <sup>2</sup>	1,40 €/m <sup>2</sup>
46	95,00 €/m <sup>2</sup>	100,45 €/m <sup>2</sup>	7	98,80 €/m <sup>2</sup>	3	99,95 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>
47	90,25 €/m <sup>2</sup>	96,14 €/m <sup>2</sup>	7	94,76 €/m <sup>2</sup>	3	95,73 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>
48	90,25 €/m <sup>2</sup>	96,14 €/m <sup>2</sup>	7	94,76 €/m <sup>2</sup>	3	95,73 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>
49	99,75 €/m <sup>2</sup>	105,86 €/m <sup>2</sup>	7	104,74 €/m <sup>2</sup>	3	105,53 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>
51	99,75 €/m <sup>2</sup>	103,99 €/m <sup>2</sup>	7	102,74 €/m <sup>2</sup>	3	103,62 €/m <sup>2</sup>	3,80 €/m <sup>2</sup>
52	99,75 €/m <sup>2</sup>	102,58 €/m <sup>2</sup>	7	101,75 €/m <sup>2</sup>	3	102,33 €/m <sup>2</sup>	2,50 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 30.07.2015

Der Gutachterausschuss für den Bereich Westpfalz hat in seiner Beratung am 15.12.2015 die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewichtetes Mittel aus dem Modell Niedersachsen und dem Komponentenverfahren als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

---

Michael Loos  
Stellvertretender Vorsitzender des  
Gutachterausschusses

---

## 8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Zuletzt geändert durch G zur Neuregelung des Wasserrechts v. 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- 1.2 **Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159
- 2.1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienermittlungsverordnung - ImmoWertV**) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- 2.2 **Baunutzungsverordnung** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 BGB1. I S. 466)
- 3.1 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**) in der Fassung vom 01.03.2006
- 3.2 DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe September 1971
- 4.1 DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1988
- 4.2 DIN 283 Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, Ausgabe Februar 1962
- 5.1 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4



---

## 9 Literaturverzeichnis (Auszug)

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

---

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

---

Teil II: Aufsätze in Fachzeitschriften

---

11. Manfred Mimus  
Zur Problematik strukturbedingter Bodenwerterhöhung in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, in: Vermessungswesen- und Raumordnung (VR) Heft 5 + 6/96, S. 254
12. Walter Schwenk  
Zur Bemessung strukturbedingter Entwicklungsmehrwerte am Beispiel der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin", in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Heft 5/95, S. 239
13. Hans-Peter Strotkamp  
Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 WertV Hans Otto Sprengnetter auf die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, in: VR, Heft 2/96, S. 86
14. Hans-Peter Frohberger  
Kommentar zum Beschluss des BVerwG vom 16.01.96 - 4 B 69.95 - (OVG Bremen), in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 2/96, S. 108
15. Erich Kanngieser  
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in: ZfV, Heft 3/94, S. 113
16. J. Stege  
Das "Niedersachsen-Modell" in der Rechtsprechung des OVG, in: Nachrichten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/93, S. 54
17. Ullrich Gomille  
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, in: VR, Heft 7/93, S. 345
18. Hans-Peter Strotkamp  
Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/93, S. 17

- 
19. Jörn Freise  
Die Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten bei Maßnahmen der Stadterneuerung und ihre Bedeutung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vortrag beim 16. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeträge" am 14.10.92 in München
  20. Schindhelm / Wilde  
Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1992, Heft 8 S. 747
  21. Jörn Freise  
Entschädigungen, Freilegungskosten, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbeträge. Anforderungen an die Wertermittlung; Übersicht über Wertermittlungsverfahren. Vortrag beim 11. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeträge" am 26., 27.9.91 in München
  22. Erich Kanngieser  
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen von Hermann Bodenstein aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG) 3/90, S. 147 mit weiteren Literaturhinweisen zum "Modell Niedersachsen"
  23. Hans-Peter Strotkamp  
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 3/1988, S. 222
  24. Hermann Bodenstein  
Modell Niedersachsen aktualisiert; in: Nachrichtenblatt der niedersächsischen Verm.- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S. 199
  25. Wolfgang Lappe  
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344
  26. Walter Seele  
Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, in: Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 7 + 8/1988, S. 363 ff.

