

Gutachten

über die zonalen End- und Anfangswerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das am 6. Mai 1993 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Dresden S 3; Dresden-Hechtviertel“

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen am 12. November 2019, 4. März 2021, 29. November 2021 und 23. Dezember 2021 in der Besetzung

Herr Klein	als Vorsitzender
Frau Dipl.-Ing. Töpfer	als ehrenamtliche Gutachterin
Frau Dipl.-Ing. Fehrmann	als ehrenamtliche Gutachterin
Frau Frey	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dr.-Ing. Götte	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Krüger	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Schirrmeister	als ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

die zonalen End- und Anfangswerte (siehe Anlagen 7 und 8) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Bewertungszonen im Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel zum Wertermittlungsstichtag **20. November 2020** ermittelt zu

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m ²]	Zonaler Endwert [EUR/m ²]	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m ²]
1	R.-Leonhard-Str./J.-Meyer-Straße	1.023,00	1.078,00	55,00
2	Buchenstraße - Reihenhäuser	-----	-----	Vollständig abgelöst!
3	Kiefernstraße - Stadthäuser	-----	-----	Vollständig abgelöst!

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftrag.....	5
1.2	Beschreibung des Sanierungsgebiets	5
1.3	Ziele der Sanierung.....	6
1.3.1	Vorbemerkung.....	6
1.3.2	Städtebauliche Ziele	6
1.4	Ausgangssituation	7
1.4.1	Wohnen.....	7
1.4.2	Gewerbe	9
1.4.3	Verkehrsanlagen.....	9
1.4.4	Grün- und Freiflächen	11
1.4.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	11
1.4.6	Umwelt	11
1.5	Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse.....	11
1.5.1	Bebauung.....	11
1.5.2	Verkehrsanlagen.....	13
1.5.3	Gewerbe	13
1.5.4	Grün- und Freiflächen	15
1.5.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	16
1.5.6	Umwelt	17
1.5.7	Fazit	17
1.6	Rechtliche Gegebenheiten	18
2	Grundlagen der Wertermittlung	22
2.1	Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen	22
2.2	Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben	25
3	Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung	28
3.1	Wertermittlungsstichtag	28
3.2	Qualitätsstichtag.....	28
3.2.1	des Anfangswerts	28
3.2.2	des Endwerts	29

4	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	30
4.1	Vorbemerkung.....	30
4.2	Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen).....	30
4.3	Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte	31
4.4	Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte	33
4.4.1	Ermittlungsgrundsätze	33
4.4.2	Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte	34
4.4.2.1	mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren).....	34
4.4.2.2	mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)	36
4.4.2.3	mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke	38
4.4.2.4	mittels intersubjektiver Schätzung.....	39
4.4.3	Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte	40
4.4.3.1	mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren).....	40
4.4.3.2	mit geeigneten Bodenrichtwertverfahren (Bodenrichtwertverfahren).....	41
4.4.3.3	mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke	41
4.4.3.4	mittels intersubjektiver Schätzung.....	42
4.4.4	Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren	42
4.4.4.1	Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen...	42
4.4.4.2	Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung	43
4.4.5	Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	44
4.4.5.1	Komponentenverfahren	44
4.4.5.2	Modell Niedersachsen.....	48
4.5	Verfahrenswahl	51
4.5.1	für die zonalen Endwerte	51
4.5.2	für die zonalen Anfangswerte	51
4.6	Wertbemessung	52
4.6.1	Grundsätze	52
4.6.2	Verfahrensgewichte für den Endwert	52
4.6.3	Verfahrensgewichte für den Anfangswert	53
5	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	56
5.1	Bewertungszone 1 – Rudolf-Leonard-Straße/Johann-Meyer-Straße.....	56
5.1.1	Qualitätsbestimmung	56

5.1.1.1	Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks.....	56
5.1.1.1.1	Städtebauliche Missstände	56
5.1.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	57
5.1.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	60
5.1.1.2	Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks.....	60
5.1.1.2.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	60
5.1.1.2.2	Beschreibung der Endwertzone	61
5.1.1.2.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	65
5.1.2	Wertermittlung.....	65
5.1.2.1	Wertermittlung für den zonalen Endwert.....	65
5.1.2.1.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	65
5.1.2.1.2	Bodenrichtwertverfahren.....	66
5.1.2.1.3	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke	67
5.1.2.1.4	Intersubjektiver Preisvergleich.....	67
5.1.2.1.5	Bemessung des zonalen Endwerts	68
5.1.2.2	Wertermittlung für den zonalen Anfangswert.....	69
5.1.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	69
5.1.2.2.2	Komponentenverfahren.....	70
5.1.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	71
5.1.2.2.4	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke	73
5.1.2.2.5	Bemessung des zonalen Anfangswerts	73
5.1.2.2.6	Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten S-Bahnhaltepunkts	74
5.1.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	75
6	Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte	76
7	Anlagen.....	77

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, Abteilung Stadterneuerung

Datum der Auftragserteilung: 6. Januar 2021

1.2 Beschreibung des Sanierungsgebiets

... Ort

Die Stadt Dresden ist das Zentrum des Ballungsgebietes Oberes Elbtal. Als Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen und Oberzentrum für das Umland hat Dresden vielfältige Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben wahrzunehmen.

Dresden mit einer Fläche von ca. 328 km² und ca. 561.000 Einwohnern (Einwohnerzahl Melderegister der Landeshauptstadt Dresden zum 30. Juni 2020) ist nicht nur industrielles Zentrum, sondern auch kulturelle und touristische Metropole. Die Stadt ist in zehn Stadtbezirke und neun Ortschaften gegliedert. Das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel ist im Stadtbezirk Neustadt gelegen.

... Lage

Das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel befindet sich etwa 3 km nördlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Dresden. Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Das Sanierungsgebiet wird östlich durch die Gleisanlagen der Bahnlinie Görlitz - Dresden, südlich durch den Bischofsplatz, westlich durch die Johann-Meyer-Straße und nördlich durch die Buchenstraße eingefasst.

... Nutzung

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet dienen vorwiegend dem Wohnen. Im südlichen Bereich der Rudolf-Leonhard-Straße und der Hechtstraße sowie vereinzelt im übrigen Gebiet sind Ladengeschäfte im Erdgeschoss anzutreffen.

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch die planmäßig ab etwa dem Jahre 1875 in geschlossener Bauweise errichteten Wohnquartiere. Durch Kriegseinwirkungen im Jahr 1945 wurden zahlreiche Gebäude vollständig oder teilweise zerstört. In den 1960er- und 1970er-Jahren wurde der nordwestliche Bereich des Sanierungsgebiets, entlang der Hecht-, Seiten- und Johann-Meyer-Straße, mit Plattenbauten, einer Schule und einem Kindergarten bebaut. Auf dem zwischen Schanzen- und Rudolf-Leonhard-Straße gelegenen Trümmerfeld wurde eine Grünanlage geschaffen.

1.3 Ziele der Sanierung

1.3.1 Vorbemerkung

Zwischen Oktober 1990 und März 1991 wurden im Auftrag der Stadt Dresden die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Dresden-Neustadt Hecht“ durchgeführt und ausgewertet. Im Jahr 1992 wurde auf Basis dieser Untersuchungen das erste Erneuerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände erfolgte am 6. Mai 1993 die förmliche Festlegung als „Sanierungsgebiet Dresden S-3“ nach § 142 BauGB. Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB zur Anwendung (Besonderes Sanierungsverfahren). Am 12. Mai 2005 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt das bestehende Sanierungsgebiet um den Bereich „Bischofsplatz“ erweitert und als Sanierungsgebiet „Dresden S-03.1, Dresden-Hechtviertel“ benannt.

Im Folgenden werden die Sanierungsziele aus den Voruntersuchungen und dem städtebaulichen Erneuerungskonzept in gebotener Kürze erläutert. Den Ausführungen zu den Zielen, Maßnahmen und Ergebnissen der Sanierung liegt im Wesentlichen die Abschlussbroschüre für das Sanierungsgebiet „Dresden S-03.1, Dresden-Hechtviertel“ zugrunde.¹

1.3.2 Städtebauliche Ziele

Das grundsätzliche Ziel im Erneuerungskonzept war es, eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen. Für das Sanierungsgebiet bestand der Anspruch an eine bewahrende, denkmalschutzgerechte und umweltverträgliche Sanierung der Gebäude unter Beachtung der Interessen der Bewohnerschaft. Eine wichtige Aufgabe war der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes unter Beachtung des Denkmalschutzes. Weitere Ziele bestanden in

- dem Erhalt der historischen Bauwerke, insbesondere denkmalgeschützter Gebäude, durch Modernisierung und Instandsetzung der baulichen Substanz,
- dem Erhalt und im Ausbau der Wohnfunktion, des Einzelhandels, der Dienstleistungen, des Gewerbes und der erforderlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- der Unterstützung sanierungsbetroffener Bewohner durch Sozialplanarbeit,
- der Sicherung von mietpreisgünstigem Wohnraum durch öffentliche Förderung,
- der Stärkung einer gemischten Sozialstruktur der Bewohner,

¹ Vorabexemplar zum Stand der Gutachtenerstellung: Landeshauptstadt Dresden „Sanierungsgebiet Hechtviertel – Stadtteilentwicklung im Überblick“

- der Stützung und im Erhalt vorhandener oder Neuansiedlung wohnverträglicher, nicht störender Betriebe sowie der Unterstützung bei der Verlagerung störender Betriebe,
- der Aufwertung öffentlicher Straßen und Plätze durch Wohnumfeld-Gestaltung,
- der Vergrößerung und Entsiegelung der öffentlichen und privaten Freiflächen,
- der Vornahme von Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen,
- der Verkehrsmengen- und Geschwindigkeitsreduzierung des Kfz-Verkehrs in den Anliegerstraßen,
- der Lärminderung auf der Grundlage des Lärminderungsplanes für das Hechtviertel,
- der Flächensicherung und bedarfsorientierten Errichtung von Quartiersgaragen.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Wohnen

Das Sanierungsgebiet ist im Wesentlichen in geschlossener Blockrandbauweise bebaut. Über 85 Prozent der Hauptgebäude des Sanierungsgebiets stammen aus der Zeit von etwa 1870 bis 1920. Die Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen; lediglich im Erdgeschoss waren teilweise Ladengeschäfte bzw. in den Hinterhöfen gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Die Nachkriegszeit war geprägt durch die Instandsetzung der Gründerzeitgebäude und die Errichtung von Neubauten in Blockbauweise bzw. Plattenbauweise in den vom Krieg geschlagenen Lücken. Einige Grundstücke blieben jedoch unbebaut. Die Neubauten nach dem Jahr 1990 entstanden vornehmlich auf diesen Brachen, so dass heute die Blockrandbebauung größtenteils geschlossen ist.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden 275 Wohngebäude auf ihren baulichen Zustand hin untersucht und beurteilt. Dabei wurde der Zustand der Bausubstanz im Verhältnis zueinander erfasst, das heißt, im Hinblick auf die insgesamt schlecht unterhaltenen Gebäude wurden Gebäude, die geringe Mängel aufwiesen, als intakt bewertet und von diesem Niveau ausgehend vier weitere Abstufungen entwickelt. Von den oben genannten 275 Wohngebäuden wiesen 191 größere Schäden überdurchschnittlichen Ausmaßes auf bzw. waren mit substanzbedrohenden Schäden behaftet oder gar zum Abriss empfohlen.

Bereits in den Vorwendejahren lebten im Hechtviertel vorrangig sozial schwächere Bevölkerungsschichten. Nach der Wende zogen die Bewohner, die es sich leisten konnten, aus dem Viertel weg. Die Einwohnerzahl sank bis zum Jahr 1998 auf unter 2.250 und die verbliebenen Bewohner glaubten bis zu diesem Zeitpunkt kaum noch an eine durchgreifende Verbesserung der Lebensbedingungen im Gebiet. Entsprechend dieser Situation war der Ruf bzw. das stadtweite Image des Hechtviertels bis weit in die 1990er Jahre sehr schlecht. Das Hechtviertel wurde zu dieser Zeit durch die Dresdner Bürger nicht als potentielle Wohngegend wahrgenommen.



1 - Hechtstraße 28, Hinterhaus, 1996 - Anfangswertqualität



2 – Rudolf-Leonhard-Straße 15, Hofansicht, 1993 - Anfangswertqualität



3 - Hechtstraße 34/Fichtenstraße 11b, Hofansicht, um 1995 - Anfangswertqualität

1.4.2 Gewerbe

Im Vergleich zur Wohnbebauung war der Bauzustand gewerblicher Betriebsgebäude noch schlechter. Die Art und Ausstattung dieser Gebäude war vielfältig und entsprach nicht den Anforderungen der Arbeitswelt nach 1990. Hinzu kamen Konflikte, die sich aus der Mischung der vorherrschenden Wohnnutzung und dazwischenliegender gewerblicher Nutzung ergaben. Beispielhaft seien hier die Druckerei in der Seitenstraße 3, das Fuhrunternehmen in der Hechtstraße 40, die Rohrtechnikfirma in der Fichtenstraße 6 und die Wäscherei in der Rudolf-Leonhard-Straße 50 genannt.

Die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte, die vorrangig der Versorgung der Bewohner dienten, waren bei Einleitung des Sanierungsverfahrens aufgrund des drastischen Bevölkerungsrückgangs infolge desolater Bausubstanz und Umgebung in ihrer Existenz bedroht.



4 – Rudolf-Leonhard-Straße 22, Gewerbe im Hof, 2000 - Anfangswertqualität

1.4.3 Verkehrsanlagen

Der allgemeine Straßenzustand war im Jahre 1993 unzureichend. Insbesondere der im gesamten Sanierungsgebiet vorhandene und oftmals schadhafte Fahrbahnbelag - Großpflaster - war in Verbindung mit dem Fahrzeugverkehr für die hohen Lärmimmissionen, insbesondere an den Hauptverkehrswegen Rudolf-Leonhard-Straße, Buchenstraße, Hechtstraße und Bischofsplatz, verantwortlich. Das Gehwegesystem war im Sanierungsgebiet ausreichend ausgebildet. Parallel zu den Straßen waren beidseits Gehwege vorhanden. Die Gehwegbereiche waren teilweise durch schadhafte Beläge, verschmutzte Bereiche, mangelhafte Verkehrssicherheit - insbesondere an Querungsstellen - und ungeordnete Pkw-Stellplätze geprägt.



5 - Hechtstraße, 1998 - Anfangswertqualität



6 - Kreuzung Hecht- und Erlengasse, 2000 - Anfangswertqualität



7 - Johann-Meyer-Straße, nördlicher Bereich, 2001 - Anfangswertqualität

1.4.4 Grün- und Freiflächen

Im Gebiet war im Jahre 1993 nur eine zusammenhängende und gestaltete Grünfläche mit Baumbewuchs am Königsbrücker Platz und dem nördlich daran anschließenden Park- und Spielplatzgelände vorhanden. Die parkähnliche Anlage im Bereich des Bischofsplatzes stellte eine „Grüninsel“ dar, bot aber aufgrund der Gestaltung und Verkehrsbelastung nur ungenügend Aufenthaltsqualität. Gleichfalls mangelte es an öffentlich zugänglichen Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen im Bereich zwischen Königsbrücker Platz und Bischofsplatz. Im öffentlichen Bereich der Straßen und Gehwege war keinerlei Begleitgrün vorhanden. Besonders negativ waren auch die dicht bebauten und stark versiegelten Hofräume. Baulücken und kleinere Freiflächen wurden nicht gepflegt und waren durch Wildwuchs geprägt. Teilweise wurde an solchen Plätzen illegal Müll entsorgt.

1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Jahre 1993 bestand ein Defizit an Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet. Lediglich die Ausstattung mit Kindertageseinrichtungen und Schulen konnte als ausreichend bezeichnet werden. Es fehlten insbesondere Angebote an medizinischer Versorgung, Jugendeinrichtungen und Angebote für Senioren.

1.4.6 Umwelt

Die Umwelt war bei Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die vorrangig betriebenen Festbrennstoffheizungen schwer belastet. Hinzu kamen die aus der Gewerbenutzung resultierenden Altlasten und Immissionen. Zunehmend problematisch wurde das zu dieser Zeit steigende Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen. Die hohe Versiegelung und das geringe Grünflächenangebot wirkten zusätzlich negativ auf die Umweltsituation im Sanierungsgebiet.

1.5 Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse

Die Sanierungsmaßnahmen sind im Erneuerungskonzept beschrieben, in einem Maßnahmenplan, Stand 11/2021, abgebildet (Anlage 2) und in der Abschlussbroschüre (siehe 1.3.1) zusammenfassend dargestellt.

1.5.1 Bebauung

Ein wesentliches Ziel der Sanierung war der Erhalt und die behutsame Erneuerung der noch vorhandenen Gebäudesubstanz. Dabei wurde zu Beginn des Sanierungsprozesses das Hauptaugenmerk auf die Sicherung der Gebäude vor weiterem Verfall gelegt. Insbesondere durch

Restitutionsansprüche auf etwa 95 Prozent der Grundstücke im Sanierungsgebiet und der daraus resultierenden ungeklärten Eigentumsverhältnisse konnten als erste Maßnahmen nur Sicherungsmaßnahmen gefördert werden. Deren Ziel war es, so viel wie möglich an historischer Bausubstanz bis zum Finden der rechtmäßigen Grundstückseigentümer zu retten und mit diesen dann ggf. Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge zu schließen oder freifinanzierte Maßnahmen zu ermöglichen.

Einen Teil der in das Treuhandvermögen der Stadt übertragenen Wohngrundstücke, wie die Hechtstraße 20, Fichtenstraße 10 oder Schanzenstraße 25, hat der Sanierungsträger als Zeichen des „Aufbruchs“ mit Städtebaufördermitteln saniert. Die entstandenen Wohnungen wurden den vom Umzug betroffenen Bewohnern zur Verfügung gestellt. Anfangs konnten Eigentümer und Investoren auf Grund des schlechten Rufes des Viertels nur schwer überzeugt werden, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Auch Kreditinstitute zögerten, die benötigten ergänzenden Kredite zur Verfügung zu stellen.

Im Laufe der Zeit und mit zunehmender Umgestaltung des Wohnumfeldes, insbesondere der Straßen und Plätze sowie der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, wurde das Gebiet insbesondere bei jungen Wohnungssuchenden sehr beliebt, sodass nunmehr Investoren gezielt im Gebiet zu sanierende und noch zu bebauende Grundstücke suchten.

Dadurch konnten Gebäude erhalten und einer Sanierung zugeführt werden, sodass das Hechtviertel seinen Charakter bewahren und gleichzeitig moderner Wohnkomfort mit Zentralheizung, Bad und innenliegender Toilette zur Verfügung gestellt werden konnte.

Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln wurden auf privaten, kommunalen und Grundstücken sonstiger Eigentümer Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung durchgeführt:

- Sicherungsmaßnahmen an 18 Gebäuden,
- Rückbau von 37 Nebengebäuden,
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an 30 Wohngebäuden,
- Instandsetzung und Ausbau der Kirchenruine St. Pauli zur kulturell genutzten Gemeinbedarfseinrichtung,
- Modernisierung der Kindertagesstätte Johann-Meyer-Str. 38,
- Modernisierung und Instandsetzung der Jugendbegegnungsstätte Eberswalder Straße 10,
- Modernisierung und Instandsetzung der Kindertages- und Jugendbegegnungsstätte Rudolf-Leonhard-Straße 39,
- Modernisierung und Instandsetzung des Stadtteilhauses Hechtstraße 32.

1.5.2 Verkehrsanlagen

Alle Straßen im Sanierungsgebiet wurden mit einer neuen Deckschicht versehen. Der überwiegende Anteil der Straßen wurde zudem grundhaft ausgebaut, das heißt, die Versorgungsleitungen, die öffentliche Beleuchtung und teilweise auch die Fußwege wurden erneuert. Im Zuge der Umgestaltung erfolgten die Einordnung des ruhenden Verkehrs und Baumpflanzungen. Während die Straßen vorrangig aus Gründen des Schallschutzes mit einer neuen Asphaltdecke versehen wurden, erfolgte die Gestaltung der straßenbegleitenden Parkplätze unter Verwendung des historisch authentischen Großpflasters. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit wurde durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Einrichtung von Tempo-30-Zonen erreicht.

Die umfangreichen Straßenbaumaßnahmen haben zur Verbesserung der Gebiets- bzw. Wohnqualität beigetragen. Das Sanierungsgebiet erfuhr damit eine deutliche Aufwertung. Durch die Beruhigungs- und auch Begrünungsmaßnahmen haben sich zum einen die Attraktivität des öffentlichen Verkehrsraums, zum anderen die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch geringere Immissionen deutlich erhöht.

Durch die Deutsche Bahn AG wurde im Bereich Hechtstraße/Bischofsplatz ein neuer Haltepunkt „Dresden-Bischofsplatz“ der S-Bahnlinie Schöna-Meißen eingerichtet. Für diese Baumaßnahme ist festzustellen, dass es sich nicht um eine sanierungsbedingte Maßnahme handelt, die zu „externen Effekten“ in der Bodenwertbildung führt (Abschnitt 2.2). Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde der Bahnhofsvorplatz durch Städtebaufördermittel gestaltet. Insgesamt ist das Sanierungsgebiet (auch ohne neuen S-Bahn-Haltepunkt) gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.



8 – Vorplatz Haltepunkt Bischofsplatz, 2021 – Endwertqualität

1.5.3 Gewerbe

Die Zahl der Einwohner hat sich ab 1999 stabilisiert und ist seitdem stetig angewachsen; bereits 2012 war das Wendeniveau wieder erreicht und zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungsatzung

(20. November 2020) zählte das Gebiet rund 5.000 Einwohner. Damit wurde die lokale Kaufkraft wieder gestärkt, so dass heute nahezu alle Ladeneinheiten vermietet sind. Mit dem Bau von Verbrauchermärkten an der Rudolf-Leonhard-Straße 12/14 und außerhalb des Sanierungsgebiets an der Johann-Meyer-Straße 5 verbesserte sich die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Die Anzahl der Gewerbebetriebe mit störenden Einflüssen hat sich erheblich verringert.



9 – R.-Leonhard-Straße 30 bis 40, 2001 - Anfangswertqualität



10 – R.-Leonhard-Straße 30 bis 38, 2014 - Endwertqualität



11 – R.-Leonhard-Straße 13/15, Geschäfte im Erdgeschoss, 1993 - Anfangswertqualität



12 – R.-Leonhard-Straße 1 bis 19, Geschäfte im Erdgeschoss, 2012 - Endwertqualität

1.5.4 Grün- und Freiflächen

Mit der Gestaltung der Fläche des Königsbrücker Platzes (siehe unten Bild 13 - Königsbrücker Platz, 2021 – Endwertqualität) konnte eine attraktive Frei- und Grünfläche geschaffen werden. Bereits 1990 wurde



die zwischen Schanzen- und Rudolf-Leonhard-Straße gelegene Parkanlage mit Spielplatz als eine der ersten öffentlichen Anlagen im Stadtgebiet durch die Stadt Dresden neu gestaltet. Infolge des Spielplatzmangels in der Stadt und der damit verbundenen intensiven Nutzung dieses Spielplatzes - auch durch gebietsfremde Besucher - trat ein baldiger Verschleiß der Spielgeräte ein, sodass in den Jahren 2002 bis 2004 eine umfangreiche Neugestaltung und Aufwertung mit Bereichen für alle Altersgruppen

erfolgte. Mit der Einrichtung dieses Spielplatzes konnte eine zentrale Aufenthalts- und Spielfläche geschaffen werden, die von den Bewohnern und Besuchern des Gebiets sehr gut angenommen wird.

Im Bereich des Grundstücks Johann-Meyer-Straße 36 wurden die leerstehenden und verfallenen Gebäude abgerissen und ein öffentlich zugänglicher Spiel- und Bolzplatz eingerichtet. Dieser wird insbesondere von größeren Kindern und Jugendlichen rege genutzt, da im gesamten Stadtgebiet ein Mangel an derartigen Angeboten herrscht.



14 - Johann-Meyer-Straße 36, 2001 - Anfangswertqualität



15 - Johann-Meyer-Straße 36, 2012 - Endwertqualität

Auf dem Grundstück Hechtstraße 18 wurde ebenfalls ein ruinöses Gebäude mit Städtebaufördermitteln abgerissen und in der Lücke ein Kleinkinderspielplatz errichtet.



