

# **Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet)**

**Vortrag am 31.10.2009 in Hannover  
18. Wertermittlungswerkstatt des BVS**

**Petra Schmökel, Berlin**

Öffentlich bestellte und vereidigte sowie zertifizierte Sachverständige  
Geprüfte Immobilienfachwirtin (IHK)

# Rechtlicher Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung

**Sanierungsgebiete:** §§ 154 - 156 BauGB

**Entwicklungsbereiche:** § 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB  
i.V.m. §§ 154 - 156 BauGB

**Idee:** Annahme maßnahmebedingter Bodenwerterhöhungen

**Zweck:** Refinanzierung der gemeindlich vorfinanzierten Einzelmaßnahmen (Ausgleichsbetrag ist zweckgebunden)

**Maßstab:** Werterhöhung des Grundstücks – keine Kostenlösung (Kosten können aber nach § 155 BauGB angerechnet werden)

Hinweis: Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 (2) BauGB im SAN/ENT, diesbezügliche Werterhöhungen sind Bestandteil des Ausgleichsbetrags! Beitragspflicht für Anlagen nach § 127 Abs. 4 BauGB bleibt aber bestehen!

# Begründung der Abschöpfungsregelung

## Verteilungspolitische Begründung

Entstehung von Bodenwertsteigerungen (= Vermögensvorteile) durch von der Gemeinde bezahlte Ordnungsmaßnahmen;  
Maßnahmen der Allgemeinheit nicht nur zum Vorteil des Einzelnen;  
Bodenwertsteigerungen ohne Einsatz von eigener Arbeit oder eigenem Kapital der einzelnen Eigentümer

□ **Ausgleichsbeträge als Mittel der Verteilungsgerechtigkeit**

## Finanzpolitische Begründung

Verringerung der von den Gemeinden bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu tragenden Kosten

=> **Ausgleichsbeträge als Mittel der Finanzierung der Maßnahme**

**Wichtig: Kausalitätsprinzip - es sind ausschließlich die unmittelbar auf die Sanierungsmaßnahme zurückführbaren Veränderungen des Bodenwertes abschöpfbar.**

# Bedeutung der Ausgleichsbeträge

Ursprünglich Hoffnung, dass mit den Ausgleichsbeträgen ein erheblicher Kostenanteil finanziert werden könne

Euphorie über Finanzierungsbeitrag der Eigentümer ist verflogen - trotz durchaus erheblicher Einnahmen deutlich höhere Kosten

Regelungen zur Verteilung von Überschüssen aus Ausgleichsbeträgen gehen an Praxis vorbei

Verhältnis von Ausgleichsbeträgen und Kosten der Ordnungsmaßnahme in jedem Sanierungsgebiet unterschiedlich

**Keine allgemeingültige Aussage über Bedeutung der Ausgleichsbeträge möglich**

# Der Ausgleichsbetragspflicht unterliegen...

- Grundsätzlich jedes im Sanierungsgebiet gelegene Grundstück, auch öffentlichen Zwecken gewidmete Flächen
- Gemeinde ist (im umfassenden Verfahren) zur Erhebung des Ausgleichsbetrags verpflichtet – Ausnahme nur bei unbilliger Härte oder im öffentlichen Interesse (§ 155 Abs. 4 BauGB)
- Zahlungspflichtig sind die Eigentümer zum maßgeblichen Stichtag (i.d.R. Abschluss der Maßnahme), Miteigentümer haften als Gesamtschuldner, Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile; bei Erbbaurechten ebenfalls der Grundstückseigentümer

# Wer zahlt wann?

Ausgleichsbetragspflicht entsteht mit förmlichem Abschluss der Maßnahme, Bescheid der Gemeinde (Verwaltungsakt)

Zeitversetzte Refinanzierung erschwert Situation der Gemeinden, zeitnahe Einnahmen nur durch vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 (3)

In der Verwaltungspraxis der Kommunen starker Trend zur Ablösung der Ausgleichsbeträge, da

1. Mittel sofort wieder in die Maßnahme fließen können und
2. die Gemeinde einen größeren Anteil "behalten" darf.

# Möglichkeiten der Ausgleichsbetragserhebung...

## **Bescheid nach Abschluss der Maßnahme**

(§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

## **Ablösungsvereinbarung**

(§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

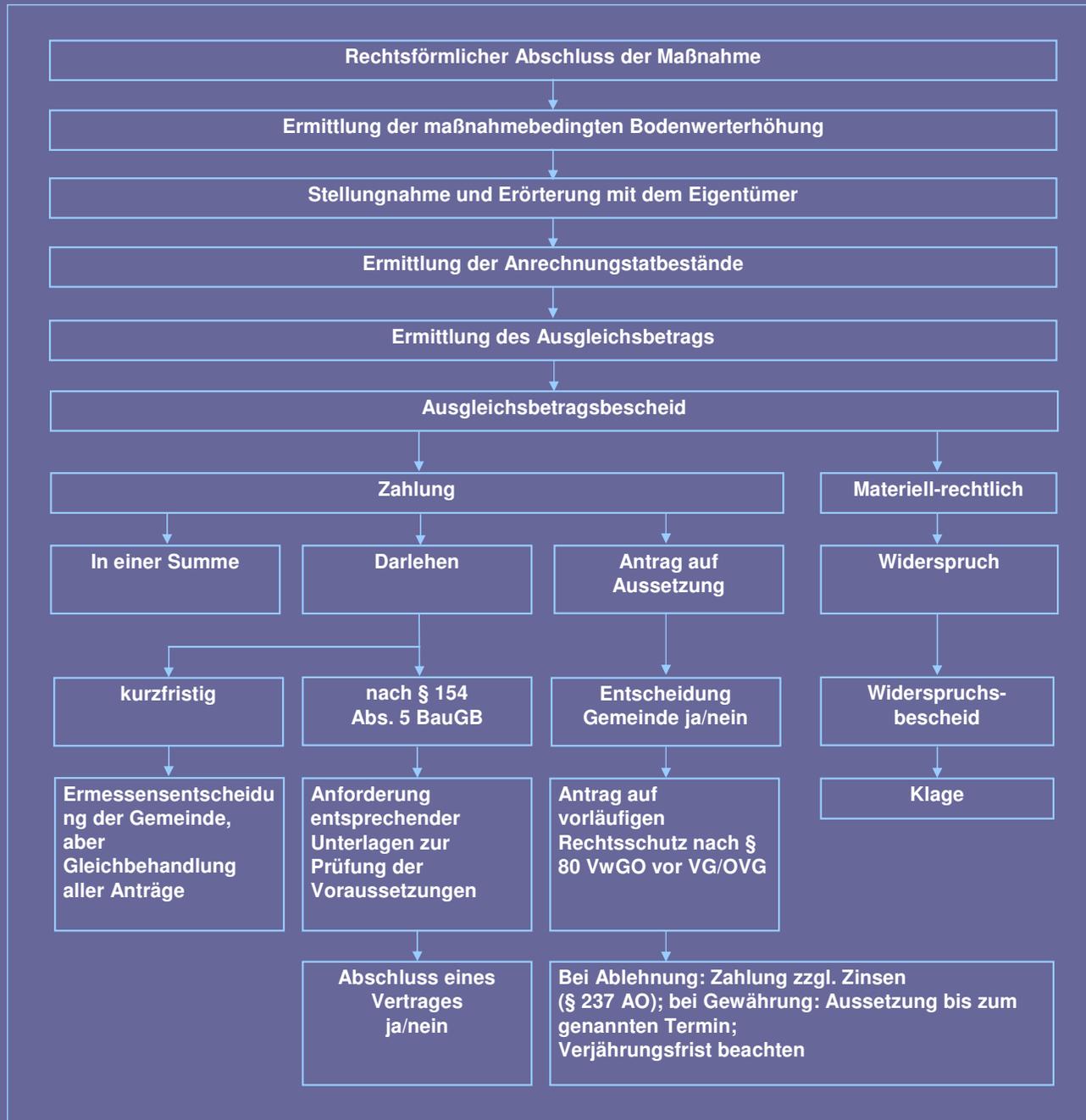
## **Vorzeitige Festsetzung auf Antrag**