- 
27. Oberste Baubehörde BSI  
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern – Städtebauförderung, in Bayern - 1999
  28. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter  
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in Städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
  29. Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann  
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rheinland-pfälzischen Änderungsvorschläge – rheinland-pfälzische Stellungnahme vom 15. Juni 2005 an das BMVBM
  30. Bay. Staatsministerium  
Richtlinien zu Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 23.03.1994
  31. Dr. Klaus Halter  
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, kommunale Steuer-Zeitschrift Heft 3, März 2007
  32. Prof. Dr. Wilhelm Söfker  
BauGB 2007, Neues Baurecht für die Innenentwicklung, 27.02.2007
  33. Karl-Heinz Mathony  
Workshop: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten vom 04.07.2007
  34. Dr. Thomas Hafner / Gunther Wölfle  
Die barrierefreie Stadt für eine alternde Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
  35. Dr. Joop de Vries / Thomas Perry  
Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
  36. Rheinland-Pfalz MdlufS  
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, 1. Auflage 2009

37. Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz  
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2009, 2011 und 2015
  
38. Hans-Peter Strotkamp  
Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten 23.11.2009



**Anlage 1      Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren**

**Zone Nr.: 7001**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7001 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7001 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>36</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>37</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig <sup>38</sup> )	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,95
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		90,25 €/m <sup>2</sup>

<sup>36</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>37</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>38</sup> Grundstücke unregelmäßig geschnitten.

**Zone Nr.: 7002**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7002 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7002 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>39</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>40</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>39</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>40</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7003**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7003 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7003 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>41</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>42</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>43</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>44</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		94,76 €/m <sup>2</sup>

<sup>41</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>42</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>43</sup> Grundstücke unregelmäßig geschnitten.

<sup>44</sup> Von Lauterstraße und Kirchenstraße erschlossen

**Zone Nr.: 7004**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7004 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7004 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>45</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>46</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>45</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>46</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7005**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7005 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7005 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>47</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>48</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohnlage (mittel-gut) <sup>49</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>47</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>48</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>49</sup> Gute Wohnlage, kein Durchgangsverkehr

**Zone Nr.: 7006**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7006 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7006 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>50</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>51</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>52</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>53</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		94,76 €/m <sup>2</sup>

<sup>50</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>51</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>52</sup> Grundstück unregelmäßig geschnitten

<sup>53</sup> Von Kirchenstraße und Bergstraße erschlossen

**Zone Nr.: 7007**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7007 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7007 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>54</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>55</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>56</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,95
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		90,25 €/m <sup>2</sup>

<sup>54</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>55</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>56</sup> Teilweise unregelmäßig geschnittene Grundstücke

**Zone Nr.: 7008**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7008 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7008 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>57</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>58</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohnlage (mittel-gut) <sup>59</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>57</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>58</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>59</sup> Gute Wohnlage, da kein Durchgangsverkehr

**Zone Nr.: 7009**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7009 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7009 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>60</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>61</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>62</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn (mittel-gut) <sup>63</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,10
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		104,74 €/m <sup>2</sup>

<sup>60</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>61</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>62</sup> Von der Schützenstraße und Kirchenstraße erschlossene Grundstücke

<sup>63</sup> Gute Wohnlage, da kein Durchgangsverkehr

**Zone Nr.: 7010**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7010 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7010 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>64</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>65</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn (mittel-gut) <sup>66</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>64</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>65</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>66</sup> Gute Wohnlage, da kein Durchgangsverkehr

**Zone Nr.: 7011**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7011 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 70011 für erschließungsbeibrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>67</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>68</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>67</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>68</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7012**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7012 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7012 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>69</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>70</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>71</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>69</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>70</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>71</sup> Von der Lauterstraße und der Hauptstraße erschlossenes Grundstück

**Zone Nr.: 7013**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7013 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7013 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>72</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>73</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>74</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>72</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>73</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>74</sup> Regelmäßige, für Bebauung gut geeignete Grundstücksstruktur

**Zone Nr.: 7014**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7014 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7014 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>75</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>76</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>77</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>78</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,10
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		104,74 €/m <sup>2</sup>

<sup>75</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>76</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>77</sup> Regelmäßige, für Bebauung gut geeignete Grundstücksstruktur

<sup>78</sup> Von Hauptstraße und Kirchenstraße erschlossenes Grundstück

**Zone Nr.: 7015**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7015 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7015 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>79</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>80</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>81</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohnlage (mittel-gut) <sup>82</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,10
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		104,74 €/m <sup>2</sup>

<sup>79</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>80</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>81</sup> Von Kirchenstraße und Schützenstraße erschlossene Grundstücke

<sup>82</sup> Gute Wohnlage, da kein Durchgangsverkehr

**Zone Nr.: 7016**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7016 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7016 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>83</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>84</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>85</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>86</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,10
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			104,74 €/m <sup>2</sup>

<sup>83</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>84</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>85</sup> Regelmäßige, für Bebauung gut geeignete Grundstücksstruktur

