

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsstelle beim Amt für Geodaten und Kataster

Gutachten-Nummer 101/18/2023

Gutachten

über die zonalen End- und Anfangswerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das am 9. Dezember 1991 förmlich festgelegte „Sanierungsgebiet Dresden S 2; Dresden-Pieschen“

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen am 20. Juni 2023, 14. September 2023 und 22. Dezember 2023 in der Besetzung

Frau Dipl.-Ing. Töpfer	als Vorsitzende
Frau Winkler	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Klein	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Richter	als ehrenamtlicher Gutachter
Frau Dipl.-Ing. Fehrmann	als ehrenamtliche Gutachterin
Frau Frey	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dipl.-Ing. Schirrmeister	als ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

die zonalen End- und Anfangswerte (siehe Anlagen 8 und 9) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Bewertungszonen im Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen zum Wertermittlungsstichtag **21. April 2023** ermittelt zu

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [EUR/m ²]	zonaler Endwert [EUR/m ²]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m ²]
1	„geschlossene Bauweise“	804,00	863,00	59,00
2	„offene Bauweise“	563,00	607,00	44,00
3	Einfamilienhäuser „Moritzburger Platz“	-----	-----	vollständig abgelöst
4	Umlegungsgebiet „Markuspassage“	-----	-----	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Rahmen des Umlegungsverfahrens abgeschöpft
5	Umlegungsgebiet „Konkordienstraße“	-----	-----	

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Auftrag.....	6
1.2	Beschreibung des Sanierungsgebiets	6
1.3	Ziele der Sanierung.....	7
1.3.1	Vorbemerkung.....	7
1.3.2	Städtebauliche Ziele	7
1.4	Ausgangssituation	8
1.4.1	Wohnen	8
1.4.2	Gewerbe	10
1.4.3	Verkehrsanlagen.....	12
1.4.4	Grün- und Freiflächen	15
1.4.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	16
1.4.6	Umwelt	16
1.5	Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse.....	17
1.5.1	Bebauung.....	17
1.5.2	Verkehrsanlagen.....	20
1.5.3	Gewerbe	23
1.5.4	Grün- und Freiflächen	23
1.5.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	25
1.5.6	Umwelt	27
1.5.7	Fazit	27
1.6	Rechtliche Gegebenheiten	28
2	Grundlagen der Wertermittlung	32
2.1	Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen	32
2.2	Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben	35
3	Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung	38
3.1	Wertermittlungsstichtag	38
3.2	Qualitätsstichtag.....	38
3.2.1	Qualitätsstichtag des Anfangswerts.....	38
3.2.2	Qualitätsstichtag des Endwerts.....	39

4	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	40
4.1	Vorbemerkung.....	40
4.2	Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen).....	40
4.3	Besonderheiten bei der Ermittlung zentraler Anfangswerte	42
4.4	Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte	43
4.4.1	Ermittlungsgrundsätze	43
4.4.2	Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte	45
4.4.2.1	Endwertermittlung mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)	45
4.4.2.2	Endwertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)	47
4.4.2.3	Endwertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke	48
4.4.2.4	Endwertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung	49
4.4.3	Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte	50
4.4.3.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)	50
4.4.3.2	Anfangswertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)	51
4.4.3.3	Anfangswertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke	52
4.4.3.4	Anfangswertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung	52
4.4.4	Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren	53
4.4.4.1	Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen... ..	53
4.4.4.2	Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung	54
4.4.5	Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	55
4.4.5.1	Komponentenverfahren	55
4.4.5.2	Modell Niedersachsen.....	59
4.5	Verfahrenswahl	62
4.5.1	Verfahrenswahl für die zonalen Endwerte.....	62
4.5.2	Verfahrenswahl für die zonalen Anfangswerte.....	63
4.6	Wertbemessung	63
4.6.1	Grundsätze	63
4.6.2	Verfahrensgewichte für den Endwert	64
4.6.3	Verfahrensgewichte für den Anfangswert	65

5	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	67
5.1	Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“	67
5.1.1	Qualitätsbestimmung	67
5.1.1.1	Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks.....	67
5.1.1.1.1	Städtebauliche Missstände	67
5.1.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	68
5.1.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	71
5.1.1.2	Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks.....	72
5.1.1.2.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	72
5.1.1.2.2	Beschreibung der Endwertzone	73
5.1.1.2.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	77
5.1.2	Wertermittlung.....	77
5.1.2.1	Wertermittlung für den zonalen Endwert.....	77
5.1.2.1.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	77
5.1.2.1.2	Bodenrichtwertverfahren.....	78
5.1.2.1.3	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke	78
5.1.2.1.4	Intersubjektiver Preisvergleich.....	79
5.1.2.1.5	Bemessung des zonalen Endwerts	80
5.1.2.2	Wertermittlung für den zonalen Anfangswert.....	81
5.1.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	81
5.1.2.2.2	Komponentenverfahren.....	81
5.1.2.2.3	„Modell Niedersachsen“	83
5.1.2.2.4	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke	84
5.1.2.2.5	Bemessung des zonalen Anfangswerts	85
5.1.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	86
5.2	Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“	87
5.2.1	Qualitätsbestimmung.....	87
5.2.1.1	Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks.....	87
5.2.1.1.1	Städtebauliche Missstände	87
5.2.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	87
5.2.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	90
5.2.1.2	Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks.....	91
5.2.1.2.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	91

5.2.1.2.2	Beschreibung der Endwertzone	91
5.2.1.2.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	94
5.2.2	Wertermittlung.....	94
5.2.2.1	Wertermittlung für den zonalen Endwert.....	94
5.2.2.1.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	94
5.2.2.1.2	Bodenrichtwertverfahren.....	95
5.2.2.1.3	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke	95
5.2.2.1.4	Intersubjektiver Preisvergleich.....	97
5.2.2.1.5	Bemessung des zonalen Endwerts	97
5.2.2.2	Wertermittlung für den zonalen Anfangswert.....	98
5.2.2.2.2	Komponentenverfahren.....	98
5.2.2.2.3	„Modell Niedersachsen“	100
5.2.2.2.4	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke	102
5.2.2.2.5	Bemessung des zonalen Anfangswerts	103
5.2.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	103
6	Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte	104
7	Anlagen.....	105

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtplanung und Mobilität, Abteilung Stadterneuerung

Datum der Auftragserteilung: 24. April 2023

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 ist mit einer Fläche von etwa 328 km² und rund 569.000 Einwohnern (Einwohnerzahl Melderegister der Landeshauptstadt Dresden, Stand 31. Dezember 2022) nicht nur industrielles Zentrum, sondern auch kulturelle und touristische Metropole. Die Stadt ist in zehn Stadtbezirke und neun Ortschaften gegliedert. Das Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen ist im Stadtbezirk Pieschen gelegen.

Lage

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

Das Sanierungsgebiet wird nordöstlich durch Gleisanlagen der Bahnlinie Leipzig - Dresden, südöstlich durch die Moritzburger Straße, südwestlich durch die Elbe und nordwestlich durch die Rehefelder Straße eingefasst.

Nutzung

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet dienen vorwiegend dem Wohnen. Im südlichen Bereich der Oschatzer Straße, entlang der Leipziger Straße und der Bürgerstraße sowie vereinzelt im übrigen Gebiet sind Ladengeschäfte und Büros im Erdgeschoss anzutreffen.

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch die planmäßig ab etwa dem Jahre 1870 in Blockrandbebauung errichteten Wohnquartiere. Typisch waren auch gewerbliche Nutzungen in den Blockinnenbereichen, welche sich nach 1990 infolge geänderter Rahmenbedingungen und Nutzungskonflikten deutlich reduziert haben. Im 2. Weltkrieg kam es zu einzelnen Zerstörungen in der Leisniger Straße und am Moritzburger Platz.

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-Pieschen“ durchgeführt und ein Erneuerungskonzept für das zukünftige Sanierungsgebiet erarbeitet. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände erfolgte am 9. Dezember 1991 die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet S-2 „Dresden-Pieschen“ nach § 142 BauGB. Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB zur Anwendung (Besonderes Sanierungsverfahren). Am 7. Dezember 2000 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt das bestehende Sanierungsgebiet um den Bereich der „Hafenmole“ zwischen Leipziger Straße und Elbe sowie um den Bereich des „Sachsenbades“ erweitert.

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 2; Dresden-Pieschen“ zugrunde.¹

1.3.2 Städtebauliche Ziele

Grundsätzliches übergeordnetes Ziel im Erneuerungskonzept war, dass die städtebauliche Sanierung bzw. städtebauliche Erneuerung in erster Linie den Grundsätzen einer behutsamen, d. h. sozialverträglichen Stadterneuerung gerecht werden muss. Diese bilden die übergeordneten Vorgaben für die in der Folge genannten Maßnahmen. Der Begriff der behutsamen Stadterneuerung steht für eine sozial-, umwelt- und bewohnerverträgliche Erneuerung des Gebietes. Er vereinigt den Bestandsschutz mit der Verbesserung und Lösung struktureller Probleme. Stichpunktartig können folgende Ziele der Stadterneuerung genannt werden:

- erhaltende Sanierung der Gründerzeitbebauung und Abrundung des Stadtbildes durch Lückenschließung,
- Weiterentwicklung einer verträglichen Nutzungsmischung durch Erhalt und Ausbau der Wohnfunktion, des Einzelhandels, der Dienstleistungen, des Gewerbes und der Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Sicherung von mietpreisgünstigem Wohnraum durch öffentliche Förderung,
- Aufwertung/Ertüchtigung öffentlicher Straßen und Plätze inklusive medientechnischer Versorgungsanlagen sowie Ergänzung der Stadtgrüns,
- Entsigelung und Verbesserung der öffentlichen und privaten Freiflächen,
- Gestaltung und Schaffung von Spielplätzen, Aufenthaltsmöglichkeiten und Naherholungsbereichen sowie kulturellen und sozialen Angeboten.

¹ Landeshauptstadt Dresden „Sanierungsgebiet Dresden – Pieschen – Ein Stadtteil im Wandel“

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Wohnen

Das Sanierungsgebiet ist im Wesentlichen in geschlossener Blockrandbauweise bebaut. Im Zentrum des Sanierungsgebiets finden sich auch Geschossbauten in offener Bauweise (Doppelhäuser). Etwa 70 Prozent der Wohnungen bzw. Gebäude des Sanierungsgebiets wurden vor 1900 errichtet. Die Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen; lediglich im Erdgeschoss waren teilweise Ladengeschäfte und in den Hinterhöfen gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Die Nachkriegszeit in der Deutschen Demokratischen Republik zielte in erster Linie auf den Neubau ab. Der Erhalt und die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz gehörten nicht zu den Zielen in der Zeit von 1949 bis 1990. Der verstaatlichte Wohnraum in den vom Krieg verschont gebliebenen Gründerzeitvierteln wurde systematisch vernachlässigt, sodass sich Wegzug und Leerstand verstärkten und immer mehr Wohngebäude verfielen. Die verbliebenen privaten Eigentümer waren immer weniger in der Lage, die Instandhaltung der Gebäude aus den staatlich gedeckelten Mieten zu finanzieren. Das ehemals dicht bewohnte Arbeiterviertel geriet so innerhalb weniger Jahrzehnte zu einem dem Verfall preisgegebenen Stadtteil, in dem vor allem ältere und sozial benachteiligte Menschen lebten.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden etwa 420 Wohngebäude auf ihren baulichen Zustand hin untersucht. Diese wiesen in Zustand und Ausstattung zum überwiegenden Teil starke Mängel auf; rund ein Drittel dieser Wohngebäude waren unbewohnt und in ruinösem Zustand. Dieser desolate Zustand betraf ebenso die Hofräume und Freiflächen in den Blockinnenbereichen. Verfallende Nebengebäude und Müllablagerungen sowie der allgegenwärtige Kohlenstaub sorgten für ein trostloses Wohnumfeld. Hinzu kamen zahlreiche Altlasten in den Blockinnenbereichen durch die zwischenzeitlich aufgegebenen gewerblichen Nutzungen, für die sich niemand zuständig fühlte. Attraktive öffentliche Grünflächen innerhalb der Bebauung fehlten völlig.

Bewohnten im Jahr 1968 immerhin noch etwa 5.700 Menschen den Bereich des zukünftigen Sanierungsgebiets, so waren es im Jahr 1992 - kurz nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet - noch rund 4.000 und damit 30 % weniger. Bis Mitte der 1990er Jahre ging die Bevölkerungszahl weiter zurück und lag 1995 bei etwa 3.500. Von den verbliebenen Bewohnern war etwa ein Drittel im Rentenalter. Bei Einleitung des Sanierungsverfahrens war der Ruf bzw. das stadtweite Image von Pieschen sehr schlecht. Das Sanierungsgebiet wurde zu dieser Zeit nicht als potentiell geeignete Wohngegend wahrgenommen.