(§ 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB)

## **Vorauszahlung**

(§ 154 Abs. 6 BauGB)

# Verfahren zur Festsetzung des Ausgleichsbetrags



# Erschließungsaufwand statt Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2 a)

## Ausgleichsbetragsberechnung nach Erschließungsaufwand

Satzung der Gemeinde erforderlich

Voraussetzung für Satzungsbeschluss: Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke liegt nicht wesentlich über der Hälfte des Erschließungsaufwands

Einheitlicher Ausgleichsbetrag im Gebiet nach Verhältnis der Fläche zur Gesamtfläche, unabhängig von der konkreten Situation (mögliche Ungleichbehandlung)

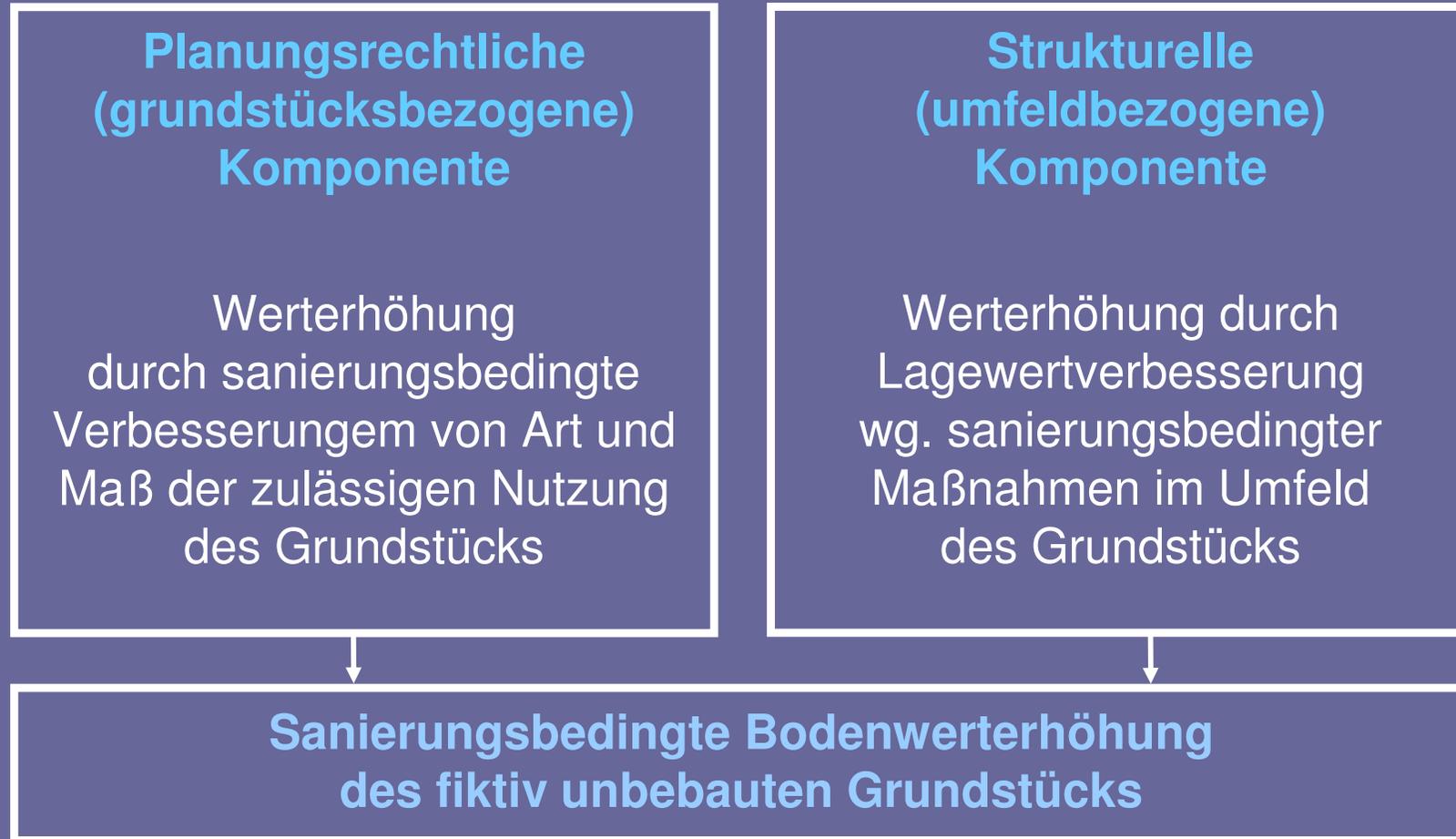
Beispiel: Bei Anwendung des § 154 Abs. 2 a BauGB bezahlt beispielsweise der Eigentümer einer Fläche mit Gartenlandqualität den gleichen Beitrag/m<sup>2</sup>, wie ein Eigentümer, der maßnahmebedingt Baurecht für ein Mehrfamilienhaus erhalten hat.