16 – Bischofsplatz, 2021 - Endwertqualität

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebiets um den Bischofsplatz im Jahr 2005 konnten dort Planungen für eine Neugestaltung erfolgen. Im Jahr 2013 wurde die Baumaßnahme mit dem Ergebnis umgesetzt, dass auch hier eine attraktive Freifläche entstanden ist. Die Pflanzung von Straßenbegleitgrün und Bäumen trägt zur Begrünung des Stadtquartiers bei. Zahlreiche Gebäudeabbrüche mit Entsiegelung in den Hinterhöfen tragen ebenfalls zur Verbesserung der Freiflächenbilanz und Durchgrünung bei.

1.5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen



Die Ruine der St.-Pauli-Kirche (siehe links Bild 17 - Königbrücker Platz, 2021 – Endwertqualität) wurde unter Einsatz erheblicher Geldmittel in ein Veranstaltungsgebäude verwandelt. Die Sanierung umfasste die Errichtung einer Überdachung, was die Nutzung weitgehend unabhängig vom Wetter macht. Das ehemalige Kirchengebäude wird mittlerweile rege für unterschiedlichste, vorwiegend kulturelle Zwecke genutzt. Die einzige sozio-

kulturelle Einrichtung des Gebiets befand sich 1993 mit dem städtischen „Klub Unterer Hecht“ im Erdgeschoss des Vorderhauses Hechtstraße 32. Um diese Einrichtung erhalten zu können, wurde das Grundstück durch die STESAD GmbH im selben Jahr aus Privatbesitz mit Städtebaufördermitteln für das Treuhandvermögen erworben. Es schloss sich eine Modernisierung und Instandsetzung des Vorderhauses an. Das Hintergebäude, eine ehemalige Werkstatt, wurde umfangreich zur Nutzung für Vereine und Initiativen umgebaut und modernisiert. Das Seitengebäude im Hof wurde auf Grund der maroden Bausubstanz abgebrochen, der Hof umgestaltet und begrünt. Das soziokulturelle Zentrum in der Hechtstraße 32 wird durch verschiedene Vereine und Initiativen genutzt und ist Anlaufstelle für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Familien.

Das Grundstück Rudolf-Leonhard-Straße 39 mit denkmalgeschützten Gebäuden wurde dem Verein Conni e. V. 1996 von der Landeshauptstadt Dresden zur Nutzung und Sanierung übergeben. Nach Bestätigung des Fördervorhabens durch die Bewilligungsstelle konnte der Trägerverein Ende 2016 mit der Landeshauptstadt Dresden einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag schließen, die Fertigstellung des Bauvorhabens ist Anfang 2020 erfolgt.

Die Kindertagesstätte „Spatzenburg“ an der Johann-Meyer-Straße 38 wurde 2008 mit Städtebaufördermitteln grundhaft saniert. Mit dieser Maßnahme konnten 60 Betreuungsplätze im Sanierungsgebiet gesichert werden.

Die Instandsetzung und Modernisierung des Jugendhauses Eberswalder Straße 10 konnte trotz seiner Lage außerhalb des Sanierungsgebiets mit Hilfe von Städtebaufördermitteln realisiert werden. Im Gebäude befinden sich aktuell eine Kindertagesstätte und eine Betreuungseinrichtung für Jugendliche.

1.5.6 Umwelt

Der Abbruch zahlreicher Neben- und Hintergebäude und die damit verbundene Freilegung der Hofräume hat eine Reduzierung der versiegelten Flächen bewirkt.

Die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen wurden durch den grundhaften Ausbau in Verbindung mit dem Aufbringen von Asphaltdeckschichten auf alle Straßen sowie der Einrichtung von Tempo-30-Zonen im Gebiet wesentlich und spürbar vermindert. Ebenso konnte die Staubbelastung reduziert werden. Auch die Umstellung von Kohleöfen auf Zentralheizung hat die Emissionen stark verringert.

1.5.7 Fazit

Insgesamt lässt sich eine spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel feststellen. Nahezu der gesamte öffentliche Raum ist nunmehr attraktiver und stadtteiltypischer gestaltet. Die Verbesserung der Verkehrswege und weiteren Infrastruktur führte zu einer spürbaren Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Im gesamten Sanierungsgebiet wurden rund 23 Millionen Euro Städtebaufördermittel eingesetzt. Damit wurden vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum und an privaten Wohngebäuden finanziert. Der überwiegende Anteil der Eigentümer im Gebiet hat den Ausgleichsbetrag vorzeitig, d. h. vor Abschluss der Sanierung mittels Vereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgelöst.

1.6 Rechtliche Gegebenheiten

... Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Die Stadtverordnetenversammlung Dresden fasste am 20. September 1990 den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen, u. a. für das Gebiet Dresden-Hechtviertel. Der Beschluss wurde am 1. Oktober 1990 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum zwischen Oktober 1990 und März 1991 wurden im Auftrag der Stadt Dresden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und ausgewertet.

Die Stadtverordnetenversammlung Dresden legte am 10. September 1992 durch Beschluss das Gebiet Dresden-Hechtviertel als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich fest. Das Gebiet erhielt die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Dresden S 3“. Die Sanierungssatzung wurde am 6. Mai 1993 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich. Daraufhin begann die Durchführung von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Durch Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Dresden vom 17. März 2005, welcher am 12. Mai 2005 ortsüblich bekannt gemacht wurde, wurde das ursprüngliche Sanierungsgebiet um den Bereich „Bischofsplatz“ zum Sanierungsgebiet „Dresden S-03.1, Dresden-Hechtviertel“ erweitert. Für das Erweiterungsgebiet wurden zuvor ebenfalls zu behebende städtebauliche Missstände festgestellt. Am 29. September 2016 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden eine Heilungssatzung über die förmliche Festlegung des gesamten Sanierungsgebietes, welches nunmehr die Bezeichnung „Dresden S 3; Dresden-Hechtviertel“ erhielt. Die Satzung wurde am 8. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht und trat für das ursprüngliche Sanierungsgebiet rückwirkend zum 6. Mai 1993 und für das Erweiterungsgebiet rückwirkend zum 12. Mai 2005 in Kraft.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschloss aufgrund § 162 Absatz 1 und 2 BauGB in seiner Sitzung am 15. Oktober 2020 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Dresden S 3; Dresden-Hechtviertel“. Die Aufhebungssatzung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 20. November 2020 rechtsverbindlich und die Sanierung somit abgeschlossen.

... Planungsrecht

Der für das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel maßgebliche Flächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung der Landesdirektion Sachsen vom 3. Dezember 2019 am 22. Oktober 2020 wirksam. Er löste den Teilflächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 vom 10. Dezember 1998 ab. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird nahezu die gesamte Fläche des Sanierungsgebiets als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ dargestellt. Abweichend davon sind die 30. Grundschule an der Hechtstraße 55 als „Gemeinbedarfsfläche – Schule, Bildungseinrichtung“ und der Königsbrücker Platz als „Grün- und Freifläche, Parkanlage“ ausgewiesen. Im nicht mehr gültigen Flächennutzungsplan vom 10. Dezember 1998 erfolgte für das Sanierungsgebiet prinzipiell dieselbe Darstellung. Lediglich der Bischofsplatz als öffentliche Grün- und Freifläche ist auch so ausgewiesen.

Vor Beginn der Sanierung lagen für das Sanierungsgebiet keine Bebauungspläne im Sinne von § 30 BauGB vor. Die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich demnach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Aufgrund der rudimentär vorhandenen Blockrandbebauung in Verbindung mit den durch Kriegseinwirkungen geschlagenen Lücken wurde der brachgefallene bzw. mindergenutzte Bereich entlang der Kiefernstraße im Erneuerungskonzept als „Entwicklungsbereich“ dargestellt. Verschiedenste Nutzungen wurden entwickelt und mündeten am 6. Juli 2005 in einem durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 „Dresden Neustadt Nr. 29 Stadthäuser Kiefernstraße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. August 2005 öffentlich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 30. April 2008 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan als Satzung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat der Bebauungsplan am 16. Mai 2008 in Kraft (Geltungsbereich siehe Anlage 3).

Der Bebauungsplan zielt auf eine Anpassung des historisch geprägten Wohnstandorts an aktuelle Wohnbedürfnisse ab. Dementsprechend sehen die Baufelder entlang der Kiefernstraße in erster und zweiter Baureihe Möglichkeiten der individuellen Bebauung mit sogenannten Stadthäusern und im Übrigen an der Buchenstraße und Hechtstraße eine Weiterentwicklung der mehrgeschossigen Wohnbebauung im Bestand vor. Die Kiefernstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Da der Bebauungsplan der Verwirklichung der Sanierung dient, handelt es sich um einen sogenannten Sanierungsbebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst die Bewertungszonen „Kiefernstraße-Stadthäuser“ und teilweise „R.-Leonhard-Straße/J.-Meyer-Straße“.

Im Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans beurteilt sich für den Grundstückszustand nach und aufgrund der Sanierung die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB; im übrigen Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

... Erhaltungssatzung

Das Sanierungsgebiet wird vor und nach der Sanierung nicht von einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erfasst.

... Denkmalschutz

Das Sanierungsgebiet wird vor und nach der Sanierung nicht von einem Denkmalschutzgebiet gemäß § 21 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) erfasst. Falls einzelne Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets unter Denkmalschutz stehen, wird unterstellt, dass hierdurch keine Beeinflussung der zonalen Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet ausgeht. Etwaige Bodenwerteinflüsse des Denkmalschutzes sind grundsätzlich bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts für das einzelne Grundstück zu berücksichtigen.

... Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Sanierungsgebiet liegt vor und nach der Sanierung nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach §§ 72 Abs. 2 bzw. 75 Absatz 3 und 4 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG).

... wertbeeinflussende private Rechte und Belastungen

Die Abteilungen II der Grundbücher (Lasten und Beschränkungen) wurden nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Bei den einzelnen Grundstücken kann eine Beeinflussung des Bodenwerts durch vorhandene Rechte und Belastungen, insbesondere durch eingetragene Grunddienstbarkeiten, nicht ausgeschlossen werden. Diese sind grundsätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen (siehe aber Abschnitt 2.1).

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) beeinflussen zwar den Kaufpreis eines Grundstücks, in der Regel aber nicht dessen Verkehrswert und haben deshalb keine Auswirkungen auf die Höhe der Anfangs- und Endwerte bzw. die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

... Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der einzelnen Grundstücke durch eingetragene Baulasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Baulasten sind deshalb grundsätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen.

... nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen werden bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu den eingetragenen Rechten und Belastungen entsprechend.

... Abgabenrechtlicher Zustand

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach § 127 Abs. 1 BauGB (Erschließungsbeiträge) und Beiträge zu Verkehrsanlagen nach § 26 Abs. 1 SächsKAG (Straßenausbaubeiträge) aus. Kostenerstattungsbeträge im Sinne von § 135 a Abs. 3 BauGB („Naturschutzbeiträge“) fielen ebenfalls nicht an, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist (§ 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG) bzw. es vor Beginn der Sanierung an einer entsprechenden Rechtsgrundlage fehlte. Demzufolge ist das baureife Land ohne Aussicht auf Sanierung hinsichtlich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge abgabenfrei. Wegen § 154 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BauGB ist baureifes Land nach und aufgrund der Sanierung ebenfalls abgabenfrei (siehe Abschnitt 2.2).

Die Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden wurde - vor Beginn der förmlichen Sanierung - am 10. September 1992 vom Stadtrat beschlossen und trat am 28. Mai 1993 in Kraft. Sie wurde durch die Satzung vom 12. Oktober 2000 abgelöst, welche am 27. Oktober 2000 veröffentlicht wurde. Die Straßenausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden wurde - während der förmlichen Sanierung - am 19. Dezember 1996 vom Stadtrat beschlossen und am 31. Januar 1997 veröffentlicht. Sie wurde durch Aufhebungssatzung vom 28. Januar 2010 rückwirkend zum 19. Dezember 1996 wieder aufgehoben. Die Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und

Landschaft wurde - ebenfalls während der förmlichen Sanierung - am 7. Februar 2002 vom Stadtrat beschlossen und am 28. Februar 2002 veröffentlicht.

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen

Diesem Gutachten liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, zugrunde.

Zu ermitteln ist der Verkehrswert. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Rechtliche Gegebenheiten, die bei der Ermittlung des Verkehrswerts in Sanierungsgebieten zu beachten sind, ergeben sich aus den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (siehe Abschnitt 2.2).

Die Ermittlung des Verkehrswerts (Wertermittlung) zielt darauf ab, den Kaufpreis (Grundstückspreis) zu bestimmen, der auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer für das Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Dementsprechend ist bei der Wertermittlung dem durchschnittlichen Verhalten von Anbietern und Nachfragern (Jedermannsverhalten) beim Aushandeln von Grundstückspreisen (Preisverhalten) Rechnung zu tragen.

Dem Preisverhalten gemäß bildet sich der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Grundstücken (Grundstücksverkehr) nach der Gesamtheit aller wertbeeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art (Wertverhältnisse). Maßgebliche Wertverhältnisse sind die wertbedeutsamen Eigenschaften des Grundstücks (Qualität oder Zustand) und die wertbeeinflussenden Umstände des örtlichen Grundstücksmarkts (allgemeine Wertverhältnisse oder Konjunktur). Zu den zu berücksichtigenden Wertverhältnissen zählen auch künftige Entwicklungen zu einer absehbaren anderweitigen Nutzung.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Zustand des Grundstücks am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Vom Wertermittlungstichtag abweichende Qualitätsstichtage ergeben sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB (§§ 152 - 156a BauGB).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage,

den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen wie auch städtebaulichen Entwicklungen des Gebiets (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Qualität bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale; § 4 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere

- die Lagemerkmale, wie Erreichbarkeit von Geschäfts-, Verwaltungs- und Kulturzentren sowie von Erholungsgebieten (Verkehrslage), Einwirkung, Anziehungskraft und Ansehnlichkeit benachbarter Grundstücke, auch von Verkehrs- und Grünflächen (Nachbarschaftslage), besondere Lagegunst für Wohnzwecke (Wohnlage) und für Geschäftszwecke (Geschäftslage) sowie Umwelteinflüsse,
- die Nutzbarkeitsmerkmale, wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bauweise, Anbauart, Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (Erschließungszustand) sowie Wartezeit bis zum Eintritt einer absehbaren anderweitigen Nutzung,
- die Beschaffenheitsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Grundstücksform (Grundriss), Geländeform (Höhenverhältnisse), Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, schädliche Bodenveränderungen), tatsächliche Nutzung des Grundstücks mit baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen Einrichtungen (Nutzungszustand), Rechte und Belastungen sowie abgabenrechtlicher Zustand.

Die maßgebliche Nutzbarkeit des Grundstücks, insbesondere Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, ergibt sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen, z. B. des Bauordnungsrechts und des privaten Nachbarrechts (zulässige Nutzung; § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Wird vom rechtlich höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist diejenige Nutzung anzuhalten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (lagegemäße Nutzung; § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Anteil des Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks wird als Bodenwert bezeichnet. Er wird grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ermittelt (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Dieser Grundsatz gilt nur für das jeweilige Wertermittlungsobjekt. Von ihm wird außer dessen Beschaffenheit mittelbar auch dessen Nutzbarkeit, nicht hingegen dessen Lage mitbetroffen. Insbesondere bleibt die von den baulichen Anlagen in der näheren Umgebung und deren Nutzung geprägte Nachbarschaftslage unberührt. Vorhandene Rechte und Belastungen des Grundstücks werden bei der Ermittlung des Bodenwerts ebenfalls nicht berücksichtigt, abgesehen von subjektiv-dinglichen Rechten (Grunddienstbarkeiten) und öffentlichen Lasten (Baulasten), sofern deren Einfluss auf die Wertverhältnisse des Grundstücks von Dauer ist, wie bei Wegerechten und Erschließungsbaulasten. Der so zu ermittelnde Bodenwert stellt auf die maßgebliche, d. h. zulässige und lagegemäße, Nutzung ab (planungsadäquater oder maßgeblicher Bodenwert).

Von dem Grundsatz, den Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln, wird lediglich abgewichen, wenn die tatsächliche Bebauung erheblich

von der maßgeblichen Nutzbarkeit abweicht, ihre Beibehaltung aber dennoch sowohl rechtlich zulässig als auch - zumindest für eine gewisse Zeit - wirtschaftlich vernünftig ist oder ihrer Liquidation rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen (vgl. § 16 Abs. 4 ImmoWertV). In der Regel liegt eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks vor (Mindernutzung), etwa durch ein unter Bestandsschutz stehendes Einfamilienhaus in Geschäftslage (Mischgebiet) oder durch ein unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude (Solitär). In den Fällen verursacht die tatsächliche Bebauung einen vom maßgeblichen Bodenwert abweichenden Bodenwert (aktueller Bodenwert).

Einzig zu bewertender Entwicklungszustand des Bodens ist im vorliegenden Gutachten „baureifes Land“.² Baureifes Land sind Flächen, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV). Eine Bebauung ist dem Grunde nach zulässig, wenn die Erschließung des Bauvorhabens gesichert und das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist. Bereits bebaute Grundstücke gehören zur Kategorie „baureifes Land“, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Die Definition des Verkehrswerts erfordert von Gesetzes wegen für die Wertermittlung eine Vorgehensweise (Wertermittlungsverfahren), bei der das Wertermittlungsobjekt wertmäßig mit Kaufpreisen für Grundstücke vergleichbarer Qualität (Vergleichspreise bzw. Vergleichsgrundstücke) und/oder mit Preisen für wertbedeutsame Faktorleistungen, wie Mieten, Zinsen und Baukosten (Faktorpreise), unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) verglichen wird (Preisvergleich). Vom Preisvergleich ausgeschlossen sind Kaufpreise bzw. Faktorpreise, bei denen angenommen werden kann, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (Preise mit Besonderheiten). Eine Beeinflussung kann angenommen werden, wenn die Preise erheblich von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen.

Für die Ermittlung des Bodenwerts eines Grundstücks ist der Preisvergleich vorrangig mit Vergleichspreisen für unbebaute Vergleichsgrundstücke anzustellen (Vergleichswertverfahren; vgl. § 15 Abs. 1, § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren, § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Voraussetzung für einen marktgerechten Preisvergleich sind die wertrelevante, vollständige und zutreffende Beschreibung des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsbestimmung) und die objekt- und methodenbezogene Auswertung von Grundstückspreisen, Bodenrichtwerten und gegebenenfalls von bodenwertbedeutsamen Faktorpreisen (Wertermittlungsdaten). Der Verkehrswert ist nach dem Ergebnis des Preisvergleichs unter Würdigung der Zuverlässigkeit der Qualitätsbestimmung und der Wertermittlungsdaten, der Angemessenheit des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren (Methodenwahl) zu bestimmen (Wertbemessung).

Die Wertermittlung kann weder im mathematisch-naturwissenschaftlichen Sinne „exakt“ noch im Sinne einer niedrigen Irrtumswahrscheinlichkeit und eines engen Vertrauensbereichs statistisch

² Die Entwicklungszustände „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ (§ 16 Abs. 1), „Bauerwartungsland“ (§ 16 Abs. 2) und „Rohbauland“ (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV) stehen nicht zur Wertermittlung an.

„sicher“ sein. Eine gewisse Unsicherheit ist zwangsläufig mit der Definition des Verkehrswerts, die auf der Fiktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit freier Preisbildung beruht, verbunden. Die Wertermittlung kann daher nur darauf abzielen, die Ungewissheit des ermittelten Werts auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dementsprechend billigt die Rechtsprechung der Gemeinde bzw. dem von ihr mit der Wertermittlung beauftragten Gutachterausschuss einen begrenzten und gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Wertermittlungsspielraum hinsichtlich der Ermittlung der wertbildenden Faktoren und hinsichtlich des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu, der eben darauf beruht, dass die Wertermittlung immer nur eine Schätzung darstellen kann, die Erfahrung und Sachkunde voraussetzt.³ Diese Schätzungsbefugnis erstreckt sich indes nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Wertermittlung.

2.2 Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen

- dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine 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 Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) zu entrichten (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Aus diesem Regelungszusammenhang ergibt sich, dass allein diejenige Erhöhung des Bodenwerts durch den Ausgleichsbetrag abzuschöpfen ist, die kausal auf die Sanierung zurückzuführen ist.⁴ Zu deren Ermittlung sind der Bodenwert des Grundstücks ohne Aussicht auf Sanierung (Anfangswert) und der Bodenwert des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung (Endwert) gegenüberzustellen. Beide Werte sind hierfür auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.⁵ Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung. Demgemäß stellt der Anfangswert auf diejenige Qualität ab, die das Grundstück an diesem Wertermittlungstichtag auch ohne Aussicht auf Sanierung gehabt hätte (Anfangswertqualität). Der Anfangswert ist daher ein hypothetischer Wert. Hingegen berücksichtigt

³ BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 – 4 C 6/01 –, juris, Rdnr. 29; Sächsisches OVG, Urteil vom 17. Juni 2004 – 1 B 854/02 –, juris, Rdnr. 37; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04 –, juris, Rdnr. 37.

⁴ BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr. 10.

⁵ BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 –, juris, Rdnr. 6.

der Endwert die am Wertermittlungstichtag tatsächlich vorgefundenen Wertverhältnisse des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung (Endwertqualität).

Wegen der Sanierungsbedingtheit ausgleichspflichtiger Bodenwertzuwächse dürfen Erhöhungen des Bodenwerts, die nicht kausal auf die Sanierung zurückzuführen sind, nicht in den Ausgleichsbetrag einfließen. Dies trifft beispielsweise für zwischenzeitlich eingetretene, sogenannte externe Effekte, also werterhöhende Effekte zu, die im Regelfall von außen in das Sanierungsgebiet hereingetragen werden und in keinem kausalen Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme stehen.⁶ So können Planung und Bau einer Stadtbahnlinie mit einer Haltestelle am Rande des Sanierungsgebiets unabhängig von der Sanierung die Verkehrslage der Grundstücke verbessern. Liegen solche Effekte vor, sind sie unabhängig davon zu berücksichtigen, ob sie vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahme bekannt waren oder nicht. Des Weiteren dürfen im Einzelfall Bodenwerterhöhungen, die mit Gewissheit (und nicht nur spekulativ) auch ohne förmliche Sanierung zu erwarten gewesen wären, sich ebenfalls nicht in dem Ausgleichsbetrag niederschlagen.⁷ Ein solcher Fall könnte gegeben sein, wenn es während der Laufzeit der Sanierung bis zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag nachgewiesenermaßen auch ohne die Sanierung zu bodenwertsteigernden privaten Investitionen in erheblichem Umfang gekommen wäre. Eine nicht sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist im Anfangswert zu berücksichtigen, da der Endwert nach dem tatsächlichen Wert des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung bestimmt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Dies gilt entsprechend auch für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3 BauGB für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Satz 4). Mit dieser Freistellung werden Doppelbelastungen vermieden, die sich sonst aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen einerseits und Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträgen andererseits für ein- und dieselben Maßnahmen ergeben würden. Die durch diese Maßnahmen bewirkten Werterhöhungen sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 4.4.5.1).

Gemäß § 155 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde - ebenfalls zur Vermeidung von Doppelbelastungen - verpflichtet, bestimmte Bodenwerterhöhungen sowie ausnahmsweise auch Kosten auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Zu den Anrechnungstatbeständen zählen die durch Sanierung entstandenen Vorteile bzw. Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind (Abs. 1 Nr. 1) und Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1). Zu letzterem rechnen Bodenwerterhöhungen durch private Maßnahmen, die die Bebaubarkeit und die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit eines Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung verbessern. Dies sind in erster Linie Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB wie Maßnahmen zur Verbesserung der Grundstücksgestalt (Bodenordnung), der Erschließung oder der Bodenbeschaffenheit.

⁶ BVerwG, Beschluss vom 24. Juli 2020 – 4 B 11/19 –, juris, Rdnr. 8.

⁷ BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr.12; Beschluss vom 24. Juli 2020 – 4 B 11/19 –, juris, Rdnr.7.

Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Beträge im Sinne des § 155 Abs. 1 BauGB sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Sie werden in der Regel erst bei der Begutachtung des einzelnen Grundstücks nach entsprechender Beauftragung durch die Gemeinde berücksichtigt. In den Fällen ist es zweckmäßig, den Anrechnungstatbestand im objektspezifischen Anfangswert zu berücksichtigen. Damit wird vermieden, die anrechenbare Bodenwerterhöhung eigens zu ermitteln.

Vom Eigentümer zulässigerweise durchgeführte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude führen im Allgemeinen nicht zu einem Anrechnungstatbestand im Sinne des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB. Entsprechende Baumaßnahmen kommen unmittelbar nur dem für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags nicht maßgeblichen Gebäudewert zugute und steigern insoweit den Grundstückswert. Definitionsgemäß bleiben bei der Ermittlung von Anfangswert und Endwert vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück - auch wenn ihr Wert durch Baumaßnahmen gesteigert worden ist - außer Acht⁸.

