



Az.: GU 96335/2021

# 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 “Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt  
Zweibrücken**





Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 22.06.2021 in der Besetzung

Herr Michael Loos, Vermessungsdirektor	stellv. Vorsitzender und Gutachter
Herr Boris Bohr, Finanzverwaltung	Gutachter
Frau Cornelia Jauss, Finanzverwaltung	Gutachterin
Herr Klaus Baumann	Gutachter
Herr Stephan Heidenreich	Gutachter
Frau Aviva Klingel	Gutachterin
Herr Markus Mayer	Gutachter
Frau Agnesa Muhic	Gutachterin

beschlossen:



**Zonale Anfangs- und Endwerte<sup>1</sup>**

im Sanierungsgebiet "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken  
zum **Wertermittlungstichtag** 10.10.2020

Zone	Anfangswert €/m <sup>2</sup>	Endwert €/m <sup>2</sup>	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m <sup>2</sup> abgerundet <sup>2</sup> (Endwert – Anfangswert)
2001	175,00 €	182,93 €	7,90 €
2002	260,00 €	270,40 €	10,40 €
2003	190,00 €	193,77 €	3,70 €
2004	140,00 €	141,72 €	1,70 €
2005	115,00 €	119,46 €	4,40 €
2007-1	100,00 €	105,51 €	5,50 €
2007-2	100,00 €	102,47 €	2,40 €
2008	90,00 €	91,22 €	1,20 €
2009	90,00 €	90,00 €	0,00 €
2010	70,00 €	70,00 €	0,00 €
2011	130,00 €	130,00 €	0,00 €
2012	100,00 €	105,71 €	5,70 €
2013-1	42,00 €	52,00 €	9,90 €
2013-2	42,00 €	42,00 €	0,00 €
2014	100,00 €	105,13 €	5,10 €

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 22.06.2021

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

<sup>2</sup> Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

---

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

Anfangswerte	17.12.1997 Beschluss des Stadtrates über die Vergabe der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Erstellung eines Sanierungs- und Maßnahmenkonzeptes an das Büro BBP (Bachtler Böhme und Partner, Bruchstraße 5, 67655 Kaiserslautern)
Endwerte	10.10.2020 Wertermittlungsstichtag; (Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung der Sanierung in „Die Rheinpfalz“ und „Pfälzischer Merkur“)

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

Anfangswerte	10.10.2020 (Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung der Sanierung in „Die Rheinpfalz“ und „Pfälzischer Merkur“)
Endwerte	10.10.2020 (Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung über die Aufhebung der Sanierung in „Die Rheinpfalz“ und „Pfälzischer Merkur“)

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>11</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung.....</b>	<b>13</b>
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	13
2.1.1	Vor der Sanierung.....	15
2.1.2	Nach der Sanierung.....	19
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	21
<b>3</b>	<b>Wertermittlungsstichtage.....</b>	<b>25</b>
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse.....	25
3.2	Für die Qualitätsbemessung.....	25
3.2.1	Anfangswerte.....	25
3.2.2	Endwerte.....	25
3.2.3	Zusammenfassung.....	25
3.2.4	Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte.....	29
3.2.5	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	30
3.2.6	Entwicklungszustand.....	31
3.2.7	Definitionen nach § 5 ImmoWertV.....	33
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....	33
3.3.1	Definitionen.....	33
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	35
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke.....	35
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke.....	36
3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	37
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren.....	37
3.3.2.2.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	39
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	46
3.3.2.3	Mittelbildung.....	50
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.....</b>	<b>51</b>
4.1	Allgemeines.....	51
4.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße der Stadt Zweibrücken.....	52
4.3	Anfangswerte zum Qualitätsstichtag.....	55
<b>5</b>	<b>Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte.....</b>	<b>57</b>
5.1	Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 2001-2005 und 2007-2014.....	59
5.2	Anpassung der Bodenrichtwertzonen.....	74
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....</b>	<b>79</b>
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	79

6.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	79
6.2	Bodenrichtwertverfahren.....	79
6.3	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>81</b>
7.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	81
7.1.1	Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	81
7.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“.....	82
7.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“.....	83
7.3.1	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag.....	84
<b>8</b>	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....</b>	<b>87</b>
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis (Auszug).....</b>	<b>89</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 22.06.2021.....	5
Tabelle 2: Entwicklung der Bodenrichtwerte im „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken.....	52
Tabelle 3: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 10.10.2020.....	80
Tabelle 4: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 10.10.2020 nach dem Modell Niedersachsen.....	82
Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 10.10.2020 nach dem Komponentenverfahren.....	83
Tabelle 6: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 10.10.2020.....	85

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte.....	13
Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken.....	17
Abbildung 4: Kartenbeilage der Teilaufhebung „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken.....	18
Abbildung 3: Kartenbeilage der 1. Erweiterung der Sanierungssatzung „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken.....	18
Abbildung 4: Liegenschaftskarte_mit_Umring (Stand 2019).....	20
Abbildung 5: Liegenschaftskarte_mit_Umring (Stand 2019).....	20
Abbildung 6: Bebauungsplan Güterbahnhof.....	24
Abbildung 7: Bebauungsplan Güterbahnhof Teiländerung.....	24
Abbildung 8: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten.....	26

---

Abbildung 9: Ausgleichsbetrag bei sinkende Bodenwerten.....	27
Abbildung 10: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen.....	48
Abbildung 11: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte.....	49
Abbildung 12: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2020.....	53
Abbildung 13: Änderung der Bodenrichtwertzone 2001,2002,2003,2005.....	72
Abbildung 14: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2009.....	73
Abbildung 15: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2005 und 2007.....	73
Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet.....	77
Abbildung 17: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Erweiterungsgebiet.....	77

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren.....	95
Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen.....	111
Anlage 3 Komponentenverfahren.....	127
Anlage 4 Photodokumentation.....	143



## 1 Vorbemerkungen

Antragsteller Stadt Zweibrücken mit Schreiben vom 17.09.2020

Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB.

**Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.**

**Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.**

Stichtag für den Abschluss der Sanierung ist der 10.10.2020. (Der Tag an dem die Satzung über die Aufhebung der Sanierung durch Veröffentlichung Rechtskraft erlangt hat)

Wertermittlungsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** 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 geltenden Fassung.

Grundlage des Gutachtens sind die von der Stadt zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere die

- Kostenfinanzierungsübersicht vom 04.11.2020
- der Maßnahmenplan erstellt von Büro Deubert
- die Ermittlung der fiktiven Ausbaubeiträge
- Fotos vor der Sanierung

Die Sitzung des Gutachterausschusses fand am 23.06.2021 als Videokonferenz statt.

Als Vertreter der Stadt Zweibrücken nahmen teil, der Oberbürgermeister Dr. Marold Wosnitza, Herr Ehrmann Stadtplanung und Fr. Dr. Abel von der GeWoBau GmbH Zweibrücken.

Herr Ehrmann erläuterte die Maßnahmen der Sanierung und beantwortete Fragen der ehrenamtlichen Gutachter.

Die Beschlussfassung erfolgte ohne die Vertreter der Stadt.

---

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden.
Wichtige Hinweise	<p><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 Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke,</li><li>2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen und</li><li>3. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst finden sich in den Abschnitten:<ol style="list-style-type: none"><li>2 Gebietsbeschreibung (insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten (z.B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen))</li><li>3.2.1 Anfangswerte</li><li>3.2.2. Endwerte</li></ol></li></ol>

## 2 Gebietsbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort            Stadt Zweibrücken

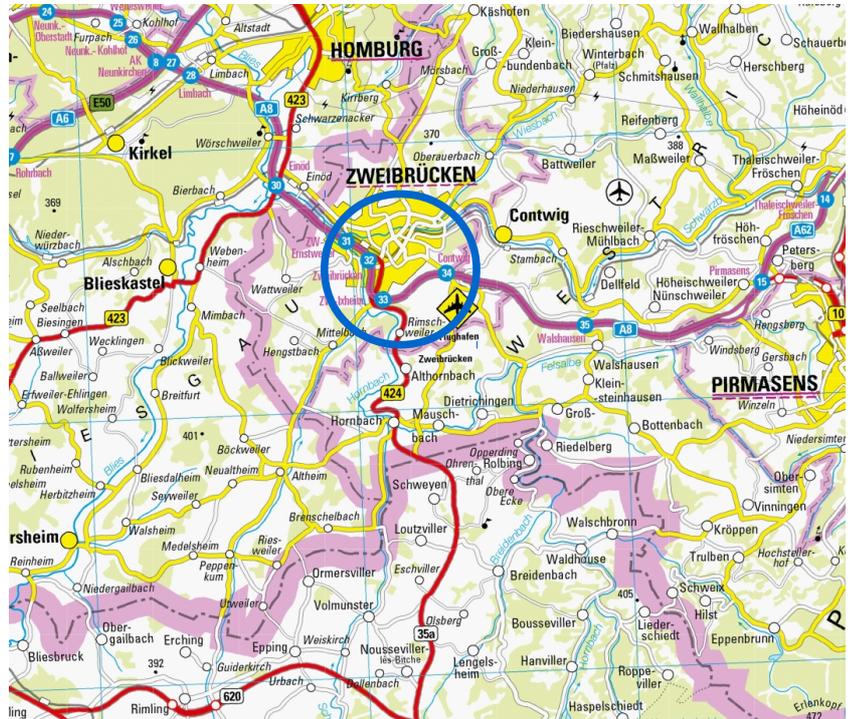


Abbildung 1: Übersichtskarte

Lage            Zweibrücken ist die kleinste Kreisfreie Stadt Deutschlands und liegt im Südwesten von Rheinland-Pfalz, unmittelbar an der Landesgrenze zum Saarland und nicht weit von der Bundesgrenze zu Frankreich. Die Stadt Zweibrücken ist im regionalen Raumordnungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen und ist Sitz des Pfälzischen Oberlandesgerichts. Zweibrücken hat 34.193 Einwohner (31. Dez. 2019).

Gemäß § 1 Abs. 1 der Satzung vom 09.08.2000 der Stadt Zweibrücken über die Festlegung des Sanierungsgebiet Nr. 2 Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße der Stadt Zweibrücken umfasst das Sanierungsgebiet den Bereich der Straßen bzw. Abschnitte der Straßen:

Fruchtmarktstraße, Von-Rosen-Straße, Im Winkel am Wall, Bergstraße, Landauer Straße, Alte Ixheimer Straße, Gottlieb-Daimler-Brücke, Alte Bubenhauser Straße, Lützelstraße, Kaiserstraße, Luitpoldstraße, Fruchtschuppenstraße, Poststraße und Ritterstraße.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan, siehe Abbildung 2: Kartenbeilage der

Sanierungssatzung "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken abgegrenzten Flächen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Im Jahre 2003 wurde die 1. Erweiterungssatzung des Sanierungsgebietes beschlossen. Die Erweiterung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Flächen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes. Dazu siehe Abbildung 3: Kartenbeilage der 1. Erweiterung der Sanierungssatzung "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken

2011 hat der Stadtrat eine Teilaufhebung des Sanierungsgebietes im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei beschlossen. Dazu siehe Abbildung 4: Kartenbeilage der Teilaufhebung "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken

### 2.1.1 Vor der Sanierung

Hierzu wird in der Vorbereitenden Untersuchung zur Stadtsanierung gemäß § 141 BauGB Bestandsaufnahme und -analyse vom Feb. 2000 aufgeführt.

#### Nutzung

Das Gebiet stellt sich in Bezug auf die Nutzungsaufteilung stark unterschiedlich dar. Im Bereich Güterbahnhof und Umfeld, Fruchtschuppenstraße und Luitpoldstraße handelt es sich um Gewerbeflächen mit entsprechend dimensionierten Lager-, Produktions- und Verkaufshallen sowie zugehörigen Lager- und Verkehrsflächen. Die sonstigen Quartiersbereiche sind durch eine starke Nutzungsmischung geprägt. Neben Wohnnutzung sind öffentliche Einrichtungen, Ärzte und Freiberufler sowie einzelne Gewerbebetriebe angesiedelt.

Entlang der Luitpold- und Fruchtschuppenstraße erstreckt sich ein älteres Gewerbegebiet, das durch ein Nebeneinander von neueren Gebäuden in gutem Zustand und leerstehenden ungenutzten Gebäuden in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand geprägt wird.

Der Güterbahnhof wird nur noch sporadisch genutzt und ist als Stadtbrache einzustufen.

#### Verkehrssituation

Ein Detailproblem ist die schlechte Querbarkeit der Lützel-/Oselbachstraße aufgrund der hohen Geschwindigkeiten, der Verkehrsbelastung und der Straßenbreite. Aufgrund der hohen Emissionsbelastungen im Straßenverkehr kommt es zu einer Minderung der Wohnqualität in diesem Teilbereich.

Die Alte Ixheimer Straße und Fruchtmarkstraße/Lammstraße sind, gemessen an ihren geringen Straßenraumquerschnitten einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Infolge der Lärm- und Abgasbelastung sank der Wohnwert insbesondere in der Alten Ixheimer Straße in den letzten Jahren deutlich.

Die Straßendecken der Luitpold- und Fruchtschuppenstraße sind in einem schlechten Zustand, die Gehwege nur teilweise befestigt. Stellplätze fehlen, hier wird verstärkt auf dem Gehweg oder auch in zweiter Reihe geparkt.