# Nomineller und erhebbarer Ausgleichsbetrag

Der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 Abs. 1 BauGB wird aus der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB abgeleitet. Dieser (Eingangs)Betrag wird in der Praxis auch als '**nomineller Ausgleichsbetrag**' bezeichnet.

Soweit die fallbezogene Prüfung ergibt, dass einzelne Anrechnungstatbestände des § 155 BauGB erfüllt sind, wird der nominelle Ausgleichsbetrag vermindert; es ergibt sich der sog. '**erhebbare Ausgleichsbetrag**'.

# Komponenten der Werterhöhung



# Moment mal... Was heißt "Umgebung"?



"Der räumliche Umkreis, innerhalb dessen die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation zu bewerten ist, lässt sich nicht schematisch, etwa durch Angabe von bestimmten Entfernungen, beurteilen. Es ist daher die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist." (Söfker in EZB [24], § 34 BauGB, Rn. 36).

Orange: Innere Einflusszone,  
Standardgewichtung 1  
Gelb: Äußere Einflusszone,  
Standardgewichtung 0,5

# Bodenwerte und Qualitäten für die Berechnung

## Anfangswert - § 154 (2) BauGB

Anfangswert = Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Bodenwert "ohne" maßnahmebedingte Einflüsse).

Grundlage: Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag (Einleitung VU)

## Endwert - § 154 (2) BauGB

Endwert = Bodenwert nach abgeschlossener rechtlicher und tatsächlicher Neuordnung = **Neuordnungswert (nach Abschluss der Maßnahme)**.

Für den **Endwert** als Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ist qualitativ der **Gebietszustand nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung** des Gebiets maßgeblich.

Grundlage: Grundstücksqualität zum Abschluss der Maßnahme

**Wertermittlungsstichtag** für Anfangs- und Endwert ist der Zeitpunkt der förmlichen Abschlusserklärung bzw. 'aktuell' bei Ablösevereinbarungen (Endwert vor Maßnahmeabschluss ist Prognosewert nach Stand der Planung)

# Zu den maßgeblichen Bodenwerten

## Anfangswert und Endwert nach § 154 (2) BauGB

- **Ableitung aus Kaufpreisen**
- **Ableitung aus Bodenrichtwerten**
- **Ableitung durch 'Qualitätsvergleich'**  
(Niedersachsen- Verfahren, Zielbaumethode)
- **Ableitung aus Ertragsdifferenzen**
- **End(Anfangs-)wert aus Anfangs(End-)werten**  
(Komponentenverfahren u.a.)

Im Gegensatz zu den Verkehrswerten des § 153 Abs. 1 und 4 BauGB stellen Anfangs- und Endwerte i.S.d. § 154 (2) BauGB reine Bodenwerte dar.

# Typische Bewertungsfälle

- **Fall 1: Es ergeben sich durch die Maßnahme keine planungsbedingten Veränderungen, sondern nur eine Lagewertverbesserung:**
  - = *indirekte Ableitung aus dem Anfangswert*
  - *Ausgangswertableitung, meist auf "A"-Qualität bezogen*
  - *Berücksichtigung abweichender Merkmale des Grundstücks u.a. Größe/bauliche Dichte*
  - *Anwendung eines Zielbaumodells (Anfangswertqualität=100) zur Berechnung der (relativen) Verbesserung*
  - *Anfangswert + Zielbaumergebnis = Endwert(prognose)*
- **Fall 2: Es ergeben sich durch die Maßnahme erhebliche planungsbedingte Veränderungen und eine Lagewertverbesserung:**
  - = *direkte Ableitung von Anfangs- und Endwert*
  - *Grundlage: Vergleichskaufpreise und/oder Bodenrichtwerte*
  - *Berücksichtigung abweichender Merkmale des Grundstücks*

# Verfahren zur Quantifizierung sanierungsbedingter strukturbezogener Bodenwerterhöhungen

Ertragsdifferenzenverfahren (z.B. Mietsäulen-, Mietspiegelverfahren)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertveränderung über Veränderung der nachhaltig erzielbaren Mieten</li><li>- Bodenwerterhöhung wird durch Veränderung des Reinertrages des Bodens ermittelt</li><li>- nur bei bebauten Ertragsobjekten</li></ul>
Hagedorn- Verfahren	<ul style="list-style-type: none"><li>- mathematisches Interpolationsverfahren</li><li>- Bildung von Quotienten aus der Differenz so genannter niedrigster und höchster Bodenwerte (teilweise fiktiv)</li><li>- Bestimmung von Anfangs- und Endwert des Grundstücks durch Einordnung zwischen niedrigstem und höchstem Bodenwert</li></ul>
Komponenten- verfahren	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quantifizierung sanierungsbedingter Qualitätssteigerungen (Wertkomponenten)</li><li>- Ermittlung des Endwertes durch Addition der Wertkomponenten zum Anfangswert</li></ul>

# Verfahren zur Quantifizierung sanierungsbedingter strukturbezogener Bodenwerterhöhungen

Niedersachsenverfahren	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ermittlung der Bodenwertveränderung aus dem Verhältnis von Missständen vor der Sanierung zu den Sanierungsmaßnahmen</li><li>- Bewertung der Missstände zum Qualitätsstichtag des Anfangswertes und der städtebaulichen Maßnahmen in einem vorgegebenen Klassifikationsrahmen</li><li>- Ableitung der Bodenwerterhöhung mit Hilfe von Matrizen</li></ul>
Zielbaummethode/ Multifaktorenanalyse	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ermittlung der Bodenwerterhöhung auf Grundlage der sanierungsbedingten Veränderung wertbeeinflussender Einzelfaktoren</li><li>- Aufstellung eines Zielbaumschemas und Zustandsbenotung der Einzelfaktoren zu den Qualitätsstichtagen</li><li>- Berechnung einer prozentualen Bodenwertsteigerung</li></ul>

# Verfahren zur Quantifizierung sanierungsbedingter strukturbezogener Bodenwerterhöhungen

Weiterführende Ausführungen zu alternativen Wertermittlungsverfahren finden sich unter anderem in:

- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Köln 2007
- Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstückswertermittlung, Abschnitt 8.5.3, 81. Nachlieferung,
- Sprengnetter: Lehrbuch, Abschnitt 11/3/5; 12. Ergänzung