1 - Osterbergstraße 10, Hofansicht, um 1995 – Anfangswertqualität



2 – Torgauer Straße 50, Hofansicht, um 1995 - Anfangswertqualität



3 - Mohnstraße 2, Hofansicht, um 1995 - Anfangswertqualität



4 – Torgauer Straße 15 - 23, um 1995 - Anfangswertqualität

1.4.2 Gewerbe

Im Vergleich zur Wohnbebauung war der Bauzustand gewerblicher Betriebsgebäude noch schlechter. Die Art und Ausstattung dieser Gebäude entsprach in keinsten Weise den Anforderungen der Arbeitswelt nach 1990. Hinzu kamen Konflikte, die sich aus der Mischung der vorherrschenden Wohnnutzung und dazwischenliegender gewerblicher Nutzung ergaben. Zusätzlich erschwerte die Altlastenproblematik auf zahlreichen Grundstücken die Folgenutzung bzw. war das davon ausgehende Gefährdungspotential für die Umgebung relevant. Beispielhaft seien hier die Galvano GmbH (ehemals

VEB Galvanisierertechnik) in der Bürgerstraße 50, die Krautwald Maschinenfabrik in der Torgauer Straße 38, die KFZ-Werkstatt in der Mohnstraße 8 und die Zylinderschleiferei in der Leipziger Straße 78 genannt.

Die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte, die vor der politischen Wende 1989 stadtweit einen guten Ruf genossen, hatten aufgrund geänderten Angebots und Nachfrage um ihre Existenz zu kämpfen.



5 – Bürgerstraße 50 (Galvano), Gewerbe im Blockinnenbereich, vor 1999 – Anfangswertqualität



6 – Leisniger Straße 74 (Kohlehandel), um 2000 – Anfangswertqualität



7 – Leisniger Straße 76/86, Wohnen und Gewerbe, vor 1998 – Anfangswertqualität



8 – Torgauer Straße 6, Gewerbe im Innenhof, um 1998

1.4.3 Verkehrsanlagen

Der allgemeine Straßenzustand war zu Beginn der 1990er Jahre unzureichend. Insbesondere der im gesamten Sanierungsgebiet vorhandene und oftmals schadhafte Fahrbahnbelag Großpflaster war in Verbindung mit dem zunehmenden Fahrzeugverkehr für die hohen Lärmimmissionen, vorrangig an den Hauptverkehrswegen Leipziger Straße, Bürgerstraße, Rehefelder Straße, Leisniger Straße und Torgauer

Straße 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 und fehlende Barrierefreiheit – insbesondere an Querungsstellen – und ungeordnete Pkw-Stellplätze geprägt.



9 – Oschatzer Straße 14 bis 30, um 1994 – Anfangswertqualität



10 – Leisniger Straße 20, um 1998 - Anfangswertqualität



11 – Moritzburger Straße um 1996 - Anfangswertqualität



12 – Konkordienstraße um 1996 – Anfangswertqualität



13 – Torgauer Straße/Konkordienstraße, um 1996 – Anfangswertqualität



14 – Torgauer Straße/Osterbergstraße, um 1996 – Anfangswertqualität

1.4.4 Grün- und Freiflächen

Im Gebiet gab es zu Beginn der 1990er Jahre keine eigens angelegten Kinderspielplätze. Als grüne Inseln waren lediglich die sich aus der Straßenführung ergebenden Freiflächen, wie der Leisniger Platz, der Vorplatz des Sachsenbades oder der Markusplatz, mit ihren Rasenflächen und Baumbewuchs vorhanden. Diese boten aber aufgrund der Gestaltung und Verkehrsbelastung nur ungenügend Aufenthaltsqualität. Gleichfalls mangelte es an attraktiven Aufenthaltsbereichen im gesamten Sanierungsgebiet. Im öffentlichen Bereich der Straßen und Gehwege waren Defizite hinsichtlich des Straßenbegleitgrüns vorhanden. Besonders negativ waren auch die dicht bebauten und stark versiegelten Hofräume. Baulücken und kleinere Freiflächen wurden nicht gepflegt, zum Teil versiegelt und durch Wildwuchs geprägt. Teilweise wurde an solchen Plätzen illegal Müll entsorgt.



15 – Torgauer Straße 37, typische Hofbebauung, um 2000 - Anfangswertqualität

1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Jahre 1991 bestand ein Defizit an Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet. Lediglich die Ausstattung mit Schulen und die Ausstattung mit Einrichtungen der medizinischen Versorgung - bedingt durch die Poliklinik Wurzener Straße 5 - konnte als ausreichend bezeichnet werden. Es fehlten insbesondere Kinderbetreuungsplätze, Freizeitangebote für alle Altersgruppen, Betreuungs- und Beratungsangebote für sozial schwache Personen und Senioren sowie ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen für hilfsbedürftige Menschen.

1.4.6 Umwelt

Die Umwelt war bei Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die vorrangig desolate Gebäudesubstanz, in Verbindung mit Festbrennstoffheizungen 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, in einem Maßnahmenplan „Abschließende Maßnahmenübersicht“ (Anlage 2) und in der Abschlussbroschüre „Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen – Ein Stadtteil im Wandel“ (siehe 1.3.1) zusammenfassend beschrieben.

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 eine hohe Zahl von Restitutionsansprüchen an Grundstücken im Sanierungsgebiet und den daraus resultierenden ungeklärten Eigentumsverhältnissen 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.

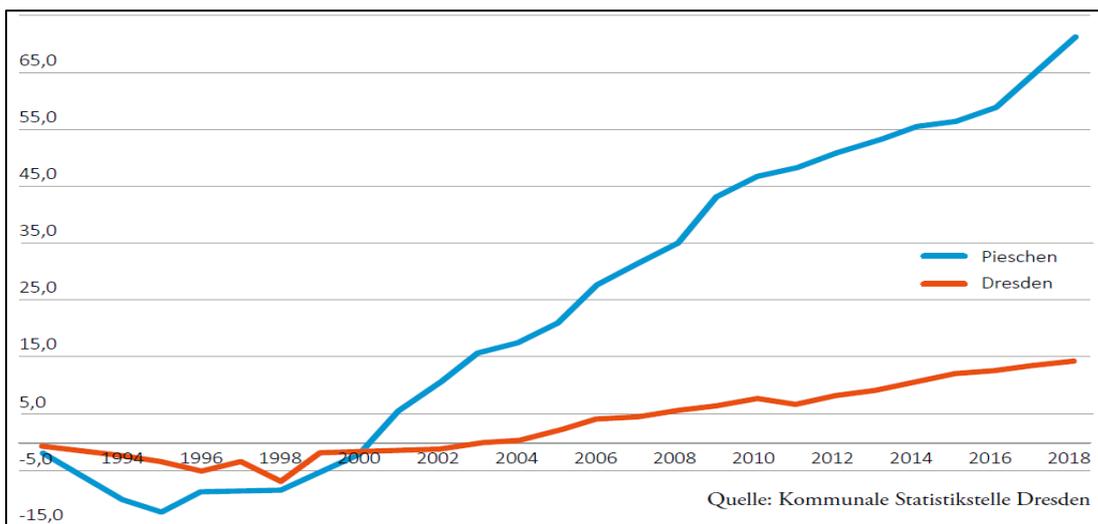
Einen Teil der in das Treuhandvermögen des Sanierungsträgers übertragenen Wohngrundstücke, wie die Leisniger Straße 25b, hat der Sanierungsträger als Zeichen des „Aufbruchs“ mit Städtebaufördermitteln saniert. Die entstandenen Wohnungen wurden vom Umzug betroffenen Bewohnern während des Zeitraums der Modernisierung ihrer Wohnungen 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, mit zunehmender Umgestaltung des Wohnumfeldes, insbesondere der Straßen und Plätze sowie der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, wurde das Gebiet auch bei Familien und 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 Sanierungsgebiet Pieschen seinen Charakter bewahren konnte und gleichzeitig moderner Wohnkomfort mit Zentralheizung, Bad und innenliegender Toilette zur Verfügung stand. Der anfangs drohende Flächenabriss konnte somit verhindert werden.

Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln konnten auf privaten, kommunalen und Grundstücken sonstiger Eigentümer zahlreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung umgesetzt werden.

Im Jahr 2000 hatte Pieschen wieder die Einwohnerzahl von 1992 erreicht. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt die steigende Attraktivität von Pieschen als Wohngegend und belegt die Wirksamkeit der Sanierungsmaßnahmen. Bei Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme lebten etwa 7.000 Menschen im Sanierungsgebiet, was eine Verdoppelung der Einwohnerzahl gegenüber 1995 bedeutet.



Entwicklung der Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet Pieschen 1991 – 2018

Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln wurden auf privaten, kommunalen und Grundstücken sonstiger Eigentümer folgende Maßnahmen an Gebäuden bzw. im Zusammenhang mit Gebäuden durchgeführt:

- 26 Grunderwerbe mit dem Ziel, diese Grundstücke zu entwickeln,
- Sicherungsmaßnahmen an 141 Gebäuden,
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an 116 Gebäuden (davon 75 privat, 32 städtisch, 9 Gemeinbedarf).



16 – Bürgerstraße 52, Sanierung gefördert, 2015 – Endwertqualität



17 – Rehefelder Straße 36, Sanierung gefördert, 2016 – Endwertqualität



18 – Bürgerstraße 14, Sanierung gefördert, 2017 - Endwertqualität

1.5.2 Verkehrsanlagen

Ausgenommen von der Robert-Matzke-Straße, der Markusstraße und dem westlichen Teil der Osterbergstraße haben sämtliche Straßen im Sanierungsgebiet eine neue Deckschicht erhalten. Der überwiegende Anteil der Straßen wurde zudem grundhaft ausgebaut, d. h., die Versorgungsleitungen, die öffentliche Beleuchtung und die Fußwege wurden erneuert. Die öffentlichen Erschließungsanlagen in den Umlegungsgebieten „Markuspassage“ und „Konkordienstraße“ wurden komplett neu angelegt. 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.



19 – Konkordienstraße, 2015 – Endwertqualität



20 – Oschatzer Straße, 2011, Endwertqualität



21 – Moritzburger Straße, 2014, Endwertqualität



22 – Torgauer Straße/Osterbergstraße, 2022, Endwertqualität



23 – Leisniger Straße/Osterbergstraße, 2022, Endwertqualität

1.5.3 Gewerbe

Während des Sanierungszeitraums ist die Anzahl der Einwohner gestiegen, was mit einer Verjüngung der Bewohnerschaft einherging. Damit verfügt das Sanierungsgebiet im Vergleich mit anderen Stadtgebieten heute über eine im Durchschnitt jüngere Einwohnerschaft. Mit der gewachsenen Einwohnerschaft ist auch das Kaufkraftpotential des Gebiets gestärkt worden.

Innerhalb des Sanierungsverfahrens wurden die Rahmenbedingungen im Umfeld der Geschäfte verbessert, um die Attraktivität für die Kunden zu erhöhen. Dennoch besteht aufgrund allgemeiner Tendenzen für den stationären Einzelhandel und großer, außerhalb des Sanierungsgebiets liegender Einzelhandelsflächen temporärer Leerstand und eine relativ hohe Fluktuation in den Gewerbeeinheiten (Läden) im Sanierungsgebiet. Die Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfs ist im Sanierungsgebiet bzw. im näheren Umfeld vorhanden.

Die Anzahl produzierender Gewerbebetriebe mit störenden Einflüssen hat sich aufgrund der geänderten Anforderungen an solche Flächen erheblich verringert. Das Ziel, Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen zu beseitigen, wurde auch im Sanierungsgebiet verfolgt, indem Betriebsverlagerungen gefördert wurden. Arbeitsplätze bietet das Sanierungsgebiet unter anderem im Gesundheitssektor, in betreuenden Dienstleistungen sowie in Verwaltung und Kreativwirtschaft.

1.5.4 Grün- und Freiflächen

Zur Minderung des Mangels an öffentlichen Grünanlagen und Kinderspielplätzen wurden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln die vorhandenen Flächen aufgewertet und – soweit möglich – neue geschaffen. Hervorzuheben sind die öffentlichen Spielplätze an der Konkordienstraße 60 und der Osterbergstraße 20 sowie Freibereiche im Umlegungsgebiet „Konkordienstraße“, die das Defizit an Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Gebiet mindern helfen. Im Blockinnenbereich der Bürgerstraße 50, dem ehemaligen „Galvanoareal“, wurde mit erheblichen Städtebaufördermitteln ein qualitativ hochwertiger Aufenthalts- und Spielbereich für Kinder und Jugendliche geschaffen. Die öffentlich zugänglichen Straßenplätze Konkordienplatz, Leisniger Platz und Markusplatz wurden neu gestaltet und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden Grundstücke im Blockinnenbereich entkernt und entsiegelt, sodass an deren Stelle begrünte Flächen für die Bewohner entstehen konnten.

Die Pflanzung von Straßenbegleitgrün – sowohl als Erst- als auch als Ersatzanpflanzung – trägt zur Durchgrünung des Gebiets bei.



