

<b>Zonaler Anfangswert der Zone 7027</b>			99,95 €/m <sup>2</sup>
Aufzoningvorteil			
Art und Maß der baulichen Nutzung <sup>208</sup>	0 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil			
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge <sup>209</sup>	0 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Allgemeiner Erschließungsvorteil			
Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege	3 %		3,00 €/m <sup>2</sup>
Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil			
Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen <sup>210</sup>	1 %		1,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren	Summe	4 %	103,95 €/m <sup>2</sup>

**Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen<sup>211</sup>**

Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	Gewicht: 7	103,45	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	Gewicht: 3	103,95	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge	Gewicht: 0	0,00	€/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Endwert:</b>	gewogenes Mittel	<b>103,60</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<sup>208</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>209</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

<sup>210</sup> Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

<sup>211</sup> ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

<b>Zonaler Anfangswert der Zone 7028</b>			86,84 €/m <sup>2</sup>
Aufzoningvorteil			
Art und Maß der baulichen Nutzung <sup>212</sup>	0 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteil			
Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge <sup>213</sup>	0 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Allgemeiner Erschließungsvorteil			
Quartierverbesserung durch Ausbau von Straßen und/oder Gehwege	3 %		2,61 €/m <sup>2</sup>
Allgemeiner Sanierungsvorteil und Lagevorteil			
Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage, Attraktivierung des Geschäftszentrums, Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Steuervorteile sowie Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen <sup>214</sup>	2 %		1,74 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert aus dem Komponentenverfahren	Summe	5 %	91,18 €/m <sup>2</sup>

#### Ableitung des zonalen Endwerts aus den Einzelergebnissen<sup>215</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus dem „Modell Niedersachsen“	Gewicht: 7	90,96	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert aus der Komponentenmethode	Gewicht: 3	91,18	€/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert aus Vergleichspreise von Teilentlassung und Ablöseverträge	Gewicht: 0	0,00	€/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Endwert:</b>	gewogenes Mittel	<b>91,03</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>

<sup>212</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>213</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge

<sup>214</sup> Der allgemeine Sanierungsvorteil sowie die (klassischen) Lagevorteile werden aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände in freier Schätzung ermittelt.

<sup>215</sup> ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der belastenden und herrschenden Rechte

**Vermessungs- und Katasteramt  
Kaiserslautern**

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
für den Bereich des Landkreises Kaiserslautern und des  
Donnersbergkreises  
Fischerstraße 12  
67655 Kaiserslautern

**Anlage 3**

Gemarkung: Otterberg

Antrag Nr.: **GU 3444/2008**

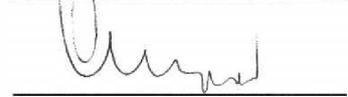
## Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Donnersbergkreises\* hat am Donnerstag, den 12.05.2011 die **Wertzonen festgelegt** und die zonalen (Boden-)Anfangs- und Endwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet „Altstadtsanierung Otterberg“ der Stadt Otterberg **zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2011 beschlossen** (siehe Anlage 3).

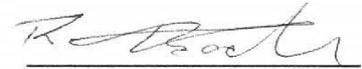
Herr Michael Loos, Vorsitzender und Gutachter



Herr Hans-Norbert Anspach, Gutachter



Herr Rolf Bach, Gutachter



Frau Sylvia Bauer, Gutachterin



Herr Boris Bohr, Finanzverwaltung, Gutachter



Herr Wolfgang Gödtel, Gutachter



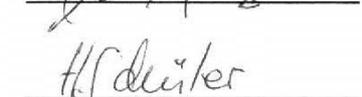
Frau Cornelia Jauss, Finanzverwaltung, Gutachterin