---

<sup>10</sup> Darstellung der Verfahren in alphabetischer Reihenfolge

Quelle: Praxishilfe Bodenwerterhöhungen und  
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten  
[http://www.rsp-vermessung.de/NewsLetter/Praxishilfe\\_2008.pdf](http://www.rsp-vermessung.de/NewsLetter/Praxishilfe_2008.pdf)

# Methoden zur Quantifizierung sanierungsbedingter strukturbezogener Bodenwerterhöhungen

## Beispiel für Zielbaumverfahren (Multifaktorenanalyse)

Gebietsspezifische Gewichtung und Benotung der bodenwertrelevanten Merkmale (Gremium!), Beispiel:

Äußere Gebietserschließung 25 %

Innere Gebietserschließung 15 %

Stadträumliche Situation 20 %

Städtebaulichen Qualität 15 %

Infrastruktur 25 %

Vergleichende Zustandsbenotung für A und E,  
Basis z.B. sanierungsunbeeinflusster Zustand = 10

# Zielbaumbeispiel

<b>Strukturmehrwert-Zielbaum (Wohn- und Mischnutzung)</b>				
Zustandsbenotung für den sanierungsunbeeinflussten Zustand = 10				
Bereichseigenschaften	Gewicht	Wert	Relation	Anteil %
<b>1. Äußere Gebietserschließung</b>	<b>25</b>			
1.1 Öffentlicher Verkehr		0,40	10	0,40
1.2 Individualverkehr		0,60	10	0,60
		<b>1,00</b>		<b>1,00 25,00</b>
<b>2. Innere Gebietserschließung</b>	<b>15</b>			
2.1 Straßennetz		0,30	12	0,36
2.2 Fahrbahnausbau und -zustand im Netz		0,30	14	0,42
2.3 Geh- und Fahrwege im Netz		0,40	14	0,56
		<b>1,00</b>		<b>1,34 20,10</b>
<b>3. Stadträumliche Situation</b>	<b>20</b>			
3.1 Lage im Ortsteil/Stadtrhythmus		0,25	13	0,33
3.2 Funktionale Nachbarschaften/Konflikte		0,20	12	0,24
3.3 Immissionen/Verkehrsbelastungen		0,20	12	0,24
3.4 Naherholung und Grünflächen		0,35	12	0,42
		<b>1,00</b>		<b>1,23 24,50</b>
<b>4. Städtebauliche Qualität</b>	<b>15</b>			
4.1 Architektonische Qualität		0,25	13	0,33
4.2 Aufenthaltsqualität		0,40	13	0,52
4.3 Grundstücksstruktur		0,35	12	0,42
		<b>1,00</b>		<b>1,27 18,98</b>
<b>5. Infrastruktur</b>	<b>25</b>			
5.1 Öffentliche Infrastruktur		0,20	11	0,22
5.2 Soziale Infrastruktur		0,30	11	0,33
5.3 Private Dienstleistungen/Einkaufsmöglichkeiten		0,25	10	0,25
5.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung		0,25	10	0,25
	<b>100</b>	<b>1,00</b>		<b>1,05 26,25</b>
<b>Ergebnis (%)</b>				<b>rd. 114,8</b>