24 – Spielplatz Konkordienstraße (60), 2011, Endwertqualität



25 – Spielplatz Bürgerstraße 50 („Galvanoareal“), 2011, Endwertqualität



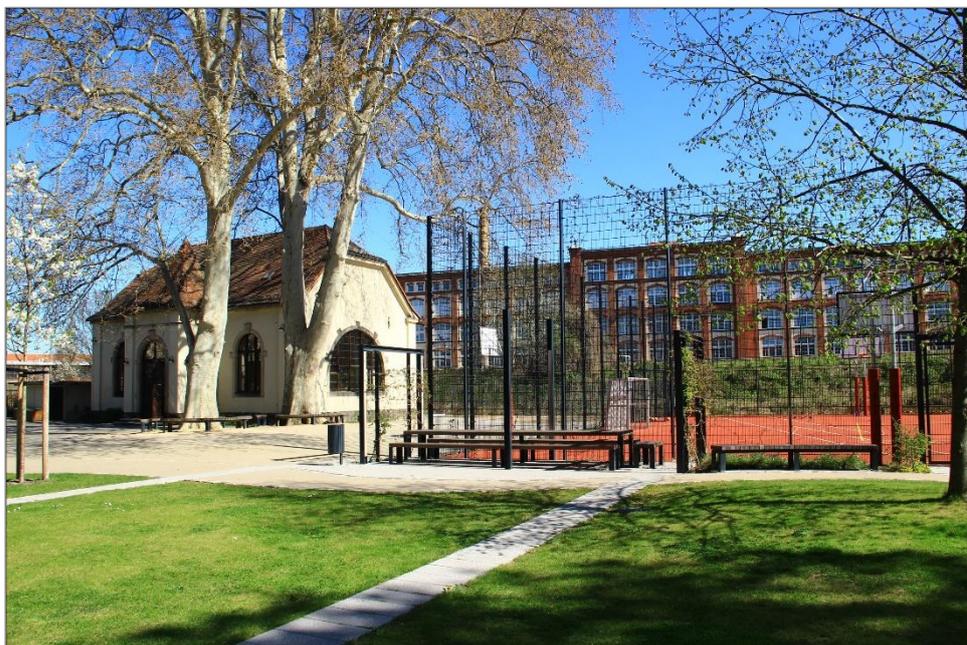
26 – Spielplatz Osterbergstraße (20), 2022, Endwertqualität

1.5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Sanierungsverfahrens wurden zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen ertüchtigt, erweitert bzw. neu eingerichtet und damit das Sanierungsgebiet mit den entsprechenden Angeboten aufgewertet. Besonders hervorzuheben ist die neu entstandene Stadtteilbibliothek hinter dem Rathaus Pieschen an der Bürgerstraße 63, die Wiedernutzbarmachung des „Galvanoareals“ an der Bürgerstraße 50, der Um- und Neubau der Kindertageseinrichtung an der Leisniger Straße 70, der Schulneubau an der Leisniger Straße 76 sowie das Mehrgenerationenhaus an der Leipziger Straße 89/91, welches zudem Funktionsräume für Dresdner Wassersportvereine bereitstellt.



27 – Leisniger Straße 70, Kindertageseinrichtung, 2008, Endwertqualität



28 – Leisniger Straße, Schulhof Förderzentrum A. S. Makarenko, 2015, Endwertqualität

1.5.6 Umwelt

Die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen wurden durch den grundhaften Ausbau in Verbindung mit dem Aufbringen von Asphaltdeckschichten auf fast allen 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 sowie die teilweise Nutzung von Fernwärme hat die Emissionen stark verringert.

Der Abbruch zahlreicher Neben- und Hintergebäude und die damit verbundene Freilegung der Hofräume hat eine Reduzierung der versiegelten Flächen bewirkt. Hier lag der Fokus auf einer anschließenden Begrünung und Nutzungserweiterung für die Hausbewohner und weniger auf der Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze.

Mit dem überaus aufwändigen Rückbau des stark schadstoffbelasteten Grundstücks und Produktionsstandortes Bürgerstraße 50, besser bekannt als „Galvano“, konnte ein akutes Risiko für Mensch und Umwelt beseitigt sowie eine Folgenutzung geschaffen werden, die der gesamten Einwohnerschaft von Pieschen zu Gute kommt.

1.5.7 Fazit

Insgesamt lässt sich eine spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für das Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen feststellen. Nahezu der gesamte öffentliche Raum ist nunmehr attraktiver und stadtteiltypischer gestaltet. Die vorhandene Altbausubstanz konnte in großen Teilen erhalten und primär der Wohnnutzung wieder zugeführt werden. Die Blockinnenbereiche wurden vielfach neu geordnet und begrünt. Des Weiteren wurde der öffentliche Verkehrsraum inklusive der medientechnischen Versorgung erneuert, was zu einer spürbaren Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geführt hat. Die Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs wurde gesichert und erweitert. Im gesamten Sanierungsgebiet wurden rund 58 Millionen Euro an Fördermitteln eingesetzt. Damit wurden vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum und an 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-Pieschen. 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 durch Beschluss vom 27. Juni 1991 das Gebiet Dresden-Pieschen als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich fest. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Dresden-Pieschen trat mit ihrer Bekanntmachung am 9. Dezember 1991 in Kraft und wurde damit rechtsverbindlich. Das Gebiet erhielt die Bezeichnung Sanierungsgebiet S-2 „Dresden-Pieschen“. Daraufhin begann die Durchführung von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Durch Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Dresden vom 15. Juni 2000, welcher am 7. Dezember 2000 öffentlich bekannt gemacht wurde, wurde das ursprüngliche Sanierungsgebiet um den Bereich der „Hafenmole“ zwischen Leipziger Straße und Elbe sowie um den Bereich des „Sachsenbades“ 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 S-2 „Dresden-Pieschen“. Die Satzung wurde am 8. Dezember 2016 öffentlich bekannt gemacht und trat für das ursprüngliche Sanierungsgebiet rückwirkend zum 9. Dezember 1991 und für das Erweiterungsgebiet rückwirkend zum 7. Dezember 2000 in Kraft. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschloss aufgrund § 162 Absatz 1 und 2 BauGB in seiner Sitzung am 23. März 2023 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets S-2 „Dresden-Pieschen“. Diese Aufhebungssatzung wurde in Form der Ersatzbekanntmachung veröffentlicht und trat mit Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes am 21. April 2023 in Kraft. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ist diese rechtsverbindlich und die Sanierung somit abgeschlossen.

Planungsrecht

Der für das Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen maßgebliche Flächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 in der Planfassung vom 31. Januar 2020 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt am 22. Oktober 2020 rechtswirksam. Er löste den Teilflächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 vom 10. Dezember 1998 ab. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der südliche Bereich der Oschatzer Straße und der westliche Teil der Bürgerstraße als „gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion“ dargestellt. Der nördliche Teil der Rehefelder Straße, die Nordostflanke der Leisniger Straße sowie die Fläche zwischen Oschatzer Straße und Moritzburger Straße wird als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der zentrale Bereich des Sanierungsgebiets werden als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ ausgewiesen. Südlich der Leipziger Straße sind die elbnahen Bereiche als „Grün- und Freifläche Elbaue“ dargestellt. Im nicht mehr gültigen Flächennutzungsplan vom 10. Dezember 1998 erfolgte für das Sanierungsgebiet prinzipiell dieselbe Darstellung. Zusätzlich erfolgte die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen. Eine Unterteilung der gemischten Baufläche erfolgte nicht.

Vor Einleitung des Sanierungsverfahrens 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.

Bereits Mitte der 1990er Jahre gab es erste Planungen, den durch die Bürgerstraße, Torgauer Straße, Konkordienstraße und Rehefelder Straße begrenzten Bereich zu bebauen. Ziel der Planungen war es, das brachgefallene und teilweise verwahrloste Areal einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Der stagnierende Grundstücksmarkt in den 2000er Jahren führte dazu, dass der Bebauungsplan 167, Dresden-Pieschen Nr. 2 „Markuspassage“ erst am 31. Januar 2008 Rechtskraft erlangte (Geltungsbereich siehe Anlage 3). Da für die Umsetzung eine umfangreiche Grundstücksneuordnung Voraussetzung war, wurde ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB eingeleitet und erfolgreich umgesetzt. Anschließend konnte die Bebauung entsprechend der neuen Grundstücksstruktur erfolgen. Das Umlegungsverfahren wurde durch Inkrafttreten des Umlegungsplanes am 4. September 2014 abgeschlossen. Ergänzend zum Bebauungsplan 167 erlangte am 22. November 2022 der Bebauungsplan 167.1 Rechtskraft. In ihm sind die Nutzungsmöglichkeiten für die Bürgerstraße 63 und 65 ergänzt und erweitert worden.

Für den durch die Oschatzer Straße, Konkordienstraße, Moritzburger Straße und Leipziger Straße umschlossenen und verwilderten Blockinnenbereich sah bereits das erste Erneuerungskonzept von 1993 den Bau einer Verbindungsstraße zwischen Moritzburger Straße und Konkordienplatz vor. Ziel war eine Neuordnung sowie eine geordnete, maßvolle Bebauung dieses Bereiches. Wie oben dargelegt, führte die Situation in den 2000er Jahren dazu, dass der Bebauungsplan Nr. 168, Dresden-Pieschen/Neustadt Nr. 2 „Konkordienstraße“ erst am 16. Oktober 2008 Rechtskraft erlangte (Geltungsbereich siehe Anlage 4). Da für die Umsetzung eine umfangreiche Grundstücksneuordnung Voraussetzung war, wurde ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB eingeleitet und erfolgreich umgesetzt. Anschließend konnte die Bebauung entsprechend der neuen Grundstücksstruktur erfolgen. Das Umlegungsverfahren wurde durch Inkrafttreten des Umlegungsplanes am 21. Juli 2016 abgeschlossen.

Diese Bebauungspläne dienen der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, deshalb handelt es sich um sogenannte Sanierungsbebauungspläne.

Nach § 155 Abs. 2 BauGB entfällt der Ausgleichsbetrag für die von der Sanierungsumlegung nach § 153 Abs. 5 BauGB betroffenen Grundstücke. Stattdessen wurden die Eigentümer dieser Grundstücke zu einer „Ausgleichsleistung“ herangezogen, die der Summe aus Umlegungsvorteil und sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen entspricht. Für diese Bereiche werden deshalb keine Anfangs- und Endwerte ermittelt.

Im Geltungsbereich dieser Sanierungsbebauungspläne 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 Bodenwerteeinflüsse des Denkmalschutzes sind grundsätzlich bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts für das einzelne Grundstück zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet bzw. überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Sanierungsgebiet lag vor Einleitung der städtebaulichen Sanierung nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach §§ 72 Abs. 2 bzw. 75 Absatz 3 und 4 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Da die Flächen südlich der Leipziger Straße vom Hochwasser betroffen waren, befinden sich diese innerhalb des nach § 72 Absatz 2 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiets vom 1. Oktober 2018, geändert am 21. Januar 2019. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Absatz 3 bzw. 4 SächsWG befinden sich seit 1. Oktober 2018, geändert am 21. Januar 2019, Teilflächen zwischen Konkordienstraße und Leipziger Straße sowie der nördlich der Robert-Matzke-Straße gelegene Teil des Sanierungsgebiets.

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 § 135a 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 - nach 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 26. 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 und alle darauffolgenden Straßenausbaubeitragssatzungen wurden 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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) 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 maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (vgl. § 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Grundstückszustand (Qualität) ergibt sich nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale; § 2 Abs. 3 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; § 5 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Wird vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird (lagegemäße Nutzung; § 5 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 (§ 40 Abs. 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 am und Belastungen des Grundstücks werden bei der Ermittlung des Bodenwerts ebenfalls nicht berücksichtigt, abgesehen von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten) 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. § 40 Abs. 5 ImmoWertV). In der Regel liegt eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks (Mindernutzung), etwa durch ein unter Bestandsschutz stehendes Einfamilienhaus in Geschäftslage (Mischgebiet) oder durch ein unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude (Solitär), vor. In diesen 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. § 3 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. §§ 24 bis 26, § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren, § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Voraussetzung für einen marktgerechten Preisvergleich sind die wertrelevante, vollständige und zutreffende Beschreibung des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsbestimmung) sowie 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

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

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 „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.

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.

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 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 letzteren rechnen Bodenwerterhöhungen durch private Maßnahmen, die die Bebaubarkeit und die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit eines Grundstücks entsprechend den

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.

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.

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 diesen 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 zu Gute 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 (siehe 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 § 40 Abs. 5 ImmoWertV; s. a. 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 (§ 40 Abs. 4 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. 2 BauGB).

Die Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen wurde am 23. März 2023 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erfolgte am **21. April 2023** in der elektronischen Form des Dresdner Amtsblattes Nummer e32-04-2023. Dieser Zeitpunkt ist der Wertermittlungsstichtag für den Anfangs- und Endwert.