Gebäude Der Bereich um Fruchtmarktstraße und Alte Ixheimer Straße stellt neben der Hauptstraße den am dichtesten überbauten Abschnitt der Innenstadt dar. Der Bereich der südlichen Innenstadt um die Fruchtmarktstraße und die Alte Ixheimer Straße weist mit Abstand den höchsten Bedarf an Gebäudesanierung auf.

Auch der Bereich der Alten Bubenhausener Straße ist durch die hohen Verkehrslärmbelastungen durch die Kaiserstraße und L 465 sowie die Nachbarschaft zu den Gleisanlagen und störenden Nutzungen des angrenzenden Gewerbegebietes ein besonders belasteter städtischer Bereich.

Der ehemalige Güterbahnhof bietet ein ungeordnetes Erscheinungsbild, wobei einzelne Gebäude wertvolle historische Bausubstanz in allerdings renovierungsbedürftigem Zustand darstellen.

Siehe Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken , sowie Abbildung 3: Kartenbeilage der 1. Erweiterung der Sanierungssatzung "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken .

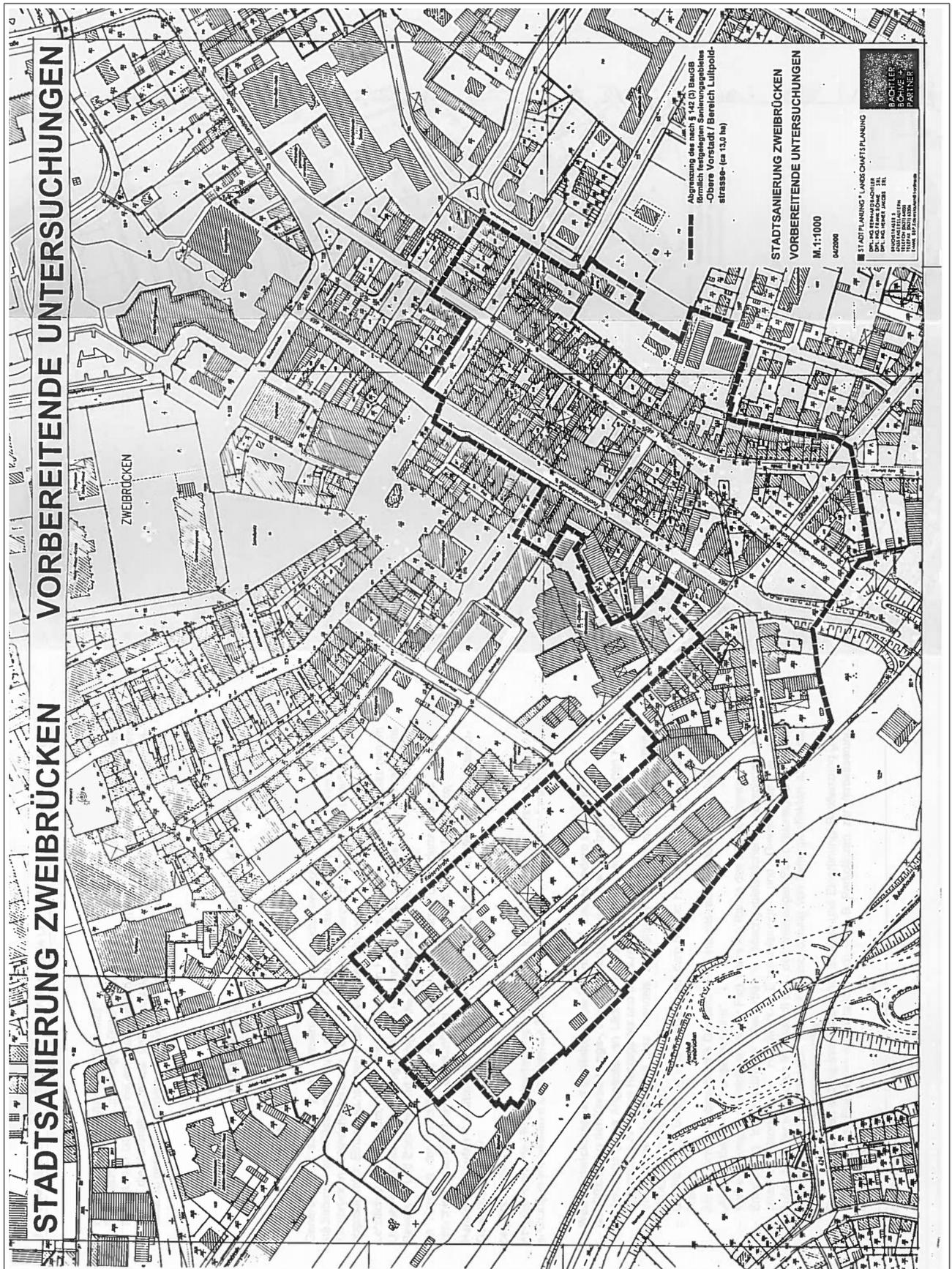


Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken

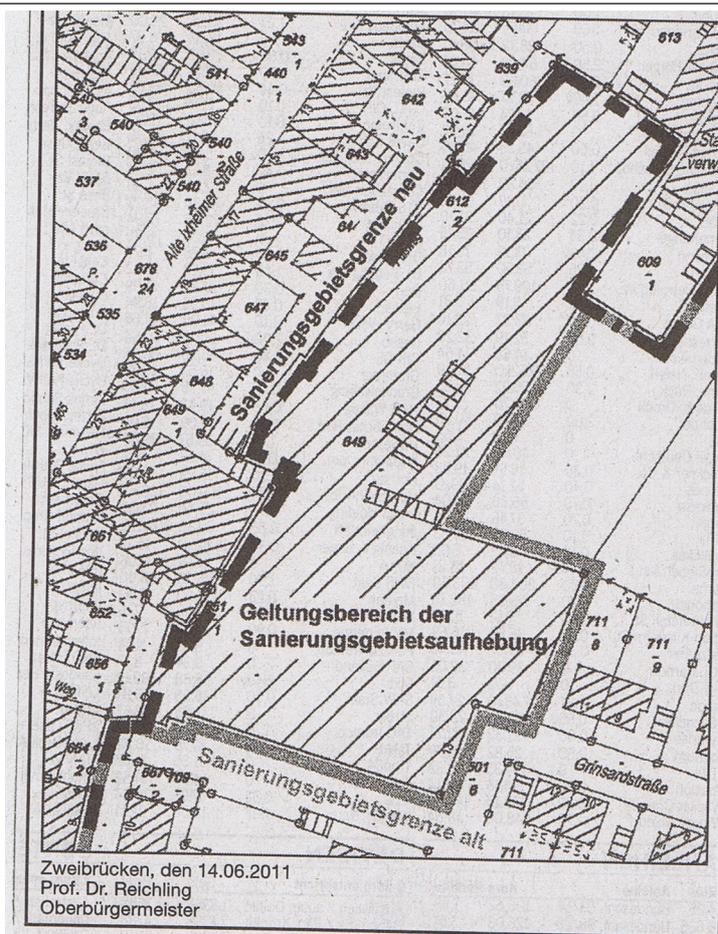


Abbildung 4: Kartenbeilage der Teilaufhebung "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken

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

Erschließungszustand	Der Zustand der Erschließungsstraßen erforderte einen Umbau bzw. Neuausbau. Die Alte Ixheimer Straße, die Maxstraße und die Kohlenhofstraße wurden ausgebaut. Ebenso konnte eine innere Erschließung des ehemaligen Güterbahnhofes hergestellt werden.
Grundstücksstruktur	Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde nicht durchgeführt. Verschiedene Grunderwerbe durch die Stadt ermöglichten aber erst eine Freilegung und Neugestaltung im Bereich des Güterbahnhofes.
Verkehrssituation	Mit Errichtung der neuen Straße "Am Güterbahnhof" wurde eine dort ansässige Firma vom neu angelegten Wendehammer aus erschlossen. Diese Neuerschließung des Betriebsgeländes war eine geförderte Ordnungsmaßnahme. Mit der Erschließung über die Straße am Güterbahnhof ging auch eine Betriebsflächenarrondierung (kompakter Flächenzuschnitt) einher. Die ehemalige Betriebszufahrt von der Kohlenhofstraße her wurde geschlossen, um so eine Beeinträchtigung und Gefährdung der Fußgänger/Radfahrer in diesem Bereich durch Lieferverkehr zu vermeiden. Der Ausbau der Kohlenhofstraße stellt eine innerstädtische Rad- und Fußwegeverbindung dar.
Baustruktur und Ortsbild	Es erfolgten verschiedene Freilegungen von ungenutzten Gebäuden im Bereich des ehem. Güterbahnhof und verschiedene private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen überwiegend in der Alten Ixheimer Straße, der Maxstraße und der Fruchtmarktstraße.

---

<sup>3</sup> nach Angaben der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 04.11.2020 erstellt von der Stadt Zweibrücken

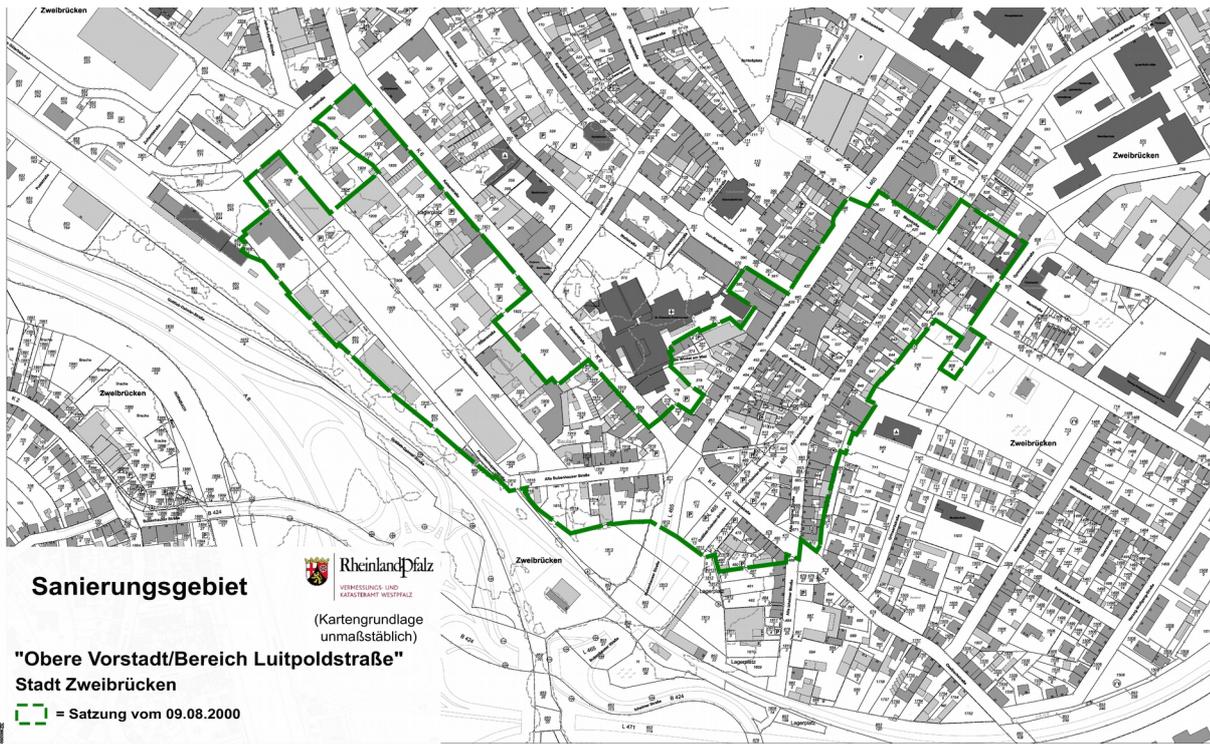


Abbildung 4: Liegenschaftskarte\_mit\_Umring (Stand 2019)