Dass bauliche Anlagen und deren Wertsteigerung bei der Bodenwertermittlung nicht „gesehen“ werden dürfen, betrifft einzig die Bebauung des Wertermittlungsobjekts, nicht hingegen die baulichen Anlagen in der näheren Umgebung. Diese prägen die übliche bauliche Nutzung und die Nachbarschaftslage des zu bewertenden Grundstücks (sh. Abschnitt 2.1). Dementsprechend können den Zielen und Zwecken der Sanierung dienende Baumaßnahmen an benachbarten Gebäuden die Einwirkung, Anziehungskraft und Ansehnlichkeit der Grundstücke steigern und so zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für das Quartier führen, von denen auch das Wertermittlungsobjekt partizipiert. Auf den Ausgleichsbetrag dieses Grundstücks sind diese Bodenwerterhöhungen jedoch nicht anzurechnen, denn sie wurden durch die Gesamtheit der Baumaßnahmen bewirkt und nicht allein durch Aufwendungen des betreffenden Eigentümers.⁹

⁸ Abgesehen von den Fällen des § 16 Abs. 2 und 4 ImmoWertV; s. Abschnitt 2.1.

⁹ Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05. November 2009 – OVG 2 B 7.07 –, juris, Rdnr. 40.

3 Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Ausgleichsbetrag dient der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen eines Grundstücks. Daher sind dessen Anfangs- und Endwert auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV). Mit einem einheitlichen Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert wird in Zeiten schwankender Grundstückspreise vermieden, dass allgemeine - nicht sanierungsbedingte - Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den Ausgleichsbetrag eingehen.

In dem für dieses Gutachten maßgeblichen Fall des § 162 BauGB, der die Aufhebung der Sanierungssatzung regelt, ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird (Aufhebungssatzung). Die Aufhebungssatzung wird mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 162 Abs. 3 BauGB).

Die Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel wurde am 15. Oktober 2020 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erfolgte am **20. November 2020** im Dresdner Amtsblatt Nummer 47/2020. Dieser Zeitpunkt ist der Wertermittlungsstichtag für den Anfangs- und Endwert.

3.2 Qualitätsstichtag

3.2.1 des Anfangswerts

Bei der Ermittlung des Anfangswerts sind Bodenwertsteigerungen auszublenden, die kausal auf die Aussicht auf die Sanierung, auf ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung zurückzuführen sind. Dementsprechend ist der Qualitätsstichtag für den Anfangswert grundsätzlich durch den Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses bestimmt.¹⁰ Der Qualitätsstichtag liegt daher regelmäßig vor dem Zeitpunkt des Beschlusses der Stadt, vorbereitende Untersuchungen für die Entscheidung zu beginnen, ob ein Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB).¹¹

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die spätere Sanierung Dresden-Hechtviertel wurde am 20. September 1990 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden beschlossen und am 1. Oktober 1990 öffentlich bekanntgemacht. Es ist wohl davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt der Wille der Stadt, eine Sanierung im Bereich des Hechtviertels durchzuführen, in der Öffentlichkeit konkret erkennbar wurde und sich von da an die Aussicht auf Sanierung auf jedermanns Preisverhalten im Grundstücksverkehr auswirkte (Vorwirkung der Sanierung). Daher wird als Qualitätsstichtag des Anfangswerts der Tag vor dem Zeitpunkt der Vorwirkung der Sanierung, also der **30. September 1990**, zugrunde gelegt. Es sei nochmals darauf

¹⁰ BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr. 12.

¹¹ Sächsisches OVG, Urteil vom 17. Juni 2004 – 1 B 854/02 –, juris, Rdnr. 34; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14. März 2016 – OVG 10 S 9.16 –, juris, Rdnr. 7.

hingewiesen, dass mit der Festlegung des Qualitätsstichtags kein genereller Ausschluss aus der sogenannten konjunkturellen, also qualitativen Weiterentwicklung des Landes - wie in der Ermittlung der Entschädigung bei Enteignungen - verbunden ist. Für die Ermittlung des Anfangswerts wird lediglich diejenige qualitative Fortentwicklung des Gebiets ausgeschlossen, die kausal auf die Sanierung zurückzuführen ist.

Am 12. Mai 2005 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung das bestehende Sanierungsgebiet um den Bischofsplatz erweitert. Da es sich bei den Erweiterungsflächen ausschließlich um öffentlichen Raum bzw. den Gleiskörper der Deutschen Bahn Netz AG handelt, muss kein zweiter Qualitätsstichtag festgelegt werden.

3.2.2 des Endwerts

Der Endwert stellt auf den Zustand des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung ab. Dementsprechend ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung. Das ist der Tag, an dem die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung Dresden-Hechtviertel durch ortsübliche Bekanntmachung rechtverbindlich wurde, also der **20. November 2020**. Der Qualitätsstichtag des Endwerts stimmt somit mit dem Wertermittlungsstichtag überein.

4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

4.1 Vorbemerkung

Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke erfolgt aus Gründen der Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe werden für das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel zonale Anfangs- und Endwerte für Bewertungszonen entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB ermittelt. In einer zweiten Stufe können sodann auf deren Grundlage die Anfangs- und Endwerte der einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV abgeleitet werden. Mit dem zweistufigen Vorgehen wird sichergestellt, dass den Anfangs- und Endwerten eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Vergleichsgrundlage zugrunde liegt. Das Gutachten beschränkt sich auftragsgemäß auf die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte.

Ebenfalls auftragsgemäß werden die zonalen Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet als besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, bezogen auf den Wertermittlungstichtag 20. November 2020 ermittelt. Damit wird für das zweistufige Verfahren dem Grundsatz des § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV Genüge getan, dass der Bodenwert, respektive der Anfangs- und der Endwert, auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann. Das Verfahren ist von der Rechtsprechung anerkannt.¹²

4.2 Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen)

Als Voraussetzung für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte werden für das Sanierungsgebiet entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB Bewertungszonen gebildet, die jeweils Bereiche umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung und den Lagemerkmalen weitgehend übereinstimmen (Anfangswert- bzw. Endwertzonen). Die Bewertungszonen werden so abgegrenzt, dass die Anfangs- und Endwerte der in den jeweiligen Bewertungszonen gelegenen typischen Grundstücke nur unerheblich von den zonalen Anfangs- und Endwerten abweichen. Weitergehende Anpassungen in eventuell abweichenden Grundstücksmerkmalen beschränken sich dementsprechend auf relativ wenige Grundstücke. Die wertbeeinflussenden Merkmale der zonalen Anfangswert- und Endwertgrundstücke werden in dem Umfang dargestellt (vgl. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB und § 10 Abs. 2 ImmoWertV), dass ein aussagekräftiger Quervergleich mit den Merkmalen des jeweiligen Grundstücks zur Ermittlung von Anfangs- und Endwert möglich ist.¹³

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel werden die Anfangs- und Endwertzonen auf der Grundlage der bereits bestehenden Bodenrichtwertzonen gebildet. In der Vergangenheit sind auf Antrag hin besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für den sanierungsunbeeinflussten Zustand (Zustand ohne Aussicht auf Sanierung) und für den sanierungsbeeinflussten Zustand (Zustand nach und aufgrund der Sanierung) zoniert und ermittelt

¹² Z. B. BVerwG, Beschluss vom 29. Juni 1987 – 8 B 38/87 –, EzGuG 15.54; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 9. April 1990 – 22 A 1185/89 –, juris, Rdnr. 48; OVG Niedersachsen, Beschluss vom 13. März 1997 – 1 M 4892/96 –, juris, Rdnrn. 31 ff.

¹³ In dem Sinne OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. Mai 2005 – 6 A 12246/04.OVG –, unveröffentlicht, Seite 21.

worden. Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte wurden erstmalig im Januar 1993, die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2001 ermittelt. Zwischenzeitlich wurden die Bodenrichtwerte mehrfach aktualisiert. Die letzte Fortschreibung datiert für beide Grundstückszustände vom 1. Januar 2012. Entsprechend der damals favorisierten Darstellungsweise sind für die sanierungsunbeeinflusste Grundstücksqualität neun Bodenrichtwertzonen und für die sanierungsbeeinflusste Grundstücksqualität zehn Bodenrichtwertzonen gebildet worden (siehe Anlagen 4 und 5). Diese kleinteilige Darstellung resultierte im Wesentlichen aus Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung, was durch Ausweisung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen verdeutlicht wurde.

Um den Maßgaben des vorhergehenden Abschnitts und den sich bis zum Wertermittlungstichtag erheblich veränderten allgemeinen Wertverhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt Rechnung zu tragen, sind für die Bildung der Anfangs- und Endwertzonen die bisherigen Abgrenzungen vom 1. Januar 2012 anzupassen. Konkret bedeutet dies, dass die kleinteilige Zonierung aufgegeben wurde und stattdessen drei Anfangswert- und drei Endwertzonen gebildet werden, wobei ausschließlich für die Zone mit Geschossbauten eine gebietstypische, wertrelevante Geschossflächenzahl ausgewiesen wird. Ausschlaggebend für dieses Vorgehen war, dass die charakteristischen, wertbestimmenden Merkmale des Sanierungsgebiets (geschlossene Bauweise mit vier- bzw. fünfgeschossiger Bauweise) sehr homogen sind und Unterschiede in der Grundstücksausnutzung (ausgedrückt durch die wertrelevante Geschossflächenzahl) durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten (siehe 4.4.4.2) sachgerecht angepasst werden können. Weiterhin werden die wertbeeinflussenden bzw. beschreibenden Elemente der bisherigen Bodenrichtwerte angepasst, das heißt, rein beschreibende Merkmale wie Anzahl der Vollgeschosse oder Grundstücksfläche werden nicht mehr ausgewiesen, da diese in ihrer Wertrelevanz bereits in der wertrelevanten Geschossflächenzahl enthalten sind (siehe Anlagen 7 und 8). Wegen der (zumindest annähernd) gleichen oder gleichwertigen Lage der Grundstücke innerhalb der jeweiligen Bewertungszonen wird bei der Darstellung der zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke auf die Angabe eines Lageorts verzichtet. Gegebenenfalls vorhandene Lageunterschiede werden im Rahmen der Einzelbewertungen berücksichtigt.

Die ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer der Grundstücke in den Bewertungszonen „Kiefernstraße-Stadthäuser“ als Teilbereich des Sanierungsbebauungsplans 139 und „Buchenstraße-Reihenhäuser“ haben bereits im Vorfeld die Ausgleichsbeträge vollständig gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgelöst. Für diese Zonen wird daher im Rahmen dieses Gutachtens auf eine Ermittlung der zonalen Anfangs- bzw. Endwerte verzichtet.

4.3 Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte

(1) Das angrenzend an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet gelegene Jugendhaus Eberswalder Straße 10 ist mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln instandgesetzt und modernisiert worden. Es handelt sich um eine Gemeinbedarfseinrichtung. Im Jugendhaus befinden sich eine Betreuungseinrichtung für Jugendliche und eine Kindertagesstätte. Das Jugendhaus hat quartiersweite Bedeutung und trägt zum Gesamterfolg der Sanierung bei (siehe Abschnitt 1.4.5).

Durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können (ausnahmsweise) außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Nach einem Urteil des OVG Hamburg sind sanierungsbedingt im Sinne des § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB indes „nur solche Maßnahmen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind, um städtebauliche Missstände innerhalb des Sanierungsgebiets zu beheben, die sich durch Maßnahmen innerhalb der Gebietsgrenzen nicht beheben lassen“. ¹⁴ Nur unter dieser engen Voraussetzung erkennt das Gericht an, dass aus solchen Maßnahmen folgende Bodenwerterhöhungen bei der Bemessung des Ausgleichsbetrags, der von den Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu leisten ist, berücksichtigt werden können. ¹⁵

Für die außerhalb des Sanierungsgebiets geförderte Baumaßnahme Jugendhaus Eberswalder Straße 10 stellt der Gutachterausschuss fest, dass sie zwar zum Gesamterfolg der städtebaulichen Sanierung Dresden-Hechtviertel beiträgt und sie demnach auch bei den gebietsweit wirkenden Ordnungs- und Baumaßnahmen zur Qualitätsbestimmung der zonalen Endwertgrundstücke mit aufgelistet wird, die Wirkung der Baumaßnahme aber - für sich gesehen - bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in den Bewertungszonen wertmäßig keine Rolle spielt. Daher ist die Baumaßnahme auch nicht auf Sanierungsbedingtheit im Sinne des § 148 Satz 2 BauGB zu überprüfen, deren Vorliegen für eine Berücksichtigung eventueller Bodenwerterhöhungen im Ausgleichsbetrag Voraussetzung wäre.

(2) Im Jahre 2016 wurde der im Sanierungsgebiet südwestlich gelegene neue Haltepunkt „Dresden-Bischofsplatz“ der S-Bahn-Linie Dresden-Hauptbahnhof - Meißen-Triebischtal eröffnet. Der Haltepunkt wurde während der Verfahrenszeit der förmlichen Sanierung Dresden-Hechtviertel errichtet und in Betrieb genommen. Die Versorgung des Gebiets mit ÖPNV und damit die Verkehrslage der Grundstücke werden durch diese Baumaßnahme nochmals verbessert (siehe auch Abschnitt 1.5.2).

Für die Baumaßnahme Haltepunkt „Dresden-Bischofsplatz“ ist festzustellen, dass es sich bei ihr um eine nicht sanierungsbedingte Maßnahme handelt, die zu „externen Effekten“ in der Bodenwertbildung führt (Abschnitt 2.2). Liegt ein solcher werterhöhender Effekt vor, darf er sich nicht im Ausgleichsbetrag niederschlagen. ¹⁶ Dies lässt sich bei der Wertermittlung dadurch berücksichtigen, dass der sanierungsunbeeinflusste Grundstückszustand entsprechend „fortgeschrieben“ wird (siehe Abschnitt 5.1.2.2.6).

(3) Bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte bzw. der zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bleiben Anrechnungstatbestände im Sinne von § 155 Abs. 1 BauGB unberücksichtigt. Darauf wurde bereits hingewiesen (siehe Abschnitt 2.2).

¹⁴ Hamburgisches OVG, Urteil vom 2. Februar 2012 – 4 Bf 75/09 –, juris, Leitsatz 2. Das Urteil bezieht sich auch auf durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen gemäß § 147 Satz 3 BauGB.

¹⁵ Hamburgisches OVG, Urteil vom 2. Februar 2012 – 4 Bf 75/09 –, juris, Rdnr. 32, 39-40.

¹⁶ BVerwG, Beschluss vom 24. Juli 2020 – 4 B 18/19 –, juris, Rdnrn. 7, 8.

4.4 Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte

4.4.1 Ermittlungsgrundsätze

Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert eines Grundstücks. Mehr als diese Anordnung, dass es auf diese Differenz ankommt, gibt die Vorschrift - verfahrensmäßig - nicht her. Das BauGB verhält sich namentlich nicht zu der Frage, wie die Differenz und insbesondere die für sie maßgeblichen Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind.¹⁷ Für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist indes die Ermittlung von Bodenwerten - und demzufolge auch von Anfangs- und Endwerten - im § 16 ImmoWertV geregelt. Danach ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Da auftragsgemäß die zonalen Anfangs- und Endwerte als besondere Bodenrichtwerte zu ermitteln sind, sind darüber hinaus auch die Verfahrensgrundsätze der Bodenrichtwertermittlung anzuwenden (§ 10 Abs. 1 Sätze 1 und 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind demnach - ebenso wie Bodenwerte - vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 10 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Findet sich keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (Satz 2). Wegen § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Anwendungsvorrang des (normierten) Vergleichswertverfahrens und der bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen mögliche Rückgriff auf andere geeignete (nicht normierte) Wertermittlungsverfahren stehen im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach ist geklärt, „dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden ist, wenn ausreichend Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und - im Fall der Sanierung - dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln sind. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden (...). Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann (...).“¹⁸ Insbesondere sind in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung; § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Wegen des ausdrücklichen Vorrangs des Vergleichswertverfahrens für die Bodenwert- und Bodenrichtwertermittlung ist vor Anwendung eines anderen geeigneten Wertermittlungsverfahrens nachzuweisen, dass das Vergleichswertverfahren eben nicht als vorrangiges Verfahren in Frage kommt.

In der Praxis scheitert der gesetzlich vorgezeichnete Weg, Anfangs- und Endwerte zunächst getrennt voneinander zu ermitteln, um anschließend die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch Bildung der Differenz abzuleiten, häufig an dem Umstand, dass sich für die jeweilige Bodenwertermittlung keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke findet. Dies ist häufig in städtischen Gebieten, insbesondere in den vorrangig bebauten Sanierungsgebieten der Fall. Außerdem ist die Bildung eines Unterschieds zwischen Bodenwerten von dem Betrage nach

¹⁷ BVerwG, Beschluss vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 –, juris, RdNr. 7

¹⁸ BVerwG, Beschluss vom 18. Februar 2014 – 4 B 46/13 –, juris, RdNr. 6.

vergleichbarer Größenordnung, wie es bei Anfangs- und Endwerten häufig der Fall ist, fehleranfällig. Daher werden im Einklang mit der Rechtsprechung in der Praxis Verfahren angewendet, in denen Anfangs- und Endwert nicht getrennt voneinander festgestellt werden, sondern einer der beiden Werte wird ausgehend von dem anderen durch Berücksichtigung der eigens zu ermittelnden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bestimmt.¹⁹

In der Regel wird zunächst der Anfangswert und dann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach einem geeigneten Modell ermittelt und daraus der Endwert abgeleitet. Entsprechende, von der Rechtsprechung anerkannte Wertermittlungsmodelle sind namentlich das „Komponentenverfahren“, in dem für einzelne Grundstücksmerkmale der werterhöhende Einfluss der Sanierung auf den Anfangswert geschätzt wird und die einzelnen Einflüsse anschließend aufaddiert oder als prozentuale Zuschläge nacheinander berücksichtigt werden,²⁰ und das „Modell Niedersachsen“, bei dem die sanierungsbedingte Steigerung der Bodenwerte aus dem Verhältnis der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage einer mathematisch-statistischen Analyse bereits entrichteter Ausgleichsbeträge ermittelt wird.²¹

Grundsätzlich kann umgekehrt auch der Anfangswert durch Subtraktion der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vom bereits vorliegenden Endwert ermittelt werden.²² Dieser Verfahrensweg kommt im vorliegenden Gutachten zur Anwendung, da die zonalen Endwerte im Gegensatz zu den zonalen Anfangswerten hinreichend sicher nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden können. Werden für diesen Fall die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nach dem Komponentenverfahren und dem Modell Niedersachsen abgeleitet, sind die maßgeblichen Formeln beider Verfahren vom Anfangs- auf den Endwert umzustellen.

Mit Rücksicht auf die Datenlage werden - abweichend von der Regel - zunächst die Vergleichswertverfahren für den zonalen Endwert beschrieben und ihre Anwendbarkeit im Sanierungsgebiet geprüft. Erst dann wird auf die Vergleichswertverfahren für den zonalen Anfangswert eingegangen.

4.4.2 Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte

4.4.2.1 mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

(1) Die Grundsätze des Vergleichswertverfahrens sind in § 15 Abs. 1 ImmoWertV geregelt. Die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) enthält ergänzende Empfehlungen. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert für den zonalen Endwert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ermittelt (Vergleichspreisverfahren). Für die Ableitung der Vergleichspreise

¹⁹ OVG Saarland, Urteil vom 9. Dezember 2009 – 1 A 387/08 –, juris, RdNr. 88 mit Verweis auf den Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, 90. EL, Jan. 2009, § 28 WertV, RdNr. 14. (Vgl. 139. EL, Aug. 2020, § 154 BauGB, RdNr. 116.)

²⁰ Z. B. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20. Mai 2014 – 14 A 396/12 –, juris, Leitsatz.

²¹ Z. B. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 9. Juli 2001 – 1 M 22/00 –, 8. Leitsatz.

²² „Das kann auch eine Methode sein, mit der aus einem marktwirtschaftlich ermittelten Endwert durch mehrfach wiederholende Iteration der Anfangswert näherungsweise gefunden werden kann.“ BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 2010 – 4 B 11/10 –, juris, RdNr. 6. In Rede stand die Anwendbarkeit des Hagedorn-Verfahrens.

sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zonalen Endwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (Vergleichsgrundstücke).

Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsgrundstücke mit dem zonalen Endwertgrundstück liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer Lage-, Nutzbarkeits- und Beschaffenheitsmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Bei den Abweichungen sollte es sich jedoch nur um „einzelne“ mit möglichst moderaten Wertabständen handeln, um die Vergleichbarkeit zu wahren. Entsprechendes gilt auch für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen zwischen den Kaufpreiszeitpunkten und dem Wertermittlungstichtag. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Auswahlkriterium für die Heranziehung von Kaufpreisen ist dementsprechend die Qualität des jeweiligen zonalen Endwertgrundstücks im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB, wie sie sich nach und aufgrund der Sanierung ergibt. Die erforderliche Anzahl Vergleichspreise richtet sich insbesondere nach ihrer Homogenität, d. h. dem Ausmaß ihrer Streuung um den Mittelwert. Erfahrungsgemäß reichen um die zehn Vergleichspreise aus. Bei einer größeren Anzahl ändert sich der Mittelwert nicht mehr signifikant. Je nach Sachverhalt können auch fünf bis sieben voneinander unabhängige Vergleichspreise ausreichen, wenn deren Streuung um den Mittelwert nicht erheblich ist. Aber auch das Vorhandensein von nur einem geeigneten Vergleichsgrundstück schließt nach einem Urteil des BGH die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausnahmsweise nicht aus. Zu beachten sei dann allerdings, „dass das Vergleichsgrundstück nicht nur hinsichtlich seiner Qualität, sondern auch hinsichtlich des Preises „vergleichbar“ sein muss“.²³ Bei nicht ausreichender Anzahl Vergleichspreise sollte indes das Vergleichspreisverfahren nicht verworfen, sondern der ermittelte Vergleichswert bei der Wertbemessung mit geringerem Gewicht berücksichtigt werden.

(3) Aus förmlich festgelegten Sanierungsgebieten selbst kommen für die Ableitung von Vergleichspreisen grundsätzlich nur Kaufpreise für unbebaute Vergleichsgrundstücke in Frage, die zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert veräußert worden sind, die also die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB berücksichtigen (sanierungsbeeinflusste Kaufpreise). Es handelt sich hierbei um Veräußerungen der Gemeinde bzw. des Sanierungsträgers zum sogenannten Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB oder um den Grunderwerb zwischen Privaten, wenn der Kaufpreis die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets zulässigerweise bereits im vollen Umfang oder in Teilen berücksichtigt, auch wenn die Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Kaufpreise sind daher vor ihrer Verwendung daraufhin zu überprüfen, ob und inwieweit sie den Neuordnungswert abbilden. Noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen bzw. fehlende Neuordnungsanteile sind wertmäßig in den Kaufpreisen zu berücksichtigen.

Findet sich in einem Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, was wohl die Regel ist, können Vergleichspreise auch aus

²³ BHG, Urteil vom 1. Juli 1982 – III ZR 10/81 –, juris, Rdnr. 21.

Vergleichsgebieten herangezogen werden (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, deren städtebauliche Struktur und Lage auf dem Grundstücksmarkt mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach und aufgrund der Sanierung hinreichend vergleichbar sind und insbesondere keine (wenige) städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweisen (sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete).

(3) Für die Ermittlung der zonalen Endwerte des Sanierungsgebiets Dresden-Hechtviertel im Vergleichspreisverfahren wurde das gesamte Stadtgebiet Dresden auf Vergleichsgebiete untersucht, die hinsichtlich ihrer Gebietsstruktur vergleichbar sind. Insbesondere wurden nur Gebiete mit Geschossbauten in geschlossener Bauweise betrachtet. Aufgrund der Verteilung dieser Gebiete im Dresdner Stadtgebiet wurde durch den Gutachterausschuss entschieden, die Auswahl auf die Gemarkung Dresden-Neustadt zu beschränken. Damit wird die lagemäßige Vergleichbarkeit weitgehend gewahrt und entsprechende Anpassungen von vornherein auf ein Minimum begrenzt. Zu berücksichtigende Abweichungen in weiteren Grundstücksmerkmalen beschränken sich in erster Linie auf Unterschiede in der wertrelevanten Geschossflächenzahl. In den Vergleichsgebieten sind zum Wertermittlungstichtag nahezu sämtliche Gebäude saniert. Die Ausstattung und der Zustand der Erschließungsanlagen entsprechen im Wesentlichen den ihnen obliegenden Anforderungen. Die Quartiere weisen in der Gesamtschau nicht die städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB auf, die zur Einleitung des städtebaulichen Sanierungsverfahrens Dresden-Hechtviertel geführt haben, sodass sie (vorrangig) als sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete herangezogen werden können.