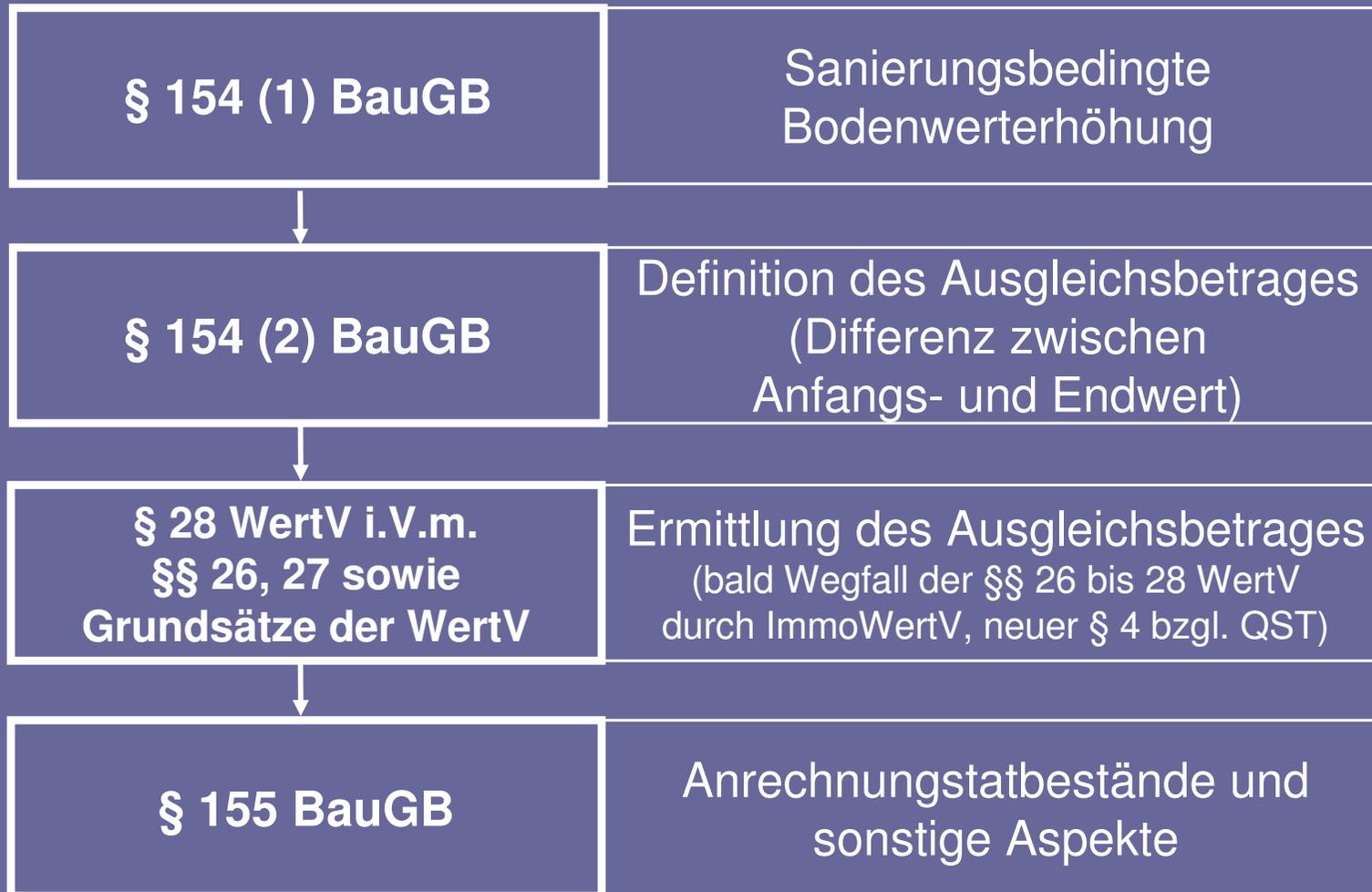
# Zielbaumbeispiel

## **Bemerkungen zur Zustandsbenotung:**

- zu 1: Keine wertrelevante sanierungsbedingte Veränderung der äußeren Gebietserschließung;
- zu 2: Sanierungsbedingte Zustandsverbesserung durch erfolgten Neu-/Ausbau der Straßen im Stadtkern, Verbreiterung und hochwertige, historisch orientierte Gestaltung der Bürgersteige; bis 2011 Herrichtung der restlichen Straßen/Straßenabschnitte;
- zu 3: Herstellung und Gestaltung öffentlicher Parkanlagen, Grünflächen mit Spiel- und Sportbereich; erhebliche verkehrliche Entlastung des Stadtkerns durch Ortsumgehung der Bundesstraße und Herausnahme des Schwerlastverkehrs nicht sanierungsbedingt bzw. -beeinflusst;
- zu 4: Abbruch div. Gebäude und Förderung der Modernisierung (insbesondere Außenhüllenmodernisierung) im Umfeld; wesentliche Stadtbildverbesserung, Gestaltung des Wohnumfeldes und der Straßenräume, erheblich verbesserte Aufenthaltsqualität im Gebiet, Risiken bezüglich der Neuordnung des Blockinnenbereichs;
- zu 5: Herrichtung und Sicherung von Verwaltungs- und Kulturstandorten, Wohnumfeldmaßnahmen

***Hinweis:** Zielbaumschema und Gewichtungen sind durch ein Gremium zu beraten. Im Bedarfsfall sind nutzungsbezogene Zielbäume aufzustellen. Die Beurteilung und Vergabe der Noten im Einzelfall ist Aufgabe des Sachverständigen. Die Benotungen sind zu erläutern.*

# Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist nicht gleich Ausgleichsbetrag



# Anrechnungstatbestände (§ 155 BauGB)

Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer **zulässigerweise** durch eigene Aufwendungen bewirkt hat  
(Abs. 1 Nr. 2)

Bodenwerterhöhungen, die als Teil des Kaufpreises bereits entrichtet sind (Abs. 1 Nr. 3)

Vom Eigentümer durchgeführte **Ordnungsmaßnahmen** bzw. Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen = Anrechnung der **Kosten!**  
(Abs. 6)

# Anrechnungstatbestände (§ 155 BauGB)

**Ordnungsmaßnahmen** sind originär Aufgabe der Gemeinde;  
hierzu gehören:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Für Anrechnung von Ordnungsmaßnahmen entsprechender Vertrag  
zwischen Eigentümer und Gemeinde notwendig!

Ohne vertragliche Grundlage keine Anrechnung der Kosten!

# Ablösung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)

Freiwillige Vereinbarung über die Zahlung des Ausgleichsbetrags durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde

Wertermittlungstichtag für Anfangs- und Endwerte = Zeitpunkt der Ablösevereinbarung

Berücksichtigung der Wartezeit bis zum Maßnahmeabschluss bei der Berechnung erforderlich

# Ablösung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)

Die durch die Ablösung rechtswirksam getroffene Regelung ist endgültig; sie bewirkt, dass der Ausgleichsbetrag für das Grundstück nicht mehr entstehen kann.

Korrespondierend wird der vor Abschluss der Maßnahme geleistete Ausgleichsbetrag als **Ablösebetrag** und der diesbezügliche Vertrag als **Ablösungsvertrag bzw. Ablösungsvereinbarung** bezeichnet.

Mit der Ablösung wird es Investoren ermöglicht, ihre Vorhaben auf sicherer Grundlage zu kalkulieren. Gegenüber Vorauszahlungen hat die Ablösung den Vorteil, dass Nacherhebungen ausgeschlossen sind.

# Ablösung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 3 BauGB)

## Berücksichtigung der Wartezeit

In der Wertermittlungspraxis üblich:  
Diskontierung des noch nicht realisierten (meist strukturellen)  
Wertanteils

In der Wartezeit kann auch das Wagnis gewürdigt werden  
kann, dass die vorgesehenen Ziele der Maßnahme nicht  
rechtzeitig oder nicht wie vorgesehen erreicht werden  
(*Kleiber* in: Bielenberg/Koopmann/Krautzberger, § 154 Rdnr.  
110) => üblich: Verlängerung der Wartezeit

# Verfahrensabschlage

Die freiwillige vorzeitige Ablösung mittels Ablösevereinbarung ist ein geeignetes Instrument die beschriebenen Vorteile für den Eigentümer wie auch für die Stadt Hohen Neuendorf zu nutzen. Als Anreiz für den frühzeitigen Abschluss einer Vereinbarung hat die Stadtverordnetenversammlung einen **Wertermittlungsabschlag / Verfahrensabschlag**, gewissermaßen einen Rabatt, zu Gunsten der Grundstückseigentümer beschlossen. Grundstückseigentümer, die sich frühzeitig entscheiden den Ausgleichsbetrag abzulösen, müssen weniger Geld zahlen.

Folgende Abschläge werden bei **Abschluss und Zahlung** des Ausgleichsbetrages gewährt:

	bis zum <b>31.12.2005</b> , Abschlag <b>15 Prozent</b>
ab <b>2006</b>	bis zum <b>31.12.2006</b> , Abschlag <b>10 Prozent</b>
ab <b>2007</b>	bis zum <b>31.12.2007</b> , Abschlag <b>5 Prozent</b>

des Ausgleichsbetrages.