<sup>86</sup> Von Kirchenstraße und Hauptstraße erschlossene Grundstücke

**Zone Nr.: 7017**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7017 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7017 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>87</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>88</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohnlage (mittel-gut) <sup>89</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>87</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>88</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>89</sup> Gute Wohnlage, da kein Durchgangsverkehr

**Zone Nr.: 7018**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7018 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7018 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>90</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>91</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>92</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>90</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>91</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>92</sup> Von Kirchenstraße und Hauptstraße erschlossene Grundstücke

**Zone Nr.: 7019**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7019 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7019 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>93</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>94</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>95</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>93</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>94</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>95</sup> Von Hauptstraße und Jahnstraße erschlossenes Grundstück

**Zone Nr.: 7020**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7020 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>96</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>97</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>98</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>96</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>97</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>98</sup> Von Hauptstraße und Jahnstraße erschlossenes Grundstück

**Zone Nr.: 7021**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7021 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>99</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>100</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>99</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>100</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7022**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7022 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7022 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>101</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>102</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>103</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>104</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohnlage (mittel-gut) <sup>105</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,16
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		109,97 €/m <sup>2</sup>

<sup>101</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>102</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>103</sup> Für Bebauung gut geschnittenes Grundstück

<sup>104</sup> Von Kirchenstraße und Hauptstraße erschlossenes Grundstück

<sup>105</sup>

**Zone Nr.: 7023**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7023 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7023 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>106</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>107</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>108</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>109</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,10
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		104,74 €/m <sup>2</sup>

<sup>106</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>107</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>108</sup> Für Bebauung gut geschnittenes Grundstück

<sup>109</sup> Von Kirchenstraße und Schulstraße erschlossenes Grundstück

**Zone Nr.: 7024**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7024 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7024 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

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

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	R <sup>110</sup>	0,50
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>111</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>112</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)		1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,50
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		47,50 €/m <sup>2</sup>

<sup>110</sup> Der Gutachterausschuss stuft die Fläche als Rohbauland ein.

<sup>111</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>112</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7025**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7025 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7025 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>113</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>114</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>113</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>114</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7026**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7026 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7026 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>115</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>116</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>115</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>116</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7027**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7027 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7027 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>117</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>118</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>119</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>117</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>118</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>119</sup> Von Rothenbergstraße und Hauptstraße erschlossen

**Zone Nr.: 7028**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7028 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7028 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>120</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>121</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>122</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>120</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>121</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>122</sup> Von Schulstraße und Hauptstraße erschlossen

**Zone Nr.: 7029**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7029 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7029 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>123</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>124</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>123</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>124</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7030**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7030 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7030 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>125</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>126</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>127</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>128</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		94,76 €/m <sup>2</sup>

<sup>125</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>126</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>127</sup> Schmal geschnittenes Grundstück

<sup>128</sup> Von Schulstraße und Hauptstraße erschlossenes Grundstück

**Zone Nr.: 7031**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7031 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7031 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>129</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>130</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>129</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>130</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7032**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7032 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7032 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>131</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>132</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>131</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>132</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7033**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7033 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7033 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>133</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>134</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>135</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>133</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>134</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>135</sup> Von Hauptstraße und Rothenbergstraße erschlossene Grundstücke

**Zone Nr.: 7034**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7034 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7034 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>136</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>137</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>138</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,95
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		90,25 €/m <sup>2</sup>

<sup>136</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>137</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>138</sup> Unregelmäßige Grundstücksstruktur

**Zone Nr.: 7035**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7035 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7035 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>139</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>140</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>141</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,95
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		90,25 €/m <sup>2</sup>

<sup>139</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>140</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>141</sup> Unregelmäßige Grundstücksstruktur

**Zone Nr.: 7036**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7036 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7036 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>142</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>143</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>144</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	Anliegerweg (mittelmäßig) <sup>145</sup>	0,90
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohnlage (mittel-gut) <sup>146</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,99
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		94,26 €/m <sup>2</sup>

<sup>142</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>143</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>144</sup> Grundstücke sind regelmäßig geschnitten

<sup>145</sup> Zugänglichkeit der Grundstücke nur durch private Regelung möglich

<sup>146</sup> Ruhige Wohnlage, kein Durchgangsverkehr

**Zone Nr.: 7037**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7037 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7037 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>147</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>148</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>149</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>147</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>148</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>149</sup> Großzügige, gut geschnittene Grundstücksstruktur

**Zone Nr.: 7038**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7038 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7038 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>150</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>151</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>152</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>150</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>151</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>152</sup> Von Hauptstraße und Rothenbergstraße erschlossene Grundstücke

**Zone Nr.: 7039**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7039 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7039 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>153</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>154</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>153</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>154</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7040**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7040 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7040 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>155</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>156</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>157</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>158</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		94,76 €/m <sup>2</sup>