3.2 Qualitätsstichtag

3.2.1 Qualitätsstichtag 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 städtebauliche Sanierungsmaßnahme Dresden-Pieschen wurde am 20. September 1990 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden beschlossen und am 1. Oktober 1990 öffentlich bekannt gemacht. Es ist wohl davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt der Wille der Stadt, eine Sanierung im Bereich von Pieschen 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.

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.

Es sei nochmals darauf 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 7. Dezember 2000 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung das bestehende Sanierungsgebiet um den Bereich der „Hafenmole“ zwischen Leipziger Straße und Elbe sowie um den Bereich des „Sachsenbades“ erweitert. Da es sich bei den Erweiterungsflächen um Flächen der öffentlichen Hand bzw. um bereits vollständig abgelöste Grundstücke handelt, muss kein zweiter Qualitätsstichtag festgelegt werden.

3.2.2 Qualitätsstichtag 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 Pieschen durch ortsübliche Bekanntmachung rechtverbindlich wurde, also der **21. April 2023**. 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 - Pieschen 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 vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach Maßgabe des § 24 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 21. April 2023, ermittelt. Damit wird für das zweistufige Verfahren dem Grundsatz des § 40 Abs. 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 lagebedingte Wertunterschiede zwischen Grundstücken, für die der Bodenrichtwert (Anfangs- bzw. Endwert) gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). 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 § 16 ImmoWertV), dass ein aussagekräftiger Quervergleich mit den Merkmalen des jeweiligen Grundstücks zur Ermittlung von Anfangs- und Endwert möglich ist.¹³

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.

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen 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) zonierte und ermittelt worden. Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte wurden erstmalig zum 15. Januar 1992, die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zum 1. Januar 1999 ermittelt. Zwischenzeitlich wurden die Bodenrichtwerte mehrfach aktualisiert. Die letzte Fortschreibung datiert für beide Grundstückszustände vom 1. Januar 2015. Entsprechend der damals favorisierten Darstellungsweise sind für die sanierungsunbeeinflusste Grundstücksqualität elf Bodenrichtwertzonen und für die sanierungsbeeinflusste Grundstücksqualität dreizehn Bodenrichtwertzonen gebildet worden (siehe Anlagen 5 und 6). 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 Wertermittlungsstichtag erheblich veränderten allgemeinen Wertverhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt Rechnung zu tragen, sind für die Bildung der Anfangs- und Endwertzonen die bisherigen Abgrenzungen vom 1. Januar 2015 anzupassen. Konkret bedeutet dies, dass die kleinteilige Zonierung aufgegeben wurde und stattdessen fünf Anfangswert- und fünf Endwertzonen, jeweils für die offene und geschlossene Bauweise, für die Zone mit Einfamilienhäusern im Bereich des Moritzburger Platzes bzw. für die Umlegungsgebiete gebildet wurden. Ausschlaggebend für dieses Vorgehen war, dass sich zum einen die für das Sanierungsgebiet charakteristischen Geschossbauten gut in separaten Zonen mit jeweils offener bzw. geschlossener Bebauung abgrenzen lassen 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 und zum anderen die im Sanierungsgebiet vorhandenen lagebedingten Wertunterschiede nicht mehr als 30 Prozent betragen und damit entsprechend § 15 Absatz 1 ImmoWertV auf eine kleinteiligere Bildung von Bodenrichtwertzonen verzichtet werden kann. Weiterhin werden die wertbeeinflussenden bzw. beschreibenden Elemente der bisherigen Bodenrichtwerte angepasst, d. h., rein beschreibende Merkmale wie Anzahl der Vollgeschosse oder Grundstücksfläche werden nicht mehr ausgewiesen, da diese in ihrer Wertauswirkung bereits in der wertrelevanten Geschossflächenzahl enthalten sind (siehe Anlagen 8 und 9).

Gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV handelt es sich bei den zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücken um fiktive Grundstücke, deren Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in den gebildeten Bewertungszonen übereinstimmen. Die Tatsache, dass es sich um fiktive Anfangs- und Endwertgrundstücke handelt, betrifft sowohl die Lage als auch die dargestellten Grundstücksmerkmale. Die Darstellung des Bodenrichtwerts lässt somit keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone zu, da der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage einen Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone darstellt. Gegebenenfalls vorhandene Lageunterschiede werden im Rahmen der Einzelbewertungen berücksichtigt.

4.3 Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte

Das angrenzend an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet gelegene Kinder- und Jugendhaus „Emmers“, Bürgerstraße 68 ist mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln instandgesetzt und modernisiert worden. Es handelt sich um eine Gemeinbedarfseinrichtung, in der diverse Freizeit-, Bildungs- und Betreuungsangebote für junge Menschen zur Verfügung gestellt werden. Das Jugendhaus hat quartiersweite Bedeutung und trägt zum Gesamterfolg der Sanierung bei (siehe Abschnitt 1.5.5).

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 „Emmers“, Bürgerstraße 68 stellt der Gutachterausschuss fest, dass sie zwar zum Gesamterfolg der städtebaulichen Sanierung Dresden-Pieschen beiträgt und unter Punkt 1.5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen 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.

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.

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.¹⁶ Für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist indes die Ermittlung von Bodenwerten - und demzufolge auch von Anfangs- und Endwerten - im § 40 ImmoWertV geregelt. Danach ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 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 (§ 13 ff ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind demnach - ebenso wie Bodenwerte - vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i. V. mit § 40 Abs. 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 (§ 14 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Wegen § 40 Abs. 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 in 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 (...).“¹⁷ Insbesondere sind in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung; § 6 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 überwiegend bebauten

¹⁶ BVerwG, Beschluss vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 –, juris, Rdnr. 7

¹⁷ BVerwG, Beschluss vom 18. Februar 2014 – 4 B 46/13 –, juris, Rdnr. 6.

Sanierungsgebieten, der Fall. Außerdem ist die Bildung eines Unterschieds zwischen Bodenwerten von dem Betrag nach 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.¹⁸

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,¹⁹ 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.²⁰

Grundsätzlich kann umgekehrt auch der Anfangswert durch Subtraktion der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vom bereits vorliegenden Endwert ermittelt werden.²¹ 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.

¹⁸ OVG Saarland, Urteil vom 9.12.2009 – 1 A 387/08 –, juris, Rdnr. 88 mit Verweis auf den Kommentar Ernst/ Inkahn/ Bielenberg, Baugesetzbuch, 90. EL, Jan. 2009, § 28 WertV, Rdnr. 14. (Vgl. 139. EL, Aug. 2020, § 154 BauGB, Rdnr. 116.)

¹⁹ z. B. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20. Mai 2014 – 14 A 396/12 –, juris, Leitsatz

²⁰ z. B. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 9. Juli 2001 – 1 M 22/00 –, 8. Leitsatz

²¹ „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.

4.4.2 Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte

4.4.2.1 Endwertermittlung mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

(1) Die Grundsätze des Vergleichswertverfahrens sind in § 24 ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert für den zonalen Endwert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ermittelt (Vergleichspreisverfahren). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zonalen Endwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Des Weiteren sind die den Vergleichspreisen zugrundeliegenden Kaufpreise auf ihre Eignung im Sinne § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des zonalen Endwertgrundstücks (Wertermittlungsobjekt) und den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsgrundstücke mit dem zonalen Endwertgrundstück liegt vor, wenn die Daten (Vergleichsgrundstücke) hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen der Grundstücksmerkmale, wie bspw. Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit des Wertermittlungsobjekts, in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Bei Abweichungen sollte es sich jedoch nur um „einzelne“ Abweichungen mit möglichst moderaten Wertabständen handeln, um die Vergleichbarkeit zu wahren. Entsprechendes gilt auch für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen zwischen den Kaufpreiszeitpunkten und dem Wertermittlungsstichtag. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2, 3 und 4 ImmoWertV).

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 von Vergleichspreisen richtet sich insbesondere nach ihrer Homogenität, d. h. dem Ausmaß ihrer Streuung um den Mittelwert. Erfahrungsgemäß reichen etwa zehn Vergleichspreise aus. Bei einem Mehr 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“.²² Bei nicht ausreichender Anzahl von Vergleichspreisen sollte indes das Vergleichspreisverfahren nicht verworfen, sondern der ermittelte Vergleichswert bei der Wertbemessung mit geringerem Gewicht berücksichtigt werden.

²² BHG, Urteil vom 1. Juli 1982 – III ZR 10/81 –, juris, Rdnr. 21.

(2) 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 darauf hin 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 Vergleichsgebieten herangezogen werden, sofern etwaige Abweichungen durch geeignete Umrechnungskoeffizienten oder marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden können (§ 25 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 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-Pieschen im Vergleichsverfahren wurde das gesamte Stadtgebiet Dresden auf Vergleichsgebiete untersucht, die hinsichtlich ihrer Gebietsstruktur vergleichbar sind. Insbesondere wurden Gebiete mit Geschossbauten in offener und geschlossener Bauweise betrachtet. Aufgrund der Verteilung dieser Gebiete im Dresdner Stadtgebiet wurde durch den Gutachterausschuss festgelegt, die Auswahl auf die Gemarkungen Pieschen, Neustadt, Trachau, Mickten, Kaditz, Übigau und Trachenberge zu beschränken. Damit wird die lagemäßige Vergleichbarkeit weitgehend gewahrt und entsprechende Anpassungen von vornherein auf ein Minimum begrenzt. Ergänzend wird angemerkt, dass im Bereich der Gemarkung Neustadt das vergleichbare Gebiet auf den Bereich westlich der Bahnlinie Görlitz - Dresden-Neustadt beschränkt wird. Zu berücksichtigende Abweichungen in weiteren Grundstücksmerkmalen beschränken sich in erster Linie auf Unterschiede in der wertrelevanten Geschossflächenzahl. In den Vergleichsgebieten sind zum Wertermittlungsstichtag 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-Pieschen 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 Wertermittlungsstichtag nur Kaufpreise verwendet, die in den letzten (rund) vier Jahren vor diesem Datum vereinbart worden sind, also aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 21. April 2023 stammen. In den Vergleichsgebieten liegen für diesen Zeitraum ausreichend viele

Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren 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 Endwertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)

(1) Der Vergleichswert für den zonalen Endwert kann im Vergleichswertverfahren - in entsprechender Anwendung des § 40 Abs. 2 ImmoWertV - auch auf Grundlage von objektspezifisch angepassten 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 (Bodenrichtwertzonen) ermittelt 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 1. Januar jedes geraden Kalenderjahres ermittelt, zuletzt zum 1. Januar 2022 (§ 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 Wertermittlungstichtag 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.²³ Der Vorrang des Vergleichspreisverfahrens ist jedenfalls dann gegeben,

²³ BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90 –, juris, Rdnr. 10.

„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.“²⁴

(2) Für das Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen sind besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte auf Antrag hin ermittelt und zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2015 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 2015 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 bzw. offener Bauweise“ aus. Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2015 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 1. Januar 2022 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 Wertermittlungsstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

4.4.2.3 Endwertermittlung 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 (§§ 35 bis 39 ImmoWertV bzw. §§ 21 bis 23 ImmoWertV - 2010), 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

²⁴ 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.

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. Ungenauigkeiten in der Sachwertberechnung, die sich aus dem Modellwechsel von der ImmoWertV 2010 zur ImmoWertV 2022 ergeben, sind marginal und haben keinen relevanten Einfluss auf den „korrigierten“ Bodenwertanteil.

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 (§ 24 ff. 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).

Die beiden letzten Fortschreibungen der allgemeinen Bodenrichtwerte datieren vom 30. Dezember 2020 und 1. Januar 2022. Für die Selektion der bebauten Vergleichsgrundstücke wird deshalb auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 - also reichlich 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 Endwertermittlung 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).²⁵ Der Expertenschätzung sind einheitliche Rahmenbedingungen zugrunde zu legen.

²⁵ Zur Zulässigkeit s. BGH, Urteil vom 6. Dezember 2012 – VII ZR 84/10 –, juris, Rdnr. 22.

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 Verfahrensweise“ vorzunehmen (§ 14 Abs. 2 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.

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 Vergleichswertverfahren 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.²⁶

Sanierungsgebiete sind weit überwiegend bebaute Bereiche. Vorhandene Kaufpreise stammen daher in der Regel aus dem Verkauf bebauter Grundstücke. Findet sich demzufolge im Sanierungsgebiet

²⁶ Vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90; juris, Rdnr. 43.

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 Gemarkungen Pieschen, Neustadt, Trachau, Mickten, Kaditz, Übigau und Trachenberge eingegrenzt. Danach sind in den genannten Gemarkungen allenfalls nur wenige Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Gebieten, die hinsichtlich der städtebaulichen Missstände mit den damaligen Verhältnissen im Sanierungsgebiet Dresden-Pieschen 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.