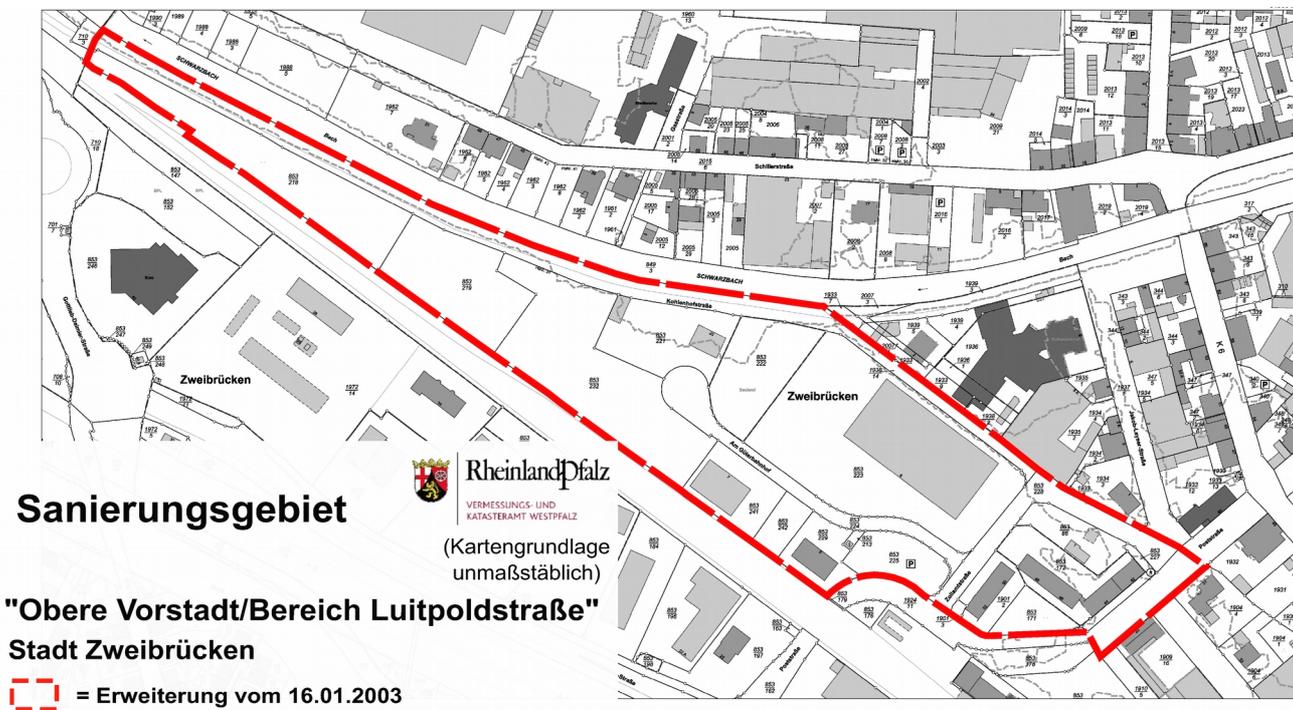


Abbildung 5: Liegenschaftskarte\_mit\_Umring (Stand 2019)

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren	<p>Das förmliche Sanierungsverfahren „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken hatte schon einen längeren zeitlichen Vorlauf, als der Stadtrat am 21.06.2000 den Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet fasste.</p> <p>Am 17.12.1997 wurde im Stadtrat der Beschluss über die Vergabe der vorbereitenden Untersuchung an das Büro BBP Bachtler Böhme und Partner, Bruchstraße 5, 67655 Kaiserslautern, gefasst. Am 08.07.1998 hat der Stadtrat den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 03.04.1999.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken erfolgte dann am 26.08.2000. Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterlagen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB). Siehe Abbildung 2: Kartenbeilage der Sanierungssatzung „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken</p> <p>Die 1. Erweiterungssatzung des Sanierungsgebietes „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken wurde am 18.12.2002 beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2003. Siehe Abbildung 3: Kartenbeilage der 1. Erweiterung der Sanierungssatzung „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken</p> <p>In seiner Sitzung am 08.06.2011 hat der Stadtrat die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für Teile des Gebietes „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ für die Flurstücke Nr. 649 und 612/2 (ehem. Stadtgärtnerei) beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte am 18.06.2011. siehe Abbildung 4: Kartenbeilage der Teilaufhebung „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken</p>
Darstellung im Flächennutzungsplan	Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Zweibrücken wird das Sanierungsgebiet weitgehend als Mischgebiet und die Erweiterung Güterbahnhof als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
Festsetzungen im	Nach Angaben der Stadt Zweibrücken wurde der Entwicklungsplan/Be-

---

Bebauungsplan	<p>bauungsplan „Gelände ehemalige Stadtgärtnerei“ und der Bebauungsplan Güterbahnhof mit Sanierungsmitteln aufgestellt. Siehe Abbildung 6: Bebauungsplan Güterbahnhof und Abbildung 7: Bebauungsplan Güterbahnhof Teiländerung . Sonstige Sanierungsbedingte Bebauungspläne liegen nicht vor.</p> <p>Das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei wurde bereits aus der Sanierung entlassen und ist somit nicht mehr Gegenstand dieses Gutachtens.</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 Belastungen	<p>Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.</p>
Denkmalschutz	<p>Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt 4 Einzelgebäude und eine Denkmalzone unter Schutz gestellt und im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für die Stadt Zweibrücken nachgewiesen. Im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fruchtmarktstraße 4</li><li>• Kaiserstraße 11</li><li>• Maxstraße 12-18 und 13-19 „Obere Vorstadt“ Denkmalzone</li><li>• Poststraße 33</li><li>• Poststraße 35</li></ul> <p>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:</p> <p><i>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</i></p>

---

<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.

---

---

*hung 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 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. Eine signifikante Wertrelevanz ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben.

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 Kernbereich von Zweibrücken die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

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.

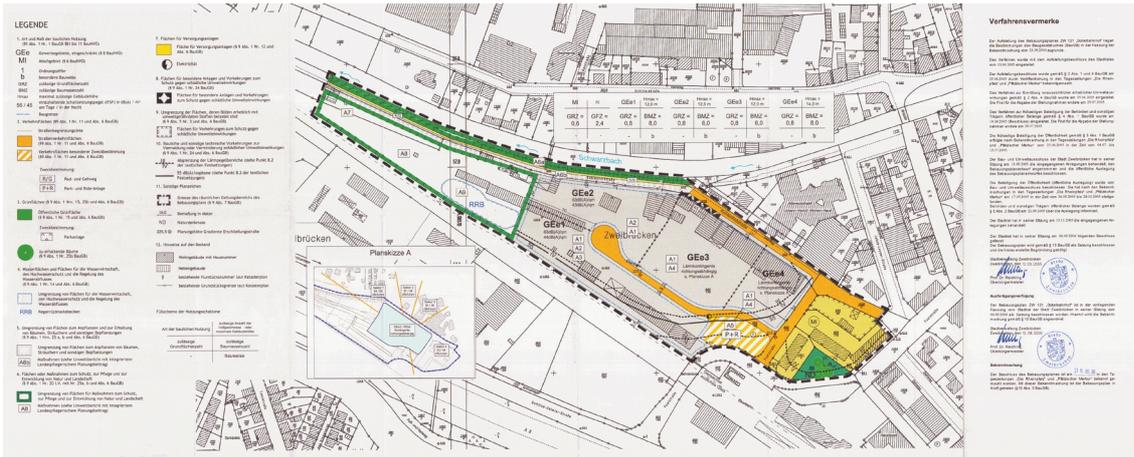


Abbildung 6: Bebauungsplan Güterbahnhof

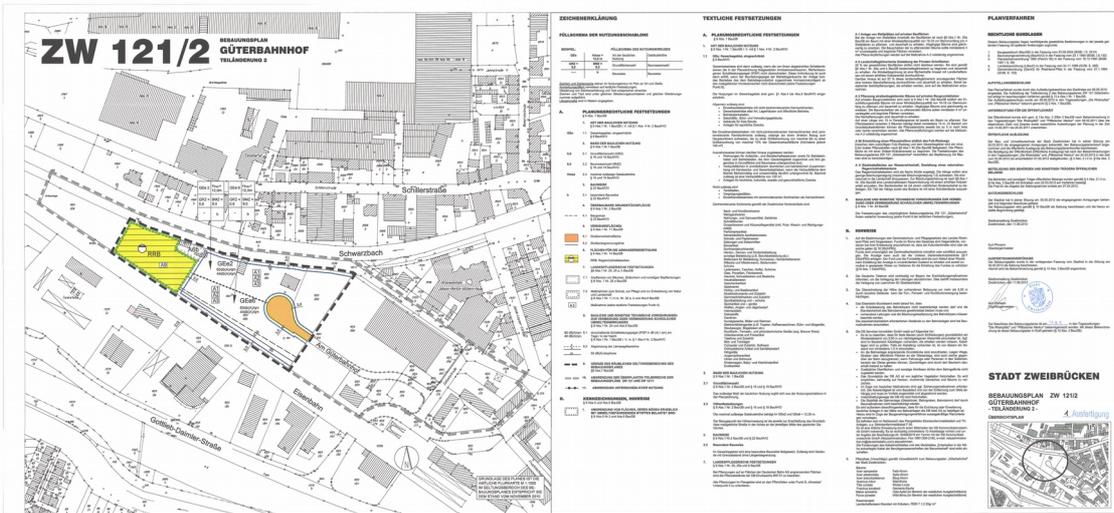


Abbildung 7: Bebauungsplan Güterbahnhof Teiländerung

### 3 Wertermittlungsstichtage

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

Allgemein **10.10.2020 - 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 „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken wurde am 30.09.2020 im Stadtrat Zweibrücken beschlossen und am 10.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.

#### 3.2 Für die Qualitätsbemessung

##### 3.2.1 Anfangswerte

Es gilt hier der Stichtag 17.12.1997, Beschluss über die Auftragsvergabe der Vorbereitenden Untersuchung an das Büro Bachtler Böhme und Partner

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 10.10.2020. 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 Sanierung für einzelne Grundstücke))

---

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

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

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

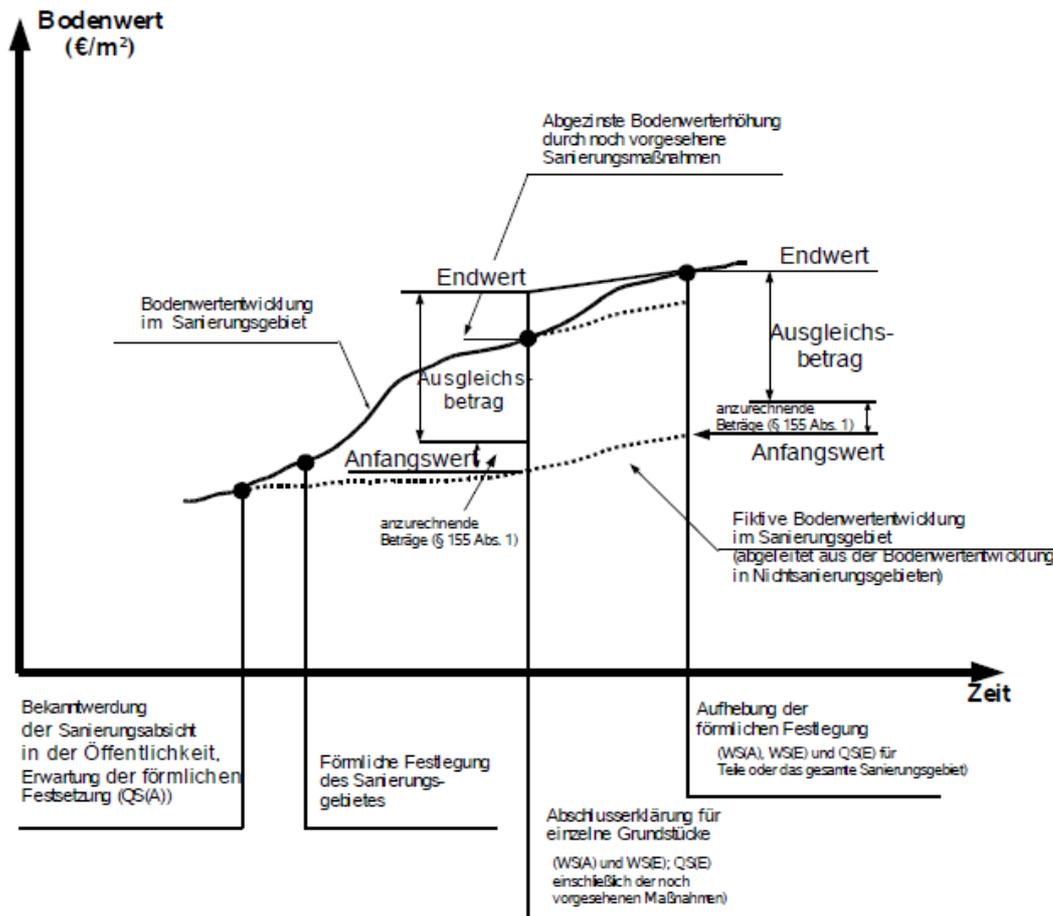


Abbildung 8: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

In der Abbildung 8 auf Seite 26 wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. In den letzten Jahren hatten insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte stagniert oder waren nominal oder sogar real gesunken. Dieser Trend hat sich mittlerweile wieder umgekehrt, sodass auch in diesen Gebieten wieder Bodenwertsteigerungen feststellbar sind. Eigentümer argumentierten 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 sel-

ten 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. 9 Seite 27, „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“ zuzubetrachten (vgl. Abb. 9 Seite 27, „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.