Um bei der Ableitung der Vergleichspreise auch den Einfluss von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu begrenzen, werden zur Wahrung des zeitlichen Zusammenhangs mit dem Wertermittlungstichtag nur Kaufpreise verwendet, die in den letzten (rund) fünf Jahren vor diesem Datum vereinbart worden sind, also aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 20. November 2020 stammen. In den Vergleichsgebieten liegen für diesen Zeitraum ausreichend viele Kaufpreise für das Vergleichspreisverfahren vor. Wegen der Anpassung der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4. verwiesen.

4.4.2.2 mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)

(1) Der Vergleichswert für den zonalen Endwert kann im Vergleichswertverfahren - in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV - auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren).

Der Bodenrichtwert ist gemäß § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens. Er wird vom örtlichen Gutachterausschuss für räumlich zusammenhängende Gebiete ermittelt (Bodenrichtwertzonen) und bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwertzonen sollen jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Bezüglich der Grundstückslage sind Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass lagebedingte Bodenwertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten

soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Aus wertermittlungstechnischen Gründen kann es zweckmäßig sein, die örtliche Lage des Bodenrichtwertgrundstücks festzulegen.

Von Gesetzes wegen sind Bodenrichtwerte jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (Allgemeine Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Für den Bereich der Landeshauptstadt Dresden werden allgemeine Bodenrichtwerte zum Ende jedes geraden Kalenderjahres ermittelt, zuletzt zum 31. Dezember 2018 (§ 11 Abs. 1 Satz 1 SächsGAVO). Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, z. B. für Sanierungsgebiete, auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (Besondere Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB).

Bodenrichtwerte sind für den Preisvergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts - im speziellen Fall mit denen des zonalen Endwertgrundstücks - übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks von denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Das Bodenrichtwertverfahren ist gegenüber dem Vergleichspreisverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke - auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete - grundsätzlich nachrangig.²⁴ Der Vorrang des Vergleichspreisverfahrens ist jedenfalls dann gegeben, „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“.²⁵

(2) Für das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel sind besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte auf Antrag hin ermittelt und zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2012 fortgeschrieben worden. Die Fortschreibung erfolgte unter der Annahme, dass sämtliche noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen entsprechend des Erneuerungskonzeptes umgesetzt werden. Somit war die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets im Jahre 2012 noch nicht vollends erlebbar und die ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit einem Risiko behaftet. Hinzu kommt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bis zum Wertermittlungsstichtag mehr als erheblich verändert haben, so dass eine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte über den vergangenen Zeitraum für nicht angemessen gehalten wird. Jedenfalls scheidet eine Umrechnung auf die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse mit Hilfe der im Abschnitt 4.4.4.1 angegebenen - ansonsten aber anwendbaren - Bodenpreisindexreihe für den Grundstückstyp „Geschossbau (Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in geschlossener Bauweise“ aus. Die besonderen

²⁴ BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90 –, juris, Rdnr. 10.

²⁵ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04 –, juris, Rdnr. 42; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 5. November 2009 – OVG 2 B 7.07 –, juris, Rdnr. 18.

sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2012 werden daher für die Ermittlung der zonalen Endwerte nicht herangezogen.

(3) Bodenrichtwerte für die Ermittlung von zonalen Endwerten können ebenso auch aus den sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten herangezogen werden, die für die Selektion von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke im vorhergehenden Abschnitt abgegrenzt worden sind. Im Vergleich zu den besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten des Sanierungsgebiets liegen die allgemeinen Bodenrichtwerte für einen aktuellen Stichtag vor. Für dieses Gutachten maßgeblich sind die vom örtlichen Gutachterausschuss zuletzt zum 31. Dezember 2018 für das Stadtgebiet ermittelten Bodenrichtwerte. Das Bodenrichtwertverfahren für zonale Endwerte lässt sich auf diejenigen Bodenrichtwerte aus den Vergleichsgebieten beschränken, die den Wertverhältnissen des zonalen Endwertgrundstücks am ehesten entsprechen. Wegen der Anpassung der Bodenrichtwerte an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.2.3 mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke

(1) Wegen der im Allgemeinen oftmals nur unzureichenden Anzahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ist es unter Umständen erforderlich, auch sanierungsbeeinflusste Kaufpreise von bebauten Grundstücken heranzuziehen, indem zur Ermittlung des jeweiligen Bodenwertanteils am Kaufpreis der Anteil für die baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil), z. B. nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV), modellhaft herausgerechnet wird. Hierzu wird im Rahmen der Kaufpreisauswertung der Sachwert des betreffenden Grundstücks ermittelt. Dieser wird mit dem Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt und mit dem maßgeblichen Bodenrichtwert multipliziert. Der so erhaltene „korrigierte“ Bodenwertanteil wird für die Ableitung eines „Vergleichspreises“ im Vergleichswertverfahren verwendet. Entscheidend für die „Genauigkeit“ des „korrigierten“ Bodenwertanteils ist die hinreichende Aktualität des in die Herausrechnung eingehenden Bodenrichtwerts.

Das Verfahren der wertmäßigen Aufspaltung in Bodenwert- und Gebäudewertanteil nach dem Modell des Sachwertverfahrens hat bei Bodenwertanteilen, die weniger als die Hälfte des Kaufpreises ausmachen, ungünstige Fehlereigenschaften. Die Eignung des Verfahrens muss daher im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG zur Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (Kapitel 4.4.1) besonders gewürdigt werden, denn die Regelungen des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) sind nur entsprechend anwendbar. Wegen der vorhandenen baulichen Anlagen stimmen die Vergleichsgrundstücke nicht hinreichend mit dem per definitionem unbebauten zonalen Endwertgrundstück überein (vgl. Abschnitt 4.2.). Jedenfalls sollten die Ergebnisse des Verfahrens mit einem (deutlich) geringeren Gewicht bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden (siehe Abschnitt 4.5).

(2) Aus dem Sanierungsgebiet selbst kommen für die Herausrechnung von Bodenwertanteilen aus Kaufpreisen grundsätzlich nur Verkäufe von bebauten Grundstücken in Betracht, die zulässigerweise zum Neuordnungswert im Sinne von § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB veräußert worden sind. Allerdings sind solche Kaufpreise nicht ohne weiteres verwertbar (siehe hierzu Abschnitt 4.4.2.1). In erster Linie

werden daher geeignete sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke aus den Vergleichsgebieten heranzuziehen sein, die dem Gutachterausschuss auch für die Auswahl der Vergleichspreise unbebauter Grundstücke zur Verfügung stehen (ebenfalls Abschnitt 4.4.2.1).

Da die letzte Fortschreibung der allgemeinen Bodenrichtwerte vom 31. Dezember 2018 datiert, wird für die Selektion der bebauten Vergleichsgrundstücke auf den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungstichtag 20. November 2020 - also knapp zwei Jahre - abgestellt. Zur Anpassung der Bodenwertanteile der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird wiederum auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.2.4 mittels intersubjektiver Schätzung

(1) Ergeben sich bei schlechter Datengrundlage unsichere oder widersprüchliche Ergebnisse für den zonalen Endwert, kann dessen Werthöhe im Einzelfall durch einen intersubjektiven Preisvergleich plausibilisiert werden. Beim intersubjektiven Preisvergleich werden mit spezieller Marktkenntnis und Erfahrung der Gutachter auf den Quadratmeter bezogene Werthöhen oder Zu- oder Abschläge wegen abweichender Grundstücksmerkmale, insbesondere in der Lage, in freier Überzeugung geschätzt (Expertenschätzung).²⁶ Der Expertenschätzung sind einheitliche Rahmenbedingungen zugrunde zu legen. Der intersubjektive Preisvergleich rechnet bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten formal zu der Möglichkeit, bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen die Ermittlung nicht nur deduktiv, sondern auch in „anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise“ vorzunehmen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

(2) Die pauschale Schätzung der zonalen Endwerte zum Wertermittlungstichtag wird von den einzelnen Mitgliedern des Gutachterausschusses unabhängig voneinander, also unbeeinflusst von den Meinungen der anderen, auf der Basis des vorhandenen Datenmaterials vorgenommen. Insofern besitzen die Experten denselben Informationsstand. Die Einzelergebnisse der Expertenschätzung werden gemittelt, der Mittelwert als intersubjektiver Vergleichswert verwendet. Nur bei großer Streuung der Einzelergebnisse sind die Gründe hierfür zu hinterfragen und offenkundige Fehleinschätzungen zu streichen. Eine weitere Objektivierung kann vorgenommen werden, indem zuvor von den Gutachtern - dem Prinzip des Preisvergleichs genügend - entsprechende Schätzungen in ähnlich gelagerten Sachverhalten vorgenommen werden, bei denen die zu schätzenden Werte zwar bekannt, aber den Experten vorher nicht mitgeteilt worden sind. Das mittlere relative Maß der dabei festgestellten Fehlschätzungen kann als Korrekturfaktor im Wertermittlungsfall verwendet werden.

²⁶ Zur Zulässigkeit s. BGH, Urteil vom 6. Dezember 2012 – VII ZR 84/10 –, juris, RdNr. 22.

4.4.3 Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte

Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an das Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte wird auf die entsprechenden Ausführungen in den Abschnitten 4.4.2.1 bis 4.4.2.3 zum Vergleichspreisverfahren bzw. Bodenrichtwertverfahren für zonale Endwerte verwiesen.

4.4.3.1 mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

(1) Für die Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zonalen Anfangswertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Demzufolge dürfen - wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur sanierungsunbeeinflussten bzw. zur Anfangswertqualität - nur solche Kaufpreise verwendet werden, die weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung beeinflusst sind (sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise).

Bei sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen aus dem Sanierungsgebiet handelt es sich regelmäßig um Kaufpreise, die einer sanierungsrechtlichen Preisprüfung gemäß § 153 Abs. 2 BauGB unterworfen und genehmigt worden sind. Im Falle einer genehmigten Überschreitung des maßgebenden sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts können diese Kaufpreise allerdings nur herangezogen werden, wenn die Überschreitung bekannt ist bzw. erfasst werden kann.²⁷

Sanierungsgebiete sind weit überwiegend bebaute Bereiche. Vorhandene Kaufpreise rühren daher in der Regel aus dem Verkauf bebauter Grundstücke. Findet sich demzufolge im Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, können prinzipiell auch Vergleichspreise aus Vergleichsgebieten herangezogen werden. Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, deren städtebauliche Struktur und Lage auf dem Grundstücksmarkt mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, insbesondere vergleichbare städtebauliche Missstände aufweisen (sanierungsunbeeinflusste Vergleichsgebiete). Sofern in den Vergleichsgebieten eine Sanierung ebenfalls in Aussicht steht, dürfen entsprechende Kaufpreise nur berücksichtigt werden, wenn der sanierungsbedingte Werteeinfluss erfasst werden kann.

(2) Entsprechend der in Abschnitt 4.4.2.1. beschriebenen Vorgehensweise zur Auswahl von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen wird das Suchgebiet für die Selektion von sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen ebenfalls auf die Gemarkung Dresden-Neustadt eingegrenzt. Danach sind in der Gemarkung Dresden-Neustadt allenfalls nur wenige Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Gebieten, die hinsichtlich der städtebaulichen Missstände mit den damaligen Verhältnissen im Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel vergleichbar sind, für das Vergleichspreisverfahren aufzufinden. Vielmehr stellen sich die Vergleichsgebiete als nahezu vollständig bebaut und saniert dar. Die Suche nach weiteren Vergleichsgebieten im Stadtgebiet erscheint nach einer Vorerhebung nicht lohnenswert.

²⁷ Vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90; juris, Rdnr. 43.

Gegebenenfalls vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Quartieren, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsunbeeinflussten Zustand zumindest (teilweise) ähneln, sind bei der Ermittlung der zonalen Anfangswerte - ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet - mit einzubeziehen. Um den zeitlichen Zusammenhang dieser Kaufpreise zum Wertermittlungstichtag 20. November 2020 zu gewährleisten, wird für die Selektion ebenfalls der Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 20. November 2020 gewählt. Zur Anpassung der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Anfangswertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird wiederum auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.3.2 mit geeigneten Bodenrichtwertverfahren (Bodenrichtwertverfahren)

(1) Der Vergleichswert für den zonalen Anfangswert kann grundsätzlich auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur sanierungsunbeeinflussten bzw. Anfangswertqualität muss es sich dabei um Bodenrichtwerte handeln, die keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abbilden (sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte). Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte können aus dem Sanierungsgebiet selbst oder auch aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten stammen. Hinsichtlich der Eignung der Bodenrichtwerte und der Verfahrensabwägung mit dem Vergleichspreisverfahren wird auf die Ausführungen im Abschnitt 4.4.2.2 verwiesen.

(2) Für das Sanierungsgebiet Hechtviertel sind die besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2012 fortgeschrieben worden. Ebenso wie die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2012 stehen sie in keinem Bezug zu den am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt. Sie werden daher ebenfalls nicht für die Bodenwertermittlung herangezogen.

(3) Im Stadtgebiet lassen sich keine Bodenrichtwertzonen auffinden, die mit den Wertverhältnissen der zonalen Anfangswertzonen im Sanierungsgebiet vergleichbar sind. Daher scheidet auch diese Möglichkeit der Verwendung von Bodenrichtwerten im Bodenrichtwertverfahren für zonale Anfangswerte aus.

4.4.3.3 mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Hinsichtlich der Anforderungen an die aufzusuchenden sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke kann auf die Darstellung des Vergleichspreisverfahrens für die zonalen Anfangswerte verwiesen werden (Abschnitt 4.4.3.1).

Bezüglich der wertmäßigen Aufspaltung in Bodenwert- und Gebäudewertanteil nach dem Modell des Sachwertverfahrens wird auf Abschnitt 4.4.2.3 verwiesen. Die in Frage kommenden Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet selbst scheiden aufgrund der in die Berechnung einfließenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte vom 1. Januar 2012 aus, weil diese in keinem Bezug (mehr) zu den am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen stehen (siehe auch 4.4.3.2).

Aus den außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Bereichen liegen nur vereinzelt Kaufpreise bebauter Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Objekt- und Gebietszustand vor.

Die Selektion ist wegen des Auswertevorgangs für den Bodenwertanteil am Kaufpreis auf den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungstichtag 20. November 2020 beschränkt. Hinsichtlich der Anpassung der Bodenwertanteile an die Nutzbarkeit des zonalen Anfangswertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.3.4 mittels intersubjektiver Schätzung

Für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts mittels intersubjektiver Schätzung gelten die Ausführungen im Kapitel 4.4.2.4 zur intersubjektiven Schätzung eines Vergleichswerts für den zonalen Endwert entsprechend.

4.4.4 Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren

4.4.4.1 Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten der Kaufpreise bzw. der Bodenrichtwerte und dem Wertermittlungstichtag sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen zu berücksichtigen (§§ 15 Abs. 1 Satz 4, 16 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden Bodenpreisindizes für ausgewählte Grundstückstypen. Der zum Wertermittlungstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht 2020 weist für den Geschossbau (Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in geschlossener Bauweise folgende Daten aus, die für die Ableitung der Indexreihe zur Verfügung standen. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 1. Juli des jeweiligen Jahres. Die Daten für das Jahr 2020 wurden durch den Gutachterausschuss separat ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag 20. November 2020 bezogen. Aufgrund der in den letzten Jahren dynamischen Preisentwicklung am Dresdner Grundstücksmarkt mit sehr großen Preisanstiegen binnen Jahresfrist erfolgt die konjunkturbedingte Anpassung der Vergleichspreise monatsgenau. Bei den mit “*” gekennzeichneten Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Jahrgang jeweils zum 1.7. des Jahres	Anzahl Kauffälle	Mittelwert (€/m ²)	Mittelwert, ohne Ausreißer (€/m ²)	Mittelwert, geglättet ²⁸ (€/m ²)	Indexzahl	Anpassung Kaufpreise
2010	4	147,49	147,49	216,92	0,50	4,77
2011	12	287,88	287,88	256,92	0,59	4,03
2012	26	304,43	304,43	293,38	0,68	3,53
2013	25	375,45	276,77	293,51	0,68	3,53
2014	26	352,08	316,06	338,95	0,78	3,05
2015	30	468,91	446,90	434,60	1,00	2,38
2016	21	528,56	528,56	519,75	1,20	1,99
2017	18	575,00	575,00	638,39	1,47	1,62
2018	7	875,00	875,00	795,28	1,83	1,30
2019	15	856,13*	856,13*	927,92*	2,14	1,12
20.11.2020	10	1124,40*	1124,40*	1.034,98*	2,38	1,00

4.4.4.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung

Zur Berücksichtigung von Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung sind für den örtlichen Grundstücksmarkt zutreffende Umrechnungskoeffizienten im Sinne von § 12 ImmoWertV heranzuziehen. Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht für die Landeshauptstadt Dresden 2020 eigene Umrechnungskoeffizienten gemäß § 9 ImmoWertV veröffentlicht. Untersucht wurde der Zusammenhang zwischen wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGfZ) als Indikator für die bauliche Ausnutzung und relativem Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Es ergab sich der folgende mathematische Zusammenhang²⁹:

$$\text{Bodenpreis}_{\text{Grundstück}} = 286,58 \times \text{WGfZ}_{\text{Grundstück}} + 125,06$$

Die sich ergebenden Umrechnungskoeffizienten sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

WGfZ _{geschl.}	UK _{WGfZ}	WGfZ _{geschl.}	UK _{WGfZ}	WGfZ _{geschl.}	UK _{WGfZ}
1,20	0,67	2,10	1,04	3,00	1,41
1,30	0,71	2,20	1,08	3,10	1,45
1,40	0,75	2,30	1,12	3,20	1,49
1,50	0,80	2,40	1,16	3,30	1,53
1,60	0,84	2,50	1,20	3,40	1,57
1,70	0,88	2,60	1,25	3,50	1,61
1,80	0,92	2,70	1,29	3,60	1,66
1,90	0,96	2,80	1,33	3,70	1,70
2,00	1,00	2,90	1,37	3,80	1,74

²⁸ Bei Anwendung des geglätteten Mittelwertes werden die Werte des Vorjahres und des nachfolgenden Jahres mit einfachem Gewicht mitberücksichtigt; die Werte des Bezugsjahres gehen mit doppeltem Gewicht ein.

²⁹ Für den mathematischen Zusammenhang ergab sich ein Bestimmtheitsmaß R² von 0,45.

Bei Anpassungen zur Berücksichtigung von Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Gutachten mit der obenstehenden Formel gerechnet.

4.4.5 Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

4.4.5.1 Komponentenverfahren

Beim Komponentenverfahren wird üblicherweise der Endwert ausgehend vom Anfangswert durch Addition der einzelnen maßnahmenbedingten Bodenwerterhöhungen (Komponenten) errechnet. Es ist auch anwendbar, wenn vom Endwert mit Hilfe der Komponenten auf den Anfangswert geschlossen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Werteeinfluss der Komponenten auch in dem Fall in Abhängigkeit des (vorab unbekannten) Anfangswerts geschätzt wird. Bei einem prozentualen Zuschlag (p_A) zum Anfangswert (A) ergibt sich der entsprechende prozentuale Abschlag (p_E) vom Endwert (E) zu:

$$p_E [\%] = \left(1 - \frac{100}{100 + p_A [\%]} \right) \times 100$$

Wird der relative Werteeinfluss der Komponenten sukzessiv - also nacheinander - berücksichtigt, ist die prozentuale Schätzung des Zuschlags am jeweiligen Zwischenwert vorzunehmen und dann wiederum auf einen Abschlag umzustellen.

Die Anwendung des Komponentenverfahrens setzt voraus, dass die Komponenten einzelnen Sanierungsmaßnahmen zugeordnet werden können. Durch Gegenüberstellung der Anfangswert- und der Endwertqualität des betreffenden Grundstücks können die sanierungsbedingten Unterschiede in den Grundstücksmerkmalen mit den hierfür verantwortlichen Maßnahmen substantiiert werden. Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale werden durch verbindliche Bauleitplanung sowie durch Ordnungs- und öffentliche Baumaßnahmen, Beschaffenheitsmerkmale durch öffentliche und private Ordnungs- und Baumaßnahmen im Wert gesteigert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Maßnahmen die Lage-, Nutzbarkeits- und Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks sowohl (jeweils) für sich (allein) als auch insgesamt beeinflussen können. Außerdem können sie (allgemein) gebiets- und nachbarschaftsbezogen wie auch nur grundstücksspezifisch wirken. Bei der Feststellung der Komponenten ist - wie bei jeder Wertermittlung - zu beachten, dass keine wechselseitigen Beziehungen (Korrelationen) zwischen ihnen bestehen dürfen, um eine Mehrfachberücksichtigung von Bodenwerterhöhungen auszuschließen. Entsprechendes gilt auch für eine Gegenüberstellung der End- und Anfangswertqualität der betreffenden Bewertungszone.

Als zu berücksichtigende Komponenten gelten im Allgemeinen

- **allgemeine Sanierungsvorteile**, die sich allein durch die Absicht der Gemeinde, eine Sanierung durchzuführen, und die Chance privater Grundeigentümer, Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse für bauliche Investitionen in Anspruch nehmen zu können, einstellen (Initialeffekt); diese Umstände verfestigen die Aussicht auf eine allgemeine Verbesserung der Wertverhältnisse im Sanierungsgebiet,

- **Lagevorteile** für Wohnen und Gewerbe durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit der Bebauung sowie des näheren und weiteren Umfelds, durch Gestaltung von Plätzen und Verweilzonen, durch Ergänzung und Ausbau der sozialen Infrastruktur, durch Verlegung von störenden Gewerbebetrieben sowie durch Minderung von Lärmimmissionen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen,
- **Erschließungsvorteile** durch erstmalige Herstellung oder Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 1 BauGB, gegebenenfalls einschließlich ihrer ansehnlichen Gestaltung und Möblierung, wobei dadurch verursachte Lageverbesserungen eventuell bereits in den *Lagevorteilen* erfasst sind,
- **Nutzbarkeitsvorteile** durch Fortentwicklung der Art des Baugebiets (Umzonung) und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Aufzonung), durch Schaffung baureifen Landes und durch Aktivierung von bisher brachliegenden oder mindergenutzten Flächen für bauliche oder sonstige Zwecke.

Der allgemeine Sanierungsvorteil liegt je nach Größe des Sanierungsgebiets und dem Grad der Erneuerung in einer Größenordnung von einem bis fünf Prozent des durchschnittlichen Anfangswerts und damit innerhalb des der Behörde zustehenden Wertermittlungsspielraums. Aufgrund seiner häufig geringen Größenordnung lässt sich der allgemeine Sanierungsvorteil kaum aus Vergleichspreisen errechnen. Daher wird er in der Regel durch intersubjektiven Preisvergleich oder gemeinsam mit anderen Lagevorteilen ermittelt. Üblicherweise wird der allgemeine Sanierungsvorteil für das Sanierungsgebiet einheitlich angesetzt.

Lagevorteile können mit Hilfe von Lagefaktoren, die relative Lageunterschiede sonst gleichartiger Grundstücke erfassen, oder im sogenannten Mietsäulenverfahren ermittelt oder intersubjektiv geschätzt werden. Lagefaktoren werden im Sinne von § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise oder hierfür geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt, indem die betreffenden nach Wohnlage oder Geschäftslage klassifizierten Grundstücke bzw. Bodenrichtwertgrundstücke unter Berücksichtigung von Abweichungen in anderen Grundstücksmerkmalen und der allgemeinen Wertverhältnisse wertmäßig miteinander verglichen werden. Beim Mietsäulenverfahren werden Abweichungen von Lage- und Nutzbarkeitsmerkmalen zwischen Vergleichsgrundstücken und Wertermittlungsobjekt mit marktüblich erzielbaren Erträgen im Sinne von § 18 ImmoWertV berücksichtigt. Es eignet sich vor allem bei Grundstücken mit zulässiger Mischnutzung. Zur Ermittlung des Wertunterschieds werden im einfachsten Modell die geschossweise unterschiedlich anfallenden Erträge jeweils aufaddiert, sodann auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen und anschließend mit den zugehörigen Bodenwerten ins Verhältnis gesetzt.