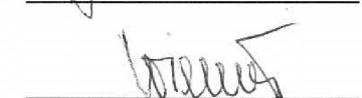
Herr Rene Mar, Gutachter



Frau Heike Schüler, Gutachterin



Herr Gerhard Wilking, Gutachterausschuss



\* wurde in der Sitzung am 12.05.2011 geändert in Landkreis Kaiserslautern

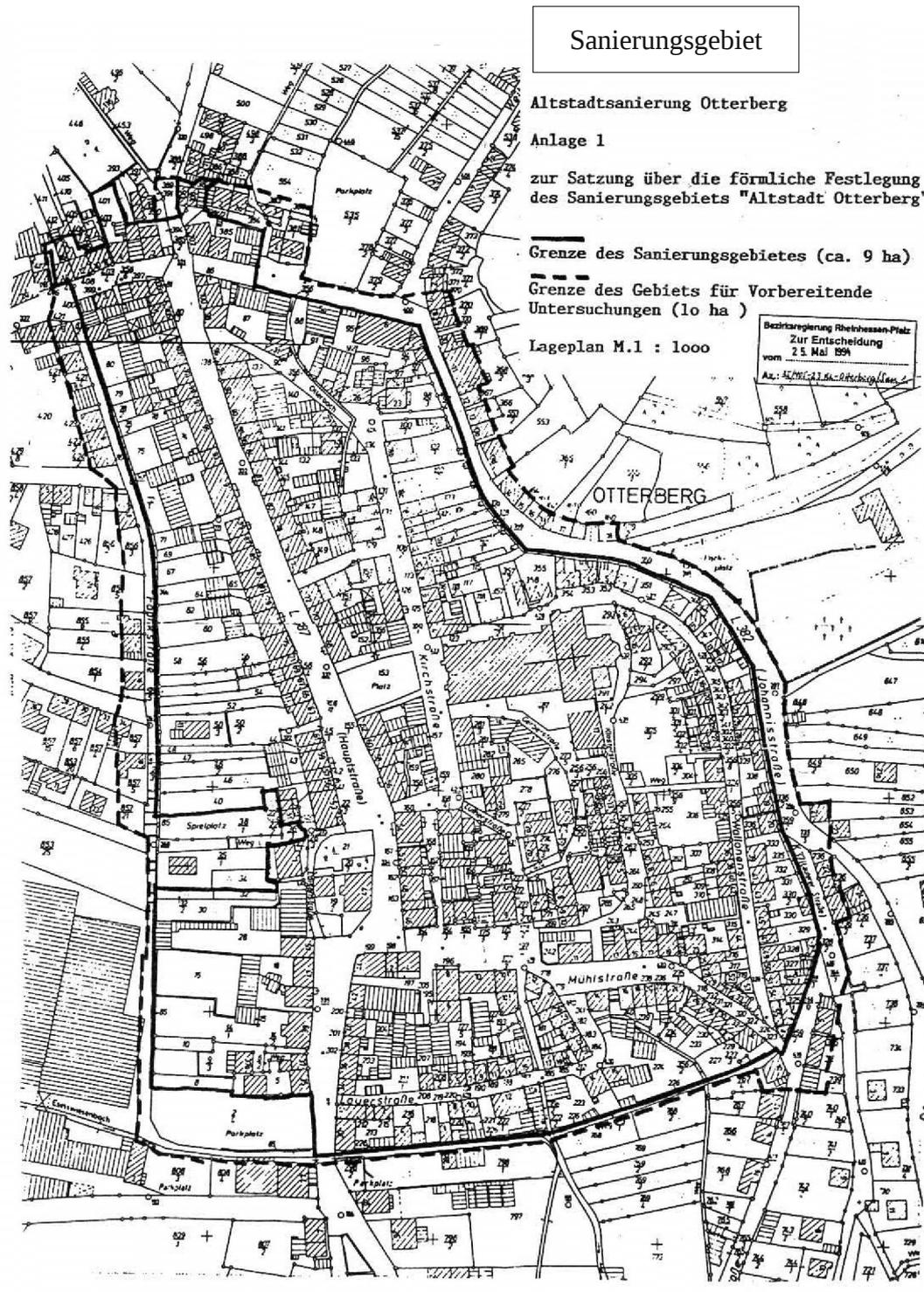


Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung (ohne Maßstab)