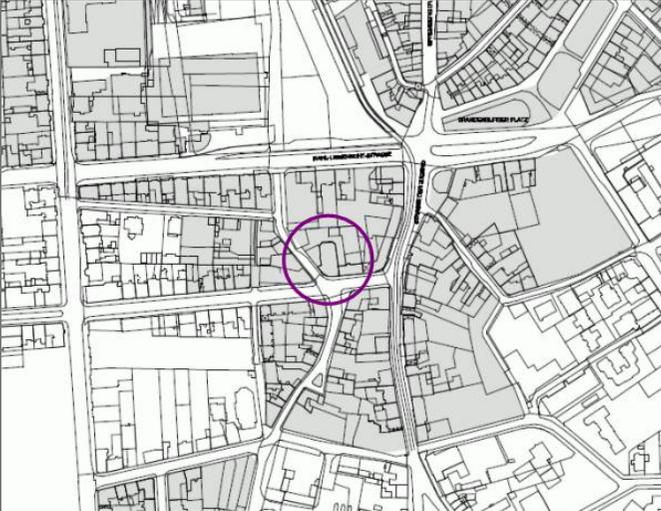
Die **Antragstellung** hat unter Beachtung der Bearbeitungs- und Zahlungsfristen bis **spätestens zum 30.09. des jeweiligen Jahres** zu erfolgen. Es gilt der Eingang des Antrages bei der Stadt. Bei Antragstellungen danach wird der nächstfolgende Wertermittlungsabschlag berücksichtigt bzw. der volle Ausgleichsbetrag erhoben.

Ausgleichsbeträge sind im übrigen steuerlich absetzbar. Hierzu sollte sich der Eigentümer bei seinem Steuerberater, Lohnsteuerhilfeverein etc. informieren.

Die Stadtverwaltung Hohen Neuendorf wird , voraussichtlich im Laufe des II. Quartals 2005, nach Vorlage der Gutachten den Eigentümern der Grundstücke, die ein Interesse an einer frühzeitigen Ablösung gegenüber der Stadt bekunden, ein Angebot zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Baugesetzbuch zusenden. Den Schreiben sind dann weitere Informationen beigelegt.

Die Stadt St. Georgen lässt die Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 3 BauGB vor Abschluss der Sanierung zu. Grundstückseigentümer, die den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der Sanierung im Rahmen einer freiwilligen Ablösungsvereinbarung ablösen, erhalten einen Verfahrensabschlag von 20%.

# Nun aber zum Gutachtenbeispiel!!



P. Schmökel, ÖbvS, Gepr. Immobilienfachwirtin  
Gutachten über sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

# Eckdaten....

Wertermittlungsobjekt:	Maxim-Gorki-Straße 23; Grundstück mit dem "XXXXXX"-Kino in 12345 XXXXXX
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2007
Zu bewertende Fläche:	816 m <sup>2</sup>
Zustand und Entwicklung nach § 4 WertV:	Baureifes Land
Erschließungszustand:	Zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert: ortsübliche Erschließung, Zum Wertermittlungsstichtag Fahrbahn und Gehwege erneuert
Planungsrecht:	§ 34 BauGB
Art und Maß der wertrelevanten Nutzung:	kulturell-gewerbliche Nutzung (Kino), tatsächliche GFZ ca. 1,5 Bebauung unter Denkmalschutz

# ...und Ergebnisse

Sanierungsbedingte Veränderungen	
Grundstücksbezogene Verbesserungen:	Keine bodenwertrelevanten sanierungsbedingten Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung
Umfeld-/Gebietsbezogene Verbesserungen:	Baulückenschließung, Gebäudesanierung und bauliche Ergänzungen, Entkernung und Gestaltung von Blockinnenbereichen, Aufwertung der öffentlichen Straßenflächen, für die ausgeübte Nutzung nur tlw. wertrelevant
Anfangswert:	169 €/m <sup>2</sup>
Endwert (Prognose):	195 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertdifferenz:	21.216 €
Nachlass der Stadt XXXXXX:	10 % (bis Ende 2008)
<b>Ablösebetrag zum WST 01.07.2007:</b>	<b>rd. 19.100 €</b>

# Auftrag, Maßgaben und Unterlagen für die Wertermittlung

- Auftraggeber: Sanierungsträger der Stadt
- Auftragsinhalt: Anfangswert und Prognose des Endwertes
- Auftragshintergrund: Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 2 BauGB
- Maßgabe: Wertermittlung auf Grundlage des Gutachtens des örtlichen Gutachterausschusses
- Unterlagen: Quartierspass, Grundbuch und Kataster, Rahmenplanung, Auszüge aus den VU

# Allgemeiner Gutachtenteil

<b>Auftrag</b>	<b>4</b>
<b>I Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften</b>	<b>6</b>
1 Sanierungsgebiet Modellstadt <input type="text"/>	6
2 Anfangs- und Endwert als Maßstab für die Ausgleichsbetragsbemessung	7
3 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	8
4 Liegenschaftskataster und Grundbuch	9
5 Lagebeschreibung und Verkehr	10
6 Beschreibung der Gebietsstruktur	11
6.1 Zum Qualitätsstichtag für die Anfangswertermittlung	11
6.2 Nach Abschluss der Sanierung für die Endwertprognose	13
7 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	15
7.1 Zum Qualitätsstichtag sowie zum Wertermittlungsstichtag	15
7.2 Nach Abschluss der Sanierung	16
8 Bebauung, Nutzung und sonstige Grundstückseigenschaften	17
9 Denkmalschutz	18
10 Baugrundverhältnisse und Altlastensituation	18
11 Erschließung und erschließungsbeitragsrechtliche Situation	18
12 Privatrechtliche Regelungen	18
13 Zusammenstellung der bodenwertrelevanten Nutzungskennndaten	19

# Auftrag, Maßgaben und Unterlagen für die Wertermittlung

- Auftraggeber: Sanierungsträger der Stadt
- Auftragsinhalt: Anfangswert und Prognose des Endwertes
- Auftragshintergrund: Ablösung des Ausgleichsbetrags gemäß § 154 Abs. 2 BauGB
- Maßgabe: Wertermittlung auf Grundlage des Gutachtens des örtlichen Gutachterausschusses
- Unterlagen: Quartierspass, Grundbuch und Kataster, Rahmenplanung, Auszüge aus den VU
- Besonderheiten: Bebauung unter Denkmalschutz, gewerblich-kulturelle Nutzung (Kino)

# Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

- Chronologische Eckdaten zum Sanierungsverfahren
- Ziele und Zwecke der Sanierung, Leitlinien
- Erläuterung zu den Bodenwerten und Stichtagen
  
- QST 27.11.1990 – Tag vor Beschlussfassung über VU nach § 141 BauGB)
  
- WST 01.07.2007 – auftraggeberseitig vorgegeben (Stichtag der besonderen Bodenrichtwerte)