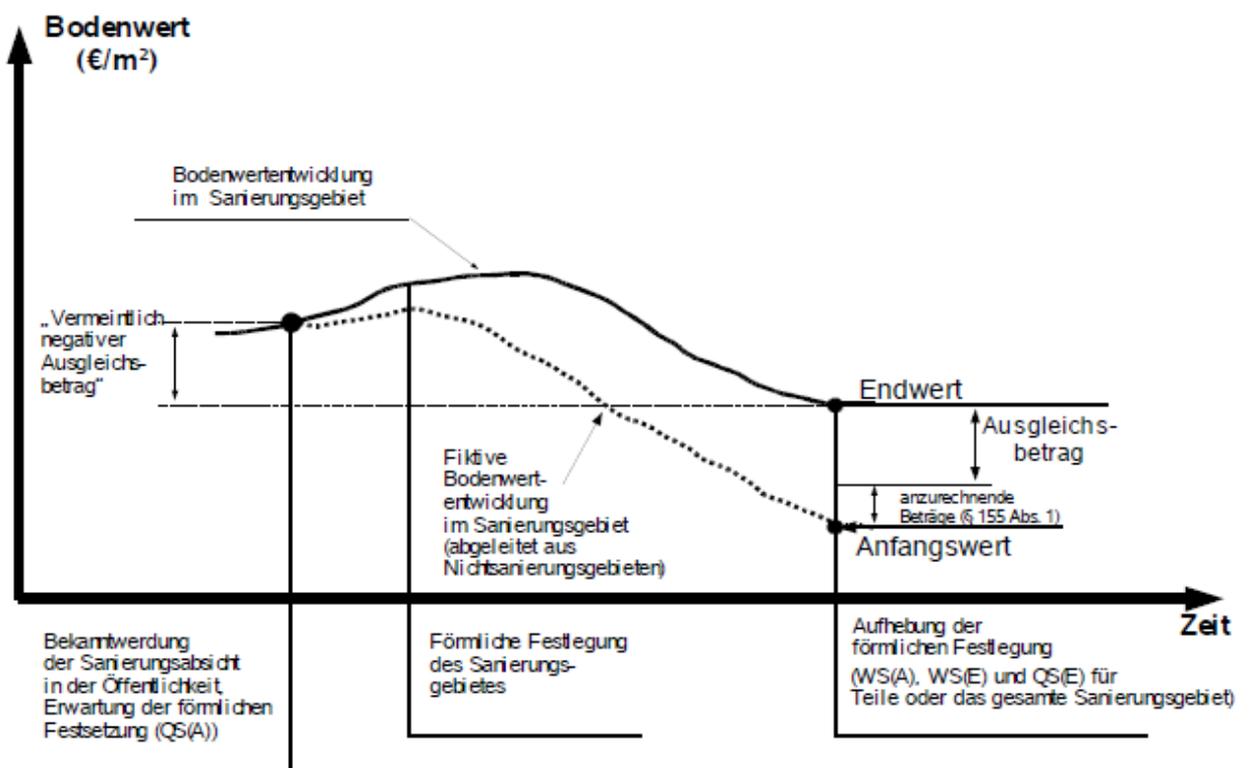


Abbildung 9: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten

QS(A): Grundsätzlicher Qualitätsstichtag des Anfangswerts  
(ggf. Qualitätsfortschreibung durch intern 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 innerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Straßen "Alte Ixheimer Straße", die "Maxstraße" und die "Kohlenhofstraße" 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, als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden. Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags

<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.

10.10.2020 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 (17.12.1997, Beschluss über die Vergabe der Vorbereitenden Untersuchung an das Büro Bachtler, Böhme und Partner). 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 sanierungsbedingten Straßenausbau. Im Übrigen ergibt sich die Bebau-

barkeit 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 ausgelegen 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 Grundstückskaufverträgen 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 Endwertes der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer un bebauter 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.

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

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 bebaute 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>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**

Der aus der ImmoWertV abzuleitende grundsätzliche Vorrang der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit Hilfe tatsächlicher Kaufpreise gilt nicht, wenn die Datengrundlage für eine zuverlässige Bodenwerterhöhung nicht ausreicht.<sup>19</sup>

Darum wurde dieses Verfahren nicht angewendet.

---

<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 16.02.2017 – Az. 6 A 10137/14

---

### 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 gliedert 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 Sanierungsein-

flüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)<sup>20</sup>.

Deshalb erhalten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „SU“ (sanierungsunbeeinflusst), 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 „SU“ weist lediglich darauf hin, dass die diesbezüglich gekennzeichneten Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Wenn im Rahmen der Sanierung Grundstücke insgesamt oder in Teilstücken vom Sanierungsträger veräußert werden, ist dieser nach § 153 Abs. 4 verpflichtet, dabei den Kaufpreis am Verkehrswert mit Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung zu orientieren. Daher sind die Bodenrichtwerte für größere Bereiche, bei denen vorstehendes zutrifft, 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 „SB“ (sanierungsbeeinflusst), ohne jedoch Endwerte zu sein<sup>21</sup>. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse 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 „SU“ und „SB“ 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 Wertermittlungsstichtag „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

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

<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.

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.

<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 ge-

setzunglich 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 un-

tersuchen, inwieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken.

In der Stadt Zweibrücken 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 werden, 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 Zeit-

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

raum 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 Eigentümer 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>)

<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.

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 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

<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.

sind laufende Entgelte, die als 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 Bodenwerterhöhungen. Der Nachweis von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus dem geldwerten Vorteil „Einsparung von wiederkehrenden Beiträgen“ ist jedoch schon wegen fehlender Vergleichspreise nicht möglich. Denn Sanierungsgebiete sind regelmäßig weit überwiegend bebaute Bereiche. Aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke lässt sich ein Werteeinfluss, der deutlich unter der übli-

---

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

chen 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 beschränkt wurde (vgl. [2] Abschnitt 8.2.1.2), ist versperrt, da das BauGB für die Ersterstellung 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 – Anfangszustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbil-

<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.

dung 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 / Bodenstein 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 / Bodenstein 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 <u>Misstände</u> im Modell „Niedersachsen“											
Klasse											
Komplex	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>(1) Bebauung</b>	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- und modernisierungsbefürdigt	Instandsetzungs- und modernisierungsbefürdigt	im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbefürdigt	grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbefürdigt	grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbefürdigt (Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starke Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
<b>(2) Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</b>	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungenügend	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Verkehrs- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
<b>(3) 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 Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
<b>(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</b>	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überfordert, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung
Klassifikationsrahmen für städtebauliche <u>Maßnahmen</u> im Modell „Niedersachsen“											
Klasse											
Komplex	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>(1) Bebauung</b>	keine Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung 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
<b>(2) 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)
<b>(3) 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 zur Beseitigung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Änderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
<b>(4) Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</b>	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzungen der Infrastruktur	gezielte Ergänzungen der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umleitung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsunterschieden, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrs- und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Abbildung 10: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

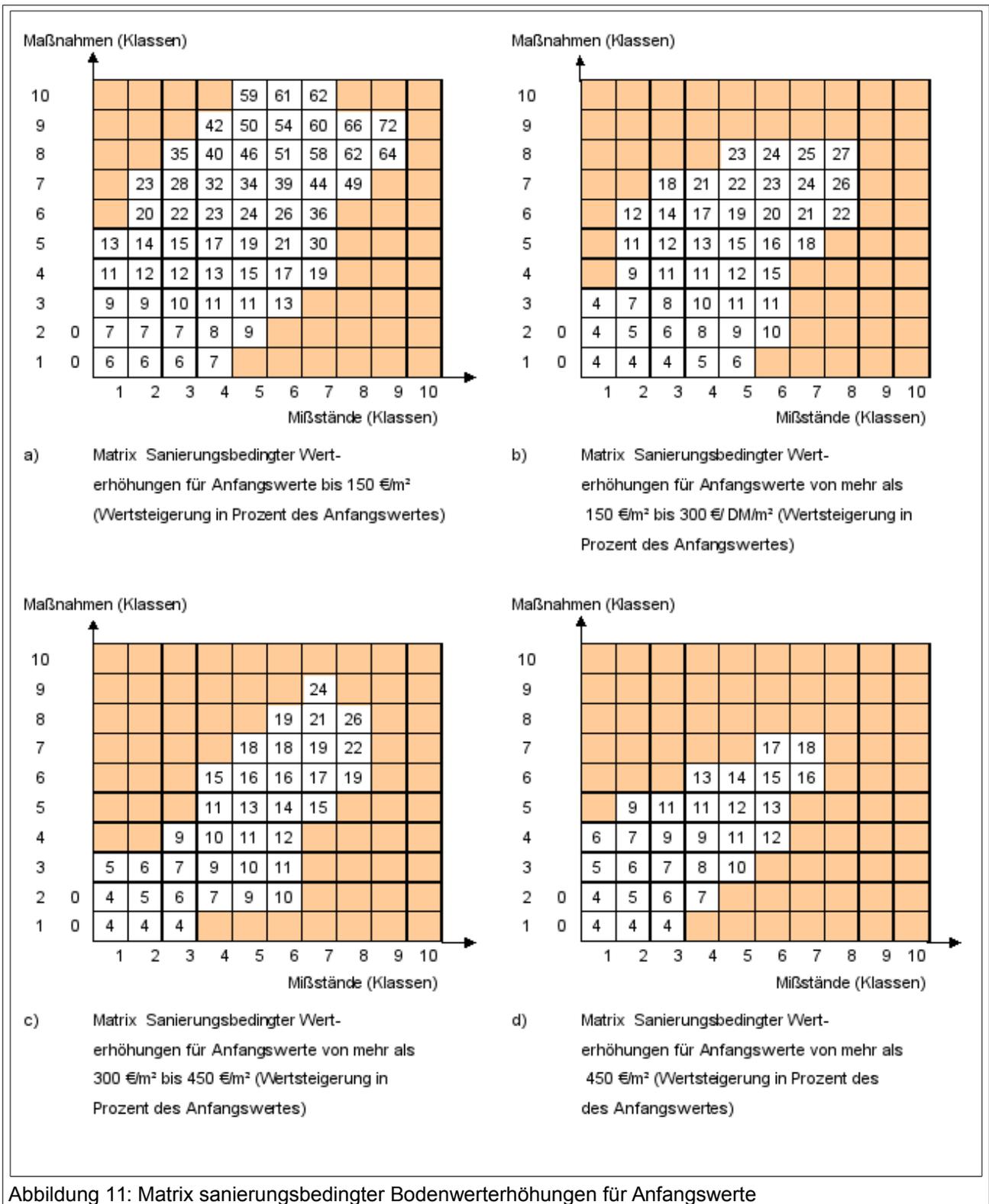


Abbildung 11: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

### 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: Entwicklung der Bodenrichtwerte im “Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken und der Abbildung 12: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2020 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 Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße der Stadt Zweibrücken

Jahr		2002	2004	2006	2008	2010
Zone	Beschreibung					
2001	B-MI-g-III-450 SU	179,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €
2002	B-MI-g-IV-350 SU	358,00 €	320,00 €	320,00 €	320,00 €	320,00 €
2003	B-MI-g-III-450 SU	215,00 €	190,00 €	190,00 €	190,00 €	190,00 €
2004	B-MI-g-III-350 SU	164,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €
2005	B-MI-g-II-400 SU	143,00 €	130,00 €	130,00 €	130,00 €	130,00 €
2006 <sup>1</sup>	B-MI-g-I-500 SU	87,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €
2007	B-MI-g-II-200 SU	118,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €
2008	B-MI-g-II-500 SU	107,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
2009	B-MI-g-II-600 SU	97,00 €	95,00 €	95,00 €	95,00 €	95,00 €
2010	B-GE SU	66,00 €	65,00 €	65,00 €	65,00 €	65,00 €
2011	B-MI-g-II-600 SU	164,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €
2012 <sup>2</sup>	B-MI-o-IV-1000 SU		70,00 €	70,00 €	70,00 €	70,00 €
2013 <sup>2</sup>	B-GE SU		40,00 €	40,00 €	40,00 €	40,00 €
2014	B-MI-g-500 SU					

Jahr		2012	2014	2016	2018	2020
Zone	Beschreibung					
2001	B-MI-g-III-450 SU	180,00 €	180,00 €	175,00 €	175,00 €	175,00 €
2002	B-MI-g-IV-350 SU	320,00 €	320,00 €	260,00 €	260,00 €	260,00 €
2003	B-MI-g-III-450 SU	190,00 €	190,00 €	190,00 €	190,00 €	190,00 €
2004	B-MI-g-III-350 SU	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €	140,00 €
2005	B-MI-g-II-400 SU	130,00 €	130,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €
2006 <sup>1</sup>	B-MI-g-I-500 SU	90,00 €	90,00 €	86,00 €	85,00 €	85,00 €
2007	B-MI-g-II-200 SU	110,00 €	110,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
2008	B-MI-g-II-500 SU	100,00 €	100,00 €	90,00 €	90,00 €	90,00 €
2009	B-MI-g-II-600 SU	95,00 €	95,00 €	91,00 €	90,00 €	90,00 €
2010	B-GE SU	65,00 €	65,00 €	65,00 €	70,00 €	70,00 €
2011	B-MI-g-II-600 SU	160,00 €	160,00 €	130,00 €	130,00 €	130,00 €
2012 <sup>2</sup>	B-MI-o-IV-1000 SU	70,00 €	70,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €
2013 <sup>2</sup>	B-GE SU	40,00 €	40,00 €	40,00 €	42,00 €	42,00 €
2014	B-MI-g-500 SU			90,00 €	90,00 €	100,00 €

1) Die Zone 2006 wurde im Jahre 2014 in die Zonen 2006 und 2014 aufgeteilt. Die neue Zone 2006 wurde aus der Sanierung entlassen.

2) Bei den Zonen und handelt es sich um die Erweiterung der Sanierung, die erst im Jahre beschlossen wurde.