Abbildung 3: 1. Änderung der Sanierungssatzung

# Auskunft über Bodenrichtwerte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2010



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT KAISERSLAUTERN

Hergestellt am 06.05.2011

Gemarkung: Otterberg

Gemeinde: Otterberg  
Landkreis: Kaiserslautern

Fischerstraße 12  
67655 Kaiserslautern

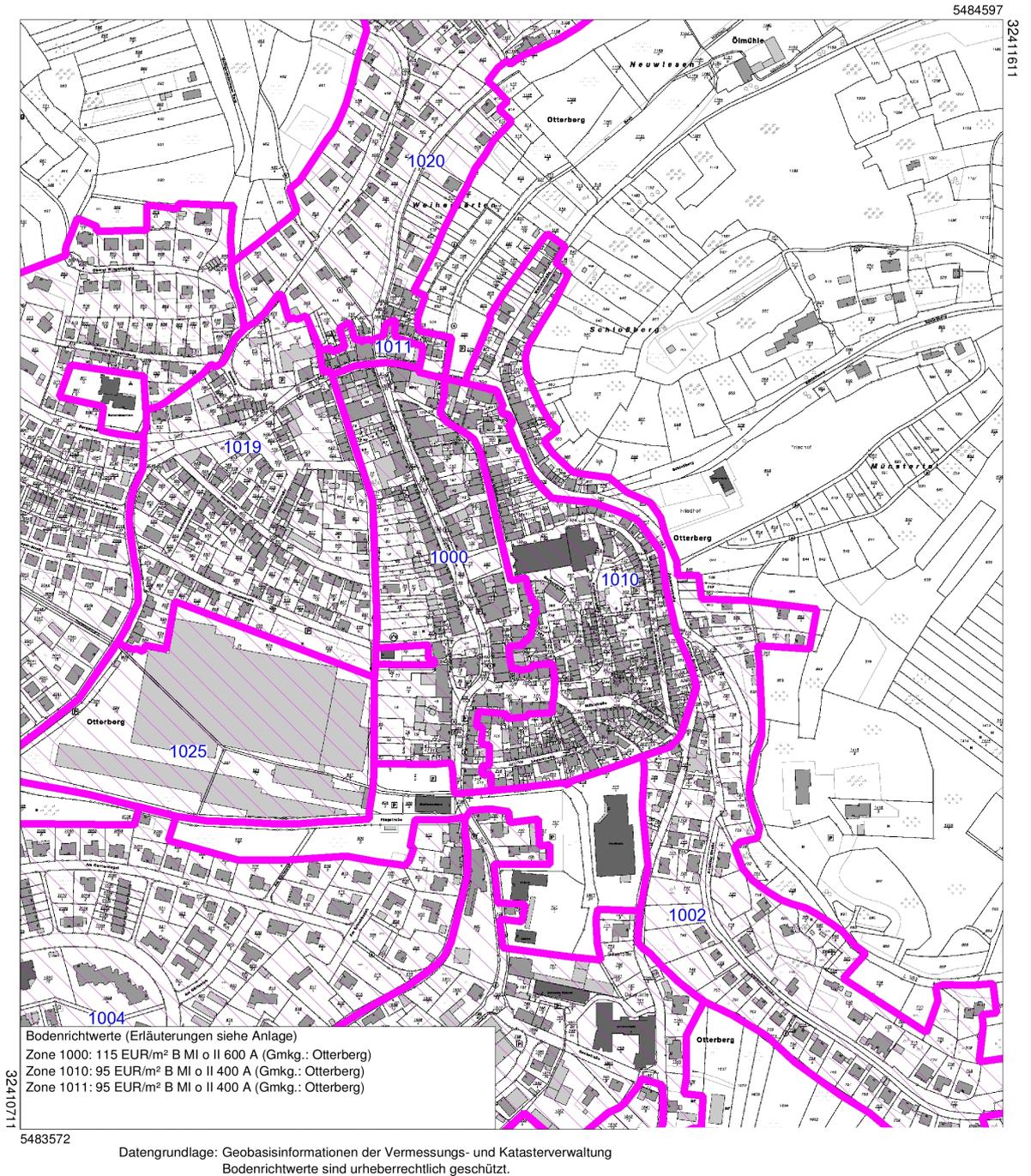


Abbildung 4: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2010)