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 21. April 2023 zu gewährleisten, wird für die Selektion ebenfalls der Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 21. April 2023 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 Anfangswertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (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 Dresden-Pieschen sind die besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2015 fortgeschrieben worden. Ebenso wie die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2015 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 Anfangswertermittlung 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 2015 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 allenfalls vereinzelt Kaufpreise bebauter Grundstücke vor, die dem sanierungsunbeeinflussten Objekt- und Gebietszustand entsprechen. (vgl. Abschnitt 4.4.3.1).

Die Selektion ist wegen des Auswertevorgangs für den Bodenwertanteil am Kaufpreis auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 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 Anfangswertermittlung 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. Dieses Verfahren fand für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte keine Anwendung.

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 (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden Bodenpreisindizes für ausgewählte Grundstückstypen. Der zum Wertermittlungstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht 2023 (Geschäftsjahr 2022) weist für den Geschossbau (Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in offener bzw. geschlossener Bauweise folgende Daten aus, die für die Ableitung der Indexreihen zur Verfügung standen. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 1. Juli des jeweiligen Jahres. Die Daten für das Jahr 2023 wurden durch den Gutachterausschuss separat ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag 21. April 2023 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 Angaben handelt es sich um vorläufige Werte. Aufgrund der geringen Kauffallanzahl für Grundstücke in geschlossener Bauweise kann für 2022 kein Wert ausgewiesen werden. Der Gutachterausschuss überträgt deshalb die Preisentwicklung für Grundstücke in offener Bauweise auf die Grundstücke in geschlossener Bauweise, da zu vermuten ist, dass sich beide Teilmärkte unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ähnlich verhalten. Entsprechendes gilt für beide Indexreihen bezogen auf den Bewertungstichtag 21. April 2023. Die Werte wurden entsprechend der vorausgegangenen Entwicklung extrapoliert und sind mit „**“ gekennzeichnet.

Bodenpreisindex für Geschossbau - offene Bauweise

Jahrgang jeweils zum 1.7. des Jahres	Anzahl Kauffälle	Minimum Kauffälle (€/m ²)	Maximum Kauffälle (€/m ²)	Mittelwert, geglättet ²⁷ (€/m ²)	Indexzahl	Anpassung Kaufpreise
2013	59	63,61	1.488,41	212,19	0,79	2,85
2014	50	32,61	739,88	239,22	0,89	2,53
2015	61	46,27	1.518,88	268,93	1,00	2,26
2016	44	87,91	1.161,17	313,47	1,17	1,93
2017	30	52,14	763,00	370,04	1,38	1,63
2018	44	56,80	1.445,90	434,72	1,62	1,39
2019	40	158,02	1.893,00	525,03	1,95	1,16
2020	30	170,00	1.445,58	625,47	2,33	0,97
2021	22	182,24	2.275,64	652,84	2,43	0,93
2022	15	245,90	1.979,52	627,41*	2,33	0,97
21.04.2023	-	-	-	-	2,26**	1,00

²⁷ 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.

Bodenpreisindex für Geschossbau - geschlossene Bauweise

Jahrgang jeweils zum 1.7. des Jahres	Anzahl Kauffälle	Minimum Kauffälle (€/m ²)	Maximum Kauffälle (€/m ²)	Mittelwert, geglättet (€/m ²)	Indexzahl	Anpassung Kaufpreise
2013	27	35,08	1.717,79	293,51	0,68	3,33
2014	27	86,80	1.288,46	338,95	0,78	2,90
2015	31	65,00	1.430,71	434,60	1,00	2,27
2016	21	107,30	1.098,41	519,75	1,20	1,89
2017	18	215,73	1.066,52	638,39	1,47	1,54
2018	7	445,03	1.388,20	795,28	1,83	1,24
2019	15	252,38	1.512,88	924,25	2,13	1,06
2020	11	399,37	1.789,69	1.027,05	2,36	0,96
2021	9	474,27	1.268,46	1.202,12	2,44	0,93
2022	3	1.188,32	1.893,10	(1.433,23)	2,34**	0,97
21.04.2023	-	-	-	-	2,27**	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 § 19 Abs. 1 ImmoWertV heranzuziehen. Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht für die Landeshauptstadt Dresden 2023 (als Datenübernahme aus dem Grundstücksmarktbericht 2022) eigene Umrechnungskoeffizienten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV, unterschieden nach Geschossbauten in offener bzw. geschlossener Bauweise, veröffentlicht. Untersucht wurde der Zusammenhang zwischen wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) als Indikator für die bauliche Ausnutzung und relativem Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die geschlossene Bauweise ergab sich der folgende mathematische Zusammenhang²⁸:

$$\text{Bodenpreis}_{\text{Grundstück}} = 445,22 \times \text{WGFZ}_{\text{Grundstück}} + 137,73$$

Für die offene Bauweise ergab sich der folgende mathematische Zusammenhang²⁹:

$$\text{Bodenpreis}_{\text{Grundstück}} = 425,55 \times \text{WGFZ}_{\text{Grundstück}} + 205,62$$

Bei Anpassungen zur Berücksichtigung von Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Gutachten mit oben stehenden Formeln gerechnet.

²⁸ Für den mathematischen Zusammenhang ergab sich ein Bestimmtheitsmaß R² von 0,69.

²⁹ Für den mathematischen Zusammenhang ergab sich ein Bestimmtheitsmaß R² von 0,32.

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 unbekannt) 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 § 19 Abs. 1 ImmoWertV auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl 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 § 31 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 - Pieschen tritt ein solcher Vorteil indes nicht ein.

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

Es wurden keine Erschließungsanlagen erstmalig im Sinne des BauGB hergestellt. Für durchgeführte Ausbaumaßnahmen im Sinne des Kommunalabgabengesetzes ist in der Landeshauptstadt Dresden Beitragsfreiheit auch ohne förmliche Sanierung gegeben, da eine entsprechende Straßenausbaubeitragssatzung 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 § 19 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 §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt.³²

Für das Sanierungsgebiet Dresden - Pieschen 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 	gliedert in <ul style="list-style-type: none"> – gebiets-, – nachbarschafts- und – grundstücksbezogene 	Endwertbedeutsame <ul style="list-style-type: none"> – Lage-, – Nutzbarkeits- und – Beschaffenheitsmerkmale

³¹ Die hierfür maßgebliche Straßenausbaubeitragssatzung 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 **1. Januar 2022** 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) zum 1. Januar 2022	Anzahl BRW	Wert [EUR/m ²]		
		Minimum	Maximum	Ø
„schlechtere mittlere Wohnlage“	51	160	1600	538
„bessere mittlere Wohnlage“	59	190	1800	592

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

Nutzungsart Wohnen	durchschnittlicher Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022	relativer Unterschied
„schlechtere mittlere Wohnlage“	538 EUR/m ²	10,04 %
„bessere mittlere Wohnlage“	592 EUR/m ²	

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

$$\left(1 - \frac{100}{100 + 10,04}\right) \times 100 = \mathbf{9,12 \%}$$

Für das Sanierungsgebiet Dresden - Pieschen 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 -000 trotz der durchgreifenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme - das Erreichen einer guten Wohnlage, bedingt durch die kompakte Bebauung, nicht festgestellt werden. Deshalb verbleibt das Sanierungsgebiet Dresden - Pieschen 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 10 und 11 beigelegt. 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.³³

Die derzeit aktuelle Stichprobe des Modells Niedersachsen 2008 enthält 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von Grundstückseigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 48 Sanierungsgebieten in 45 niedersächsischen Gemeinden.³⁴ 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 EUR/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).³⁵ 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.³⁶ 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 § 6 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 Grundeigentümern gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB gezahlten Ablösebeträge aus verschiedenen Sanierungsgebieten mit den entsprechenden mit dem Modell Niedersachsen 2008 geschätzten Bodenwerterhöhungen verglichen.³⁷ 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 § 6 Abs. 3 ImmoWertV abgeleitet, der die aus dem Modell Niedersachsen vorläufig ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ($vSBWH$) an die allgemeinen Wertverhältnisse des

³³ Vgl. nur OVG des Saarlandes, Urteil vom 9. Dezember 2009 – 1 A 387/08 – juris, Rdnr. 71; Bayerischer VG, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – juris, Rdnr. 14.

³⁴ Ruzyka-Schwob, Gerd; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmund: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NAVKV) 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

³⁵ Ebenda, S.17. Die Wertmatrizen sind im vorliegenden Gutachten nicht abgebildet.

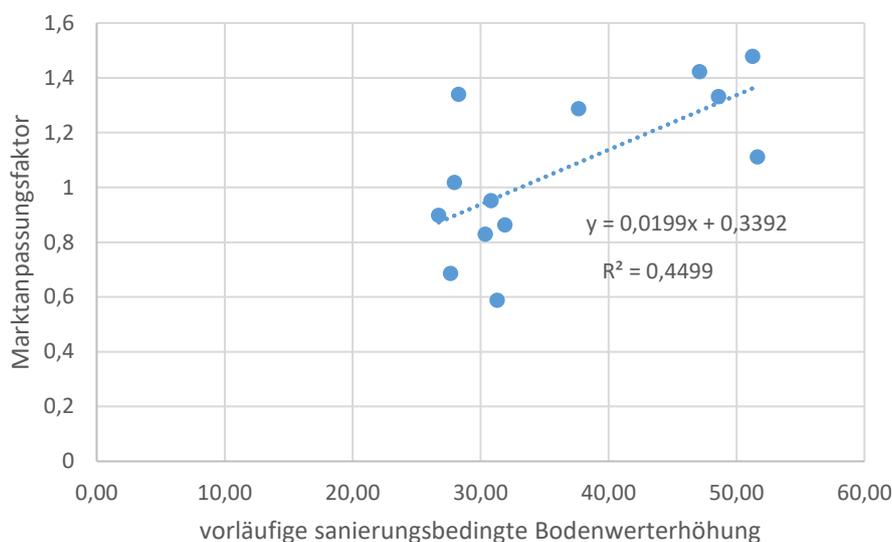
³⁶ Angaben zu den Modellgrenzen nach Ruzyka-Schwob, Gerd: Sanierungsbewertung – Beispiele aus Niedersachsen, Vortrag anlässlich des Kurses „Wertermittlung nach dem BauGB“ des Instituts für Städtebau Berlin, November 2015, Blatt 21.

³⁷ 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):

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

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 Bestimmtheitsmaß R^2 von rund 0,45 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: **1,02**.

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 Endwert auf den Anfangswert 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 Verfahrenswahl für die zonalen Endwerte

Die Ermittlung der zonalen Endwerte erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 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 § 14 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 Verfahrenswahl 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 Vergleichsverfahren 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 § 6 Abs. 4 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 § 6 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 7 Abs. 1 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 §§ 24 Abs. 1 Satz 1 und 25 ImmoWertV geeignete sanierungsbeeinflusste Vergleichsdaten zur Verfügung stehen. Als ausreichende Anzahl wird die Zahl von mindestens fünf voneinander unabhängigen Kaufpreisen³⁸ 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 infrage, 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 (§ 25 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

³⁸ Kaufpreise sind in der Regel voneinander unabhängig, wenn sie von jeweils anderen Vertragsparteien vereinbart wurden.

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:

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 bis 0,3	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,³⁹ 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“ zugewilligt (vgl. vorheriger Abschnitt).

³⁹ 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 %).

Ein geringeres Gewicht von „0,1“ bis „0,3“ kommt bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen je nach „Vergleichbarkeit“ infrage. 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“ bis „0,3“ zu. Sofern die Verfahrensanforderungen nicht eingehalten sind, ist das Gewicht je nach „Vergleichbarkeit“ des Ergebnisses mit „0,1“ oder gar nur mit „Null“ anzusetzen.

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 - „geschlossene Bauweise“

5.1.1 Qualitätsbestimmung

5.1.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks

5.1.1.1.1 Städtebauliche Misstände

Zum Qualitätsstichtag 30. September 1990 lagen in Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ - und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden - Pieschen folgende städtebauliche Misstände vor:

- bauliche Schäden am überwiegenden Teil der 420 Wohngebäude bzw. schwere bauliche Schäden an etwa einem Drittel dieser Gebäude, sodass diese unbewohnt und in ihrer Substanz bedroht sind,
- technische Gebäudeausstattung verschlissen und nicht zeitgemäß, z. B. Außentoilette, keine Bäder, keine zeitgemäßen Türen und Fenster, Kohleheizung und Elektroinstallationen,
- stark versiegelte und verwahrloste Innenhöfe mit verfallenden Nebengebäuden und Müllablagerungen,
- zahlreiche Altlasten durch gewerbliche Nutzungen in den Blockinnenbereichen,
- schwere Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- teilweise fehlende soziale Infrastruktur, bspw. Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze (eine Ausnahme bildet die Poliklinik Wurzener Straße 5),
- ungeordnete öffentliche PKW-Stellplätze,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen erzeugt zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen.

5.1.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Die zur Bewertungszone 1 gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 7 ersichtlich.