Tabelle 2: Entwicklung der Bodenrichtwerte im "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken

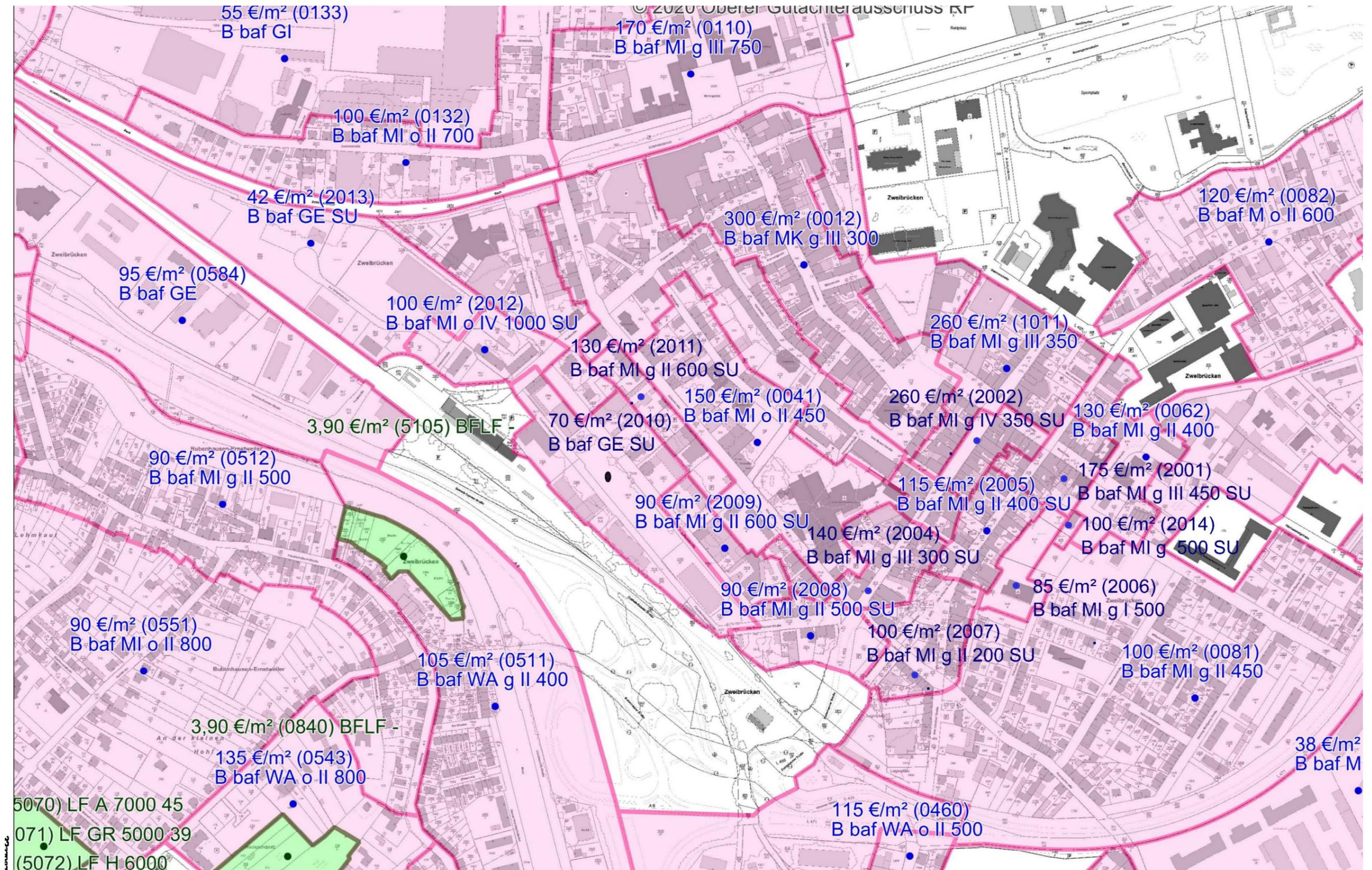


Abbildung 12: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2020



### 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 17.12.1997 (Beschluss über die Auftragsvergabe der vorbereitenden Untersuchung)

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 Qualitätstichtag 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** (über 20 Jahre) der auf den Qualitätstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2020 als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages 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 Wertermittlungsstichtag 10.10.2020 die im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2020) festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte** zugrunde.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvorschriften, wurden entsprechend berücksichtigt, wobei die Bodenrichtwerte vom 01.01.2020 als Ausgangswerte für die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags zum 10.10.2020 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 "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken 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 Anpassung der Bodenrichtwertzonen (Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet) insgesamt bestimmt.

Die festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere

Berücksichtigung  
wertbeeinflussender Umstände

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

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche. **Wertrelevante Unterschiede der GFZ und der Fläche waren im Sanierungsgebiet "Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße" der Stadt Zweibrücken 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 abgabenfreies 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 10.10.2020 wie folgt:

## 5.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 2001-2005 und 2007-2014

### Zone 2001

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>29</sup>:</b>	SU 175,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MI)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	3
<b>Grundstücksfläche:</b>	450 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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 175,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.
<b>Änderung der Zonierung</b>	Das Flurstück 547/3 und der rückwärtige Bereich des Flurstückes 427, sowie der rückwärtige Bereich des Flurstückes 431 waren bisher der Zone 2001 zugeordnet. Aufgrund der Anbindung an die Fruchtmarktstraße werden diese Flurstücke bzw. Flurstücksteile der Zone 2002 zugeordnet. Siehe Abbildung 13: Änderung der Bodenrichtwertzone 2001,2002,2003,2005

<sup>29</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2002**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>30</sup>:</b>	SU 260,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MK)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	4
<b>Grundstücksfläche:</b>	350 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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 260,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.
<b>Änderung der Zonierung</b>	Das Flurstück 547/3 und der rückwärtige Bereich des Flurstückes 427, sowie der rückwärtige Bereich des Flurstückes 431 waren bisher der Zone 2001 zugeordnet. Aufgrund der Anbindung an die Fruchtmarktstraße werden diese Flurstücke bzw. Flurstücksteile der Zone 2002 zugeordnet. Die Bodenrichtwertzone wird zwischen den Flurstücken 440 und 443 an die Flurstücksgrenze angepasst. Siehe Abbildung 13: Änderung der Bodenrichtwertzone 2001,2002,2003,2005

<sup>30</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteflüsse – 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 Werteflüsse, 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 2003**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>31</sup>:</b>	SU 190,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (M)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	3
<b>Grundstücksfläche:</b>	450 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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020 , ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 190,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.
<b>Änderung der Zonierung</b>	Die Bodenrichtwertzone wird zwischen den Flurstücken 440 und 443 an die Flurstücksgrenze angepasst. Das Flurstück 540/3 war bisher der Zone 2005 zugeordnet. Aufgrund der Anbindung an die Fruchtmarktstraße wird dieses Flurstück der Zone 2003 zugeordnet. Siehe Abbildung 13: Änderung der Bodenrichtwertzone 2001,2002,2003,2005 Abbildung 13: Änderung der Bodenrichtwertzone 2001,2002,2003,2005

<sup>31</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2004**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>32</sup>:</b>	SU 140,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Sonstiges Sondergebiet (SO)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	3
<b>Grundstücksfläche:</b>	350
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

**Anpassung an Stichtag** Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 140,00 €/m<sup>2</sup> angehalten.

**Änderung der Zonierung** Die Flurstücke 462, 521 und 525 waren bisher der Zone 2004 bzw. 2005 zugeordnet. Aufgrund der Anbindung an die Alte Ixheimer Straße werden sie nun der Zone 2007 zugeordnet. Siehe Abbildung 15: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2005 und 2007. Der hintere Teil des Flurstückes 1919/21 war bisher der Zone 2009 zugeordnet. Wegen der Zugehörigkeit des ganzen Flurstückes zur Kaiserstraße, wird der hintere Teil wie auch das restliche Flurstück der Zone 2004 zugeordnet. Der hintere Teil des Flurstückes 1919/7 war bisher der Zone 2004 zugeordnet. Wegen der Zugehörigkeit des ganzen Flurstückes zur Luitpoldstraße, wird der hintere Teil wie auch das restliche Flurstück der Zone 2009 zugeordnet. Siehe Abbildung 14: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2009 und Abbildung 15: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2005 und 2007.

<sup>32</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2005**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>33</sup>:</b>	SU 115,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MI)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Grundstücksfläche:</b>	400 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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020 ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 115,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.
<b>Änderung der Zonierung</b>	Das Flurstück Nr. 525 war bisher der Zone 2005 zugeordnet. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird es nun der Zone 2007 zugeordnet. Siehe Abbildung 15: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2005 und 2007  Das Flurstück 540/3 war bisher der Zone 2005 zugeordnet. Aufgrund der Anbindung an die Fruchtmartstraße wird dieses Flurstück der Zone 2003 zugeordnet. Siehe Abbildung 13: Änderung der Bodenrichtwertzone 2001,2002,2003,2005 und Abbildung 15: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2005 und 2007

<sup>33</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2007**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>34</sup>:</b>	SU 100,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MI)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Grundstücksfläche:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
<b>Anpassung an Stichtag</b>	Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 100,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.
<b>Änderung der Zonierung</b>	Die Flurstücke 462, 521 und 525 waren bisher der Zone 2004 bzw. 2005 zugeordnet. Aufgrund der Anbindung an die Alte Ixheimer Straße werden sie nun der Zone 2007 zugeordnet. Siehe Abbildung 15: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2005 und 2007

<sup>34</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteflüsse – 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 Werteflüsse, 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 2008**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>35</sup>:</b>	SU 90,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MI)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Grundstücksfläche:</b>	500 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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 90,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

---

<sup>35</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2009**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>36</sup>:</b>	SU 90,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MI)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 90,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.
<b>Änderung der Zonierung</b>	Der hintere Teil des Flurstückes 1919/21 war bisher der Zone 2009 zugeordnet. Wegen der Zugehörigkeit des ganzen Flurstückes zur Kaiserstraße, wird der hintere Teil wie auch das restliche Flurstück der Zone 2004 zugeordnet. Der hintere Teil des Flurstückes 1919/7 war bisher der Zone 2004 zugeordnet. Wegen der Zugehörigkeit des ganzen Flurstückes zur Luitpoldstraße, wird der hintere Teil wie auch das restliche Flurstück der Zone 2009 zugeordnet. Siehe Abbildung 14: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2009

<sup>36</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteflüsse – 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 Werteflüsse, 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 2010**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>37</sup>:</b>	SU 70,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gewerbefläche (GE)
<b>Bauweise:</b>	
<b>Geschosszahl:</b>	
<b>Grundstücksfläche:</b>	
<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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 70,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

---

<sup>37</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2011**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>38</sup>:</b>	SU 130,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MI)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 130,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

<sup>38</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2012**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>39</sup>:</b>	SU 100,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MI)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	IV
<b>Grundstücksfläche:</b>	1000 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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 100,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

---

<sup>39</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2013**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>40</sup>:</b>	SU 42,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gewerbefäche (GE)
<b>Bauweise:</b>	
<b>Geschosszahl:</b>	
<b>Grundstücksfläche:</b>	
<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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 42,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

<sup>40</sup> Der Zusatz „SU“ 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 2014**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2020
<b>Bodenrichtwert<sup>41</sup>:</b>	SU 100,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (MI)
<b>Bauweise:</b>	geschlossene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	
<b>Grundstücksfläche:</b>	500 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 01.01.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag, 10.10.2020, ist für den Bereich der Innenstadt Zweibrücken nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 100,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

---

<sup>41</sup> Der Zusatz „SU“ 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.