Erschließungsvorteile aufgrund der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 BauGB lassen sich aufspalten in einen *Erschließungsbeitrags- und Ausbaubeitragsvorteil* und einen herstellungs- und ausbaubedingten *Lage- und Erschließungsvorteil*. Der Erschließungsbeitrags- und Ausbaubeitragsvorteil manifestiert sich in der entsprechenden Abgabefreiheit des Grundstücks. Er kann grundsätzlich auf der Grundlage von ersparten Aufwendungen für die Herstellung und den Ausbau von Erschließungsanlagen ermittelt werden, sofern laut BVerwG die tatsächlichen Umstände, die den Rückschluss von fiktiven

Erschließungs- und Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden können.³⁰ Im Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel tritt ein solcher Vorteil indes nicht ein. Es wurden keine Erschließungsanlagen erstmalig im Sinne des BauGB hergestellt. Für durchgeführte Ausbaumaßnahmen im Sinne des KAG ist in der Landeshauptstadt Dresden Beitragsfreiheit auch ohne förmliche Sanierung gegeben, da eine entsprechende Straßenausbaubeitragsatzung fehlt.³¹ Der verbleibende ausbaubedingte Lage- und Erschließungsvorteil beruht insbesondere auf einer ansehnlicheren Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Minderung von Verkehrsemissionen und der verbesserten Zugänglichkeit von Grundstücken. Er muss nicht eigens ausgewiesen werden, sondern wird im vorliegenden Gutachten bei der Bemessung der sanierungsbedingten Lagevorteile (vorherige Komponente) mitberücksichtigt.

Nutzbarkeitsvorteile treten vor allem durch höherwertigere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung in einem Sanierungsbebauungsplan ein. Nutzungsvorteile, die durch Änderungen in der Art der baulichen Nutzung (§§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO) entstehen, können auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen bzw. hierfür geeigneten Bodenrichtwerten aus jeweils vergleichbaren Baugebieten außerhalb des Sanierungsgebiets ermittelt werden. Zur Berücksichtigung von Änderungen im wertrelevanten Maß der baulichen Nutzung liegen für den örtlichen Grundstücksmarkt zutreffende Umrechnungskoeffizienten im Sinne von § 12 ImmoWertV vor (siehe hierzu Abschnitt 4.4.4.2).

Das Komponentenverfahren entspricht aufgrund des Vorgehens in der Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale dem Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt.³²

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel wurden die maßgeblichen Komponenten auf der Grundlage des folgenden Schemas identifiziert:

Qualitätsbestimmung für den zonalen Anfangswert (Zustand ohne Aussicht auf Sanierung)	Zustandsänderungen bewirkende Sanierungsmaßnahmen	Qualitätsbestimmung für den zonalen Endwert (Zustand nach und aufgrund der Sanierung)
Gebiets-, zonen- und grundstücksbezogener Zustand, als wäre die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden.	Planungs-, Bau- und Ordnungsmaßnahmen	Gebiets-, zonen- und grundstücksbezogener Zustand, wie er sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt.
Anfangswertbedeutsame <ul style="list-style-type: none"> – Lage-, – Nutzbarkeits- und – Beschaffenheitsmerkmale 	gegliedert in <ul style="list-style-type: none"> – gebiets-, – nachbarschafts- und – grundstücksbezogene Maßnahmen 	Endwertbedeutsame <ul style="list-style-type: none"> – Lage-, – Nutzbarkeits- und – Beschaffenheitsmerkmale

³⁰ BVerwG, Beschluss vom 21. Januar 2005 – 4 B 1/05, juris, Rdnr. 12.

³¹ Die hierfür maßgebliche Straßenausbaubeitragsatzung vom 28. Januar 2010 wurde mit Wirkung zum 19. Dezember 1996 aufgehoben.

³² Vgl. nur Bayerischer VGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – 15 CS 07.817 – juris, Rdnr. 14; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04, juris, Rdnr. 50.

Dabei stellte sich heraus, dass die durchgeführten sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen - unabhängig von einem allgemeinen Sanierungsvorteil, der das gesamte Sanierungsgebiet erfasst - in allen Bewertungszonen zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes und der Lagegunst für Wohnzwecke geführt haben.

... Verbesserung der Wohnlage

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Verbesserung der Wohnlage wertete der Gutachterausschuss auf der Grundlage des von ihm geführten Wohnlageatlases in einem stadtweiten Vergleich Bodenrichtwerte der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit Stand vom **31. Dezember 2018** in „mittlerer“ Wohnlage aus. Die mittlere Wohnlage, also Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile, ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage, haben.

Die „mittlere“ Wohnlage wird in zwei Untergruppen, zum einen die „schlechtere mittlere Wohnlage“, zum anderen die „bessere mittlere Wohnlage“, unterteilt. Zur Bestimmung des relativen Wertunterschieds wurden Bodenrichtwerte für Geschossbauten mit der Nutzungsart Wohnen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ des gesamten Stadtgebietes Dresden ins Verhältnis gesetzt. Ausgeschlossen wurden jedoch Bodenrichtwertzonen, die für sogenannte Plattenbauten, für den individuellen Wohnungsbau, für gemischt genutzte Grundstücke und für Außenbereiche gelten.

Beschreibung der zugrunde liegenden Stichprobe:

Bodenrichtwerte (BRW) [Stand]	Anzahl BRW	Wert [EUR/m ²]		
		Minimum	Maximum	Ø
31.12.2018 ³³	99	110	950	306

Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich die sanierungsbedingte Verbesserung der Wohnlage im Sanierungsgebiet. Es ergibt sich die folgende relative Wertsteigerung:

Nutzungsart Wohnen	durchschnittlicher Bodenrichtwert zum 31.12.2018	relativer Unterschied
„schlechtere mittlere Wohnlage“	292 EUR/m ²	8,90 %
„bessere mittlere Wohnlage“	318 EUR/m ²	

³³ Vergleichend und informativ dazu das Bodenrichtwertniveau in mittlerer Lage zum 31. Dezember 2020: 140 bis 1700 EUR/m²; Ø: 511 EUR/m². Diese liegen aber nach dem Bewertungsstichtag 20. November 2020 und können somit nicht herangezogen werden.

Umgekehrt ergibt sich daraus für die Verwendung im aktuellen Komponentenverfahren ein Abschlag von der „besseren mittleren Wohnlage“ zur „schlechteren mittleren Wohnlage“ in Höhe von

$$\left(1 - \frac{100}{100 + 8,90}\right) \times 100 = \mathbf{8,17 \%}$$

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel wirken sich die Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung auf den Zustand und die Ausstattung der Erschließungsanlagen, die Ausstattung mit Straßenbegleitgrün, die Ansehnlichkeit der Nachbargebäude sowie die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen aus. Hinsichtlich der Wohnlageeinstufung sind Verbesserungen bei der Immissionsbelastung (Straßenverkehr) und des Freiflächenangebots im öffentlichen Raum einschlägig. Dennoch kann - trotz der durchgreifenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme - das Erreichen einer guten Wohnlage, bedingt durch die kompakte Bebauung, nicht festgestellt werden. Deshalb verbleibt das Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel insgesamt in der „mittleren Wohnlage“, erreicht wegen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aber eine Steigerung von der „schlechteren mittleren Wohnlage“ in die „bessere mittlere Wohnlage“. Die Bodenwerterhöhung deckt dementsprechend den ausbaubedingten Lage- und Erschließungsvorteil mit ab, der durch die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet bewirkt worden ist.

4.4.5.2 Modell Niedersachsen

Das Modell Niedersachsen ist eine seit 1985 in Niedersachsen entwickelte und laufend gehaltene mathematisch-statistische Auswertung von entrichteten Ausgleichsbeträgen in Abhängigkeit der vorgefundenen städtebaulichen Missstände und den zu ihrer Behebung durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen werden jeweils in einem Bewertungsrahmen klassifiziert. Beide Rahmen sind dazu in die vier Komplexe „Bebauung“, „Struktur“, „Nutzung“ und „Umfeld“ eingeteilt und diese wiederum in die Klassen Null bis Zehn (von der geringsten bis zur größten Auswirkung) gegliedert. Die jeweils vierundvierzig Klassen sind mit Stichwortangaben für die graduell gestuften Missstände bzw. Maßnahmen belegt, wobei die Bebauung und das Umfeld gebietsbezogen und die Struktur und Nutzung hingegen grundstücksbezogen klassifiziert sind. Die beiden Klassifikationsrahmen sind dem Gutachten als Anlagen 9 und 10 beigefügt. Vom Modell werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, wie eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen oder dingliche Nutzungsrechte an Grundstücken, erfasst. Diese sind anschließend separat zu berücksichtigen.

Das Modell liefert nach Einstufung der Missstände und Maßnahmen im betroffenen Gebiet bzw. bei dem in Rede stehenden Grundstück eine Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als Vomhundertsatz des auf den Quadratmeter bezogenen Anfangswerts. Hierzu werden aus den jeweils vier Einzelwerten der Komplexe arithmetische Durchschnittswerte für Missstände und Maßnahmen errechnet und in die mathematisch-statistisch ermittelte Regressionsformel eingesetzt. Sofern im Sanierungsgebiet keine Missstände oder Maßnahmen innerhalb eines Komplexes angetroffen werden, ist zwingend die Klassenzahl „Null“ zu vergeben. Nicht erfasste Missstände oder Maßnahmen sind

sachlogisch in die Klassifikationsrahmen einzupassen. Mehrfacheinstufungen innerhalb eines Komplexes sind vorab zu mitteln. Das Modell Niedersachsen ist in der Rechtsprechung anerkannt.³⁴

Die derzeit aktuelle Stichprobe des Modells Niedersachsen 2008 enthält 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von Grundstückseigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 48 Sanierungsgebieten in 45 niedersächsischen Gemeinden.³⁵ Die einzelnen Datensätze repräsentieren durchschnittlich 20 Einzelfälle. Die mit den aktuellen Datensätzen ermittelte Regressionsfunktion lautet

$$E^{-0,15} = 1,15928 - 0,41398 \times A^{-0,15} - 0,11918 \times (Mi \times Ma)^{0,30}$$

mit der prozentualen Bodenwerterhöhung E , dem Anfangswert A in €/m², der mittleren Einstufung Mi der Missstände und der mittleren Einstufung Ma der Maßnahmen. Mit der Regressionsfunktion berechnete prozentuale Gebrauchswerte für verschiedene Anfangswerte und Missstände bzw. Maßnahmen sind in Matrixschreibweise dargestellt (Wertmatrizen).³⁶ Das Modell ist für ein Anfangswertniveau von 20 EUR/m² bis 600 EUR/m² und für Wertsteigerungen von 3 % bis etwa 50 % des Anfangswerts geeignet. Bei Missständen und Maßnahmen ab 6/6 sollte Vorsicht walten, da für diesen Bereich nur relativ wenige Datensätze in die Auswertung eingegangen sind.³⁷ Da die Daten aus Niedersachsen stammen, ist zu prüfen, ob das Modell auf andere Grundstücksmärkte übertragbar ist. Diese Forderung ergibt sich ohnehin aus dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung).

Der Gutachterausschuss hat bereits 2015 Untersuchungen zur Übertragbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ auf Dresdner Verhältnisse angestellt. Hierfür wurden stichprobenartig die von Grundstückseigentümern gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB gezahlten Ablösebeträge aus verschiedenen Sanierungsgebieten mit den entsprechenden mit dem Modell Niedersachsen 2008 geschätzten Bodenwerterhöhungen verglichen.³⁸ Es ergaben sich keine signifikanten Unterschiede.

Aufgrund des aktuell herrschenden Bodenpreisniveaus wurde die Anwendbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ erneut überprüft und hierfür ein Marktanpassungsfaktor (MAF_{MN}) im Sinne von § 8 Abs. 2 ImmoWertV abgeleitet, der die aus dem Modell Niedersachsen vorläufig ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ($vSBWH$) an die allgemeinen Wertverhältnisse des

³⁴ Vgl. nur OVG des Saarlandes, Urteil vom 9. Dezember 2009 – 1 A 387/08 – juris, Rdnr. 71; Bayerischer VGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – juris, Rdnr. 14.

³⁵ Ruzyzka-Schwob, Gerd; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmund: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NAV KV) 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

³⁶ Ebenda, S.17. Die Wertmatrizen sind im vorliegenden Gutachten nicht abgebildet.

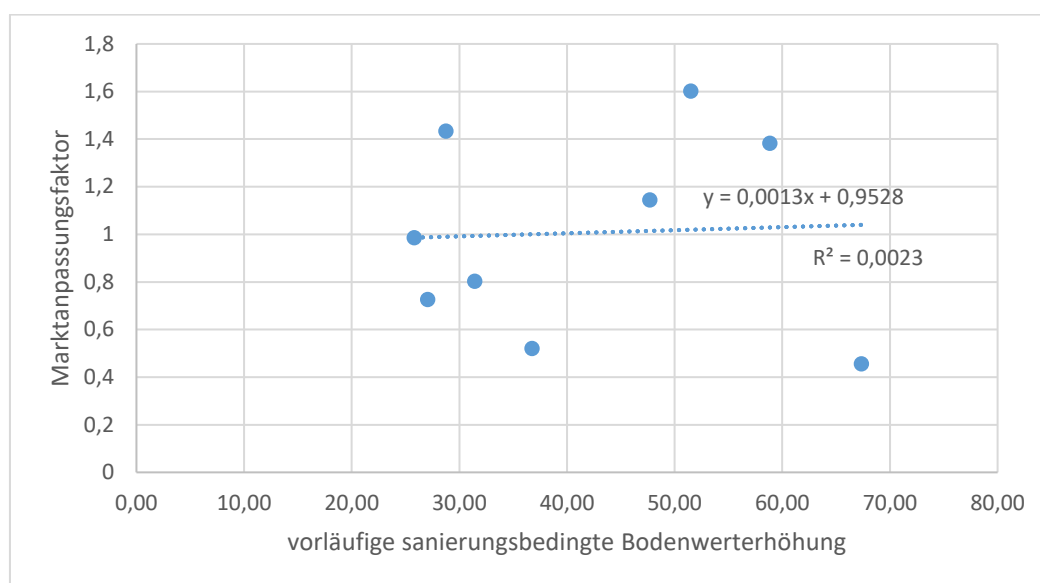
³⁷ Angaben zu den Modellgrenzen nach Ruzyzka-Schwob, Gerd: Sanierungsbewertung – Beispiele aus Niedersachsen, Vortrag anlässlich des Kurses „Wertermittlung nach dem BauGB“ des Instituts für Städtebau Berlin, November 2015, Blatt 21.

³⁸ Die den Ablösevereinbarungen zugrunde gelegten Bodenwerterhöhungen wurden aus den vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerten abgeleitet. Verbreitet akzeptierte Ablösebeträge können – laut Urteil des VG Hannover vom 30.09.2008 – 12 A 2532/05, nicht veröffentlicht, 10 – ein ‚selbständig tragendes Indiz‘ für die Annahme sein, dass die Eigentümer dies als Ausdruck der vom örtlichen Grundstücksmarkt getroffenen Einschätzung so akzeptieren. Insofern können Ablösebeträge durchaus für Vergleichszwecke verwendet werden.

Dresdner Grundstücksmarkts für Geschossbau (Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in geschlossener Bauweise anpasst (SBWH):

$$SBWH_{[\%]} = vSBWH_{[\%]} \times MAF_{MN}$$

Der Marktanpassungsfaktor wurde aus einer Anwendung des Modells Niedersachsen auf Paare von Bodenrichtwertgrundstücken mit jeweils unterschiedlicher Klassifikation im Stadtgebiet Dresden und den diesbezüglichen Bodenrichtwerten ermittelt. Mit diesem Faktor wird auch die Anwendbarkeit des Modells für ein höheres Anfangswertniveau als 600 EUR/m² ermöglicht. Die Marktanpassungsfaktoren nehmen folgenden Verlauf:



Die sich ergebende Regressionsgerade (linear) ist durch ein schwaches Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,0023 gekennzeichnet. Zur Marktanpassung der mittels „Modells Niedersachsen“ ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird auf den Median der Einzelwerte abgestellt, da dieser robuster gegenüber Ausreißern innerhalb der „Stichprobe“ ist. Dieser ergibt sich gerundet zu: **0,99**.

Mit dem Modell Niedersachsen wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter Berücksichtigung der Marktanpassung in Prozent des Anfangswerts (A) ermittelt. Daraus errechnet sich der Endwert (E) wie folgt:

$$E = A \times \frac{100 + SBWH}{100}$$

Da im vorliegenden Gutachten der Anfangswert nicht bekannt ist, ist vorstehende Formel vom Anfangswert auf den Endwert umzustellen:

$$A = E \times \frac{100}{100 + SBWH}$$

Zur Ermittlung der vorläufigen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Modell Niedersachsen werden die Einstufungen der jeweiligen Missstände und Maßnahmen von den Gutachterinnen und Gutachtern des Gutachterausschusses unabhängig voneinander geschätzt und anschließend - vor Anwendung der Wertmatrizen bzw. der Regressionsfunktion - gemittelt. Auf diese Weise werden die Schätzungen objektiviert (siehe Abschnitt 4.4.2.4).

4.5 Verfahrenswahl

4.5.1 für die zonalen Endwerte

Die Ermittlung der zonalen Endwerte erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV). Je nach zonenbezogener Verfügbarkeit von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen und geeigneten Bodenrichtwerten sowie der Aussagefähigkeit der jeweiligen Vergleichsgrundlagen werden die Vergleichswertverfahren prinzipiell in folgender Reihenfolge angewendet:

- Vergleichswertverfahren mit sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren),
- Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten (Bodenrichtwertverfahren),
- Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten,
- intersubjektive Schätzung.

Die prinzipielle Reihenfolge ergibt sich aufgrund von § 16 Abs. 1 ImmoWertV in Verbindung mit der oben zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Geeignetheit von Wertermittlungsverfahren. Die Vergleichswertverfahren mit sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter bzw. bebauter Grundstücke werden auch bei nicht ausreichender Zahl an Vergleichspreisen durchgeführt, wenn die Vergleichspreise ihrer Höhe nach „vergleichbar“ sind. Das verfahrensmäßige Manko wird durch geminderte Gewichtung der Vergleichswerte bei der Bemessung des zonalen Endwerts berücksichtigt.

4.5.2 für die zonalen Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte geschieht vorrangig nach dem

- Komponentenverfahren und dem
- Modell Niedersachsen 2008

auf der Grundlage der zuvor ermittelten zonalen Endwerte.

Sofern vereinzelt sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise für unbebaute und bebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet und im übrigen Stadtgebiet vorliegen, werden diese (jeweils) im Vergleichswertverfahren ausgewertet und die entsprechenden Vergleichswerte bei der Bemessung der zonalen Anfangswerte mit geringerem Gewicht berücksichtigt.

4.6 Wertbemessung

4.6.1 Grundsätze

Die zonalen End- und Anfangswerte sind entsprechend § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Dieser Grundsatz gilt in gleicher Weise auch für die sich gemäß § 154 Abs. 2 BauGB ergebenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Abgesehen von der zutreffenden Berücksichtigung der zonalen Grundstücksmerkmale haben die Ergebnisse die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen (Marktanpassung).

Für die Ermittlung der zonalen End- und Anfangswerte kommen in diesem Gutachten jeweils mehrere Verfahren zur Anwendung. Demgemäß sind die einzelnen Verfahrensergebnisse daran zu messen, ob und inwieweit sie den betreffenden Verfahrensanforderungen entsprechen und sie im Ergebnis geeignet sind, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zuverlässig zu ermitteln. Um dem hinreichend Rechnung zu tragen, wird den vorläufigen Verfahrensergebnissen ein ihrer Aussagefähigkeit entsprechendes Gewicht zugeordnet. Die Gewichtung wird vom Gutachterausschuss nach freier Überzeugung geschätzt und begründet. Die zonalen End- und Anfangswerte ergeben sich sodann durch gewogene Mittelbildung der mit Gewichten versehenen Einzelergebnisse.

4.6.2 Verfahrensgewichte für den Endwert

Für die Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den zonalen Endwert gelten folgende vom Gutachterausschuss sachverständig angesetzte Spannen:

Ermittlung des zonalen Endwerts		
Wertermittlungsverfahren	Gewichtsspanne	
	bei ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen bzw. geeigneten Bodenrichtwerten, je nach Aussagefähigkeit des Ergebnisses	bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen, abhängig von der Anzahl sowie der Aussagefähigkeit des Ergebnisses
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (4.4.2.1)	0,6 bis 1,0	0,2 bis 0,5
Bodenrichtwertverfahren (4.4.2.2)	Scheidet wegen Fehlens geeigneter Bodenrichtwerte aus.	
Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke (4.4.2.3)	0,2 bis 0,4	0,1 oder 0,2
Intersubjektive Schätzung (4.4.2.4)	0,2 bis 0,4	

Dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke kommt zur unabhängigen Ermittlung des zonalen Endwerts Priorität und damit dem entsprechenden Vergleichswert das höchste Gewicht von „1“ zu, sofern ausreichende und im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV geeignete sanierungsbeeinflusste Vergleichsdaten zur Verfügung stehen. Als ausreichende Anzahl wird die Zahl von mindestens fünf voneinander unabhängigen Kaufpreisen³⁹ gesetzt, wenn deren Streuung um den Mittelwert nach Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale und Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie nach Ausschluss von Preisen wegen Besonderheiten des Geschäftsverkehrs nicht erheblich ist (siehe Abschnitt 4.4.2). Ein geringeres Gewicht von „0,9“ bis „0,6“ kommt hauptsächlich in Frage, wenn die Vergleichspreise stärker streuen oder lange vor dem Wertermittlungstichtag zustande gekommen sind oder wenn die Vergleichsgrundstücke erhebliche Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen vom zonalen Endwertgrundstück aufweisen. Bei nur wenigen oder vereinzelt vorliegenden Vergleichspreisen ist dem Verfahrensergebnis ein niedrigeres Gewicht von allenfalls „0,5“ bis „0,2“ - je nach „Vergleichbarkeit“ - zuzumessen. Bei anzuzweifelnder „Vergleichbarkeit“ ist jenes zu verwerfen bzw. mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Dem Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke kommt wegen der ungünstigen Fehlerfortpflanzung der Kaufpreisaufteilung von vornherein ein geringes Gewicht von höchstens „0,4“ zu und in dieser Höhe auch nur dann, wenn ansonsten die Verfahrensanforderungen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV) entsprechend erfüllt sind und die abgeleiteten Vergleichspreise nach qualitäts- und konjunkturbedingter Anpassung nicht erheblich um den Mittelwert streuen. Ein noch geringeres Gewicht von „0,2“ oder „0,1“ ist besonders dann angezeigt, wenn die Streuung der im Übrigen ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen um den Mittelwert erheblich ist oder nur einzelne, jedoch ihrer Höhe nach „vergleichbare“ Preise vorliegen. Bei zweifelhafter „Vergleichbarkeit“, insbesondere wenn das Verfahrensergebnis die Vergleichswerte der anderen Verfahren deutlich verfehlt, ist jenes zu verwerfen bzw. mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Intersubjektiv ermittelte Vergleichswerte erhalten ein Gewicht von „0,2“ bis höchstens „0,4“ in Abhängigkeit von der Stabilität des Schätzergebnisses.

4.6.3 Verfahrensgewichte für den Anfangswert

Für die Gewichtung der Verfahrenswerte für den zonalen Anfangswert gelten folgende vom Gutachterausschuss sachverständig angesetzte Spannen:

³⁹ Kaufpreise sind in der Regel voneinander unabhängig, wenn sie von jeweils anderen Vertragsparteien vereinbart wurden.

Ermittlung des zonalen Anfangswerts		
Wertermittlungsverfahren	Gewichtsspanne	
	bei ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen nach Aussagefähigkeit bzw. bei [*] nur nach Aussagefähigkeit	bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen, abhängig von der Anzahl und der Aussagefähigkeit des Ergebnisses
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (4.4.3.1)	0,3 bis 0,5	0,1 bis 0,3
Bodenrichtwertverfahren (4.4.3.2)	Scheidet wegen Fehlens geeigneter Bodenrichtwerte aus.	
Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke (4.4.3.3)	0,1 oder 0,2	Null oder 0,1
Komponentenverfahren (4.4.5.1)*	0,6 bis 1,0	
Modell Niedersachsen (4.4.5.2)*	0,6 bis 1,0	

Wegen der methodischen Eigenart, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage einer der beiden Bodenwerte - im vorliegenden Gutachten des Endwerts - zu ermitteln, kommt der unabhängigen Ermittlung des anderen Bodenwerts - hier des Anfangswerts - nach dem Vergleichspreisverfahren nur eine eingeschränkte Bedeutung zu. Zum einen ist die gesetzlich vorgezeichnete Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch Bildung der Differenz zwischen zwei unabhängig voneinander ermittelten Bodenwerten bei - im Vergleich zum Bodenwertniveau - eher mäßigen Erhöhungen sehr fehleranfällig.⁴⁰ Zum anderen ist das Vorgehen dem Umstand geschuldet, dass für eine sachgerechte Ermittlung des Anfangswerts nach dem Vergleichspreisverfahren - jedenfalls im vorliegenden Fall - nur wenige Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen.