Die Bewertungszone 1 ist geprägt durch vier- bis fünfgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise vorwiegend aus der Bauperiode 1870 bis 1900. Zahlreiche dieser Gebäude stehen zum Bewertungsstichtag unter Denkmalschutz. Nach 1990 wurden vorhandene Baulücken neu bebaut. Im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets sind entlang der Bürgerstraße, der Oschatzer Straße und der Leipziger Straße 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 § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land liegt in der „schlechteren mittleren Wohnlage“. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



29 – Konkordienstraße, Richtung Elbe, um 1995, Anfangswertqualität



30 – Moritzburger Straße, um 1995 – Anfangswertqualität



31 – südliche Torgauer Straße, 1995 – Anfangswertqualität



32 – Torgauer Straße 6, Hinterhaus, um 1994 – Anfangswertqualität



33 – Rehefelder Straße, südlicher Bereich, um 1998 – Anfangswertqualität



34 – Gehweg Rehfelder Straße, um 1998 – Anfangswertqualität

5.1.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“	
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)	2,2
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
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 - „geschlossene Bauweise“ - und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden - Pieschen durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

- 26 Grunderwerbe mit dem Ziel, diese Grundstücke zu entwickeln,
- Sicherungsmaßnahmen an 141 Gebäuden,
- Einzelförderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an 116 Gebäuden (davon 75 privat, 32 städtisch, 9 Gemeinbedarf) 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,
- überwiegend grundhafte Erneuerung und Umgestaltung der Straßen,
- Neugestaltung und Aufwertung Markusplatz, Leisniger Platz, Konkordienplatz,
- Einrichtung öffentlicher Spielplätze an der Konkordienstraße 60, Osterbergstraße 20 und Bürgerstraße 50,
- Verweilzonen und Freibereiche, teilweise mit Spielmöglichkeiten in den Umlegungsgebieten „Markuspassage“ und „Konkordienstraße“ sowie Markusstraße 16 „Streuobstwiese“,
- Abriss, Altlastenbeseitigung und Neugestaltung des Hofbereiches Bürgerstraße 50, ehemals „Galvanoareal“, inklusive Spielplatzneubau und Sanierung des Vereinsgebäudes der „Kreativen Werkstatt“,
- Neubau der Stadtteilbibliothek Pieschen im Hof der Bürgerstraße 63,
- Sanierung des Gebäudes Leipziger Str. 89/91 als Mehrgenerationenhaus AWIG („Alt werden in Gemeinschaft“) und Vereinshaus für Wassersportverein,
- Um- und Neubau von zwei Bestandsgebäuden zur KITA Himmelsblau Leisniger Str. 70,
- Neubau sowie Umbau Bestandsgebäude zur KITA „Leuchtturm“ Oschatzer Str. 40/42,
- Förderzentrum A. S. Makarenko, Leipziger Straße 76,
- Gemeinschaftsschule Pieschen, Robert-Matzke-Straße 14,
- spezielle Betreuungsangebote für Jugendliche, Rehefelder Straße 10,
- Freifläche mit „Flachbau“ welche von der „Treberhilfe“ zur Jugendarbeit genutzt wird, Leisniger Platz 8,

- Einrichtung von Tempo-30-Zonen im Sanierungsgebiet,
- Sanierungsbebauungsplan Nr. 167, Dresden-Pieschen Nr. 2 „Markuspassage“ (Rechtskraft am 31. Januar 2008),
- Sanierungsbebauungsplan Nr. 168, Dresden-Pieschen/Neustadt Nr. 2 „Konkordienstraße“ (Rechtskraft am 16. Oktober 2008)

5.1.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ - ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben.

Die im Bebauungsplan „Markuspassage“ gelegenen und vom Umlegungsverfahren erfassten Grundstücke wurden für eine geordnete bauliche Nutzung vorbereitet. Im Umgriff des Umlegungsverfahrens ist die bauliche Umsetzung der „Markuspassage“ im Wesentlichen abgeschlossen. Für die innerhalb des Bebauungsplanes, jedoch nicht vom Umlegungsverfahren erfassten Grundstücke Rehefelder Straße 2 bis 8, Bürgerstraße 73 und 75 und Torgauer Straße 11 bis 21 ändern sich die grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten nicht; lediglich die Grundstücke Torgauer Straße 23, Bürgerstraße 53, 57 und 59 könnten durch verbinden der bestehenden Baukörper als geschlossener Blockrand ausgeführt werden.

Die mittels Umlegungsverfahrens neu geschaffenen Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet „Konkordienstraße“ sind zum Bewertungsstichtag teilweise bebaut und lassen - zusammen mit den neu gestalteten öffentlichen Bereichen - die entstandene Qualität im Blockinnenbereich bereits erkennen. Mit der vollständigen Bebauung kann in den nächsten Jahren gerechnet werden. Für die innerhalb des Bebauungsplanes, jedoch nicht vom Umlegungsverfahren erfassten Grundstücke Leipziger Straße 80 und Oschatzer Straße 2 bis 14 lässt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 1,0 und damit die vollständige Überbauung der Grundstücke zu. Für die Grundstücke Konkordienstraße 1 bis 39, Konkordienplatz 2, Moritzburger Straße 13 bis 27 und Leipziger Straße 60 bis 68 legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 fest. Die grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten ändern sich für diese Grundstücke nicht.

Beide Bebauungsplangebiete strahlen auf das übrige Sanierungsgebiet aus. Die „Markuspassage“ unterstreicht mit ihrer geschlossenen Baustruktur den städtischen Charakter von Pieschen, während der Blockinnenbereich innerhalb des Bebauungsplangebiets „Konkordienstraße“ mit seiner kleinteiligeren Bebauung die Wohnfunktion hervorhebt.

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 - „geschlossene Bauweise“ - und zur Erhaltung der gründerzeitlichen Straßenzüge beigetragen werden. Die Sanierung kommunaler Gebäude, die Unterstützung privater Baumaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie die ab etwa 1999 begonnene Erneuerung der Erschließungsanlagen konnten die

Marktteilnehmer überzeugen, dass sich für Pieschen eine Perspektive ergibt und sich Investitionen in diesen Stadtteil lohnen. Zum Abschluss der Sanierung sind nahezu alle Gebäude saniert, ehemals vorhandene Baulücken geschlossen und Wohnungen wieder vermietet. Die umgesetzten Maßnahmen in den Bebauungsplangebieten, insbesondere die Anlage des öffentlichen Bereiches als sogenannten „Shared Space“ im Bebauungsplangebiet „Konkordienstraße“, in dem sich alle Straßennutzer gleichberechtigt bewegen können, stellen eine Referenz für ganz Dresden dar.

Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ - 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 Spielplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

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



35 – Rosa-Steinhart-Straße, „Shared Space“, 2023 – Endwertqualität



36 – Kreuzung Torgauer Straße/Mohnstraße, 2023 – Endwertqualität



37 – südlicher Eingang „Markuspassage“, 2023 – Endwertqualität



38 - nördlicher Eingang „Markuspassage“, 2023 – Endwertqualität



39 – Leisniger Straße 76, Förderzentrum A. S. Makarenko 2023 - Endwertqualität

5.1.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“	
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)	2,2
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 2019 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Pieschen und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit „mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine geschlossene Bebauung mit Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind und die den Zustand 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 54).

Kauffälle unbebaut														
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						* Anmerkung	
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	wert-relevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung WGfZ	Lage	Sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	€	m ²		€/m ²	€/m ²	2,2	Lageanpassungsfaktor						€/m ²
Rosa-Steinhart-Str.	10.07.2019	346.000	831	1,80	416,37	441,35	525,04	1,0	1,00	525,04	1,0	525,04	S	
Konkordienstr.	15.07.2019	141.000	282	2,20	500,00	530,00	530,00	1,0	1,00	530,00	1,0	530,00	S	
Moritzburger Str./Rosa	23.08.2019	610.000	540	2,00	1129,63	1.186,11	1.288,83	1,0	1,00	1.288,83	1,0	1.288,83	S	
Rudolfstr.	10.07.2019	765.000	360	5,30	2125,00	2.252,50	1.007,66	1,0	1,00	1.007,66	1,0	1.007,66		
Uferstr.	06.03.2020	1.050.000	510	5,30	2058,82	2.038,24	911,81	1,0	1,00	911,81	1,0	911,81		
Moritzburger Str.	02.09.2020	1.070.190	1.256	1,65	852,06	809,46	1.036,68	1,0	1,00	1.036,68	1,0	1.036,68	S	
Torgauer Str.	06.11.2020	390.000	317	2,60	1230,28	1.168,77	1.008,08	1,0	1,00	1.008,08	1,0	1.008,08	S	
Dr.-Friedrich-Wolf-Str.	08.07.2021	500.000	570	2,40	877,19	815,79	755,57	1,0	1,00	755,57	1,0	755,57		
Moritzburger Str.	04.11.2021	1.900.000	2.038	2,00	932,29	876,35	952,25	1,0	1,00	952,25	1,0	952,25	S	
Leisniger Str.	11.11.2021	200.000	530	1,90	377,36	354,72	402,88	1,0	1,00	402,88	1,0	402,88	S	
Rehefelder Str.	03.03.2023	408.000	510	2,00	800,00	800,00	869,28	1,0	1,00	869,28	1,0	869,28	S	
										Mittel:	844,37	11,0	9.288,08	
* S - Sanierungsgebiet										Ausreißer > Mittel +		75%	1.477,65	
										Ausreißer < Mittel -		75%	211,09	
										Mittel ohne Ausreißer:			844,37 €/m²	
Standardabweichung der Stichprobe:												266,16 €/m ²		

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Alle elf Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichsverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **844,37 EUR/m²**.

5.1.2.1.2 Bodenrichtwertverfahren

Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit Stand 1. Januar 2015 werden nicht für die Ermittlung der zonalen Endwerte herangezogen (siehe Abschnitt 4.4.2.2).

5.1.2.1.3 Vergleichsverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus den Vergleichsgebieten (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 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 bzw. 1. Januar 2022 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit mittlerer Wohnlage. 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 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 52).

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 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						* A n m e r k u n g
	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	Werte-tabelle ohne Aus-reißer		
	TT/MM/JJ	€	m²		€		€/m²	€/m²	2,2	An-passungs-faktor			P			
Eisenberger Str.	28.04.2021	820.000,00	240	3,03	494.290,33	1,66	1311,00	1232,34	926,04	1,00	1,00	926,04	1,0	926,04		
Roßmäßlerstr./Rietzstr.	06.08.2021	18.655.000,00	2.663	2,01	9.805.436,04	1,90	1112,00	1034,16	1118,88	1,00	1,00	1118,88	1,0	1118,88		
Lößnitzstr./Hansastr.	15.12.2021	94.236.515,00	14.546	1,86	72.343.684,40	1,30	1132,00	1064,08	1230,85	1,00	1,00	1230,85	1,0	1230,85		
Rudolfstr.	14.01.2022	4.990.000,00	363	5,04	3.622.252,72	1,38	3130,00	2973,50	1394,85	1,00	1,00	1394,85	1,0	1394,85		
Rehefelder Str.	11.01.2022	1.385.000,00	310	2,47	808.136,52	1,71	1674,00	1590,30	1435,81	1,00	1,00	1435,81	1,0	1435,81		
Eisenberger Str.	11.01.2022	2.750.000,00	450	4,07	1.275.156,27	2,16	2246,00	2133,70	1222,60	1,00	1,00	1222,60	1,0	1222,60		
Hartigstr.	13.04.2022	2.020.000,00	410	2,91	1.123.936,60	1,80	1368,00	1313,28	1023,65	1,00	1,00	1023,65	1,0	1023,65		
An der Flutrinne	12.05.2022	4.608.000,00	634	4,33	3.311.145,41	1,39	1125,00	1080,00	584,15	1,00	1,00	584,15	1,0	584,15		
Bunsenstr.	07.10.2022	910.000,00	260	2,98	797.316,72	1,14	1007,00	986,86	752,85	1,00	1,00	752,85	1,0	752,85		
Teichstr.	14.12.2022	1.700.000,00	270	4,21	1.078.686,04	1,58	1926,00	1906,74	1058,71	1,00	1,00	1058,71	1,0	1058,71		
												Mittel:	1074,84	10,0	10748,4	
												Ausreißer > Mittel +	75%	1880,97		
												Ausreißer < Mittel -	75%	268,71		
												Mittel ohne Ausreißer:	1074,84 €/m²			
												Standardabweichung des Mittels: +/-	268,80 €/m²			

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe 5.1.2.1.1). Alle in der Tabelle aufgeführten Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **1074,84 EUR/m²**.

5.1.2.1.4 Intersubjektiver Preisvergleich

Die Werthöhe für Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ - 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 - „geschlossene Bauweise“ zum Stichtag 21. April 2023 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung €/m ²	800	800	750	800	850	750	860	801,43

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **801,43 EUR/m²**.