<sup>155</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>156</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>157</sup> Unregelmäßige Grundstücksstruktur

<sup>158</sup> Von Hauptstraße und Sternbergerstraße erschlossen

**Zone Nr.: 7041**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7041 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7041 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>159</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>160</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>159</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>160</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7042**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7042 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7042 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>161</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>162</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>161</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>162</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7043**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7043 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7043 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>163</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>164</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>163</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>164</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7044**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7044 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7044 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>165</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>166</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>167</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,95
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		90,25 €/m <sup>2</sup>

<sup>165</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>166</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>167</sup> Unregelmäßig geschnittene Grundstücke

**Zone Nr.: 7045**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7045 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7045 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>168</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>169</sup>	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
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		95,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>168</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>169</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7046**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7046 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7046 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>170</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>171</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>172</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,95
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		90,25 €/m <sup>2</sup>

<sup>170</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>171</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>172</sup> Unregelmäßig geschnittene Grundstücke

**Zone Nr.: 7047**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7047 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7047 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>173</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>174</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>175</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,95
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		90,25 €/m <sup>2</sup>

<sup>173</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>174</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>175</sup> Unregelmäßig geschnittene Grundstücke

**Zone Nr.: 7048**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7048 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7048 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>176</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>177</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>178</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,05
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>176</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>177</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>178</sup> Regelmäßige Grundstücksform

**Zone Nr.: 7049**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7049 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7049 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>179</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>180</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohnlage (mittel-gut) <sup>181</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>179</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>180</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>181</sup> Ruhige Wohnlage, da kein Durchgangsverkehr

**Zone Nr.: 7050**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7050 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7050 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>182</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>183</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-gut) <sup>184</sup>	1,05
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>182</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>183</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>184</sup> Regelmäßige Grundstücksstruktur

**Zone Nr.: 7051**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7051 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1004 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7051 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	25,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	25,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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	So	So	1,00
Bauweise			1,00
Vollgeschosse			1,00
Grundstückstiefe <sup>185</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>186</sup>			1,00
Grundstückszuschnitt			1,00
Erschließungszustand			1,00
Lage			1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			25,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>185</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>186</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7052**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7052 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7052 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2014	95,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2014	30.07.2015	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 30.07.2015	95,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

**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		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>187</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>188</sup>	600		1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>189</sup>	1,05
00Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		99,75 €/m <sup>2</sup>

<sup>187</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>188</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Ortskern“ der Ortsgemeinde Otterbach nicht feststellbar.

<sup>189</sup> Eckgrundstücke



**Anlage 2      Endwert nach dem Modell Niedersachsen**

**Zone Nr.: 7001**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
überwiegend gut	1	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	1	einzelne kleinere Maßnahmen
5 / 4	<b>1,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,25</b>	5 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,03 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>95,69 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,44 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>95,69 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegungen und Modernisierungen sowie der Ausbau des Gehweges an der Lauterstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7002****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
überwiegend gut	1	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	1	einzelne kleinere Maßnahmen
5 / 4	<b>1,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,25</b>	5 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,96 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>100,66 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,66 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>100,66 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegungen und Modernisierungen sowie der Ausbau des Gehweges an der Lauterstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7003****Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,76 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,43 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>96,12 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,76 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,36 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>96,12 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7004****Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,43 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>96,36 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,36 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>96,36 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Bergstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7005****Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,42 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>101,16 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,41 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>101,16 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7006****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,76 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,87 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>97,48 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,76 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,72 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>97,48 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße und der Bergstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7007****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
keine Maßnahmen	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	gut
0 / 4	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	0 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>90,25 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>90,25 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

**Zone Nr.: 7008****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4 / 4	<b>1,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>	4 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,67 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>105,41 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,66 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>105,41 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, Ausbau der Schützenstraße und Erneuerung des Treppenweges zur Schützenstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7009**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,80 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>107,67 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,93 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>107,67 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Kirchenstraße und Schützenstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7010****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Kirchenstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7011**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
0 / 4	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	0 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 7012**

**Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,42 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>101,16 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,41 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>101,16 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7013****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7014****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,80 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>107,67 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,93 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>107,67 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Kirchenstraße und Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7015**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	einzelne Ergänzung
<b>4 / 4</b>	<b>1,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>	<b>4 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,60 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>110,61 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,87 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>110,61 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, der Erneuerung des Treppenweges sowie der Ausbau der Kirchstraße und Schützenstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7016****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
3 / 4	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	3 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,20 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>109,14 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,40 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>109,14 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße und der Kirchenstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7017****Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,25 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>103,99 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,24 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>103,99 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen sowie der Ausbau der Kirchenstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7018****Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,25 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>103,99 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,24 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>103,99 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen sowie der Ausbau der Kirchenstraße und der Hauptstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7019****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7020****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7021****Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,30 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>99,09 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,09 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>99,09 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen und der Ausbau der Hauptstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7022****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbes- serungsbedürftig	4	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	4	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
5 / 4	<b>1,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,25</b>	5 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	109,97 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,74 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>116,28 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	109,97 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,31 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>116,29 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungen, der Ausbau der Hauptstraße, der Kirchenstraße sowie der Schulstraße und der Ausbau des Parkplatzes in der Schulhausstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7023**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
Verkehrssituation verbes- serungsbedürftig	4	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	4	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
6 / 4	<b>1,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,50</b>	6 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,05 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>111,08 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	104,74 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,34 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>111,08 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung und Modernisierungen sowie der Ausbau des Parkplatzes in der Schulhausstraße, der Ausbau der Kirchenstraße und der Schulhausstraße, die Erneuerung des Treppenweges zur Schützenstraße und der Ottertalpanoramaweg wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7024****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
keine Maßnahmen	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	gut
0 / 4	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	0 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	47,50 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>47,50 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	47,50 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>47,50 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 7025****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,87 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>97,73 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,72 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>97,72 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Schulhausstraße und des Parkplatzes in der Schulhausstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7026****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,87 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>97,73 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,72 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>97,72 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7027**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7028****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße und der Schulhausstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7029****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
3 / 4	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	3 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,30 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>99,09 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,09 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>99,09 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Schulhausstraße und der Etzweidstraße, sowie die Schaffung des Parkplatzes in der Schulhausstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7030****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
3 / 4	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	3 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,76 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,30 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>98,84 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,76 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,08 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>98,84 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße, der Schulhausstraße und der Etzweidstraße, sowie die Schaffung des Parkplatzes in der Schulhausstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7031**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,87 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>97,72 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,72 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>97,72 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7032****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
0 / 4	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	0 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 7033**

**Bewertungsrahmen**

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

3

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,42 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>101,16 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,41 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>101,16 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7034****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,90 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>92,87 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,62 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>92,87 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7035****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbe- dürftig	2	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
<b>4 / 4</b>	<b>1,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>	<b>4 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,80 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>95,48 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,23 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>95,48 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße und die Verbesserung der Erschließungssituation durch Ankauf und Ausbau der Ezweidstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7036**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	4	Verbesserung der Erschließungssituation
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
6 / 4	<b>1,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,50</b>	6 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,26 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,21 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>100,12 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,26 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,,85 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>100,12 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch den Ausbau der Hauptstraße und die Verbesserung der Erschließungssituation durch Ankauf und Ausbau der Etzweidstraße sowie die Schaffung von Parkplätzen in der Schulhausstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7037**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	4	Verbesserung der Erschließungssituation
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
6 / 4	<b>1,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,50</b>	6 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,13 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>105,86 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,11 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>105,86 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße und der Etzweidstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7038****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7039**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,87 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>97,72 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,72 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>97,72 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße und die Gestaltung des Platzes an der Sternbergerstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7040****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,76 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,87 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>97,48 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	94,76 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,72 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>97,48 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße und die Gestaltung des Platzes an der Sternbergerstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7041**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,87 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>97,72 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,72 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>97,72 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7042****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	3 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,30 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>99,09 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,09 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>99,09 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Freilegung und der Ausbau der Hauptstraße wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7043****Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,43 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>96,36 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,36 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>96,36 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau der Hauptstraße und des Gehweges entlang der K 40 wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7044****Bewertungsrahmen**

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

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,45 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>91,56 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,31 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>91,56 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere der Ausbau des Gehweges entlang der K 40 wirkt wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7045**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
<b>4 / 4</b>	<b>1,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>	<b>4 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,73 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	95,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,45 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, der Ausbau des Gehweges entlang der K 40 und die Gestaltung des Festplatzes wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7046****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	4	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengegelage
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
<b>7 / 4</b>	<b>1,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,75</b>	<b>7 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,53 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>96,14 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,89 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>96,14 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, der Ausbau des Gehweges entlang der K 40 und die Gestaltung des Festplatzes wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden..