Dem Vergleichswert für den zonalen Anfangswert nach dem Vergleichspreisverfahren wird wegen der Unsicherheit der nachfolgenden Differenzbildung - auch bei Erfüllung der übrigen Verfahrensvoraussetzungen - nur ein Gewicht von maximal „0,5“ zugebilligt (vgl. vorheriger Abschnitt). Ein geringeres Gewicht von „0,1“ bis „0,3“ kommt bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen je nach „Vergleichbarkeit“ in Frage. Bei zweifelhafter „Vergleichbarkeit“, insbesondere wenn das Verfahrensergebnis die Vergleichswerte der anderen Verfahren deutlich verfehlt, ist jenes zu verwerfen bzw. mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Für den zonalen Anfangswert als Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke gelten die soeben getroffenen Aussagen zur Differenzbildung von End- und Anfangswert entsprechend. Hinzu kommt die Fehleranfälligkeit der Kaufpreisaufteilung. Dem Vergleichswert kommt daher bei Erfüllung der übrigen Verfahrensanforderungen nur ein Gewicht von „0,1“ oder „0,2“ zu. Sofern die Verfahrensanforderungen nicht eingehalten sind, ist das Gewicht je nach „Vergleichbarkeit“ des Ergebnisses mit „0,1“ oder gar nur mit „Null“ anzusetzen.

⁴⁰ Eine gegenläufige fünfprozentige Änderung eines Anfangswerts von beispielsweise 1.000 EUR/m² auf 950 EUR/m² und eines Endwerts von 1.100 EUR/m² auf 1155 EUR/m² führt zu einer Verdoppelung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 100 EUR/m² auf 205 EUR/m² (relative Änderung 105 %).

Komponentenverfahren und Modell Niedersachsen sind im vorliegenden Gutachten maßgeblich für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Beide Verfahren weisen im Ergebnis eine günstige Fehlerfortpflanzung auf: Es ist nicht der zonale Anfangswert separat in seiner gesamten Höhe zu ermitteln und dem zonalen Endwert gegenüberzustellen, vielmehr stellt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung selbst das Ergebnis des jeweiligen Verfahrens dar. Der als Ausgangswert anzuhaltende zonale Endwert ist - analog zum Bodenrichtwert im Bodenrichtwertverfahren - durchweg als gegeben hinzunehmen bzw. als nur mit geringer Unsicherheit behaftet, zu behandeln.

Im Vergleich zur Höhe der zonalen Endwerte fallen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in der Regel relativ gering aus. Den Ergebnissen beider Verfahren kommt daher prinzipiell - auch im Vergleich zur Ermittlung der zonalen Endwerte nach dem Vergleichspreisverfahren (Abschnitt 4.4.2.1) - ein hohes Gewicht von bis zu „1“ zu, sofern im Übrigen die Verfahrensanforderungen für die Bemessung der einzelnen Komponenten bzw. des Modells Niedersachsen eingehalten sind und das jeweilige Ergebnis plausibel und marktgerecht ist.

Gewichtsabschläge können sich beim Komponentenverfahren ergeben, wenn die Wertigkeit einzelner Komponenten nicht empirisch gesichert ist und der freien Beweiswürdigung unterliegen. Beim Niedersachsenmodell sind niedrigere Gewichtsansätze angezeigt, wenn Missstände und Maßnahmen nur sachlogisch in die Klassifikationsrahmen eingepasst werden können und die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nicht voll verlässlich ist. Als untere Grenze der Gewichtsansätze beider Verfahren ist nach Auffassung des Gutachterausschusses „0,6“ anzunehmen.

Die Ergebnisse des Komponentenverfahrens und des Modells Niedersachsen ergeben sich unabhängig voneinander. Gleichwohl sollten festgestellte Unterschiede zwischen den Vergleichswerten nur unerheblich sein.

5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Vor Ermittlung der Anfangs- und Endwerte werden die Zonen beschrieben und deren Qualität festgestellt. Die Gliederung der Wertermittlung (5.1.2) folgt aufgrund der Datenlage dem eingeschlagenen Weg, zunächst den zonalen Endwert (5.1.2.1) zu ermitteln, um sodann nach Erfassung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung den zonalen Anfangswert (5.1.2.2) zu bestimmen.

5.1 Bewertungszone 1 – Rudolf-Leonard-Straße/Johann-Meyer-Straße

5.1.1 Qualitätsbestimmung

5.1.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks

5.1.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30. September 1990 lagen in Bewertungszone 1 - Rudolf-Leonard-Straße/Johann-Meyer-Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel folgende städtebauliche Missstände vor:

- schwere bauliche Schäden an 70 Prozent der Gebäude; teilweise sind diese Schäden substanzbedrohend oder die Gebäude sind bereits ruinös,
- technische Gebäudeausstattung verschlissen und nicht zeitgemäß, z. B. Außentoilette, keine Bäder, keine zeitgemäßen Türen und Fenster, Heizung und Elektroinstallation (eine gewisse Ausnahme hiervon bilden die Wohnblöcke der 1950er-Jahre),
- Mangel an Grünflächen in den Hofräumen verbunden mit starker Versiegelung und verfallende bzw. veraltete Gebäude,
- schwere Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- teilweise fehlende soziale Infrastruktur, bspw. Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze,
- Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen erzeugt zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen.

5.1.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 20. November 2020 gehören zur Bewertungszone 1 die Grundstücke Bischofsplatz 1b, 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16, Rudolf-Leonhard-Straße 1, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 44, 44b, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, Hechtstraße 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 42a, 42b, 43, 44, 45, 47, 52, 54, 55, 56, 58, 60, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 71b, Johann-Meyer-Straße 2, 2b, 2c, 4, 6, 6b, 10, 12, 14, 16, 16a, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 38, Erlenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, Fichtenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8b, 9, 10, 11, 11b, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, Königsbrücker Platz 1, 2, 3, 3a, 4, Tannenstraße 13, 15, 15a, 17, 52, 54, 56, Seitenstraße 1, 2, 2a, 3, 4, 5, 5b, 4b, 6, 7, 8, 9, 11, 15, 17, 19, 21, Schanzenstraße 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, Kiefernstraße 2, 4, 24, 26, Buchenstraße 1, 3, 5, 7, 13, 13a, 15, 15b, 17, 19.

Bewertungszone 1 umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neustadt: 1600, 1614, 1615, 1616, 1617, 1620, 1739, 1767, 1768, 1770, 1771, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1807, 1808, 1919, 1920, 1932, 1937, 1970, 2157, 2160, 2430, 2431, 2629, 3002, 3003, 3004, 1590/2, 1590/3, 1590/4, 1590/5, 1590/6, 1590/7, 1592/2, 1592/3, 1592/4, 1592/5, 1592/6, 1592/7, 1592/a, 1592/d, 1592/f, 1592/g, 1592/h, 1592/i, 1592/k, 1592/l, 1593/10, 1593/11, 1593/12, 1593/13, 1593/14, 1593/15, 1593/16, 1593/17, 1593/18, 1593/4, 1593/5, 1593/b, 1593/c, 1593/e, 1593/f, 1593/k, 1593/l, 1593/n, 1593/o, 1593/p, 1593/q, 1593/r, 1593/u, 1593/v, 1593/w, 1593/z, 1594/d, 1594/u, 1594/v, 1594/w, 1594/x, 1594/y, 1594/z, 1595/1, 1595/19, 1595/21, 1595/4, 1595/h, 1596/2, 1596/23, 1596/3, 1596/5, 1596/i, 1596/k, 1596/l, 1596/n, 1596/o, 1596/p, 1596/q, 1596/s, 1596/t, 1596/w, 1596/x, 1596/z, 1597/1, 1597/2, 1597/3, 1597/4, 1597/a, 1597/c, 1597/d, 1597/e, 1597/f, 1597/g, 1597/h, 1597/i, 1597/k, 1597/l, 1597/m, 1597/n, 1597/o, 1597/p, 1597/q, 1597/r, 1597/w, 1597/x, 1597/y, 1597/z, 1598/g, 1598/s, 1600/1, 1600/2, 1600/a, 1600/d, 1600/k, 1600/l, 1600/m, 1600/n, 1600/o, 1600/p, 1600/q, 1600/r, 1600/t, 1600/v, 1600/w, 1600/x, 1600/y, 1600/z, 1601/t, 1614/a, 1614/b, 1614/c, 1614/d, 1614/e, 1615/d, 1615/e, 1616/a, 1616/b, 1616/c, 1616/d, 1616/e, 1616/f, 1616/g, 1616/h, 1616/i, 1616/k, 1616/l, 1616/m, 1616/n, 1616/o, 1616/p, 1616/q, 1617/a, 1617/b, 1617/c, 1617/d, 1617/e, 1617/f, 1618/1, 1618/2, 1618/3, 1618/4, 1618/a, 1618/b, 1618/c, 1618/e, 1619/1, 1619/2, 1619/3, 1619/4, 1619/d, 1619/f, 1619/g, 1620/1, 1620/2, 1620/b, 1739/a, 1739/b, 1739/c, 1746/b, 1768/a, 1768/b, 1768/d, 1769/d, 1770/a, 1771/1, 1771/2, 1771/3, 1771/4, 1772 (TF), 1790/a, 1792/1, 1792/2, 1792/b, 1792/c, 1792/d, 1797/1, 1797/2, 1797/a, 1798/a, 1804/a, 1804/c, 1807/a, 1918/1, 1918/2, 1920/a, 1920/b, 1933/b, 1933/d, 1933/n, 1933/t, 1933/u, 1933/w, 1933/x, 1933/y, 1933/z, 1938/1, 1938/2, 1938/a, 1968/1, 1968/2, 1968/a, 1968/c, 1968/d, 1968/e, 1968/f, 1968/g, 1968/h, 1968/i, 1968/k, 1968/t, 1968/y, 1970/a, 1970/b, 2433/4 (TF), 2434/2, 2434/3, 2539/2, 2539/3, 2628/1, 2628/2.

Die Bewertungszone 1 ist geprägt durch vier- bis fünfgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise aus unterschiedlichen Bauperioden. Im südlichen Bereich der Hechtstraße, der Rudolf-Leonhard-Straße und am Bischofsplatz sind Ladengeschäfte im Erdgeschoss angesiedelt.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet mit vier- bis fünfgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land liegt in der „schlechteren mittleren Wohnlage“. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



18 - Hechtstraße 18, um 1995 – Anfangswertqualität



19 – Königsbrücker Platz 3, um 1995 – Anfangswertqualität



20 - Hechtstraße 32, 1996 – Anfangswertqualität



21 – Fichtenstraße 11, 11b, Hofansicht, 1994 - Anfangswertqualität



22 - Kreuzung Hecht- und Seitenstraße, 2000 – Anfangswertqualität



23 - Kreuzung Buchen- und Hechtstraße, um 1995 – Anfangswertqualität

5.1.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 1 – Rudolf-Leonhard-Straße/Johann-Meyer-Str.	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„schlechtere mittlere“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,4
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.1.1.2 Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks**5.1.1.2.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen**

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in der Bewertungszone 1 - Rudolf-Leonhard-Straße/Johann-Meyer-Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Hechtviertel durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Sicherungsmaßnahmen an 18 Gebäuden,
- Einzelförderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an 30 Gebäuden im Sanierungsgebiet mit dem Ergebnis einer verbesserten Bausubstanz, eines verbesserten äußeren Erscheinungsbildes und der Erhaltung des gründerzeitlichen Straßenbildes. Die Erneuerung war Anstoß für weitere Gebäudesanierungen im Gebiet.
- Förderung von 37 Abbruchmaßnahmen vorwiegend im Blockinnenbereich, dadurch Entsiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken und Entstehung von Wohngärten und Pkw-Stellplätzen.
- Grundhafte Erneuerung der Hechtstraße, Erlenstraße, Kiefernstraße, Schanzenstraße, Königsbrücker Platz, Fichtenstraße, Buchenstraße, Seitenstraße und Rudolf-Leonhard-Straße,
- Umgestaltung der Rudolf-Leonhard-Straße, Johann-Meyer-Straße, Hechtstraße, Erlenstraße, Fichtenstraße, Seitenstraße, Kiefernstraße, Buchenstraße und Schanzenstraße einschließlich der Kreuzungsbereiche; Verringerung der Fahrbahnbreite, Gliederung der Straßen durch Parkbuchten, Gehwegneubau und teilweise neue Straßenbaumpflanzungen,
- Instandsetzung und Ausbau der Kirchenruine St. Pauli zur kulturell genutzten Gemeinbedarfs-einrichtung,

- Modernisierung der Kindertagesstätte Johann-Meyer-Str. 38,
- Modernisierung und Instandsetzung der Kindertages- und Jugendbegegnungsstätte Rudolf-Leonhard-Straße 39,
- Festsetzung von Obergrenzen für Maße der baulichen Nutzung für die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke,
- Einrichtung des gesamten Sanierungsgebietes als Tempo-30-Zone,
- Gestaltung des Königsbrücker Platzes als attraktive Frei- und Grünfläche für alle Altersgruppen,
- Gestaltung des Bischofsplatzes als Frei- und Grünfläche mit Aufenthaltsqualität,
- Abbruch des ruinösen Bestandsgebäudes und Einrichtung eines Kleinkinderspielfeldes auf dem Grundstück Hechtstraße 18,
- Abbruch ruinöser Gebäude und Einrichtung eines öffentlich zugänglichen Bolzplatzes auf dem Grundstück Johann-Meyer-Straße 36,
- Sanierungsbebauungsplan Nr. 139 in der Bewertungszone „Kiefernstraße“ (tlw. wird auch Bewertungszone 1 erfasst),
- Gestaltung des Vorplatzes für den S-Bahnhaltepunkt „Dresden-Bischofsplatz“.

5.1.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 1 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben.

Die Grundstücke Hechtstraße 52 bis 70, Buchenstraße 17 und 19, Kiefernstraße 2, 4, 24 und 26 sowie Seitenstraße 4, 4b und 6 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 139, Dresden-Neustadt Nr. 29, „Stadthäuser Kiefernstraße“, welcher am 16. Mai 2008 in Kraft getreten ist (siehe Anlage 3). Für die vom Bebauungsplan erfassten und neu zu bebauenden Grundstücke entlang der Buchenstraße schreibt er im Wesentlichen die Fortführung des geschlossenen, straßenbegleitenden Blockrandes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 fest. Für die an der Hechtstraße gelegenen Grundstücke ändern sich die grundsätzlichen baurechtlichen Möglichkeiten nicht. Beim übrigen Bereich der Bewertungszone handelt es sich planungsrechtlich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB).

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten und zu verbessern. Durch Einzelförderungen von Baumaßnahmen an Gebäuden konnte zum verbesserten äußeren Erscheinungsbild der Bewertungszone 1 und zur Erhaltung der gründerzeitlichen Straßenzüge beigetragen werden. Die Sanierung kommunaler Gebäude, die Unterstützung privater Baumaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie die ab 2000 begonnene Erneuerung der Erschließungsanlagen konnten die Marktteilnehmer überzeugen, dass das Hechtviertel nicht aufgegeben wird, sondern sich Investitionen in diesen Stadtteil lohnen. Zum Abschluss der Sanierung sind nahezu alle Gebäude saniert, ehemals vorhandene Baulücken geschlossen und Wohnungen bzw. Ladeneinheiten, die sich vornehmlich im südlichen

Bereich der Hechtstraße, der Rudolf-Leonhard-Straße und am Bischofsplatz befinden, wieder vermietet. Für den Bereich der Kiefernstraße (Endwertzone 3) wird der historisch vorhandene geschlossene Blockrand aufgebrochen und eine geordnete Bebauung in zweiter Reihe zugelassen. Zusätzlich wurde die Kiefernstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit Bäumen und Sitzmöbeln eingerichtet, bei dem gestalterisch die Funktion als Aufenthaltsbereich herausgestellt wurde. Diese Maßnahme befindet sich nicht in der Bewertungszone 1, strahlt dennoch auf das gesamte Sanierungsgebiet aus.

Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die Bewertungszone 1 wie das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen, die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von öffentlich zugänglichen Kinderspiel- bzw. Bolzplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Das baureife Land ist einheitlich von „besserer mittlerer“ Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



24 - Hechtstraße 18, Kleinkinderspielplatz, 2021 – Endwertqualität



25 – Königsbrücker Platz 3, 2000 – Endwertqualität



26 - Hechtstraße 32, Hofgebäude, 2012 - Endwertqualität



27 - Fichtenstraße 11/11b, Rückfront, 2021 - Endwertqualität



28 - Kreuzung Hecht- und Seitenstraße, 2012 - Endwertqualität



29 - Kreuzung Buchen- und Hechtstraße, 2012 - Endwertqualität

5.1.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 1 - Rudolf-Leonhard-Straße/Johann-Meyer-Straße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„bessere mittlere“
Geschäftslage	Keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,4
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.1.2 Wertermittlung**5.1.2.1 Wertermittlung für den zonalen Endwert****5.1.2.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum Wertermittlungstichtag 20. November 2020 liegen aus dem Sanierungsgebiet Hechtviertel und den gewählten Vergleichsgebieten aus der Gemarkung Dresden-Neustadt (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine geschlossene Bebauung als Mehrfamilienhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand und die Wohnlage der Bewertungszone zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1, Tabelle Seite 42).

Kauffälle unbebaut													
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 20.11.2020	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	Wert-relevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung wGFZ 2,4	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer	
	TT/MM/JJ	€	m²		€/m²	€/m²	€/m²	Lageanpassungs-faktor					
Rudolfstr.	29.01.2016	145.200	360	3,00	403,33	881,28	727,41	1,00	1,00	727,41	1,0	727,41	
Görlitzer Str.	08.03.2016	1.226.500	2.093	1,74	586,00	1.242,32	1.619,06	1,00	1,00	1.619,06	1,0	-	s
Rudolfstr.	08.04.2016	280.000	380	2,80	736,84	1.538,16	1.348,05	1,00	1,00	1.348,05	1,0	1.348,05	
Kiefernstr.	25.07.2016	695.000	1.070	1,30	649,53	1.292,57	2.111,41	1,00	1,00	2.111,41	1,0	-	s
Leipziger Str.	22.06.2016	518.569	1.736	2,30	298,71	604,15	626,23	1,00	1,00	626,23	1,0	626,23	s
Buchenstr.	30.08.2016	207.600	1.409	2,54	147,34	288,66	275,08	1,00	1,00	275,08	1,0	-	s
Bischofsplatz	12.09.2016	720.000	869	4,55	828,54	1.597,70	908,81	1,00	1,00	908,81	1,0	908,81	s
Rudolfstr.	20.09.2016	325.000	419	2,50	775,66	1.495,72	1.444,79	1,00	1,00	1.444,79	1,0	1.444,79	
Seitenstr.	22.12.2016	910.000	793	3,20	1147,54	2.106,69	1.643,22	1,00	1,00	1.643,22	1,0	-	s
Bautzner Str.	27.02.2017	965.000	1.725	2,20	559,42	992,50	1.067,80	1,00	1,00	1.067,80	1,0	1.067,80	s
Bischofsweg	22.06.2017	210.000	440	1,80	477,27	787,90	999,28	1,00	1,00	999,28	1,0	999,28	s
Moritzburger Str.	03.08.2017	306.560	950	1,88	322,69	514,16	629,58	1,00	1,00	629,58	1,0	629,58	
Leipziger Str.	30.08.2017	1.040.000	3.234	1,64	321,58	512,39	699,93	1,00	1,00	699,93	1,0	699,93	
Katharinenstr.	13.12.2017	450.000	400	3,66	1125,00	1.672,50	1.158,06	1,00	1,00	1.158,06	1,0	1.158,06	s
Leipziger Str.	13.03.2018	1.000.000	1.713	2,30	583,77	821,17	851,18	1,00	1,00	851,18	1,0	851,18	s
Kiefernstr.	22.03.2018	386.000	965	1,30	400,00	562,67	919,12	1,00	1,00	919,12	1,0	919,12	s
Lößnitzstr.	17.01.2018	620.000	545	3,70	1137,61	1.660,92	1.138,92	1,00	1,00	1.138,92	1,0	1.138,92	
Lößnitzstr.	06.09.2018	900.000	545	3,70	1651,38	2.097,25	1.438,12	1,00	1,00	1.438,12	1,0	1.438,12	
Rosa-Steinhart-Str.	10.07.2019	346.000	831	3,00	416,37	466,33	384,91	1,00	1,00	384,91	1,0	-	s
Konkordienstr.	15.07.2019	141.000	282	2,20	500,00	560,00	602,48	1,00	1,00	602,48	1,0	602,48	s
Moritzburger Str.	23.08.2019	610.000	540	2,20	1129,63	1.256,71	1.352,05	1,00	1,00	1.352,05	1,0	1.352,05	s
Rudolfstr.	10.07.2019	765.000	360	5,30	2125,00	2.380,00	1.176,80	1,00	1,00	1.176,80	1,0	1.176,80	
Bischofsweg	18.11.2019	880.000	385	4,20	2285,71	2.491,43	1.524,17	1,00	1,00	1.524,17	1,0	1.524,17	
Uferstr.	06.03.2020	1.100.000	510	5,30	2156,86	2.286,27	1.130,46	1,00	1,00	1.130,46	1,0	1.130,46	
Moritzburger Str.	02.09.2020	1.070.000	1.256	1,65	851,91	864,69	1.175,52	1,00	1,00	1.175,52	1,0	1.175,52	s
									Mittel:	1.078,10	20,0	20.918,77	
* S - Sanierungsgebiet						Ausreißer > Mittel +			50%	1.617,15			
						Ausreißer < Mittel -			50%	539,05			
								Mittel ohne Ausreißer:			1045,94 €/m²		
Standardabweichung des Mittels: +/-													430,96 €/m²

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 50 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Von den 25 Kaufpreisen verbleiben nach Ausschluss von Ausreißern 20 Vergleichspreise. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 20. November 2020 zur Endwertqualität **1.045,94 EUR/m²**.

5.1.2.1.2 Bodenrichtwertverfahren

Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit Stand 1. Januar 2012 werden nicht für die Ermittlung der zonalen Endwerte herangezogen (siehe Abschnitt 4.4.2.2).

5.1.2.1.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2020 liegen aus der Gemarkung Dresden-Neustadt (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2019 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich die aktuellsten Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2018 Anwendung fanden. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand und die Wohnlage der Bewertungszone zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1, Tabelle Seite 42).

Kauffälle bebaut															
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen							Wert zum Stichtag 20.11.2020	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	WGfZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/Sachwert	korrigierter Bodenwert	korrigierter Bodenwert	WGfZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Ge-wicht	Wert-tabelle ohne Aus-reißer	A n m e r k u n g
	TT/MM/JJ	€	m²		€		€/m²	€/m²	€/m²	An-passungs-faktor			p		
Friedensstr.	08.04.2019	1.400.000,00	410	2,8	839.237,00	1,67	1.232,00	1.435,28	1.259,43	1,00	1,00	1.259,43	1,0	1.259,43	
Lößnitzstr.	14.06.2019	1.726.797,00	320	3,62	1.025.198,00	1,68	1.586,00	1.800,11	1.260,26	1,00	1,00	1.260,26	1,0	1.260,26	
Lößnitzstr.	22.07.2019	1.800.000,00	800	2,36	867.775,00	2,07	1.309,00	1.466,08	1.488,88	1,00	1,00	1.488,88	1,0	1.488,88	
Gutschmidstr.	17.09.2019	2.848.000,00	590	3,83	1.596.672,00	1,78	1.730,00	1.911,65	1.272,47	1,00	1,00	1.272,47	1,0	1.272,47	
Hedwigstr.	12.11.2020	1.995.000,00	340	3,62	769.416,00	2,59	1.803,00	1.803,00	1.262,28	1,00	1,00	1.262,28	1,0	1.262,28	
												Mittel:	1.308,66	5,0	6.543,32
												Ausreißer > Mittel +	50%	1.963,00	
												Ausreißer < Mittel -	50%	654,33	
												Mittel ohne Ausreißer:	1308,66 €/m²		
Standardabweichung des Mittels: +/-															100,88 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 20. November 2020 zur Endwertqualität **1.308,66 EUR/m²**.