5.1.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichsverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,9“. Es liegen insgesamt elf Vergleichspreise vor, von denen einige stärker um den Mittelwert streuen. Alle elf Vergleichspreise können für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen zum Bewertungsstichtag treffend ab.

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

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichsverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Es können alle zehn Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; einige Einzelwerte streuen stärker um den Mittelwert. Das Ergebnis dieses Verfahrens liegt deutlich über den anderen Verfahrensergebnissen.

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
Vergleichsverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	844,37 €/m ²	0,9	759,93 €/m ²
Vergleichsverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	1.074,84 €/m ²	0,2	214,97 €/m ²
Intersubjektive Schätzung	801,43 €/m ²	0,4	320,57 €/m ²
		1,5	1.295,47 €/m ²
		Ergebnis:	863,65 €/m²

Der gewogene Mittelwert von 863,65 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ - am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu

863,00 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 2019 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 liegt der aus dem Sanierungsgebiet Pieschen und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.1) in der folgenden Tabelle ausgewiesene sanierungsunbeeinflusste Kaufpreis unbebauter Grundstücke vor.

Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine geschlossene Bebauung mit Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ - zur Anfangswertqualität zumindest teilweise repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Das Vergleichsgrundstück unterscheidet 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 Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1, Tabelle Seite 54).

Kauffälle unbebaut														
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						* Anmerkung	
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	wertrelevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung WGFZ	Lage	Sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	€	m ²		€/m ²	€/m ²	2,2	Lageanpassungsfaktor			p			
Torgauer Str.	05.02.2020	230.650	317	2,60	727,60	727,60	627,57	1,0	1,0	627,57	1,0	627,57	S	
										Mittel:	627,57	1,0	627,57	
* S - Sanierungsgebiet							Ausreißer > Mittel +		75%	1.098,24				
							Ausreißer < Mittel -		75%	156,89				
											Mittel ohne Ausreißer:	627,57 €/m²		
Standardabweichung der Stichprobe:												#DIV/0!		

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität **627,57 EUR/m²**.

5.1.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ - 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 **8 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, konnten der Versiegelungsgrad verringert und den Nutzern Freiflächen oder Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das erweiterte und aufgewertete Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Begegnungsräume) 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 Pieschens vom ehemals gemiedenen Stadtteil zu einem nachgefragten, lebendigen Wohnviertel, insbesondere für junge Menschen und 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 10,04 % - 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

$$863 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{100 + 10,04}\right) = 78,74 \text{ EUR/m}^2.$$

Vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 demnach zu:

vorläufiger zonaler Endwert	863,00 EUR/m ²
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	78,74 EUR/m ²
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	8,00 EUR/m ²
zonaler Anfangswert Komponentenverfahren	776,26 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 entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 10 und 11 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)	5,93	umfassende Modernisierung u. Instandsetzung (6)	5,82
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	2,21	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken (3)	2,93
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigung und störende bauliche Nebenanlagen (3)	3,21	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)	3,07
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (4)	4,00	Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4), Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)	4,29
	Summe:	15,35	Summe:	16,11
	Mittel:	3,84	Mittel:	4,03

Mit dem Wertepaar (3,84|4,03) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrundeliegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darin bereits enthalten. Die Ermittlung des absoluten Betrages der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach der unter 4.4.5.2 (Seite 61) genannten Formel. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des „Modells Niedersachsen“ am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität zu:

Zonaler Endwert	863,00 EUR/m ²
klassifizierte Missstände im Mittel	3,84
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,03
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	8,26 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor 1,02 (4.4.5.2)	8,43 % 67,09 EUR/m ²
zonaler Anfangswert Modell Niedersachsen	795,91 EUR/m²

5.1.2.2.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Pieschen und den gewählten Vergleichsgebieten (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 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 bzw. 1. Januar 2022 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten „schlechterer mittlerer Wohnlage“. 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 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 Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1, Tabelle Seite 54).

Kauffälle bebaut																16 * A n m e r k u n g
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15		
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen							Wert zum Stichtag 21.04.2023	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 P	Wertetabelle ohne Ausreißer		
TT/MM/JJ	€	m²		€		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	Anpassungsfaktor						
Conradstr./Fritz-Reuter-Str.	18.02.2021	18.341.673,00	1.283	5,25	13.239.448,60	1,39	1801,00	1692,94	764,15	1,00	1,00	764,15	1,0	764,15		
Leipziger Str.	11.03.2021	720.000,00	538	1,23	645.767,52	1,11	611,00	574,34	936,25	1,00	1,00	936,25	1,0	936,25		
Leipziger Str.	26.05.2021	1.020.000,00	330	2,71	785.186,92	1,30	982,00	913,26	759,00	1,00	1,00	759,00	1,0	759,00		
Leipziger Str.	09.02.2022	1.425.000,00	380	2,86	987.560,89	1,44	1230,00	1168,50	925,17	1,00	1,00	925,17	1,0	925,17		
Leipziger Str.	05.11.2022	1.850.000,00	380	2,86	1.074.326,12	1,72	1469,00	1439,62	1139,83	1,00	1,00	1139,83	1,0	1139,83		
											Mittel:	904,88	5,0	4524,4		
											Ausreißer > Mittel +	75%	1583,54			
											Ausreißer < Mittel -	75%	226,22			
											Mittel ohne Ausreißer:	904,88 €/m²				
														Standardabweichung des Mittels: +/-	156,27 €/m²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität **904,88 EUR/m²**.

5.1.2.2.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird verworfen und erhält deshalb das Gewicht „0“. Es steht lediglich ein Vergleichspreis zur Verfügung.

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 „0,3“. Es stehen fünf Kaufpreise zur Verfügung, die moderat streuen. Der einzelne Verfahrenswert befindet sich größenordnungsmäßig im Bereich der anderen Verfahrensergebnisse.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	627,57 EUR/m ²	0	0,00 EUR/m ²
Komponentenverfahren	776,26 EUR/m ²	0,9	698,63 EUR/m ²
„Modell Niedersachsen“	795,91 EUR/m ²	0,9	716,32 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	904,88 EUR/m ²	0,3	271,46 EUR/m ²
		2,1	1.686,41 EUR/m ²
		Ergebnis:	803,05 EUR/m ²

Der gewogene Mittelwert von 803,05 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu

804,00 EUR/m².

5.1.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.1.2.1.5) und des zonalen Anfangswerts (5.1.2.2.5) zu

$863,00 \text{ EUR/m}^2 - 804,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{59,00 \text{ EUR/m}^2}}$.

5.2 Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“

5.2.1 Qualitätsbestimmung

5.2.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks

5.2.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30. September 1990 lagen in Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden - Pieschen folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Schäden am überwiegenden Teil der 420 Wohngebäude bzw. schwere bauliche Schäden an etwa einem Drittel dieser Gebäude, sodass diese unbewohnt und in ihrer Substanz bedroht sind,
- technische Gebäudeausstattung verschlissen und nicht zeitgemäß, z. B. Außentoilette, keine Bäder, keine zeitgemäßen Türen und Fenster, Heizung und Elektroinstallation,
- stark versiegelte und verwahrloste Innenhöfe mit verfallenden Nebengebäuden und Müllablagerungen,
- zahlreiche Altlasten durch gewerbliche Nutzungen in den Blockinnenbereichen,
- schwere Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- teilweise fehlende soziale Infrastruktur, bspw. Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze (eine Ausnahme bildet die Poliklinik Wurzener Straße 5),
- ungeordnete öffentlichen PKW-Stellplätze,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen erzeugt zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen.

5.2.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Die zur Bewertungszone 2 gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 7 ersichtlich.

Die Bewertungszone 2 ist geprägt durch zumeist viergeschossige Gebäude in offener Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser) vorwiegend aus der Bauperiode 1870 bis 1900. Zahlreiche dieser Gebäude stehen zum Bewertungsstichtag unter Denkmalschutz. Nach 1990 wurden vorhandene Baulücken neu bebaut.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit viergeschossiger Bebauung in offener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 3 Abs. 4 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land liegt in der „schlechteren mittleren Wohnlage“. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



40 – Mohnstraße, Richtung Markusstraße, um 1995 – Anfangswertqualität



41 – Markusstraße 11, um 1995 – Anfangswertqualität



42 – Torgauer Straße 37, Hofbebauung, um 1996 – Anfangswertqualität



43 – Kreuzung Leisniger Straße/Robert-Matzke-Straße Richtung Rehefelder Straße, um 1997 – Anfangswertqualität

Leisniger-/ Wurzener Str. in Richt. Robert-Matzke-Str.



44 – Leisniger Straße 60/62 Richtung Leisniger Platz, um 1998 – Anfangswertqualität

5.2.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“	
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	offen (o)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,4
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.2.1.2 Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks

5.2.1.2.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in der Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden - Pieschen durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Hinsichtlich der Einzelaufstellung der Maßnahmen wird auf Kapitel 5.1.1.2.1 verwiesen.

5.2.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 2 – „offene Bauweise“ ist in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben.

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten und zu verbessern. Durch Einförderungen von Baumaßnahmen an Gebäuden konnte zum verbesserten äußeren Erscheinungsbild der Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ und zur Erhaltung der gründerzeitlichen Straßenzüge beigetragen werden. Die Sanierung kommunaler Gebäude, die Unterstützung privater Baumaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie die ab etwa 1999 begonnene Erneuerung der Erschließungsanlagen konnten die Marktteilnehmer überzeugen, dass sich für Pieschen eine Perspektive ergibt und sich Investitionen in diesen Stadtteil lohnen. Zum Abschluss der Sanierung sind nahezu alle Gebäude saniert, ehemals vorhandene Baulücken geschlossen und Wohnungen wieder vermietet. Die umgesetzten Maßnahmen in den Bebauungsplangebieten, insbesondere die Anlage des öffentlichen Bereiches als sogenannten „Shared Space“ im Bebauungsplangebiet „Konkordienstraße“, in dem sich alle Straßennutzer gleichberechtigt bewegen können, strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus.

Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ 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 Spielplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

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



45 – Osterbergstraße Richtung Markusplatz, 2022 – Endwertqualität



46 – Osterbergstraße 6, 2022 – Endwertqualität



47 – Oschatzer Straße 35, Bebauung Blockinnenbereich, 2022 – Endwertqualität



48 – Markusstraße 11, 2015 – Endwertqualität

5.2.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“	
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	offen (o)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,4
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.2.2 Wertermittlung

5.2.2.1 Wertermittlung für den zonalen Endwert

5.2.2.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Pieschen und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit „mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine offene Bebauung als Mehrfamilienhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ 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 offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1, Tabelle Seite 53).

Kauffälle unbebaut													* A n m e r k u n g e n	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 21.04.2023	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	wertrelevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche	Anpassung WGFZ 1,4	Lage Lageanpassungsfaktor	Sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	€	m²		€/m²	€/m²	€/m²							
Hedwig-Langner-Weg	11.04.2019	403.682	1.386	0,85	291,26	352,42	497,81	1,0	1,00	497,81	1,0	497,81	S	
Neudorfer Weg	14.06.2019	328.000	1.129	0,72	290,52	339,91	532,02	1,0	1,00	532,02	1,0	532,02	S	
Geblerstr./Richard-Rösch	29.11.2019	942.000	2.754	1,20	342,05	372,83	417,13	1,0	1,00	417,13	1,0	417,13		
Richard-Rösch-Str.	14.01.2020	916.000	1.720	1,54	532,56	559,19	520,49	1,0	1,00	520,49	1,0	520,49		
Trachauer Str./Naundorf	10.03.2020	1.800.000	3.064	1,40	587,47	599,22	599,22	1,0	1,00	599,22	1,0	599,22	S	
Hedwig-Langner-Weg	02.09.2020	780.670	1.218	1,30	640,94	615,31	649,81	1,0	1,00	649,81	1,0	649,81	S	
Geblerstr.	09.04.2020	466.000	1.034	0,75	450,68	455,18	695,11	1,0	1,00	695,11	1,0	695,11		
Schützenhofstr.	23.03.2021	430.000	577	1,36	745,23	700,52	715,72	1,0	1,00	715,72	1,0	715,72		
Richard-Rösch-Str.	19.05.2021	2.170.000	2.321	1,32	934,94	869,50	908,07	1,0	1,00	908,07	1,0	908,07		
Overbeckstr.	20.05.2021	335.000	937	0,74	357,52	332,50	511,90	1,0	1,00	511,90	1,0	511,90		
Geibelstr.	01.09.2021	496.400	1.220	1,30	406,89	378,40	399,62	1,0	1,00	399,62	1,0	399,62		
Trachauer Str./Naundorf	05.11.2021	3.730.000	3.064	1,40	1217,36	1.144,32	1.144,32	1,0	1,00	1.144,32	1,0	-		
Grimmstr.	06.04.2022	1.121.000	1.538	1,50	728,87	699,71	664,43	1,0	1,00	664,43	1,0	664,43		
							Mittel:	635,05		12,0	7.111,34			
* S - Sanierungsgebiet							Ausreißer > Mittel +	75%	1.111,34					
							Ausreißer < Mittel -	75%	158,76					
							Mittel ohne Ausreißer:		592,61 €/m²					
											Standardabweichung der Stichprobe:	205,55 €/m²		

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Von 13 Kaufpreisen befinden sich zwölf innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden; lediglich ein Kaufpreis befindet sich über der oberen Ausreißergrenze und wird von der Mittelbildung ausgeschlossen. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **592,61 EUR/m²**.