**Zone Nr.: 7047**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	4	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
<b>7 / 4</b>	<b>1,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,75</b>	<b>7 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,53 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>96,14 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,25 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,89 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>96,14 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, der Ausbau des Gehweges entlang der K 40 und die Gestaltung des Festplatzes wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7048**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
6 / 4	<b>1,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,50</b>	6 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,13 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>105,86 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,11 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>105,86 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, der Ausbau der Hauptstraße und die Gestaltung des Festplatzes wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7049**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
3 / 4	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	3 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,25 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>103,99 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,24 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>103,99 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie der Ausbau der Schulhausstraße und die Schaffung von Parkplätzen in der Schulhausstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7050****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie der Ausbau der Hauptstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7051****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
<b>3 / 4</b>	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	<b>3 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	25,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,50 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>26,13 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	25,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,13 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>26,13 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen die Erneuerung der Ottertal Wegeverbindungen und des Ottertal Promenadenweges wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7052****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
überwiegend gut	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne kleinere Maßnahmen
3 / 4	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	3 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,25 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>103,99 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	99,75 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,24 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>103,99 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, der Ausbau des Gehweges entlang der K 40 und die Gestaltung des Festplatzes wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden..



## **Anlage 3      Komponentenverfahren**

**Zone: 7001**

**Zonaler Anfangswert:**

**90,25 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>190</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>191</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>192</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	4 %	3,61 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>193</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5 %</b>	<b>4,51 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7001

90,25 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5 %

4,51 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**94,76 €/m<sup>2</sup>**

<sup>190</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>191</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>192</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 4 % ermittelt.

<sup>193</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7002****Zonaler Anfangswert:****95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>194</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>195</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>196</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	4 %	3,80 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>197</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5 %</b>	<b>4,75 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7002

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5 %

4,75 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**99,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>194</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>195</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>196</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 4 % ermittelt.

<sup>197</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7003**

**Zonaler Anfangswert:**

**94,76 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>198</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>199</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>200</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>201</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7003

94,76 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,66 €/m<sup>2</sup>**

<sup>198</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>199</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>200</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>201</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7004****Zonaler Anfangswert:****95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>202</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>203</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>204</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>205</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7004

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,90 €/m<sup>2</sup>**

<sup>202</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>203</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>204</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>205</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7005****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>206</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>207</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>208</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>209</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7005

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>206</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>207</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>208</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>209</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7006****Zonaler Anfangswert:****94,76 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>210</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>211</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>212</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>213</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7006

94,76 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,66 €/m<sup>2</sup>**

<sup>210</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>211</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>212</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>213</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7007**

**Zonaler Anfangswert:**

**90,25 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>214</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>215</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> <sup>216</sup> Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> <sup>217</sup> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7007

90,25 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**90,25 €/m<sup>2</sup>**

<sup>214</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>215</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>216</sup> Es wurde kein Lagevorteil festgestellt

<sup>217</sup> Es wurde kein Sanierungsvorteil festgestellt

**Zone: 7008****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>218</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>219</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>220</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	3 %	2,99 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>221</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>3,99 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7008

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

3,99 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**103,74 €/m<sup>2</sup>**

<sup>218</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>219</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>220</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 3 % ermittelt.

<sup>221</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7009**

**Zonaler Anfangswert:**

**104,74 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>222</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>223</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>224</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>225</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,09 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7009

104,74 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,09 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**106,83 €/m<sup>2</sup>**

<sup>222</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>223</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>224</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>225</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7010****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>226</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>227</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>228</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>229</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7010

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>226</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>227</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>228</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>229</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7011**

**Zonaler Anfangswert:**

**95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>230</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>231</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> <sup>232</sup> Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> <sup>233</sup> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7011

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**95,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>230</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>231</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>232</sup> Ein Lagevorteil wurde nicht festgestellt

<sup>233</sup> Ein Sanierungsvorteil wurde nicht festgestellt

**Zone: 7012****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>234</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>235</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>236</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> <sup>237</sup> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1 %</b>	<b>1,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7012

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

1 %

1,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**100,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>234</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>235</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>236</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>237</sup> Ein Sanierungsvorteil wurde nicht festgestellt.

**Zone: 7013****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>238</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>239</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>240</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>241</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7013

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>238</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>239</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>240</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>241</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7014****Zonaler Anfangswert:****104,74 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>242</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>243</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>244</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>245</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,09 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7014

104,74 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,09 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**106,83 €/m<sup>2</sup>**

<sup>242</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>243</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>244</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>245</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7015**

**Zonaler Anfangswert:**

**104,74 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>246</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>247</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>248</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	3 %	3,14 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>249</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>4,19 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7015

104,74 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

4,19 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**108,93 €/m<sup>2</sup>**

<sup>246</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>247</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>248</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 3 % ermittelt.

<sup>249</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7016****Zonaler Anfangswert:****104,74 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>250</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>251</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>252</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	3 %	3,14 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>253</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,05 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>4,19 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7016

104,74 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

4,19 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**108,93 €/m<sup>2</sup>**

<sup>250</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>251</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>252</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 3 % ermittelt.