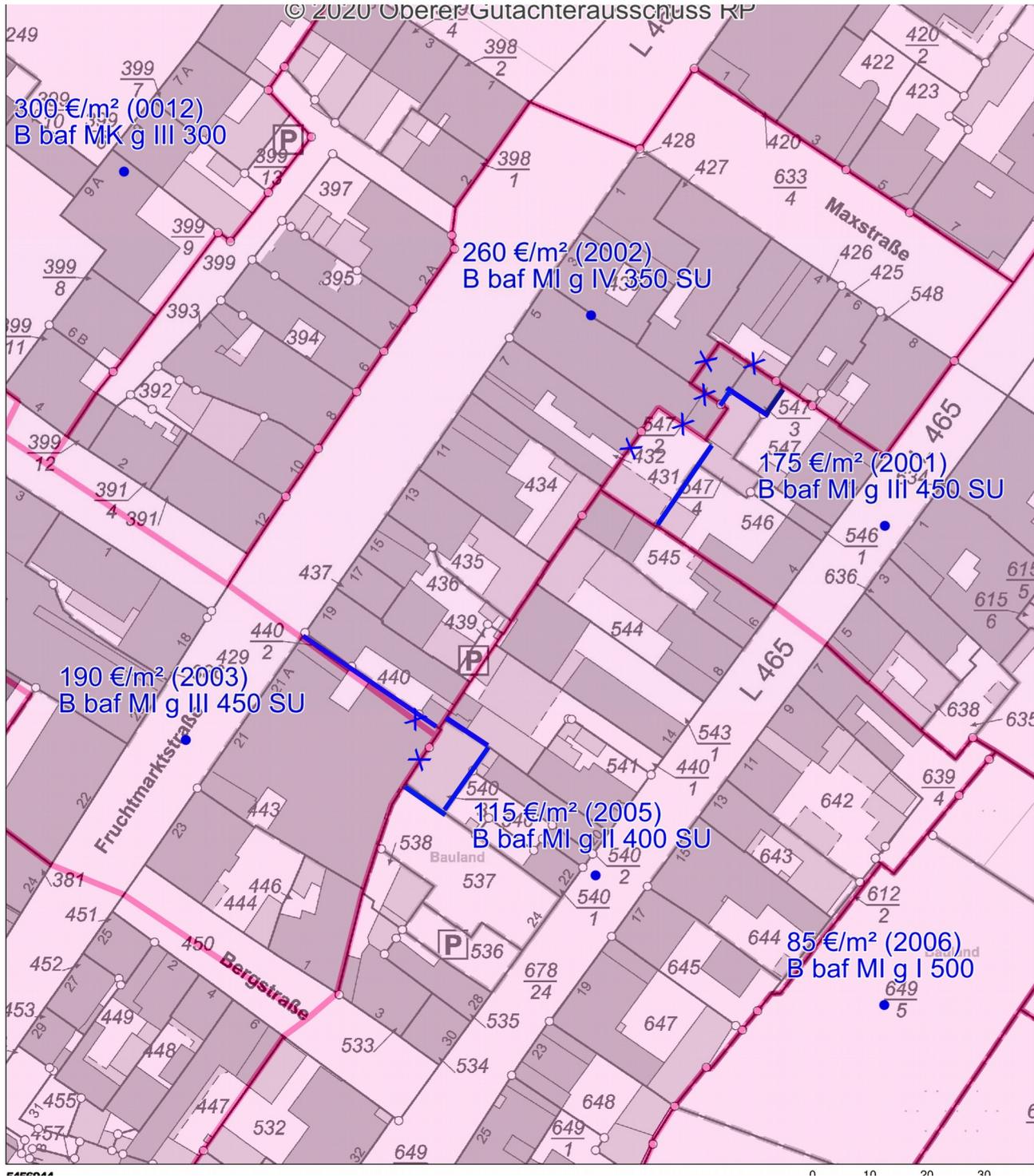


Abbildung 13: Änderung der Bodenrichtwertzone 2001,2002,2003,2005

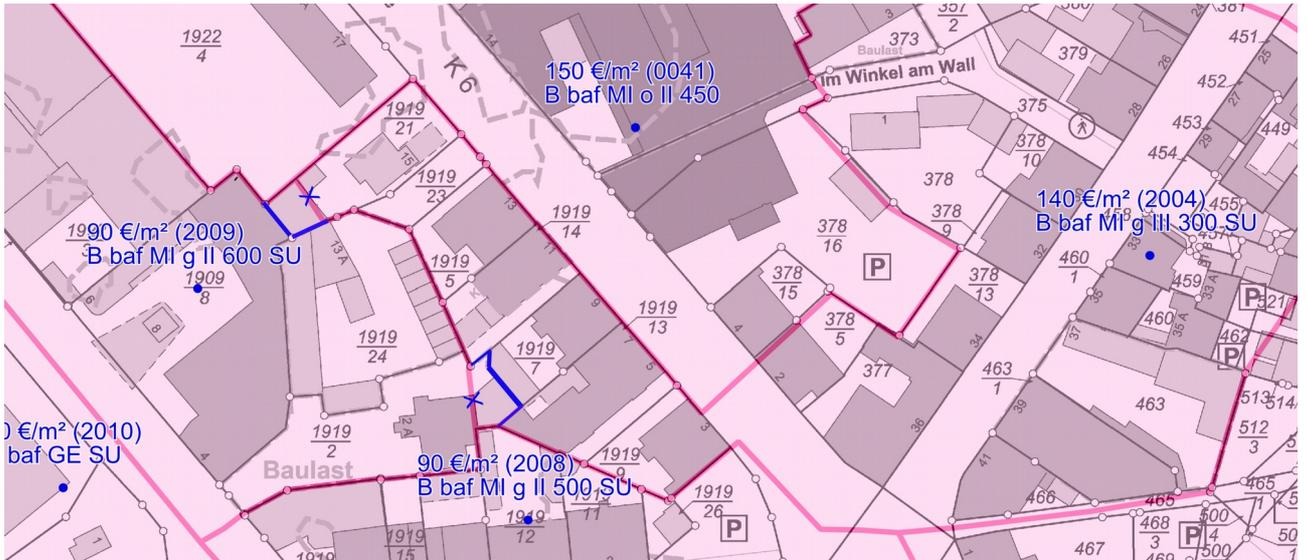


Abbildung 14: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2009

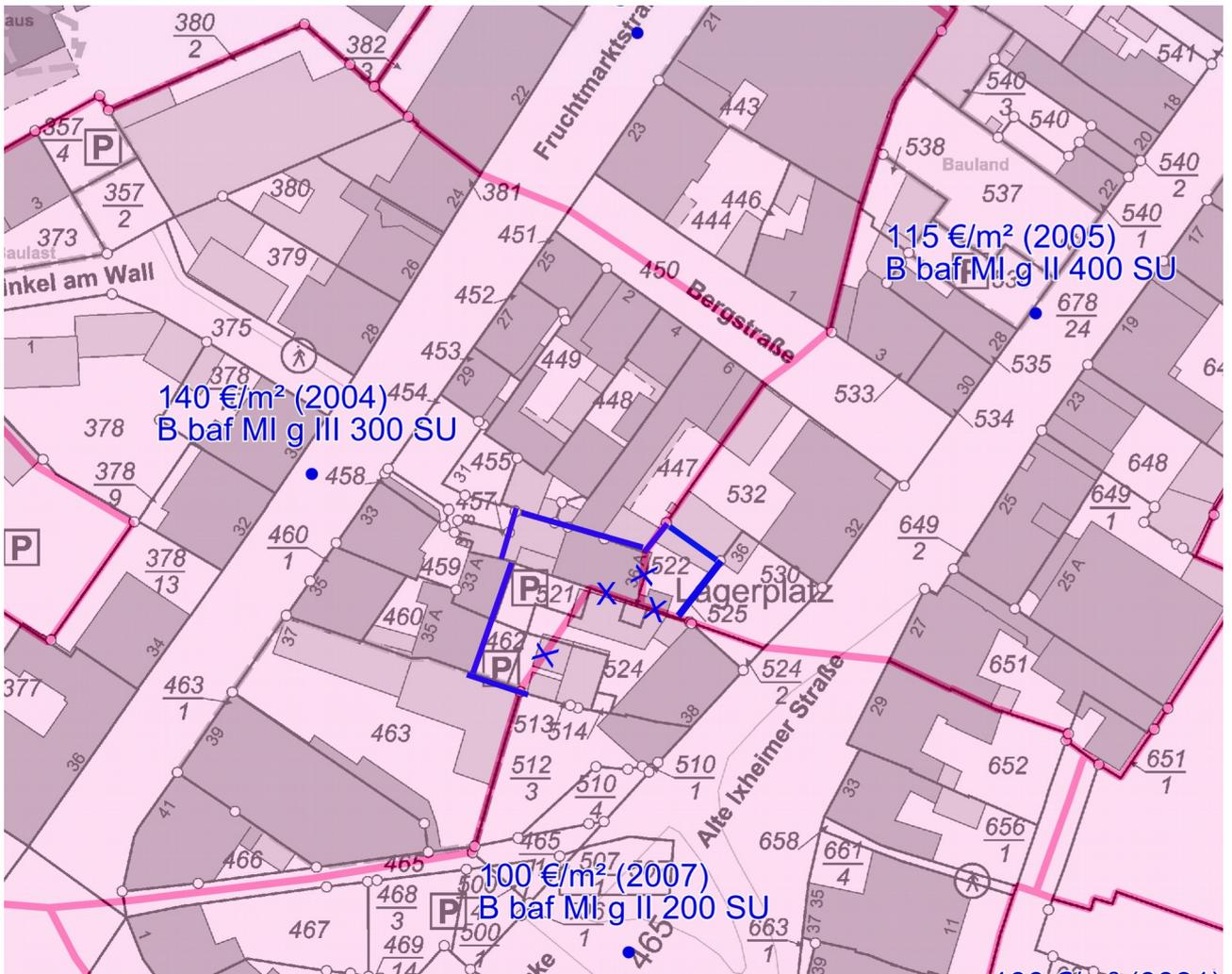


Abbildung 15: Änderung der Bodenrichtwertzone 2004 und 2005 und 2007

## 5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen

Neuzonierung Die das Sanierungsgebiet überdeckenden Bodenrichtwertzone 2001-2005 und 2007-2014 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.

Es konnten Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Lagequalität und insbesondere in der Höhe der eingesparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen festgestellt werden.

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 Bodenwerterhöhungen 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.

Wegen der Einführung der Wiederkehrenden Beiträge gelten hier aber besondere Regelungen. 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 Bodenrichtwertverfahren, 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.

Da aber in Zweibrücken die Bodenrichtwertzonen bereits die Qualität eines Anfangswertes haben, wurde hier lediglich die Zonen 2007 und 2013 verfeinert.

Die **Abgrenzung der Unterzonen** ist den nachfolgenden **Kartendarstellungen** - Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet - und Abbildung 17: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Erweiterungsgebiet zu entnehmen.