5.1.2.1.4 Intersubjektiver Preisvergleich

Die Werthöhe für Bewertungszone 1 - Rudolf-Leonard-Straße/Johann-Meyer-Straße - wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (siehe Abschnitt 4.4.3.4). Die freie - unabhängig voneinander vorgenommene - Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Endwertgrundstück der

Bewertungszone 1 - Rudolf-Leonard-Straße/Johann-Meyer-Straße - zum Stichtag 20. November 2020 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung €/m ²	1.000	1.100	1.000	1.050	1.100	1.000	1.050	1.042,86

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 20. November 2020 zur Endwertqualität **1.042,86 EUR/m²**.

5.1.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „1,0“. Es liegen insgesamt 25 Vergleichspreise vor, von denen nach Ausschluss von Ausreißern 20 Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen wurden. Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen zum Bewertungstichtag treffend ab.

Das Bodenrichtwertverfahren kommt nicht zur Anwendung (siehe Abschnitt 5.1.2.1.2).

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Es können fünf Vergleichspreise verwertet werden; die Streuung um den Mittelwert ist moderat. Im Vergleich zu den anderen Verfahren weicht das Ergebnis stärker ab.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Einzelschätzungen streuen geringfügig und der Mittelwert befindet sich in der Größenordnung des Vergleichswertes unbebauter Grundstücke.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	1.045,94 €/m ²	1,0	1.045,94 €/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	1.308,66 €/m ²	0,2	261,73 €/m ²
Intersubjektive Schätzung	1.042,86 €/m ²	0,4	417,14 €/m ²
		1,6	1.724,81 €/m ²
		Ergebnis:	1.078,01 €/m²

Der gewogene Mittelwert von 1.078,01 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone Rudolf-Leonard-Straße/Johann-Meyer-Straße am Wertermittlungsstichtag 20. November 2020 zu

1.078,00 EUR/m².

5.1.2.2 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert

5.1.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2020 liegen aus dem Sanierungsgebiet Hechtviertel und den gewählten Vergleichsgebieten aus der Gemarkung Dresden-Neustadt (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine geschlossene Bebauung als Mehrfamilienhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone zur Anfangswertqualität - zumindest teilweise - repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1, Tabelle Seite 42).

Kauffälle unbaut														
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 20.11.2020	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							* Anmerkung erklärungen
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	Wert-relevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung wGFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	€	m²		€/m²	€/m²	€/m²	2,4	Lageanpassungsfaktor			p		
Conradstr./Fritz-Reuter-Str.	22.03.16	2.038.000	1.280	4,80	1592,19	3375,44	1828,37	1,0	1,0	1828,37	1,0	-		
Seitenstr.	07.07.16	81.807	483	2,20	169,37	337,05	362,62	1,0	1,0	362,62	1,0	-	s	
Louisenstr.	13.07.17	57.280	230	1,00	249,04	403,45	796,68	1,0	1,0	796,68	1,0	796,68	s	
									Mittel:	995,89	1,0	796,68		
* S - Sanierungsgebiet						Ausreißer > Mittel +			50%	1493,84				
						Ausreißer < Mittel -			50%	497,95				
						Mittel ohne Ausreißer:				796,68 €/m²				
Standardabweichung des Mittels: +/-													752,91 €/m²	

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 20. November 2020 zur Anfangswertqualität **796,68 EUR/m².**

5.1.2.2.2 **Komponentenverfahren**

In der Bewertungszone 1 - Rudolf-Leonhard-Straße/Johann-Meyer-Straße ergeben sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **10 EUR/m²** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen und die damit verbundene Aussicht auf Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse einstellen und es so den privaten Eigentümern lohnenswert erscheinen lassen, zu investieren (Initialeffekt).

... Verbesserung der Wohnlage

Insbesondere durch den Ausbau und die Umgestaltung der Straßen, der Neuordnung des ruhenden Verkehrs, der Einteilung der Straßen durch Parkbuchten, der Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, des Gehwegeneubaus, neuer Straßenbaumpflanzungen und der Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit Neugestaltung bzw. Einrichtung von öffentlichen Freiflächen hat sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Bewertungszone und des Sanierungsgebiets deutlich verbessert.

Durch geförderte Abbruchmaßnahmen, vorwiegend in den Blockinnenbereichen privater Grundstücke, konnte der Versiegelungsgrad verringert und den Nutzern Freiflächen oder Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das erweiterte und aufgewertete Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Spiel- und Bolzplätze, Begegnungsräume, St. Pauli Ruine) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

In ihrer Gesamtheit haben die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die dadurch ausgelösten privaten Investitionen einen Imagewandel des „Hechtviertels“ vom ehemals gemiedenen Stadtteil zu einem nachgefragten, lebendigen Wohnviertel, insbesondere für Familien, bewirkt.

Die Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer **„schlechteren mittleren“ Wohnlage** auf eine **„bessere mittlere“ Wohnlage**.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit dem relativen Wertunterschied zwischen der „schlechteren mittleren“ Wohnlage und der „besseren mittleren“ Wohnlage (siehe Abschnitt 4.4.5.1) - also mit 8,9 % - quantifiziert.

Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die Verbesserung der Wohnlage darin bereits enthalten. Der aus der

Verbesserung der Wohnlage resultierende Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$1.078 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{100 + 8,90}\right) = 88,10 \text{ EUR/m}^2$$

... Vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungstichtag 20. November 2020 demnach zu:

Vorläufiger zonaler Endwert	1.078,00 EUR/m ²
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	88,10 EUR/m ²
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	10,00 EUR/m ²
zonaler Anfangswert Komponentenverfahren	979,90 EUR/m²

5.1.2.2.3 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen, auch unter Berücksichtigung des S-Bahnhaltepunktes „Dresden-Bischofsplatz“, entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch 4.4.5.2). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

In der Spalte „Klasse“ in der nachstehenden Tabelle ist das Mittel der Einschätzungen aller Gutachter dargestellt. In den Spalten „Missstände“ und „Maßnahmen“ sind die „Klassen“ ausformuliert. Liegt der Wert in der Spalte „Klasse“ deutlich zwischen zwei Formulierungen, so werden in der Regel beide genannt.

Komplexe	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (6), grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (7)	6,71	umfassende Modernisierung u. Instandsetzung (6), durchgreifende Modernisierung u. Instandsetzung (7)	6,86
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1), vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	1,71	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2), Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken (3)	2,14
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigung und störende bauliche Nebenanlagen (3), Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen (4)	3,29	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)	3,00
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (4), Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (5)	4,71	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)	5,00
	Summe:	16,42	Summe:	17,00
	Mittel:	4,11	Mittel:	4,25

Mit dem Wertepaar (4,11 | 4,25) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zu grundlegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 20. November 2020 zur Endwertqualität zu:

zonaler Endwert	1.078,00 EUR/m ²
klassifizierte Misstände im Mittel	4,11
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,25
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	8,65 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor 0,99 (4.4.5.2)	8,56 % 85,00 EUR/m ²
zonaler Anfangswert Modell Niedersachsen	993,00 EUR/m²

5.1.2.2.5 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2020 liegen aus der Gemarkung Dresden-Neustadt (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2019 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich die aktuellsten Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2018 Anwendung fanden. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Bei der Auswahl der Kaufpreise wurde darauf geachtet, dass in ihrer unmittelbaren Nähe der Zustand der Erschließungsanlagen oder die Lärmbelastung durch den Verkehr zumindest teilweise der Anfangswertqualität entsprechen. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich vorrangig im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe (Trendlinie) für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle															bebaut
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen							Wert zum Stichtag 20.11.2020	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	WGfZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/Sachwert	korrigierter Bodenwert	korrigierter Bodenwert	WGfZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	
	TT/MM/JJ	€	m²		€		€/m²	€/m²	€/m²	Anpassung s-faktor					
	Conradstr./Fritz-Reuter-Str.	06.05.2019	18.606.000,00	1.283	4,75	10.708.679,00	1,74	2067,00	2377,05	1301,59	1,00	1,00	1301,59	1,0	1301,59
Friedensstr.	03.06.2019	32.500.000,00	5.058	2,26	18.060.258,00	1,80	1118,00	1268,93	1336,46	1,00	1,00	1336,46	1,0	1336,46	
Frühlingstr.	26.08.2019	1.600.000,00	450	2,35	805.171,00	1,99	876,00	974,55	993,26	1,00	1,00	993,26	1,0	993,26	
Eschenstr.	02.10.2019	2.330.000,00	310	5,11	1.170.167,00	1,99	2420,00	2655,95	1359,91	1,00	1,00	1359,91	1,0	1359,91	
Fritz-Reuter-Str.	26.06.2020	1.800.000,00	460	3,22	1.086.084,00	1,66	1389,00	1441,09	1119,28	1,00	1,00	1119,28	1,0	1119,28	
Conradstr.	23.07.2020	3.350.000,00	690	3,12	1.510.227,00	2,22	1789,00	1842,67	1471,42	1,00	1,00	1471,42	1,0	1471,42	
											Mittel:	1263,65	6,0	7581,91	
											Ausreißer > Mittel +	50%	1895,48		
											Ausreißer < Mittel -	50%	631,83		
										Mittel ohne Ausreißer:		1263,65 €/m²			
Standardabweichung des Mittels: +/-															175,00 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 20. November 2020 zur Anfangswertqualität **1.263,65 EUR/m²**.

5.1.2.2.6 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird verworfen und erhält deshalb das Gewicht „0“. Es stehen drei Vergleichspreise zur

Verfügung, die erheblich streuen und jeder für sich das Ergebnis der anderen Verfahren deutlich verfehlt.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,9“. Der allgemeine Sanierungsvorteil wurde (nur) intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen erhält das Gewicht „0,9“. Einige Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält das Gewicht „0,2“. Es stehen sechs Kaufpreise zur Verfügung, die nur unerheblich streuen.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	796,68 EUR/m ²	0	0,00 EUR/m ²
Komponentenverfahren	979,90 EUR/m ²	0,9	881,91 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	993,00 EUR/m ²	0,9	893,70 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	1.263,65 EUR/m ²	0,2	252,73 EUR/m ²
		2,0	2.028,34 EUR/m ²
		Ergebnis:	1.014,17 EUR/m ²

Der gewogene Vergleichswert von 1.014,17 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert der Bewertungszone 1 - Rudolf-Leonhard-Straße/Johann-Meyer-Straße am Wertermittlungstichtag 20. November 2020 zu

1.015,00 EUR/m².

5.1.2.2.7 Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten S-Bahnhaltepunkts

Der vorläufige zonale Anfangswert ist sachgerecht nach der gesetzlichen Fiktion des § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt worden. Danach wurde der am Qualitätsstichtag 30. September 1990 vorhandene Versorgungsgrad mit öffentlichem Nahverkehr im bzw. für das Sanierungsgebiet den Wertermittlungsverfahren bzw. der Auswahl der Vergleichspreise zugrunde gelegt. Im März 2016 wurde der S-Bahnhaltepunkt „Dresden-Bischofsplatz“ in Betrieb genommen, der die Ausstattung mit öffentlichem Nahverkehr deutlich aufwertet und für eine direkte Anbindung bspw. des Bahnhofs Dresden-Neustadt sorgt. Die „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Neueinrichtung des S-Bahnhaltepunkts blieb unberücksichtigt. Die daraus folgende Bodenwerterhöhung ist dem zonalen

Anfangswert zuzurechnen, denn es dürfen ausschließlich nur sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen „abgeschöpft“ werden. Der Ausbau führte zu einer Verbesserung der Ausstattung mit Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs und trug teilweise zur Verbesserung der Verkehrslage bei (siehe folgenden Abschnitt).

Die Ermittlung der Bodenwerthhöhung geschieht mit Hilfe des für die Ermittlung des zonalen Endwerts der Bewertungszone angewandten Modells Niedersachsen (Berechnungsmodus s. Abschnitt 5.1.2.2.3), indem dort die gutachterlichen Einschätzungen der Missstände und Maßnahmen bei dem Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ übernommen und bei den drei Komplexen „Bebauung“, „Struktur“ und „Nutzung“ zu Null gesetzt werden. Damit wird die Ausstattung mit dem zusätzlichen S-Bahnhaltepunkt und dessen Wirkungen vor Beginn der Sanierung und nach Abschluss der Sanierung hinreichend erfasst. Mit dem daraus folgenden Wertepaar (1,18 | 1,25) ergibt sich bei dem zonalen Endwert von 1.078,00 EUR/m² eine aus dem Umfeld, Verkehr, Infrastruktur resultierende Bodenwerterhöhung von insgesamt 2,1 % bzw. 22,17 EUR/m². Der Einfluss des S-Bahnhaltepunktes auf den Komplex „Umfeld – Verkehr, Infrastruktur“ wird durch den Gutachterausschuss auf ein Drittel geschätzt. Die entsprechende Bodenwerterhöhung ergibt 7,39 EUR/m²; der Einfluss wird gerundet mit 8,00 EUR/m² in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich der **endgültige zonale Anfangswert** zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2020 zu

$$1.015,00 \text{ EUR/m}^2 + 8,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.023,00 \text{ EUR/m}^2}.$$

5.1.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 1 - Rudolf-Leonhard-Straße/Johann-Meyer-Straße ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.1.2.1.5) und des endgültigen zonalen Anfangswerts (5.1.2.2.6) zu

$$1.078,00 \text{ EUR/m}^2 - 1.023,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{55,00 \text{ EUR/m}^2}.$$

Das Ergebnis ist frei von der Bodenwerterhöhung, die durch den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Neubau des S-Bahnhaltepunktes „Dresden-Bischofsplatz“ bewirkt worden ist.

6 Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung vom 23.12.2021 für das Sanierungsgebiet „Dresden S 3; Dresden-Hechtviertel“ zum Bewertungsstichtag 20.11.2020 die in der Tabelle aufgeführte zonale Bodenwerterhöhung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m ²]	Zonaler Endwert [EUR/m ²]	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m ²]
1	R.-Leonhard-Str./J.-Meyer-Straße	1.023,00	1.078,00	55,00
2	Buchenstraße - Reihenhäuser	-----	-----	Vollständig abgelöst!
3	Kiefernstraße - Stadthäuser	-----	-----	Vollständig abgelöst!

23.12.21

U. Klein

stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses



7 Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlage 2: Maßnahmenplan

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 139, „Dresden Neustadt Nr. 29 Stadthäuser Kiefernstraße“

Anlage 4: Besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 01.01.2012

Anlage 5: Besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 01.01.2012

Anlage 6: Bewertungszonen zum 20. November 2020

Anlage 7: Zonaler Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 20. November 2020

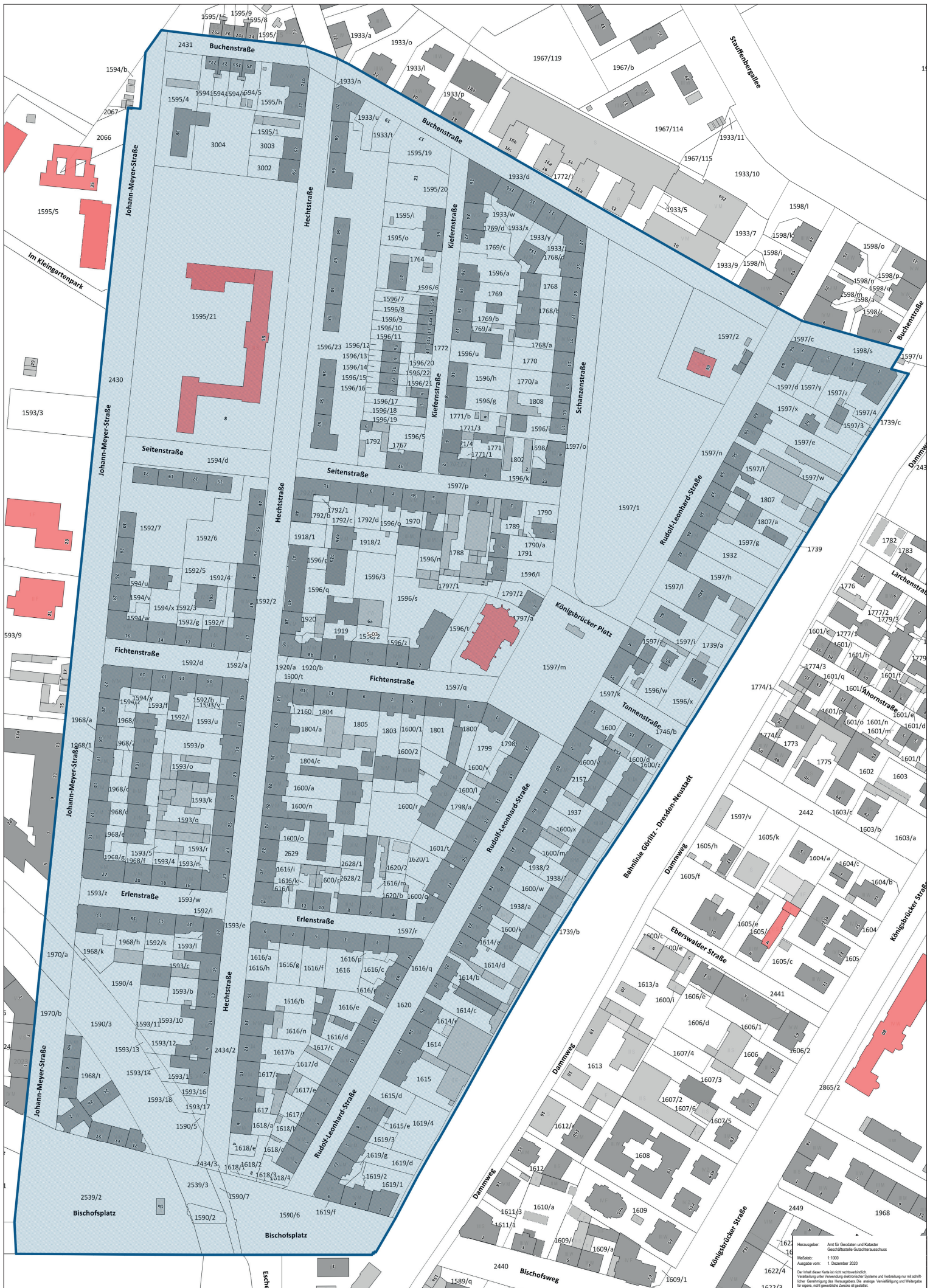
Anlage 8: Zonaler Endwert zum Wertermittlungstichtag 20. November 2020

Anlage 9: Modell Niedersachsen Klassifikationsrahmen der Missstände

Anlage 10: Modell Niedersachsen Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Anlage 11: Gesetzliche Grundlagen und Fachliteratur

Anlage 12: Bildnachweis












Legende

 Gebietsgrenze Sanierungsgebiet
(Gebietsbeschluss nach § 142 BauGB)

Maßnahmen finanziert mit
Städtebaufördermitteln

- Sanierung/ Instandsetzung Gebäude
-  Sanierung
 -  Gemeinbedarfseinrichtung
 -  Gebäudesicherung
 -  Abbruch



Umgestaltung öffentlicher Raum

-  Gemeinbedarf
-  Plätze / Spielplätze
-  öffentlicher Raum / Straßen




Maßnahmen mit Eigenmitteln
der Landeshauptstadt Dresden

-  Straßen

Maßnahmen über andere
Förderprogramme finanziert

-  EFRE
-  sonstige Förderprogramme

Maßnahmen freifinanziert

-  Gebäudesanierung
-  Abbruch
-  Neubau



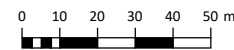
Sanierungsgebiet Dresden
S 3 Dresden Hechtviertel

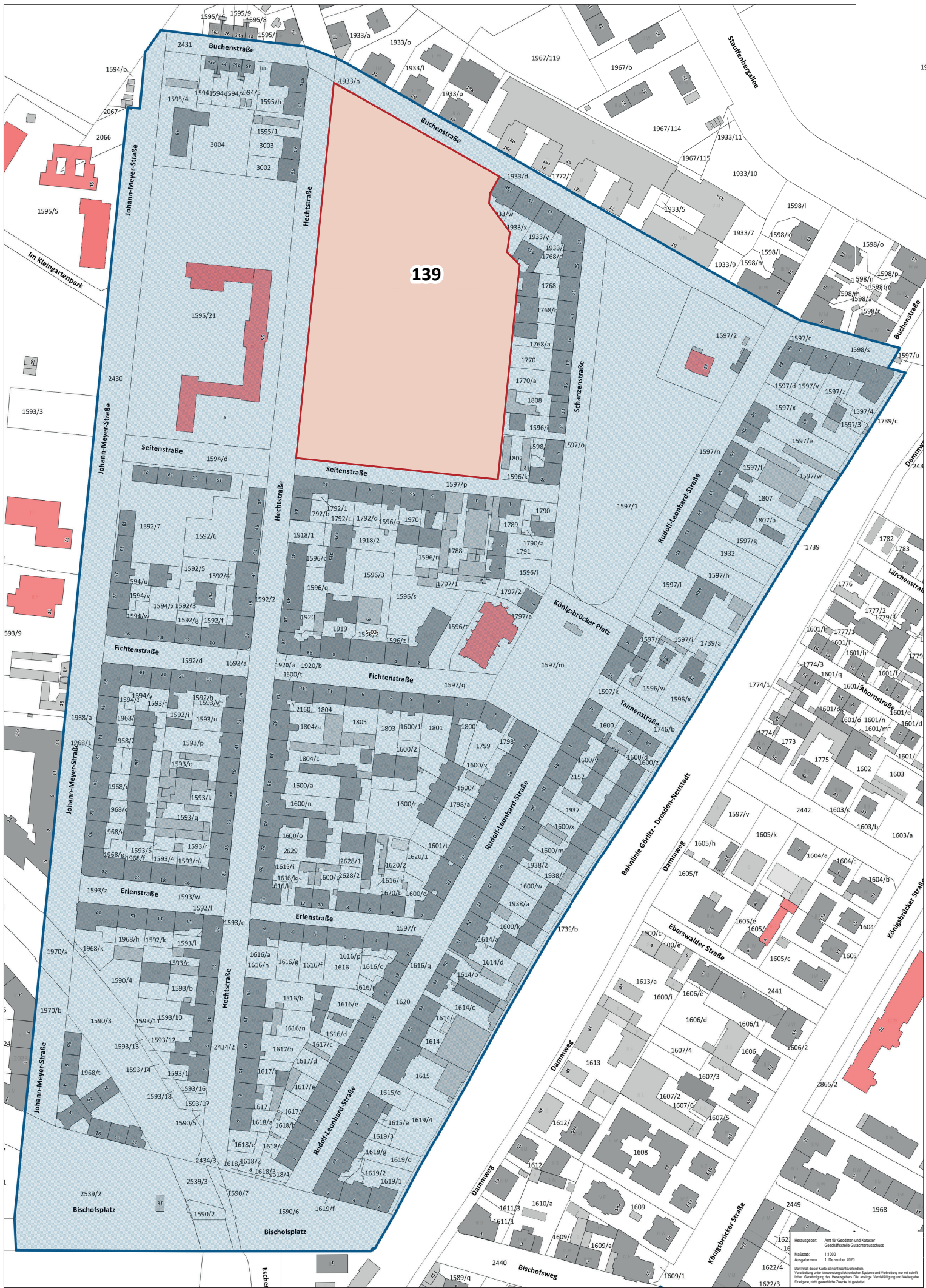
Übersichtsplan Maßnahmen im Gebiet

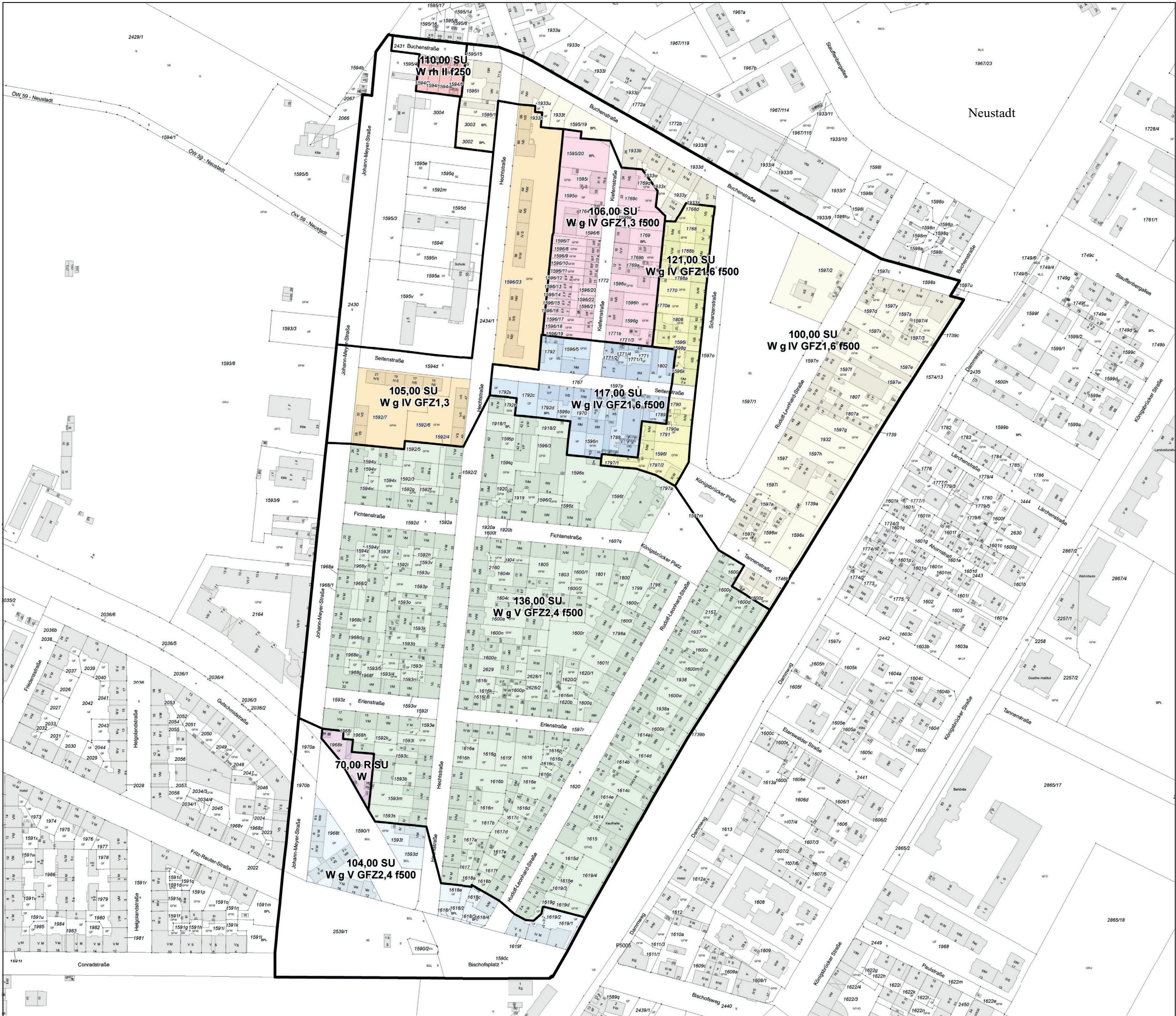
Herausgeber: Stadtplanungsamt
Hersteller: Abteilung Stadterneuerung
Maßstab: 1:2.000
Bezugssystem: ETRS89_UTM33
Datenquelle: Bestandsdaten des Liegenschafts-
katasters: Staatsbetrieb GeoSN
Ausgabe vom: 1. Juni 2021

Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers. Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe
für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.