# Wertermittlungsteil des Gutachtens

<b>II</b>	<b>Ableitung des Anfangs- und Endwertes und Höhe des Ablösebetrags</b>	<b>19</b>
1	Grundsätze der Wertermittlung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	19
2	Ermittlung des grundstücksspezifischen Anfangswertes	20
2.1	Bemessung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustandes	20
2.2	Bodenqualität der zu bewertenden Fläche	21
2.3	Zonenspezifischer Anfangswert	21
2.4	Grundstücksspezifische Anpassungen des Anfangs-Bodenwertes	23
2.5	Anfangswert der Bewertungsfläche	25
3	Vorabaussagen zum Bodenwert nach einer rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	25
3.1	Grundsätze	25
3.2	Planungsadäquates Endwertniveau	25
3.3	Endwertprognose unter Berücksichtigung der strukturellen Entwicklung des Sanierungsgebietes	26
3.4	Objektbezogene Endwertprognose	27
3.5	Berücksichtigung der Wartezeitklausel des § 27 Abs. 2 WertV	29
3.6	Berücksichtigung von Besonderheiten	30
4	Abschätzung des zum Wertermittlungsstichtag erhebaren Ausgleichsbetrags	31

## Anlagen:

- Darstellung der im Sanierungsgebiet geplanten Vorhaben bis 2011
- Auszug aus der 5. Fortschreibung der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet
- Fotodokumentation der Besichtigung vom 22.06.2008
- Unterlagen aus der Grundstücks- und Gebäudedatei von 1991

# Grundlagen der Wertermittlung

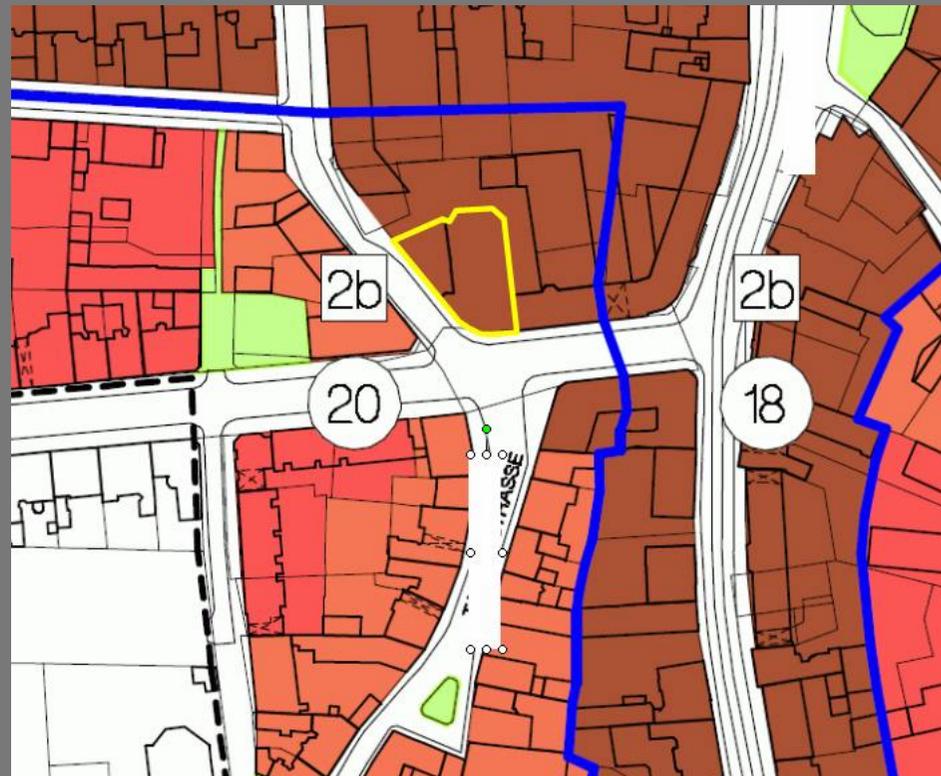
- Anfangs- und Endwertbeschreibung der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet - erarbeitet von einem Planungs- und Architekturbüro:

Gebietseinteilung in 32 Bodenrichtwertzonen mit vergleichbaren Qualitäts- und Lagemerkmale sowie Bildung und Zuordnung von abgestuften Zonenwerten

- Bewertungsobjekt in Zone 20  
"Nördliche Ziegelstraße"

=> Zonenwert 2c  
für den Anfangswert

=> Zonenwert 2 b  
für den Endwert  
(Prognose)



## Anfangswert: Merkmale des "A"-Zonenwertes 2c

- mittlere Wohn- und Mischlagen ohne ausgeprägte Vor- und Nachteile / tlw. auch potentiell gute Wohn- bzw. Mischlagen
- tlw. Verkehrsbelastungen
- eher heterogenes städtebauliches Umfeld, Gemengelagen
- mittlere bis große Freiflächen- und Gebäudemängel
- hoher Aufwand für Herstellung bzw. Erneuerung öffentlicher Straßenflächen
- tlw. innerstädtische Randlage, eingeschränkte Erreichbarkeit des Zentrums bzw. von Grünanlagen
- tlw. eingeschränkte Erreichbarkeit mit ÖPNV

# Anfangswert: Zustandsmerkmale der Zone 20

## "Nördliche Ziegelstraße"

### Charakteristik

- Kleinteilig gemischtes Quartier mit Wohnen, Handel, Kleingewerbe und dem charakteristisch gekrümmten Straßenverlauf der Schäferstraße/Ziegelstraße; besondere Ankernutzung: das denkmalgeschützte Kino; Hoher Sanierungsbedarf im gesamten Quartier

### Wesentliche Mängel

- im Bereich Schäferstraße, Scherbengasse und Maxim-Gorki-Straße Blockränder mit Baulücken
- schwere Mängel bei Wohn- und Gewerbegebäuden, vor allem in der Ziegelstraße und Scherbengasse
- Blockinnenbereiche mit hoher Versiegelung
- schlechter Zustand der Straßenflächen

## Endwert: Merkmale des "E"-Zonenwertes 2b

- gute Wohnlagen bzw. Mischgebiete mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen,
- überwiegend ruhig,
- räumlich und funktional verbunden mit 2a- bzw. 1c-Gebieten,
- überwiegend homogenes städtebauliches Erscheinungsbild,
- tlw. grünes Umfeld,
- mittlere bis gute Erreichbarkeit im ÖPNV.