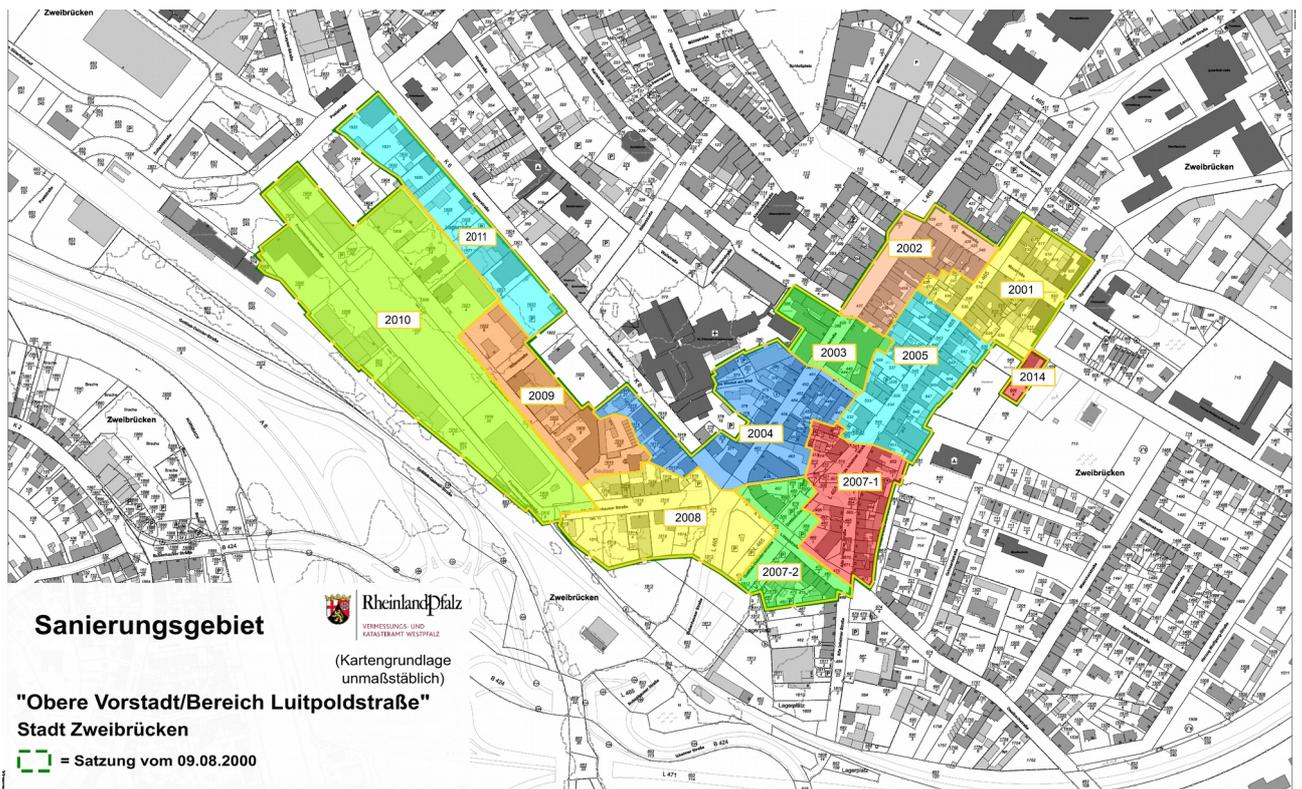


Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet

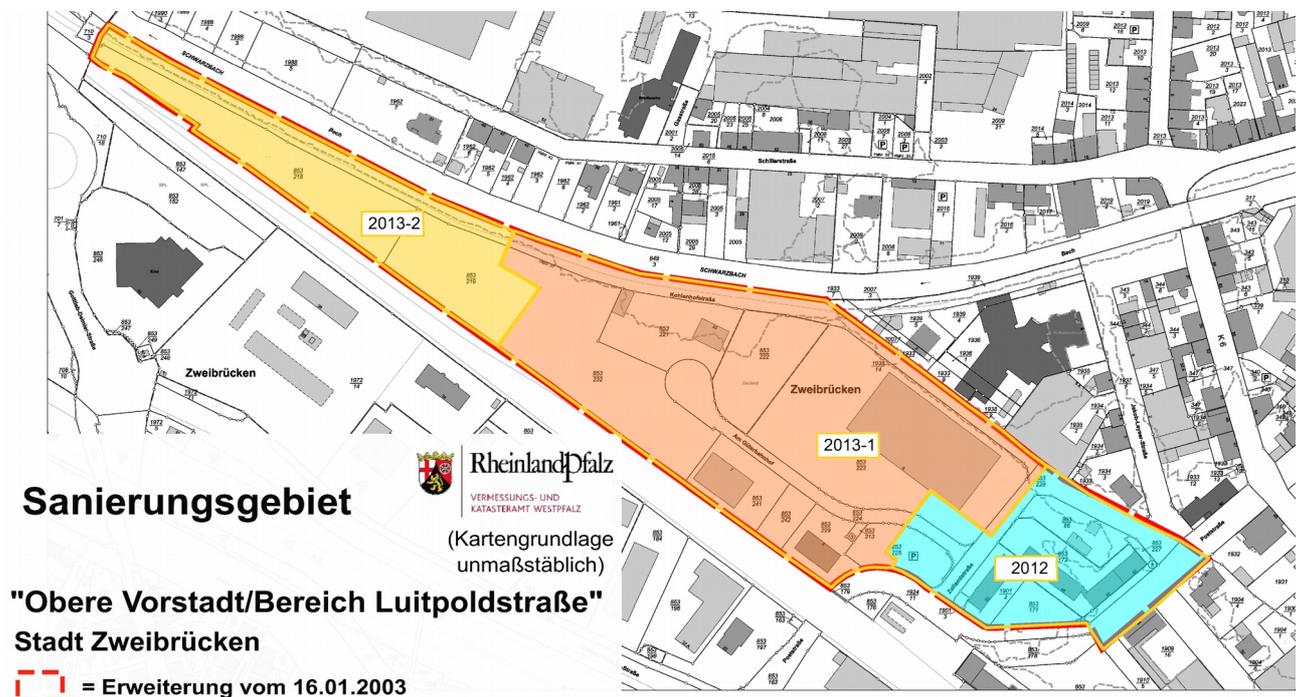


Abbildung 17: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen im Erweiterungsgebiet



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

### 6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete<sup>42</sup> (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwertes (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 01.01.2002 bis zum Wertermittlungstichtag 10.10.2020 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke keine geeigneten Kauffälle selektiert werden.

### 6.2 Bodenrichtwertverfahren<sup>43</sup>

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den Wertermittlungstichtag bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 10.10.2020 zu ermitteln.

Der zonalen Anfangswerte der Zonen 2001-2005 und 2007-2014 wurde bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020 festgelegt.

Lediglich in der Zone 2007 und 2013 erfolgte eine weitere Differenzierung

Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 10.10.2020 erfolgt in der **Anlage 1**.

<sup>42</sup> § 15 Abs. 1 ImmoWertV

<sup>43</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>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert</b>	<b>Richtwertbeschreibung</b>
2001	175,00 €	B-MI-g III 450 SU
2002	260,00 €	B-MI-g IV 350 SU
2003	190,00 €	B-MI-g III 450 SU
2004	140,00 €	B-MI-g III 300 SU
2005	115,00 €	B-MI-g III 400 SU
2007-1	100,00 €	B-MI-g III 200 SU
2007-2	100,00 €	B-MI-g III 200 SU
2008	90,00 €	B-MI-g III 500 SU
2009	90,00 €	B-MI-g III 600 SU
2010	70,00 €	B-GE SU
2011	130,00 €	B-MI-g III 600 SU
2012	100,00 €	B-MI-o IV 1000 SU
2013-1	42,00 €	B-GE SU
2013-2	42,00 €	B-GE SU
2014	100,00 €	B-MI-g 500 SU

Tabelle 3: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 10.10.2020

## **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 01.01.2010 bis zum Wertermittlungstichtag 10.10.2020 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet als auch im Stadtgebiet keine geeigneten 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 4 dargestellt.

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				
2001	175,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	0	3	1	0	0	3	1	1	4,67%	183,17 €/m <sup>2</sup>
2002	260,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	0	2	2	0	0	2	1	1	4,00%	270,40 €/m <sup>2</sup>
2003	190,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	0	0	2	0	0	0	0,5	0,5	2,23%	194,24 €/m <sup>2</sup>
2004	140,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	0	0	1	0	0	0	0,25	0,25	1,28%	141,80 €/m <sup>2</sup>
2005	115,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	0	2	1	0	0	2	0,75	0,75	4,10%	119,72 €/m <sup>2</sup>
2007-1	100,00 €/m <sup>2</sup>	3	0	0	2	3	0	0	2	1,25	1,25	5,89%	105,89 €/m <sup>2</sup>
2007-2	100,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	0	0	2	0	0	0	0,5	0,5	2,83%	102,83 €/m <sup>2</sup>
2008	90,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	1	0	0	0	1	0	0,25	0,25	1,45%	91,31 €/m <sup>2</sup>
2009	90,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	90,00 €/m <sup>2</sup>
2010	70,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	70,00 €/m <sup>2</sup>
2011	130,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	130,00 €/m <sup>2</sup>
2012	100,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	4	1	0	0	4	1	1,25	1,25	5,89%	105,89 €/m <sup>2</sup>
2013-1	42,00 €/m <sup>2</sup>	0	9	6	9	0	9	6	9	6	6	26,00%	52,92 €/m <sup>2</sup>
2013-2	42,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	42,00 €/m <sup>2</sup>
2014	100,00 €/m <sup>2</sup>	3	0	0	1	3	0	0	1	1	1	5,67%	105,67 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 4: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 10.10.2020 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 5 dargestellt.

Zone	sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren									sanierungsbeeinflusster Bodenwert
		Aufzoningvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil			Bodenwertsteigerung in €/m <sup>2</sup>	
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschließungskosten	Erschließungsvorteil	Blockentkernung	Lage-vorteil	Initial-wirkung	Infra-struktur		
2001	175,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	7,00 €/m <sup>2</sup>	182,00 €/m <sup>2</sup>
2002	260,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	10,40 €/m <sup>2</sup>	270,40 €/m <sup>2</sup>
2003	190,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	1,90 €/m <sup>2</sup>	191,90 €/m <sup>2</sup>
2004	140,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	1,40 €/m <sup>2</sup>	141,40 €/m <sup>2</sup>
2005	115,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	2,00%	3,45 €/m <sup>2</sup>	118,45 €/m <sup>2</sup>
2007-1	100,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	4,00 €/m <sup>2</sup>	104,00 €/m <sup>2</sup>
2007-2	100,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	1,00 €/m <sup>2</sup>	101,00 €/m <sup>2</sup>
2008	90,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,90 €/m <sup>2</sup>	90,90 €/m <sup>2</sup>
2009	90,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>
2010	70,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	70,00 €/m <sup>2</sup>
2011	130,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	130,00 €/m <sup>2</sup>
2012	100,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	1,00%	5,00 €/m <sup>2</sup>	105,00 €/m <sup>2</sup>
2013-1	42,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%	6,30 €/m <sup>2</sup>	48,30 €/m <sup>2</sup>
2013-2	42,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	42,00 €/m <sup>2</sup>
2014	100,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	3,00 €/m <sup>2</sup>	103,00 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 10.10.2020 nach dem Komponentenverfahren

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

Verfahren	<p>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>44</sup> Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp (der Ehemalige Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses) 1988 [23] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.</p> <p>Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da die Stadt Zweibrücken weder überwiegend ländlichen noch mit großstädtischen Grundstücksmärkten vergleichbar ist. Vielmehr ist Zweibrücken im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.</p> <p>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 Marktkenntnis und Erfahrung des Gutachterausschusses angesetzt.</p>
Gewichtung	<p>Da im vorliegenden Fall beim <b>Komponentenverfahren</b>, mangels vorhandener Marktdaten (Mieten etc.), der Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil durch <b>intersubjektive Einschätzung</b> der Gutachter angesetzt wird, legt der Gutachterausschuss zur Ermittlung der zonalen Endwerte eine <b>Gewichtung der Verfahren Modell Niedersachsen / Komponentenverfahren von 8 / 2</b> zugrunde.</p>
Gewichtung	<p>Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 6: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 10.10.2020, dargestellt.</p>

<sup>44</sup> Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

Zone	Sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsen- modell	G e w i c h t	Endwert nach dem Komponenten- verfahren	G e w i c h t	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Ausgleichs- betrag vorläufig	Ausgleichs- betrag
2001	175,00 €/m <sup>2</sup>	183,17 €/m <sup>2</sup>	8	182,00 €/m <sup>2</sup>	2	182,93 €/m <sup>2</sup>	7,93 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>
2002	260,00 €/m <sup>2</sup>	270,40 €/m <sup>2</sup>	8	270,40 €/m <sup>2</sup>	2	270,40 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>
2003	190,00 €/m <sup>2</sup>	194,24 €/m <sup>2</sup>	8	191,90 €/m <sup>2</sup>	2	193,77 €/m <sup>2</sup>	3,77 €/m <sup>2</sup>	3,70 €/m <sup>2</sup>
2004	140,00 €/m <sup>2</sup>	141,80 €/m <sup>2</sup>	8	141,40 €/m <sup>2</sup>	2	141,72 €/m <sup>2</sup>	1,72 €/m <sup>2</sup>	1,70 €/m <sup>2</sup>
2005	115,00 €/m <sup>2</sup>	119,72 €/m <sup>2</sup>	8	118,45 €/m <sup>2</sup>	2	119,46 €/m <sup>2</sup>	4,46 €/m <sup>2</sup>	4,40 €/m <sup>2</sup>
2007-1	100,00 €/m <sup>2</sup>	105,89 €/m <sup>2</sup>	8	104,00 €/m <sup>2</sup>	2	105,51 €/m <sup>2</sup>	5,51 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>
2007-2	100,00 €/m <sup>2</sup>	102,83 €/m <sup>2</sup>	8	101,00 €/m <sup>2</sup>	2	102,47 €/m <sup>2</sup>	2,47 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup>
2008	90,00 €/m <sup>2</sup>	91,31 €/m <sup>2</sup>	8	90,90 €/m <sup>2</sup>	2	91,22 €/m <sup>2</sup>	1,22 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>
2009	90,00 €/m <sup>2</sup>	90,00 €/m <sup>2</sup>	8	90,00 €/m <sup>2</sup>	2	90,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
2010	70,00 €/m <sup>2</sup>	70,00 €/m <sup>2</sup>	8	70,00 €/m <sup>2</sup>	2	70,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
2011	130,00 €/m <sup>2</sup>	130,00 €/m <sup>2</sup>	8	130,00 €/m <sup>2</sup>	2	130,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
2012	100,00 €/m <sup>2</sup>	105,89 €/m <sup>2</sup>	8	105,00 €/m <sup>2</sup>	2	105,71 €/m <sup>2</sup>	5,71 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>
2013-1	42,00 €/m <sup>2</sup>	52,92 €/m <sup>2</sup>	8	48,30 €/m <sup>2</sup>	2	52,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>
2013-2	42,00 €/m <sup>2</sup>	42,00 €/m <sup>2</sup>	8	42,00 €/m <sup>2</sup>	2	42,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
2014	100,00 €/m <sup>2</sup>	105,67 €/m <sup>2</sup>	8	103,00 €/m <sup>2</sup>	2	105,13 €/m <sup>2</sup>	5,13 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 6: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 10.10.2020

Der Gutachterausschuss für den Bereich Westpfalz hat in seiner Beratung am 22.06.2021 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  
stellvertr. 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 Städte baulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
  29. Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann  
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rheinlandpfälzischen 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 Wölflé  
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 und 2011
  
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.: 2001**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2001 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2001 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2001 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	175,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	175,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	III	III	1,00
Grundstücksfläche <sup>45</sup>	450	450	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			175,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>45</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2002**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2002 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2002 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2002 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	260,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	260,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	IV	IV	1,00
Grundstücksfläche <sup>46</sup>	350	350	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			260,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>46</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2003**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2003 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2003 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2003 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	190,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	190,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	III	III	1,00
Grundstücksfläche <sup>47</sup>	450	450	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			190,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>47</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2004**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2004 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2004 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2004 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	140,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	140,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	III	III	1,00
Grundstücksfläche <sup>48</sup>	300	300	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			140,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>48</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „ Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2005**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2005 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2005 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2005 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	115,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	115,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstücksfläche <sup>49</sup>	400	400	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			115,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>49</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2007-1**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2007-1 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2007 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2007 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	100,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	100,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstücksfläche <sup>50</sup>	200	200	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		100,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>50</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.:2007-2**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2007-2 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2007-2 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2007 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	100,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	100,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstücksfläche <sup>51</sup>	200	200	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			100,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>51</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2008**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2008 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2008 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2008 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	90,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	90,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstücksfläche <sup>52</sup>	500	500	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			90,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>52</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2009**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2009 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2009 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2009 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	90,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	90,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstücksfläche <sup>53</sup>	600	600	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			90,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>53</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2010**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2010 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2010 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2010 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	70,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	70,00 €/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	GE	GE	1,00
Bauweise			1,00
Vollgeschosse			1,00
Grundstücksfläche <sup>54</sup>			1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage			1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		70,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>54</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2011**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2011 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2011 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2011 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	130,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	130,00 €/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	geschlossene Bauweise	geschlossene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstücksfläche <sup>55</sup>	600	600	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			130,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>55</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2012**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2012-1 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2012 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2012 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	100,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	100,00 €/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	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	IV	IV	1,00
Grundstücksfläche <sup>56</sup>	1000	1000	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		100,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>56</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2013-1**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2013-1 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2013 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2013 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	42,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	42,00 €/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	GE	GE	1,00
Bauweise			1,00
Vollgeschosse			1,00
Grundstücksfläche <sup>57</sup>			1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage			1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		42,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>57</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2013-2**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2013-2 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2013 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2013 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	42,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	42,00 €/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	GE	GE	1,00
Bauweise			1,00
Vollgeschosse			1,00
Grundstücksfläche <sup>58</sup>			1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage			1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		42,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>58</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „ Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 2014**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 2014 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 2013 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 2014 für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2020	100,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2020	10.10.2020	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 10.10.2020	100,00 €/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	GE	1,00
Bauweise	Geschlossene Bauweise		1,00
Vollgeschosse			1,00
Grundstücksfläche <sup>59</sup>	500	500	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			100,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>59</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet „Obere Vorstadt/Bereich Luitpoldstraße“ der Stadt Zweibrücken nicht feststellbar.