Die dargestellten Flurstücksgrenzen und Gebäude sind zur Entnahme von Maßen,
insbesondere von Grenzmaßen und Grenzabständen nicht geeignet.







Besondere Bodenrichtwerte,
sanierungsunbeeinflusst
zum 01.01.2012

DRESDEN Maßstab 1:2000
Besondere Bodenrichtwerte

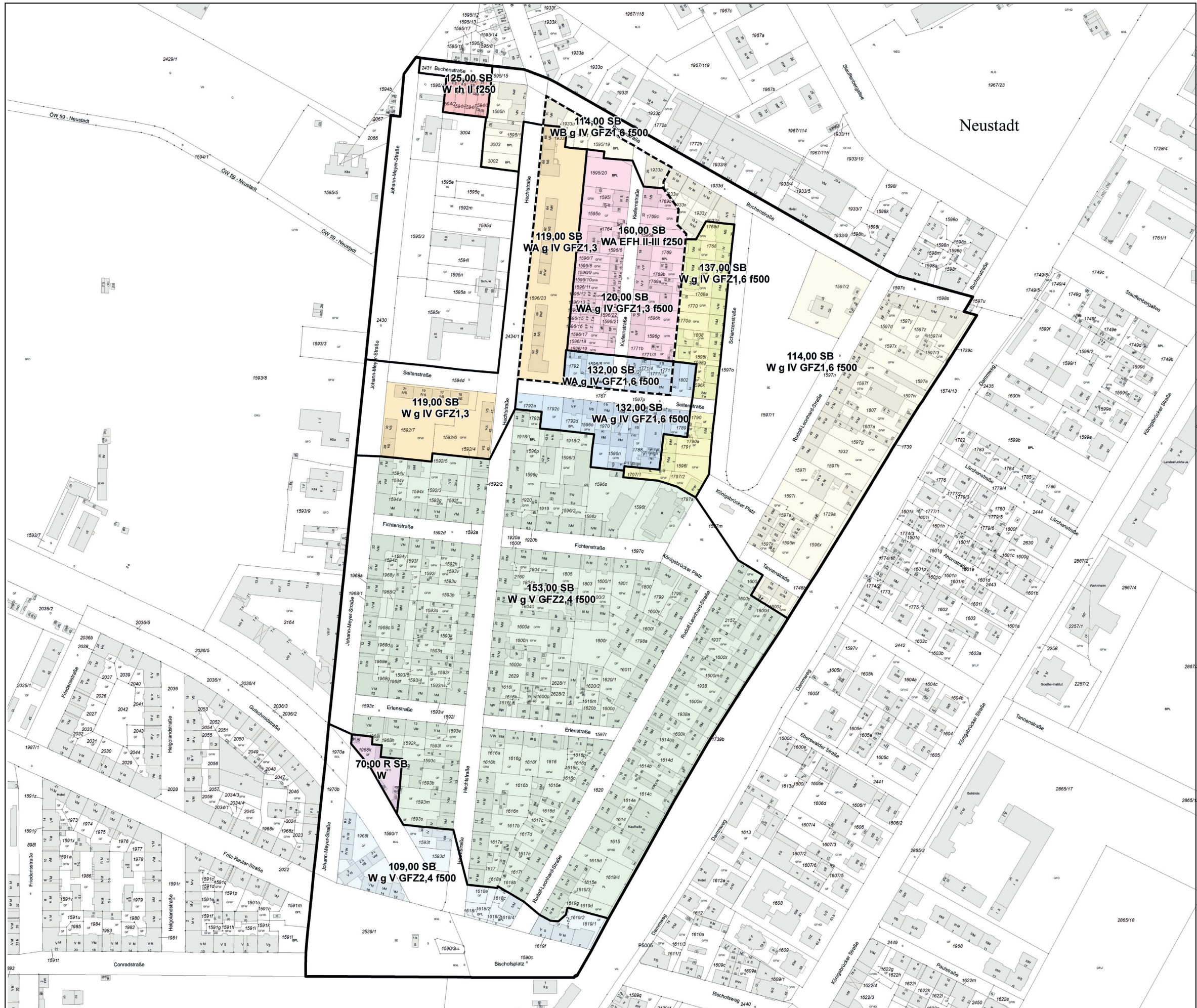
Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte
8. Fortschreibung
des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN-HECHTVIERTEL
für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
im unbebauten Zustand
Stand: 01.01.2012

Zeichenerklärung	
	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
106,00 SU W g IV GFZ1,3 f500	106,00 Bodenrichtwert EUR/m² Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
SU	sanierungsunbeeinflusster Wert
R	Entwicklungszustand keine Angabe baureifes Land R Rohbauland
W	Art der baulichen Nutzung W Wohnfläche
g	Bauweise oder Anbauweise g geschlossene Bauweise rn Reihenhäuser
IV	Anzahl der gebietstypischen Vollgeschosse gemäß SächsBO in aktueller Fassung, § 90 Abs. 2
GFZ1,3	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
f500	typische Grundstücksgröße in m²
	Wertgrenze zwischen Bodenrichtwerten
	farbig - ausgleichsbeitragspflichtige Grundstücke
	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 139

Herausgeber:	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden	
Geschäftsstelle:	Landeshauptstadt Dresden Städtisches Vermessungsamt Abt. Grundstückswertermittlung Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 12 00 20, 01001 Dresden E-Mail: vermessungsamt-gwa@dresden.de www.dresden.de/gutachterausschuss	Sitz: Ammonstr. 74 5. OG, Zimmer 5802 Telefon (03 51) 4 88 40 71 Telefax (03 51) 4 88 39 61
Einsichtnahme:	www.dresden.de/bodenrichtwerte, Bürgerbüro's, Kundenservice s. u.	
Versand:	Landeshauptstadt Dresden Städtisches Vermessungsamt PF 12 00 20 01001 Dresden E-Mail: vermessungsamt-ks@dresden.de www.dresden.de/online-shop	Abholung: Kundenservice Ammonstr. 72 2. OG, Zimmer 2852 Telefon (03 51) 4 88 41 16 Telefax: (03 51) 4 88 39 64
Kartographie:	Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt Dresden	

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.
Analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet, Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.



Besondere Bodenrichtwerte,
sanierungsbeeinflusst
zum 01.01.2012

DRESDEN

Besondere Bodenrichtwerte

Maßstab 1:2000

Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte
3. Fortschreibung
des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN-HECHTVIERTEL

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
im unbebauten Zustand

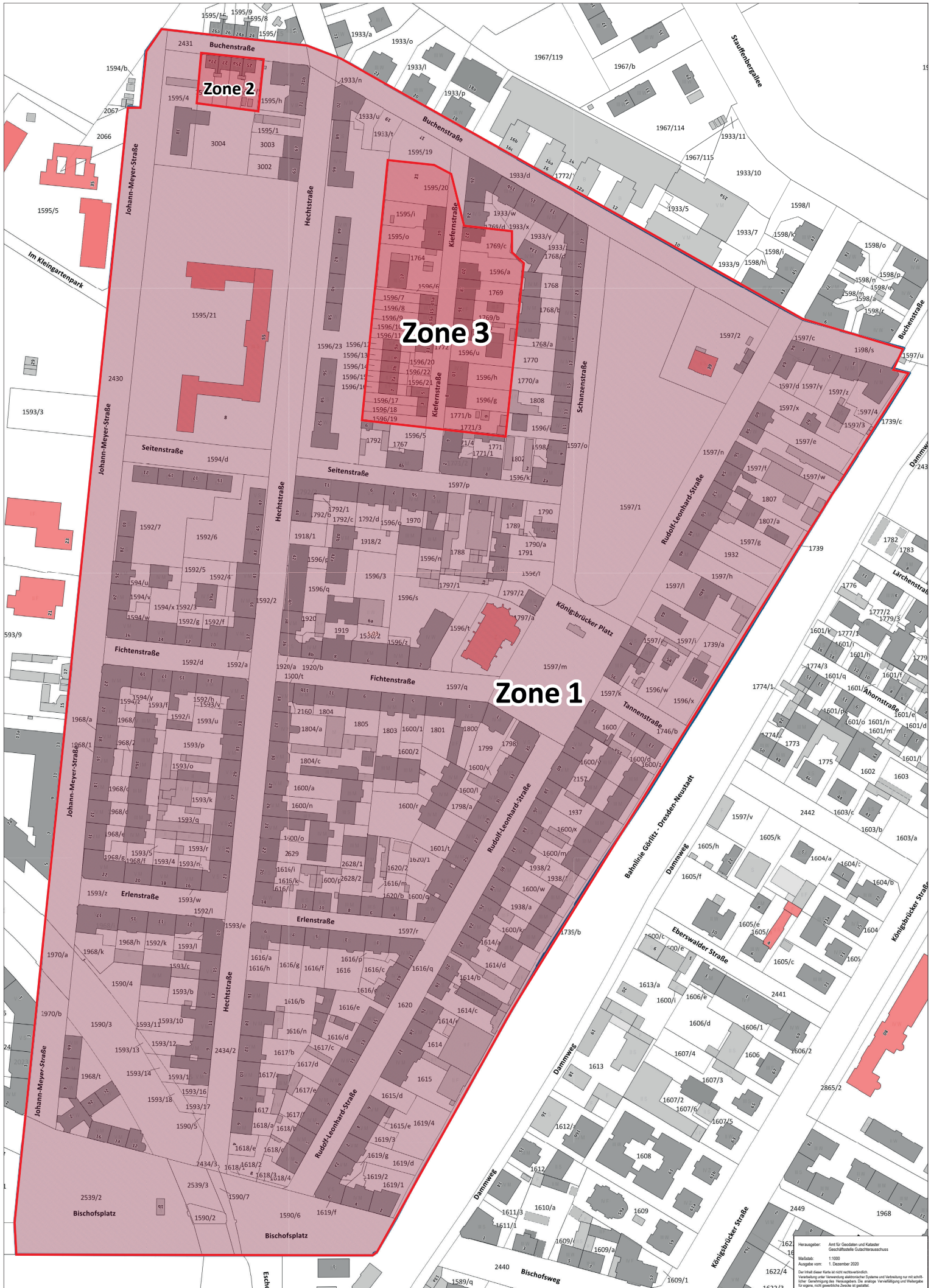
Stand: 01.01.2012

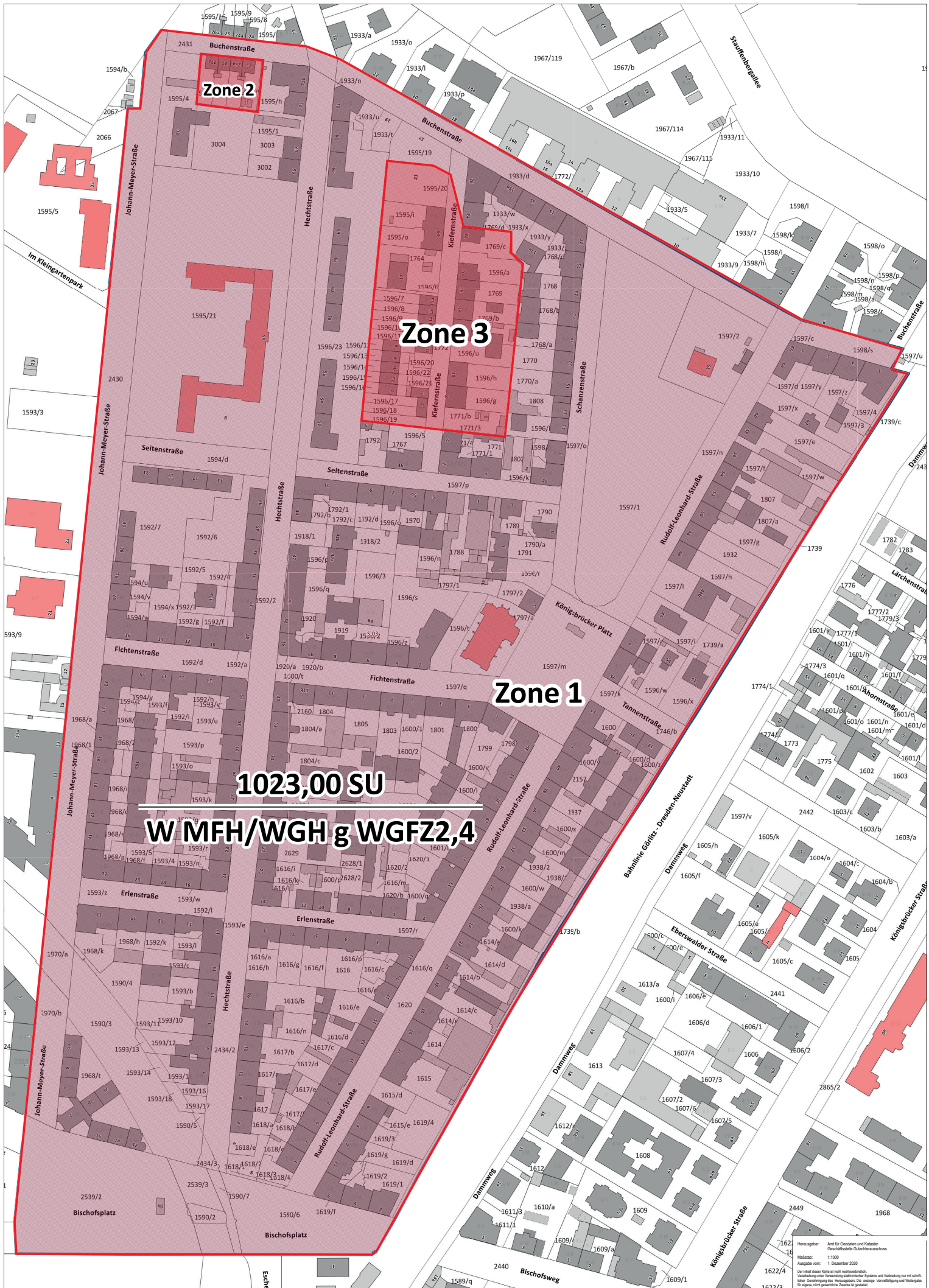
Zeichenerklärung

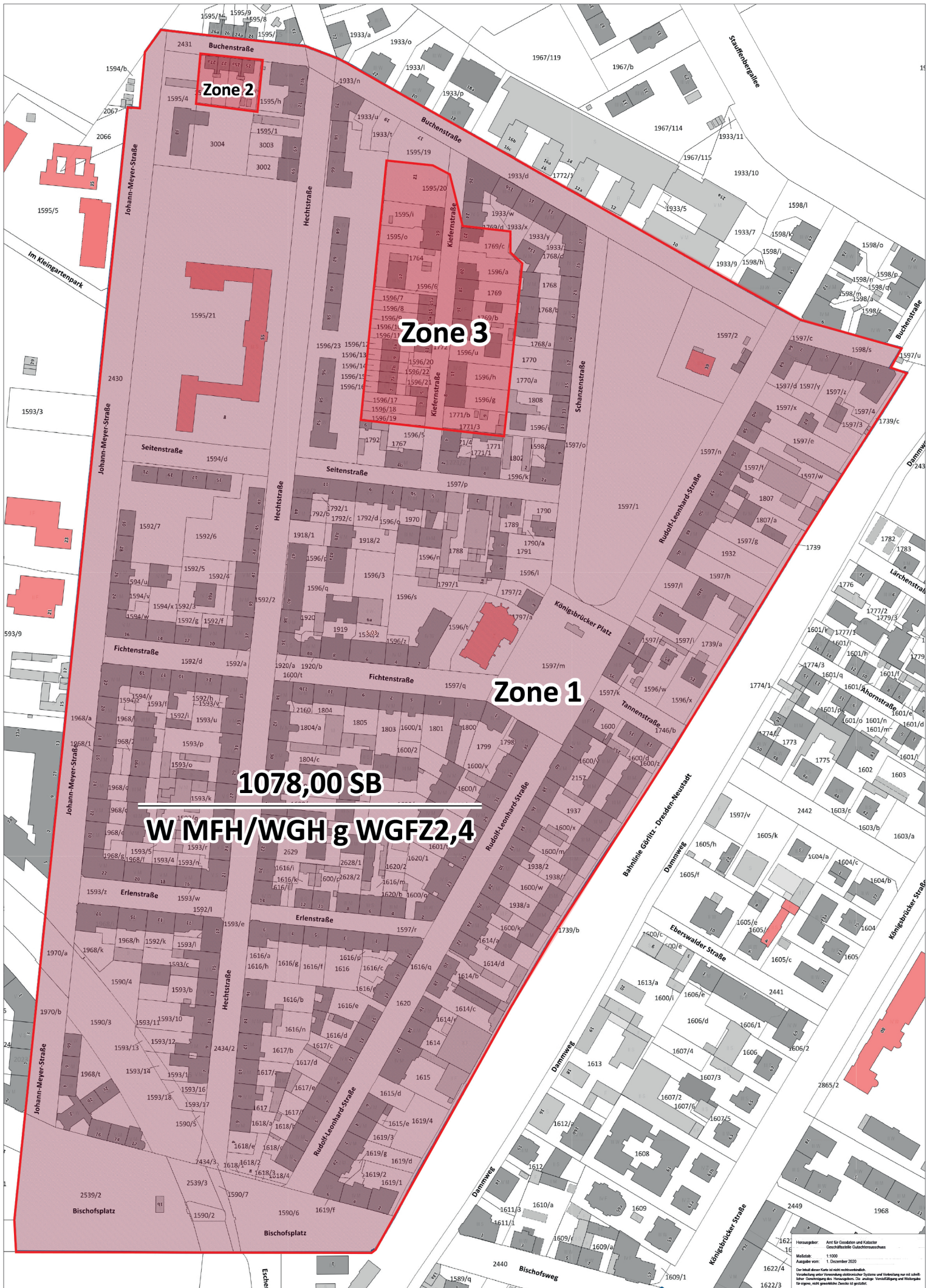
	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 139
	120,00 SB WA g IV GFZ1,3 f500
	120,00 Bodenrichtwert EUR/m² Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
	R Entwicklungszustand keine Angabe baureifes Land R Rohbauland
	SB sanierungsbeeinflusster Wert
	WA Art der baulichen Nutzung W Wohnfläche WA allgemeines Wohngebiet WB besonderes Wohngebiet
	EFH Ergänzung Art der baulichen Nutzung EFH Ein- und Zweifamilienhaus
	g Bauweise oder Anbauweise g geschlossene Bauweise rh Reihenhäuser
	IV Anzahl der gebietstypischen Vollgeschosse gemäß SächsBO in aktueller Fassung, § 90 Abs. 2
	GFZ1,3 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
	f500 typische Grundstücksgröße in m²
	Wertgrenze zwischen Bodenrichtwerten farbig - ausgleichsbeitragspflichtige Grundstücke

Herausgeber:	Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden	
Geschäftsstelle:	Landeshauptstadt Dresden Städtisches Vermessungsamt Abt. Grundstücksvermittlung Geschäftsstelle Gutachterausschuss PF 12 00 20, 01001 Dresden E-Mail: vermessungsamt-gwe@dresden.de www.dresden.de/gutachterausschuss	Sitz: Ammonstr. 74 5. OG, Zimmer 5802 Telefon (03 51) 4 88 40 71 Telefax (03 51) 4 88 39 61
Einsichtnahme:	www.dresden.de/bodenrichtwerte, Bürgerbüro's, Kundenservice s. u.	
Versand:	Landeshauptstadt Dresden Städtisches Vermessungsamt PF 12 00 20 01001 Dresden E-Mail: vermessungsamt-ks@dresden.de www.dresden.de/online-shop	Abholung: Kundenservice Ammonstr. 72 2. OG, Zimmer 2852 Telefon (03 51) 4 88 41 16 Telefax: (03 51) 4 88 39 64
Kartographie:	Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt Dresden	

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.
Analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.







Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur – Eigentumsver- hältnisse, innere Erschließung	Nutzung - Verdichtung, Gemengelage	Umfeld - Verkehr, Infrastruktur
0	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	überwiegend intakt	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	überwiegend gut
2	geringe / kleine Mängel	vorhandene Erschlie- ßung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträch- tigungen	in Teilen ver- besserungsbedürftig
3	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträch- tigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktur- einrichtungen fehlen
4	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmög- lichkeiten nicht in aus- reichendem Umfang
7	grundlegend instand- setzungs- und moderni- sierungsbedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	grundlegend instand- setzungs- und sanierungs- bedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungs- einrichtungen unzureichend	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	sehr starker Sanierungs- bedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	mangelhafte Gesamt- situation	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	ungenügende Gesamt- situation
10	baufällig	unzumutbare Gesamtsituation	unzumutbare Verhältnisse	keine funktionsgerechte Ausstattung

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

Rechtsvorschriften in der jeweils aktuellen Fassung

1. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151) geändert worden ist
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
3. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
4. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
5. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 1. März 2006, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006, Berichtigung vom 1. Juli 2006 Bundesanzeiger Nr. 121 S. 4798)
6. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012 (Bundesanzeiger vom 18. Oktober 2012)
7. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (Bundesanzeiger vom 11. April 2014)
8. Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger vom 4. Dezember 2015)

Literatur

1. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger, 9. Auflage 2019
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden: Grundstücksmarktbericht Dresden vom 1. Januar 2020 und 1. Januar 2021
3. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2020
4. Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 (Stand 16.01.2003)
5. Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerung und Gebiet www.dresden.de, Stand 30.06.2020
6. Ruzyzka-Schwob; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmund: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, NaVKV 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

101/30/2021

Anlage 12
Bildnachweis

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Bilder 1 bis 29