<sup>253</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7017**

**Zonaler Anfangswert:**

**99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>254</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>255</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>256</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	3 %	2,99 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>257</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>3,99 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7017

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

3,99 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**103,74 €/m<sup>2</sup>**

<sup>254</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>255</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>256</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 3 % ermittelt.

<sup>257</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7018****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>258</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>259</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>260</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>261</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7018

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>258</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>259</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>260</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>261</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7019****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>262</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>263</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>264</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>265</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7019

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>262</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>263</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>264</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>265</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7020****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>266</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>267</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>268</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>269</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7020

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>266</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>267</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>268</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>269</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7021**

**Zonaler Anfangswert:**

**95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>270</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>271</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>272</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	2 %	1,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>273</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3 %</b>	<b>2,85 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7021

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3 %

2,85 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**97,85 €/m<sup>2</sup>**

<sup>270</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>271</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>272</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>273</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7022****Zonaler Anfangswert:****109,97 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>274</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>275</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>276</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	4 %	4,40 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>277</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5 %</b>	<b>5,50 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7022

109,97 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5 %

5,50 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**115,47 €/m<sup>2</sup>**

<sup>274</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>275</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>276</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 4 % ermittelt.

<sup>277</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7023

Zonaler Anfangswert:

104,74 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>278</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>279</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>280</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	4 %	4,19 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>281</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,05 €/m <sup>2</sup>
Summe	5 %	5,24 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7023

104,74 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5 %

5,24 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

109,98 €/m<sup>2</sup>

<sup>278</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>279</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>280</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 4 % ermittelt.

<sup>281</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7024**

**Zonaler Anfangswert:**

**47,50 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>282</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>283</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> <sup>284</sup> Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> <sup>285</sup> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>0 %</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7024

47,50 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**47,50 €/m<sup>2</sup>**

<sup>282</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>283</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>284</sup> Ein Lagevorteil wurde hier nicht festgestellt

<sup>285</sup> Ein Sanierungsvorteil wurde hier nicht festgestellt

Zone: 7025

Zonaler Anfangswert:

95,00 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>286</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>287</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>288</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>289</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
Summe	2 %	1,90 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7025

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

96,90 €/m<sup>2</sup>

<sup>286</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>287</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>288</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>289</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7026****Zonaler Anfangswert:****95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>290</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>291</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>292</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>293</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7026

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,90 €/m<sup>2</sup>**

<sup>290</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>291</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>292</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>293</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7027

Zonaler Anfangswert:

99,75 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>294</sup>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>295</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>296</sup>	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>297</sup>	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
Summe	2 %	2,00 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7027

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

101,75 €/m<sup>2</sup>

<sup>294</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>295</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>296</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>297</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7028****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>298</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>299</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>300</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>301</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7028

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>298</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>299</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>300</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>301</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7029**

**Zonaler Anfangswert:**

**95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>302</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>303</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>304</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	2 %	1,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>305</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3 %</b>	<b>2,85 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7029

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3 %

2,85 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**97,85 €/m<sup>2</sup>**

<sup>302</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>303</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>304</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>305</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7030****Zonaler Anfangswert:****94,76 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>306</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>307</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>308</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>309</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7030

94,76 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,66 €/m<sup>2</sup>**

<sup>306</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>307</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>308</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>309</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7031

Zonaler Anfangswert:

95,00 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>310</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>311</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>312</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>313</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
Summe	2 %	1,90 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7031

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,90 €/m<sup>2</sup>**

<sup>310</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>311</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>312</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>313</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7032****Zonaler Anfangswert:****95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>314</sup>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>315</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> <sup>316</sup>		
Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> <sup>317</sup>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>0 %</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7032

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**95,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>314</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>315</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>316</sup> Ein Lagevorteil wurde nicht festgestellt

<sup>317</sup> Ein Allgemeiner Sanierungsvorteil wurde nicht festgestellt

**Zone: 7033**

**Zonaler Anfangswert:**

**99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>318</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>319</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>320</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>321</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7033

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>318</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>319</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>320</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>321</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7034****Zonaler Anfangswert:****90,25 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>322</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>323</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>324</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>325</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,81 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7034

90,25 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,81 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**92,06 €/m<sup>2</sup>**

<sup>322</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>323</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>324</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>325</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7035**

**Zonaler Anfangswert:**

**90,25 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>326</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>327</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>328</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	2 %	1,81 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>329</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3 %</b>	<b>2,71 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7035

90,25 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3 %

2,71 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**92,96 €/m<sup>2</sup>**

<sup>326</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>327</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>328</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>329</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7036****Zonaler Anfangswert:****94,26 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>330</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>331</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>332</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	5 %	4,71 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>333</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,94 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>6 %</b>	<b>5,66 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7036

94,26 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

6 %

5,66 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**99,92 €/m<sup>2</sup>**

<sup>330</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>331</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>332</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 5 % ermittelt.