**Anlage 2      Endwert nach dem Modell Niedersachsen**

**Zone Nr.: 2001****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
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
<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):	175,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,67 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>183,17 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	175,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	8,17 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>183,17 €/m</b>

**Erläuterungen:**

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

**Zone Nr.: 2002****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
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
4 / 4	<b>1,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>	4 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	260,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>270,40 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	260,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	10,40 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>270,40 €/m<sup>2*</sup></b>

**Erläuterungen:**

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

**Zone Nr.: 2003**

**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
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
2 / 4	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	2 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	190,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,23 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>194,24 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	190,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,24 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>194,24 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

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

**Zone Nr.: 2004****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
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
1 / 4	<b>0,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,25</b>	1 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	140,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,28 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>141,80 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	178,50 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,80 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>141,80 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

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

**Zone Nr.: 2005**

**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 Verbesserungs- bedürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
<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):	115,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,10 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>119,72 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	115,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,72 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>119,72 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

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

**Zone Nr.: 2007-1****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
Mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	3	Einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
5 / 4	<b>1,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,25</b>	5 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	100,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,89 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>105,89 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	100,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,89 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>105,89 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

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

**Zone Nr.: 2007-2**

**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
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
<b>2 / 4</b>	<b>0,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,50</b>	<b>2 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	100,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>102,83 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	100,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	2,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>102,83 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

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

**Zone Nr.: 2008****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 be- zogen auf einzelne Grundstücke
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
1 / 4	<b>0,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,25</b>	1 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,00 €/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>91,31 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	1,31 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>91,31 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung und Modernisierung wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 2009****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):	90,00 €/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>90,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	90,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>90,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 2010****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):	70,00 €/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>70,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	70,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 2011**

**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
<b>0 / 4</b>	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	<b>0 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	130,00 €/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>130,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	130,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>130,00 €/m<sup>2*</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 2012****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 be- zogen auf die Gemenge- gelage
Überwiegend gut	1	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	1	Einzelne kleinere Maß- nahmen
5 / 4	<b>1,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,25</b>	5 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	100,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,89 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>105,89 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	100,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,89 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>105,89 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegungen und die Umgestaltung und Neuordnung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofes sowie der Ausbau der Kohlenhofstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 2013-1****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
Mangelhafte Gesamtsituation	9	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	9	Grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)
Übermäßige Versichtung	6	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	6	Entkernung
Ungenügende Gesamtsituation	9	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	9	Anlage verkehrsberuhigter Zonen auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur
24 / 4	<b>6,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>6,00</b>	24 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	42,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	6,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	6,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	26,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>52,92 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	42 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	10,92 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>52,92 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegungen und die Umgestaltung und Neuordnung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofes sowie der Ausbau der Kohlenhofstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 2013-2****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):	42,00 €/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>42,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	42,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>42,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.2014****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
Mehrere einzelne Mängel	3	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	3	Einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme
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
4 / 4	<b>1,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>	4 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	100,00 €/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>105,67 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	100,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,67 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>105,67 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

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

## **Anlage 3      Komponentenverfahren**

**Zone: 2001**

**Zonaler Anfangswert: 175,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>60</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>61</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>62</sup>	2 %	3,50 €/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>63</sup>	2 %	3,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>7,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone 2001 175,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 4 % 7,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **182,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>60</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>61</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>62</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>63</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

**Zone: 2002**

**Zonaler Anfangswert:**

**260,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>64</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>65</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>66</sup>	2 %	5,20 €/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>67</sup>	2 %	5,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>10,40 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2002**

260,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

10,40 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**270,40 €/m<sup>2\*</sup>**

\* \*Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

<sup>64</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>65</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>66</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>67</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 2003

**Zonaler Anfangswert: 190,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>68</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>69</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>70</sup>	1 %	1,90 €/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.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Summe	1 %	1,90 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2003** 190,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 1 % 1,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **191,90 €/m<sup>2</sup>**

<sup>68</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>69</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>70</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

**Zone: 2004****Zonaler Anfangswert:****140,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>71</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>72</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>73</sup>	1 %	1,40 €/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.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1 %</b>	<b>1,40 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2004**140,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

1 %

1,40 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**141,40 €/m<sup>2</sup>**

<sup>71</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>72</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>73</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

**Zone: 2005**

**Zonaler Anfangswert:**

**115,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>74</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>75</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,0 % 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>76</sup>	1 %	1,15 €/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>77</sup>	2 %	2,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3 %</b>	<b>3,45 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2005**

115,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3 %

3,45 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**118,45 €/m<sup>2</sup>**

<sup>74</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>75</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>76</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>77</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 2007-1

**Zonaler Anfangswert:****100,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>78</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>79</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>80</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 <sup>81</sup> - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>82</sup>	1 % 1 %	1,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4 %</b>	<b>4,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2007-1**100,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4 %

4,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**104,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>78</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>79</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>80</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>81</sup> Die Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen bewirkt nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von +1%.

<sup>82</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%.

Zone: 2007-2

Zonaler Anfangswert:

100,00 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>83</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>84</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>85</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.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Summe	1 %	1,00 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2007-2**

100,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

1 %

1,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**101,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>83</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>84</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>85</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

**Zone: 2008****Zonaler Anfangswert:****90,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>86</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>87</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>88</sup>	1 %	0,90 €/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.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1 %</b>	<b>0,90 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2008**90,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

1 %

0,90 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**90,90 €/m<sup>2</sup>**

<sup>86</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>87</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>88</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

**Zone: 2009**

**Zonaler Anfangswert:**

**90,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>89</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>90</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	0 %	0,00 €/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.)	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 **2009**

90,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**90,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>89</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>90</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

**Zone: 2010**

**Zonaler Anfangswert:**

**70,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>91</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>92</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 (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- 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 **2010**

70,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**70,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>91</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>92</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

**Zone: 2011**

**Zonaler Anfangswert:**

**130,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>93</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>94</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	0 %	0,00 €/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.)	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 **2011**

130,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**130,00 €/m<sup>2\*</sup>**

\* \*Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

<sup>93</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>94</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

Zone: 2012

**Zonaler Anfangswert:****100,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>95</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>96</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>97</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	4 %	4,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>98</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5 %</b>	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2012**100,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5 %

5,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**105,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>95</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>96</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>97</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>98</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

**Zone: 2013-1**

**Zonaler Anfangswert:**

**42,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>99</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>100</sup> - (Straßenausbau, Fußgängerzone) - (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich) <sup>101</sup>	0 % 5 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 2,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b> Lagevorteil <sup>102</sup> (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	5 %	2,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b> - Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen - Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>103</sup>	0 % 5 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 2,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>15 %</b>	<b>6,30 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **2013-1**

42,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

15 %

6,30 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**48,30 €/m<sup>2</sup>**

<sup>99</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>100</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>101</sup> Die Blockentkernung bewirkt nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von +5 %.

<sup>102</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>103</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 5%

**Zone: 1213-2**

**Zonaler Anfangswert:**

**42,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>104</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>105</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 (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- 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 **2013-2**

42,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**42,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>104</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>105</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

Zone: 1214

**Zonaler Anfangswert:****100,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> <sup>106</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>107</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>108</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>109</sup>	0 % 1 %	0,00 €/m <sup>2</sup> 1,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3 %</b>	<b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) der Zone **1214**100,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3 %

3,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**103,00 €/m<sup>2</sup>**

<sup>106</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.

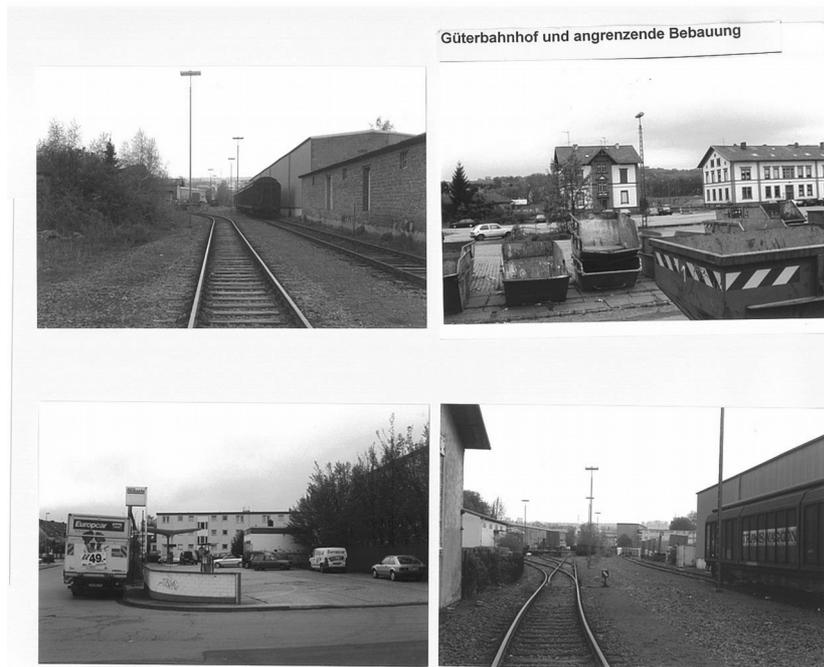
<sup>107</sup> Durch die Einführung der wiederkehrenden Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen ergibt sich keine Bodenwerterhöhung durch eingesparte rentierliche Ausbaubeiträge.

<sup>108</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>109</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

## **Anlage 4      Photodokumentation**

## Güterbahnhof

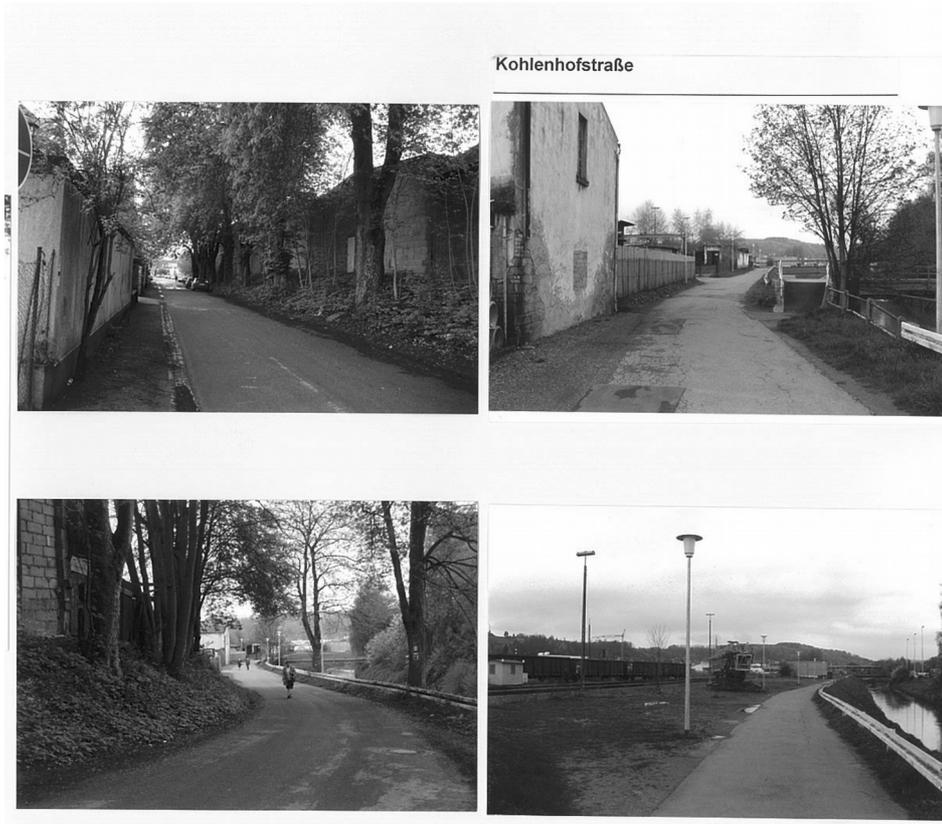


**vorher**



**nachher**

# K o h l e n h o f s t r a ß e



**vorher**



**nachher**

# Alte Ixheimer Straße



vorher



nachher



# Maxstraße

vorher



nachher