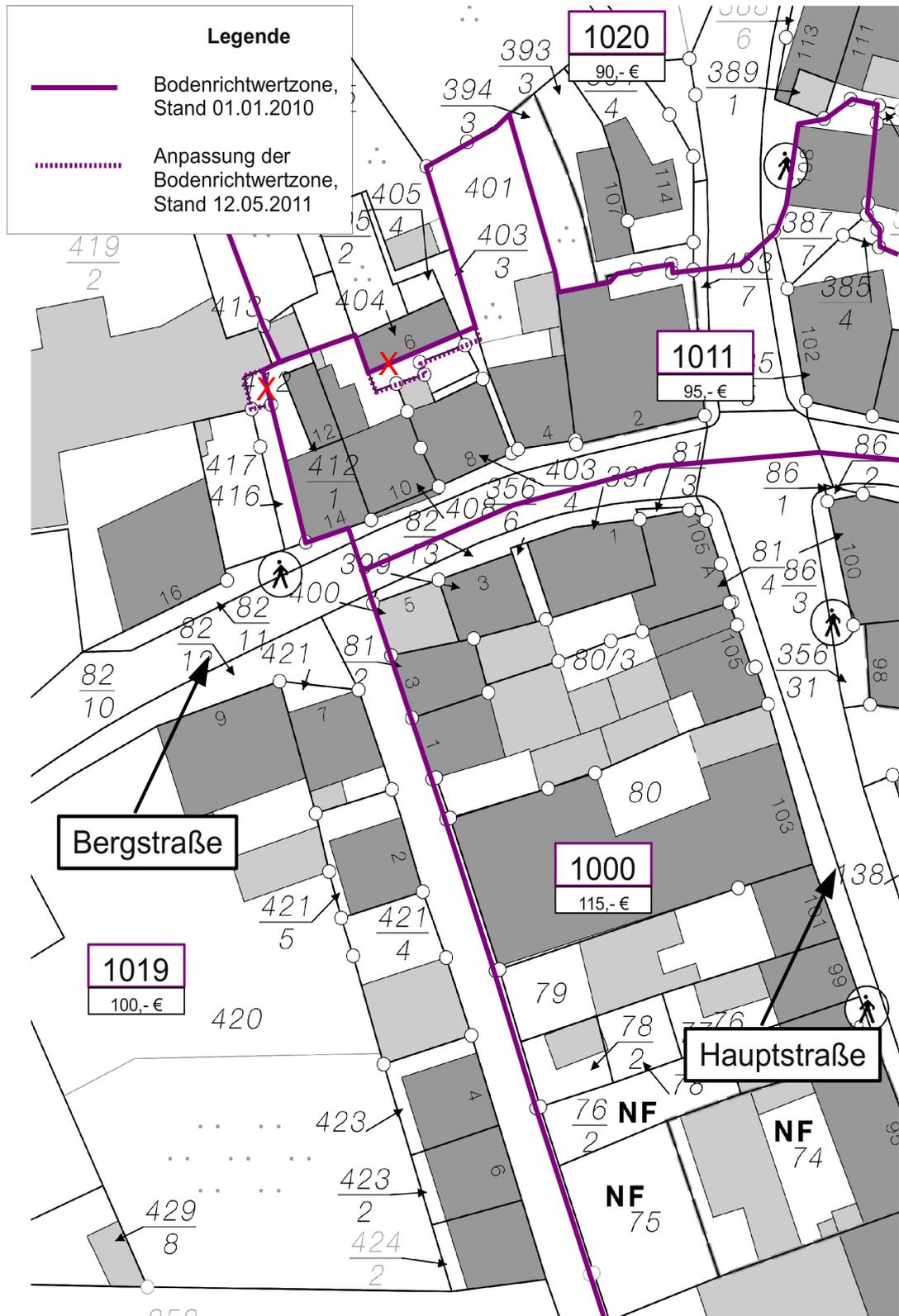


Abbildung 5: Anpassung der Bodenrichtwertzonen in der Bergstraße

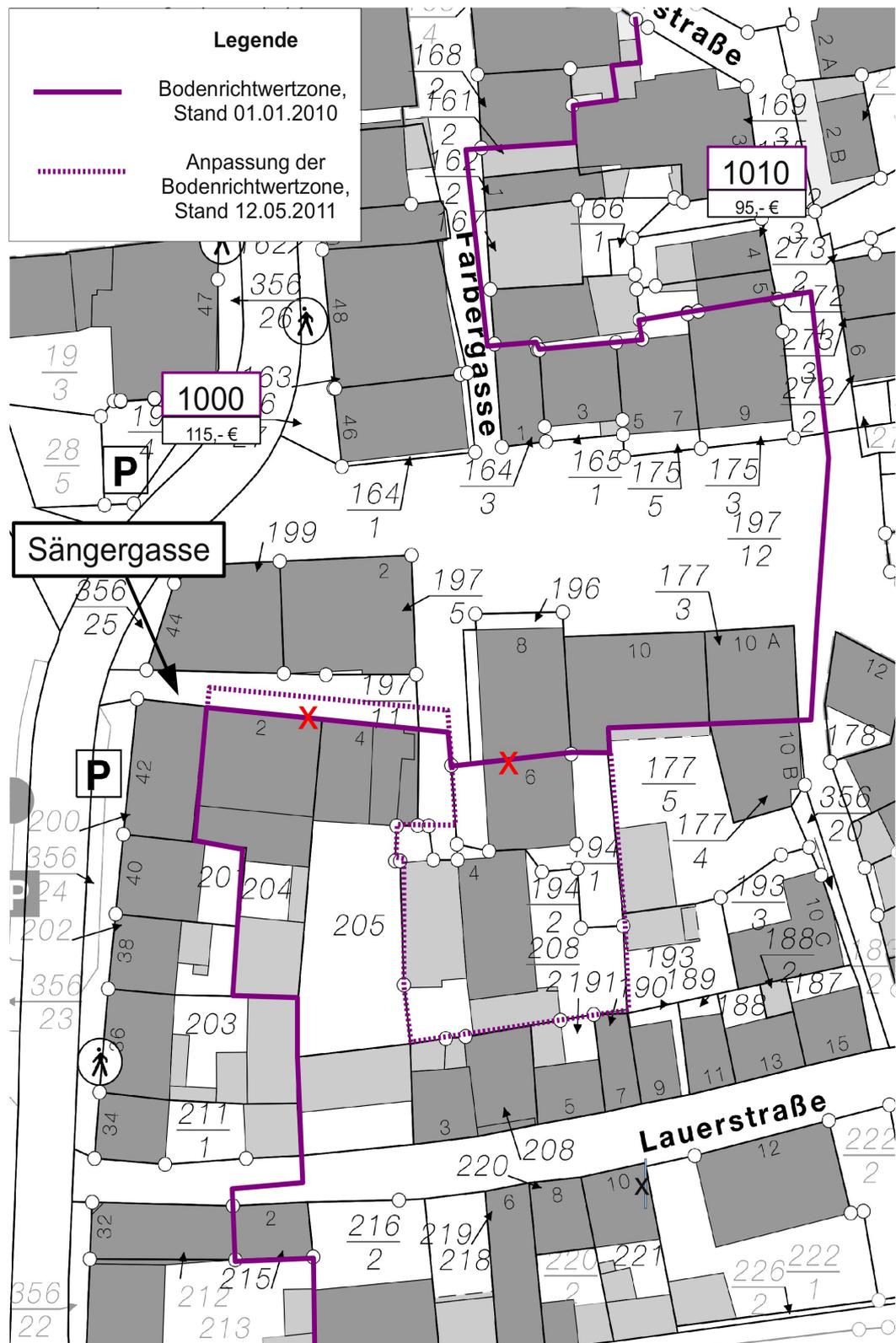


Abbildung 6: Anpassung der Bodenrichtwertzonen in der Sängergasse

Abbildung 7: Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs.2 BauGB (Wertermittlungstichtag 12.05.2011)