# Endwert: Zustandsmerkmale der Zone 20 "Nördliche Ziegelstraße" im Jahr 2011

## Charakteristik

- Innerstädtischer Kiez mit lebendiger Nutzungsmischung: Wohnen, Läden, Gastronomie, wohnverträgliches Gewerbe bzw. Handwerk; städtebaulich hochwertiges Erscheinungsbild

## Wesentliche Sanierungsmaßnahmen

- Baulückenschließung mit Wohnbebauung im Bereich Scherbengasse/Maxim-Gorki-Straße sowie gemischt genutzter Bebauung im Bereich Schäferstraße,
- Gebäudesanierung und bauliche Ergänzungen in der Ziegelstraße und Maxim-Gorki-Straße,
- Entkernung und Gestaltung von Blockinnenbereichen,
- Sanierung und bauliche Erweiterung des ehemaligen Krankenhauses Ziegelstraße 32, Einrichtung einer sozialen Einrichtung für Behinderte,
- Abriss des Areals der ehemaligen Brauerei an der Biergasse, Errichtung eines Neubaus,
- Aufwertung der öffentlichen Straßenflächen Ziegelstraße, Scherbengasse, Maxim-Gorki-Straße, Schäferstraße.

# Grundstücksbezogene Beurteilung

- => Sanierungsbedingt keine Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung (FNP: Gemischte Baufläche, § 34 BauGB)
- Gemäß Maßnahmenkonzept zur Rahmenplanung Neubebauung des unbebauten Grundstücksteils möglich; nach Auskunft des Sanierungsträgers aber nur untergeordnete bauliche Erweiterung für betriebstechnische Einrichtungen beabsichtigt, die zum dauerhaften Fortbestand der Nutzung als Kino erforderlich sind (keine konkreten Planungen; kein Realisierungszeitpunkt); Erweiterung wäre auch ohne Sanierungsmaßnahme nach § 34 BauGB zulässig gewesen.
- => Anfangswert und Endwertprognose auf Grundlage der Bestands-GFZ der denkmalgeschützten Bebauung von 1,5

# Grundstücksbezogene Beurteilung

- Auf Grund des Denkmalschutzes Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung erheblich eingeschränkt
- Annahme der Weiterführung der ausgeübten kulturellen Nutzung des Grundstücks bei Veräußerung
- Rentierliche Nutzung nur eingeschränkt möglich

# Anfangswertableitung

- Gutachten über besondere Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss:  
Grundstück in Wertzone 20 des Sanierungsgebiets  
180 €/m<sup>2</sup> Anfangs-Bodenrichtwert zum 01.07.2007 für M, GFZ 1,1
- Anpassung auf Grund der kulturell-gewerblichen Funktion ("Ankernutzung") mit Gemeinbedarfsflächencharakter
- Auf Grund eingeschränkter Ertragsfähigkeit und nur eingeschränkt möglicher rentierlicher Nutzung 30 % Bodenwertabschlag
- GFZ-Umrechnung von 1,5 auf 1,1 mit Hilfe der Berliner Umrechnungskoeffizienten

**=> 180 €/m<sup>2</sup> x 70/100 x 0,7748/0,5767 = rd. 169 €/m<sup>2</sup> Anfangswert**

# Endwertableitung (Prognose)

- keine grundstücksbezogenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, lediglich Werterhöhung auf Grund der sanierungsbedingten strukturellen Entwicklung des Umfeldes.
- Gemäß Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte rd. 30 % strukturelle Bodenwerterhöhung in der Zone 20 aus dem Niedersachsen-Modell (Missstände-Maßnahme-Matrix)

	Missstände		Maßnahmen		
	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	
<b>Bebauung</b>	(6-10)	8	(6-9)	7,5	<b>Wertsteigerung</b> in % des Anfangswertes <b>rd. 30 %</b> (extrapoliert)
<b>Struktur</b>	(7-9)	8	(4-9)	6,5	
<b>Nutzung</b>	(5-10)	7,5	(3-8)	5,5	
<b>Umfeld</b>	(5-9)	7	(5-10)	7,5	
Mittelwert	7,63		6,75		

- Im Gutachten des Gutachterausschusses über 4,5 Jahre mit 6,5 % LZS abgezinst = 22,5 % Bodenwerterhöhung

# Endwertableitung (Prognose)

- Nur ein Teil der Sanierungsziele für Wertzone 20 (+ 30 %) und die angrenzende Wertzone 18 (+ 31 %) ist für die kulturell-gewerbliche Funktion des Grundstücks wertrelevant
- Auf Grund der grundstücksspezifischen Merkmale und nutzungsbezogenen Besonderheiten Dämpfung der prozentualen Bodenwerterhöhung auf **rd. 15 %**.
- nutzungsbezogener Bodenwertabschlag (30 %) analog Anfangswert

$$\Rightarrow 180 \text{ €/m}^2 \times 0,7748 / 0,5767 \times 115/100 \times 70/100 = \quad \text{rd. } 195 \text{ €/m}^2$$

# Ausgleichsbetrag unter Würdigung der Wartezeitklausel des § 27 Abs. 2 WertV

- $195 \text{ €/m}^2$  Endwert (Prognose)  $\therefore$   $169 \text{ €/m}^2$  Anfangswert = rd.  $26 \text{ €/m}^2$  nominelle Bodenwerterhöhung
- Wartezeitberücksichtigung? Nur für den noch nicht realisierten Anteil der Werterhöhung, angesetzt 25 % von  $26 \text{ €/m}^2 = 6,50 \text{ €/m}^2$
- Diskontierung über 3 Jahre (Abschluss der bodenwertrelevanten Maßnahmen im Umfeld) mit 4,5 % = Dämpfungsbetrag  $< 1 \text{ €/m}^2$   
=> kein Wartezeitabschlag!

# Ablösebetragsberechnung

- bei freiwilliger Ablösung vor Abschluss der Sanierung bis Ende 2008 10 % Nachlass (5 % bei Zahlung in 2009 und 2010) auf den Ausgleichsbetrag.

- 26 €/m<sup>2</sup> Bodenwerterhöhung x 816 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche      21.216 €  
Abzgl. 10 % Nachlass (bis Ende 2008)      ./ 2.122 €

Ablösebetrag (bis Ende 2008)      19.094 €  
**rd. 19.100 €**

- keine Hinweise auf das Vorliegen von Anrechnungstatbeständen i.S.d. § 155 Abs. 1 BauGB.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Petra Schmökel**

Öffentlich bestellte und vereidigte sowie zertifizierte  
Sachverständige in der Sozietät Rek & Dr. Schwenk  
Maxstraße 3 A, D-13347 Berlin

[www.immobiliemarktwerte.de](http://www.immobiliemarktwerte.de) - [www.rsp-bewertung.de](http://www.rsp-bewertung.de)