<sup>333</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7037**

**Zonaler Anfangswert:**

**99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>334</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>335</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>336</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	5 %	4,99 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>337</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>6 %</b>	<b>5,99 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7037

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

6 %

5,99 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**105,74 €/m<sup>2</sup>**

<sup>334</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>335</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>336</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 5 % ermittelt.

<sup>337</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7038****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>338</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>339</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>340</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>341</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7038

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>338</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>339</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>340</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>341</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

Zone: 7039

Zonaler Anfangswert:

95,00 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>342</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>343</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>344</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>345</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
Summe	2 %	1,90 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7039

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

96,90 €/m<sup>2</sup>

<sup>342</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>343</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>344</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>345</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7040****Zonaler Anfangswert:****94,76 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>346</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>347</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>348</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>349</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7040

94,76 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,66 €/m<sup>2</sup>**

<sup>346</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>347</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>348</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>349</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7041**

**Zonaler Anfangswert:**

**95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>350</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>351</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>352</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>353</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7041

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,90 €/m<sup>2</sup>**

<sup>350</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>351</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>352</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>353</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7042****Zonaler Anfangswert:****95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>354</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>355</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>356</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>357</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7042

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,90 €/m<sup>2</sup>**

<sup>354</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>355</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>356</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit +1 % ermittelt.

<sup>357</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7043****Zonaler Anfangswert:****95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>358</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>359</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>360</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>361</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7043

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**96,90 €/m<sup>2</sup>**

<sup>358</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>359</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>360</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>361</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7044****Zonaler Anfangswert:****90,25 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>362</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>363</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>364</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>365</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>1,81 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7044

90,25 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

1,81 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**92,06 €/m<sup>2</sup>**

<sup>362</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>363</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>364</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>365</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7045**

**Zonaler Anfangswert:**

**95,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>366</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>367</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>368</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	3 %	2,85 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>369</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>3,80 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7045

95,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

3,80 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**98,80 €/m<sup>2</sup>**

<sup>366</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>367</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>368</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 3 % ermittelt.

<sup>369</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7046****Zonaler Anfangswert:****90,25 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>370</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>371</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) <sup>372</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>373</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	3 %	2,71 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>374</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5 %</b>	<b>4,51 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7046

90,25 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5 %

4,51 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**94,76 €/m<sup>2</sup>**

<sup>370</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>371</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>372</sup> Freilegung

<sup>373</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 3 % ermittelt.

<sup>374</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7047****Zonaler Anfangswert:****90,25 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>375</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>376</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>377</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	4 %	3,61 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>378</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5 %</b>	<b>4,51 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7047

90,25 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5 %

4,51 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**94,76 €/m<sup>2</sup>**

<sup>375</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>376</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>377</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 4 % ermittelt.

<sup>378</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7048****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>379</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>380</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>381</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	4 %	3,99 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>382</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5 %</b>	<b>4,99 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7048

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5 %

4,99 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**104,74 €/m<sup>2</sup>**

<sup>379</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>380</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>381</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 4 % ermittelt.

<sup>382</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7049**

**Zonaler Anfangswert:**

**99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>383</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>384</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>385</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	2 %	2,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>386</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3 %</b>	<b>2,99 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7049

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3 %

2,99 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**102,74 €/m<sup>2</sup>**

<sup>383</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>384</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>385</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>386</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7050****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>387</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>388</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>389</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>390</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7050

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,75 €/m<sup>2</sup>**

<sup>387</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>388</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>389</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>390</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7051**

**Zonaler Anfangswert:**

**25,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>391</sup> Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>392</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>393</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	3 %	0,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>394</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,25 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>1,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7051

25,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

1,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**26,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>391</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>392</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>393</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 3 % ermittelt.

<sup>394</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 7052****Zonaler Anfangswert:****99,75 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>395</sup> Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> Erschließungsvorteil <sup>396</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 % 0 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>397</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	3 %	2,99 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>398</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>3,99 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 7052

99,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

3,99 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**103,74 €/m<sup>2</sup>**

<sup>395</sup> Sanierungsbedingt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch lassen sich aus der Umgebungsbebauung keine sanierungsbedingten werterhöhenden Änderungen in der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung herleiten.

<sup>396</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>397</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 3 % ermittelt.

<sup>398</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%



## **Anlage 4      Photodokumentation**

## Neuer Festplatz



**vorher**



**nachher**

## Bahnhof und Bahnhofsvorplatz



vorher



nachher

nachher