#### 4. Literaturverzeichnis

##### 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  | Hans Otto Sprengnette   | Der Ausgleichsbetrag – Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten; Druck Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz 2010 |
| 3  | Theo Gerardy/Rainer Möckel  | Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, 1991   |
| 4  | Hubertus Hildebrandt  | Grundstückswertermittlung<br>Aus der Praxis - für die Praxis,<br>Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart, 1990   |
| 5  | Ross/Brachmann  | Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden,<br>Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1983  |
| 6  | Rössler/Langner/Simon   | Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,<br>Verlag H. Luchterhand, Neuwied, 1981   |
| 7  | Rolf Brachmann  | Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1976   |
| 8  | Ernst/Zinkahn/Bielenberg  | Kommentar zum Baugesetzbuch<br>Verlag C.H. Beck München, Berlin   |
| 9  | Brügelmann/Dürr/Förster/<br>Friedrich/Grauvogel/Meyer/<br>Pohl/Roos/Schriever/<br>Stahnke/Vogel | Kommentar zum Baugesetzbuch<br>Verlag W. Kohlhammer Stuttgart,<br>Berlin, Köln, Mainz   |
| 10 | Deutscher Verein für<br>Vermessungswesen  | Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten,<br>Entwicklungsbereichen und für Konversionsflächen;<br>Schriftenreihe des DVW, Band 25, Redaktion<br>H. Schmalgemeier, 1996  |
| 11 | Kleiber/Simon/Weyers  | Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstück, Verlag Bundesanzeiger 1991  |

##### Teil II: Aufsätze in Fachzeitschriften

- |   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Manfred Mimus und                                  | Zur Problematik strukturbedingter Bodenwerterhöhungen Walter Schwenk in städtebaulichen Entwicklungsbereichen<br>in: Vermessungswesen- und Raumordnung (VR) Heft 5+6/96, S.254 |
| 2 | Walter Schwenk                                     | Zur Bemessung strukturbedingter Entwicklungsmehrwerte am Beispiel der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin" in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Heft 5/95, S.239     |
| 3 | Hans-Peter Strotkamp und<br>Hans Otto Sprengnetter | Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs.3 WertV auf die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten<br>in: VR, Heft 2/96, S.86   |
| 4 | Hans-Peter Frohberger                              | Kommentar zum Beschluss des BVerwG vom 16.01.96- 4 B 69.95 - (OVG Bremen)<br>in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 2/96, S.108        |

- 
- |    |   |  |
|----|---|--|
| 5  | Erich Kanngieser und<br>Hermann Bodenstein            | Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten,<br>in: ZfV, Heft 3/94, S.113  |
| 6  | J. Stege  | Das "Niedersachsen-Modell" in der Rechtsprechung des OVG, in: Nachrichten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/93, S.54   |
| 7  | Ullrich Gomille                                       | Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in: VR, Heft 7/93, S.345  |
| 8  | Hans-Peter Strotkamp                                  | Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BBauG,<br>in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/93, S.17  |
| 9  | Jörn Freise   | Die Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten bei Maßnahmen der Stadterneuerung und ihre Bedeutung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge,<br>Vortrag beim 16. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 14.10.92 in München  |
| 11 | Schindhelm/Wilde                                      | Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen<br>in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1992, Heft 8 S. 747  |
| 12 | Jörn Freise   | Entschädigungen, Freilegungskosten, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbeträge. Anforderungen an die Wertermittlung; Übersicht über Wertermittlungsverfahren.<br>Vortrag beim 11. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 26.,27.9.91 in München  |
| 13 | Erich Kanngieser und                                  | Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen Hermann Bodenstein aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG) 3/90 S. 147<br><b>mit weiteren Literaturhinweisen zum "Modell Niedersachsen"</b>  |
| 14 | Hans-Peter Strotkamp                                  | Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinl.-Pf.;  |
| 15 | Hermann Bodenstein                                    | in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 3/1988, S.222<br>Modell Niedersachsen aktualisiert;   |
| 16 | Wolfgang Lappe  | in: Nachrichtenblatt der niedersächsischen Verm.- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S.199<br>Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen Beispiel eines Wertermittlungsmodells -<br>in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S.21 sowie VR 1984, S. 344 |
| 17 | Walter Seele  | Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke,<br>in: Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 7 + 8/1988, S.363 ff.   |
| 18 | Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland Pfalz | Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Leitfaden   |
| 19 | Planungsbüro Rittmannsperger und Kleeband             | Otterberg Altstadtsanierung: Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung, Darmstadt, August 1991  |
-