5.2.2.1.2 Bodenrichtwertverfahren

Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit Stand 1. Januar 2015 werden nicht für die Ermittlung der zonalen Endwerte herangezogen (siehe Abschnitt 4.4.2.2).

5.2.2.1.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus den Vergleichsgebieten (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 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 bzw. 1. Januar 2022

Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit „mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in offener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand 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 offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1, Tabelle Seite 53).

Kauffälle bebaut																16 Anmerkung
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15		
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen							Wert zum Stichtag 21.04.2023	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 P	Wertetabelle ohne Ausreißer	
	TT/MM/JJ	€	m²		€	€	€/m²		€/m²	€/m²	1,4					Anpassungsfaktor
Maxim-Gorki-Str.	07.01.2021	1.232.000,00	320	3,27	819.547,40	1,50	1278,00	1214,10	609,18	1,00	1,00	609,18	1,0	609,18		
Leipziger Str.	26.02.2021	365.000,00	695	1,09	490.300,85	0,74	272,00	255,68	306,06	1,00	1,00	306,06	1,0	306,06		
Kötzschenbroder Str.	08.04.2021	1.546.000,00	860	1,48	1.178.824,24	1,31	622,00	584,68	560,85	1,00	1,00	560,85	1,0	560,85		
Wertstr.	29.04.2021	930.000,00	660	1,1	658.040,96	1,41	454,00	426,76	507,63	1,00	1,00	507,63	1,0	507,63		
Coswiger Str.	05.03.2021	830.000,00	600	1,13	483.139,59	1,72	604,00	567,76	662,79	1,00	1,00	662,79	1,0	662,79		
Trachenberger Str.	31.03.2021	2.200.037,00	1.040	1,5	1.442.850,30	1,52	882,00	829,08	787,27	1,00	1,00	787,27	1,0	787,27		
An der Flutrinne	23.06.2021	1.560.000,00	1.299	0,6	1.393.275,08	1,12	388,00	360,84	627,34	1,00	1,00	627,34	1,0	627,34		
Winterstr.	16.06.2021	1.281.779,00	550	1,4	844.197,60	1,52	708,00	658,44	658,44	1,00	1,00	658,44	1,0	658,44		
Hubertusstr.	05.07.2021	2.300.000,00	810	1,56	1.352.953,48	1,70	1127,00	1048,11	966,03	1,00	1,00	966,03	1,0	966,03		
Wächterstr.	05.07.2021	1.200.000,00	580	1,34	767.325,94	1,56	652,00	606,36	626,31	1,00	1,00	626,31	1,0	626,31		
Trachenberger Str.	30.06.2021	1.625.000,00	700	1,37	910.182,70	1,79	945,00	878,85	893,08	1,00	1,00	893,08	1,0	893,08		
Homiliustr.	24.06.2021	880.000,00	660	1,26	763.263,38	1,15	508,00	472,44	510,38	1,00	1,00	510,38	1,0	510,38		
Henricistr.	26.07.2021	1.450.000,00	569	1,16	880.231,16	1,65	700,00	651,00	746,08	1,00	1,00	746,08	1,0	746,08		
Franz-Lehmann-Str.	13.08.2021	800.500,00	450	1,2	518.000,10	1,55	677,00	629,61	704,42	1,00	1,00	704,42	1,0	704,42		
Herbststr.	03.09.2021	725.000,00	620	1,32	685.163,67	1,06	478,00	444,54	464,26	1,00	1,00	464,26	1,0	464,26		
Kaditzer Str.	05.11.2021	920.000,00	590	0,99	657.490,48	1,40	434,00	407,96	521,50	1,00	1,00	521,50	1,0	521,50		
Trachauer Str.	19.05.2021	990.000,00	800	1,2	797.167,68	1,24	542,00	504,06	563,95	1,00	1,00	563,95	1,0	563,95		
Trachenberger Str.	27.08.2021	1.955.000,00	745	1,57	1.310.478,06	1,49	881,00	819,33	751,49	1,00	1,00	751,49	1,0	751,49		
Trachenberger Str.	14.12.2021	1.760.000,00	600	2,03	1.002.948,31	1,75	1188,00	1116,72	836,78	1,00	1,00	836,78	1,0	836,78		
Maxim-Gorki-Str.	22.12.2021	1.065.000,00	310	1,86	752.107,81	1,42	964,00	906,16	728,27	1,00	1,00	728,27	1,0	728,27		
Rückertstr.	07.12.2021	3.000.000,00	1.024	1,45	1.606.832,44	1,87	1123,00	1055,62	1028,32	1,00	1,00	1028,32	1,0	1028,32		
Hauptmannstr.	24.01.2022	780.000,00	885	0,7	653.135,32	1,19	343,00	325,85	518,63	1,00	1,00	518,63	1,0	518,63		
Wächterstr. / Fechnerstr.	10.02.2022	3.970.000,00	1.440	1,54	1.838.409,32	2,16	1175,00	1116,25	1039,01	1,00	1,00	1039,01	1,0	1039,01		
Kötzschenbroder Str.	18.02.2022	1.886.000,00	860	1,48	1.281.212,24	1,47	742,00	704,90	676,18	1,00	1,00	676,18	1,0	676,18		
Hubertusstr.	22.03.2022	1.560.000,00	570	1,5	1.018.896,43	1,53	1305,00	1239,75	1177,24	1,00	1,00	1177,24	1,0	1177,24		
Trachenberger Str.	07.04.2022	1.250.000,00	510	2,25	1.008.957,33	1,24	952,00	913,92	629,70	1,00	1,00	629,70	1,0	629,70		
Thäterstr.	11.03.2022	3.663.750,00	682	1,54	2.035.724,20	1,80	808,00	767,60	714,48	1,00	1,00	714,48	1,0	714,48		
Weixdorfer Str.	15.07.2022	1.600.000,00	730	1,26	928.476,84	1,72	454,00	440,38	475,75	1,00	1,00	475,75	1,0	475,75		
Cottbuser Str.	15.07.2022	3.250.000,00	770	2,11	1.491.228,88	2,18	887,00	860,39	624,82	1,00	1,00	624,82	1,0	624,82		
Kötzschenbroder Str.	22.09.2022	3.700.000,00	1.059	1,37	1.440.783,66	2,57	1213,00	1176,61	1195,66	1,00	1,00	1195,66		-		
Baudissinstr.	26.10.2022	520.000,00	550	0,91	507.581,43	1,02	383,00	375,34	507,35	1,00	1,00	507,35	1,0	507,35		
Herbststr.	16.12.2022	810.000,00	570	1,23	690.503,04	1,17	514,00	508,86	559,35	1,00	1,00	559,35	1,0	559,35		
Trachenberger Str.	20.12.2022	935.000,00	400	3,15	946.582,59	0,99	1009,00	998,91	517,76	1,00	1,00	517,76	1,0	517,76		
Kaditzer Str.	28.12.2022	430.000,00	294	1,77	348.570,21	1,23	617,00	610,83	510,52	1,00	1,00	510,52	1,0	510,52		
												Mittel:	682,56	33,0	22011,3	
												Ausreißer > Mittel +	75%	1194,47		
												Ausreißer < Mittel -	75%	170,64		
												Mittel ohne Ausreißer:	667,01 €/m²			
												Standardabweichung des Mittels: +/- 207,57 €/m²				

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe 5.1.2.1.1). Von 34 Kaufpreisen befinden sich 33 innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden; lediglich ein Kaufpreis befindet sich über der oberen Ausreißergrenze und wird von der Mittelbildung ausgeschlossen. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **667,01 EUR/m²**.

5.2.2.1.4 Intersubjektiver Preisvergleich

Die Werthöhe für Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ 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 2 - „offene Bauweise“ zum Stichtag 21. April 2023 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung €/m ²	570	550	580	600	600	550	610	580,00

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **580,00 EUR/m²**.

5.2.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,9“. Es liegen insgesamt 13 Vergleichspreise vor, von denen zwölf für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen wurden. Nach Ausschluss des Ausreißers ist die Streuung innerhalb der Stichprobe moderat. Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen zum Bewertungsstichtag 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 „0,4“. Es können 33 Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist (noch) moderat. Der einzelne Verfahrenswert befindet sich größenordnungsmäßig im Bereich der anderen Verfahrensergebnisse.

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	592,61 €/m ²	0,9	533,35 €/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	667,01 €/m ²	0,4	266,80 €/m ²
intersubjektive Schätzung	580,00 €/m ²	0,4	232,00 €/m ²
		1,7	1.032,15 €/m ²
		Ergebnis:	607,15 €/m²

Der gewogene Mittelwert von 607,15 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zu

607,00 EUR/m².

5.2.2.2 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert

5.2.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Pieschen und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.1) keine Kauffälle sanierungsunbeeinflusster Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

5.2.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ 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 **8 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 2 - „offene Bauweise“ 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, Spielplätzen, Begegnungsräume) 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 Pieschens vom ehemals gemiedenen Stadtteil zu einem nachgefragten, lebendigen Wohnviertel, insbesondere für junge Menschen und 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 10,04 % - 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

$$607,00 \text{ EUR/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{100 + 10,04}\right) = 55,38 \text{ EUR/m}^2$$

vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 demnach zu:

zonaler Endwert	607,00 EUR/m ²
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	55,38 EUR/m ²
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	8,00 EUR/m ²
zonaler Anfangswert Komponentenverfahren	543,62 EUR/m²

5.2.2.2.3 „Modell Niedersachsen“

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgenden Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 10 und 11 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.

Im Sanierungsgebiet Dresden - Pieschen erfolgte sowohl für die Zone „geschlossene Bauweise“ als auch für die Zone „offene Bauweise“ die gleiche Einstufung in die Bewertungsrahmen für „Missstände“ und „Maßnahmen“, da sich die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen über das gesamte Sanierungsgebiet verteilen und die Auswirkung auf beide Bewertungszonen als jeweils gleich einzuschätzen sind.

Komplexe	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen Instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (6)	5,93	umfassende Modernisierung u. Instandsetzung (6)	5,82
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	2,21	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken (3)	2,93
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigung und störende bauliche Nebenanlagen (3)	3,21	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)	3,07
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (4)	4,00	Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4), Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)	4,29
	Summe:	15,35	Summe:	16,11
	Mittel:	3,84	Mittel:	4,03

Mit dem Wertepaar (3,84|4,03) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrundeliegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darin bereits enthalten. Die Ermittlung des absoluten Betrages der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach der unter 4.4.5.2 (Seite 60) genannten Formel. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des „Modells Niedersachsen“ am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zur Anfangswertqualität zu:

Zonaler Endwert	607,00 EUR/m ²
klassifizierte Misstände im Mittel	3,84
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,03
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	8,90 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor 1,02 (4.4.5.2)	9,08 % 50,53 EUR/m ²
zonaler Anfangswert „Modell Niedersachsen“	556,47 EUR/m²

5.2.2.2.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Sanierungsgebiet Pieschen und den gewählten Vergleichsgebieten (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 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020 bzw. 01. Januar 2022 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten „schlechterer mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in offener 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 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 offener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1, Tabelle Seite 53).

Kauffälle bebaut															16
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen							Wert zum Stichtag 21.04.2023	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	
	TT/MM/JJ	€	m²		€		€/m²	€/m²	€/m²	An-passungs-faktor		(Bodenwert)	P		
Leipziger Str.	14.02.2022	300.000,00	320	1,43	347.559,31	0,86	477,00	453,15	446,04	1,00	1,00	446,04	1,0	446,04	
Großenhainer Str.	08.02.2022	1.330.000,00	910	1,35	775.738,54	1,71	739,00	702,05	721,20	1,00	1,00	721,20	1,0	721,20	
Leipziger Str.	06.07.2022	905.500,00	580	1,01	743.862,74	1,22	493,00	478,21	603,11	1,00	1,00	603,11	1,0	603,11	
Großenhainer Str.	08.06.2022	1.230.000,00	474	2,22	843.987,72	1,46	930,00	892,80	621,97	1,00	1,00	621,97	1,0	621,97	
Großenhainer Str.	14.06.2022	2.901.000,00	1.511	1,17	2.086.080,14	1,39	540,00	518,40	590,52	1,00	1,00	590,52	1,0	590,52	
Leipziger Str.	23.08.2022	1.704.000,00	650	1,17	989.239,28	1,72	764,00	741,08	844,18	1,00	1,00	844,18	1,0	844,18	
												Mittel:	637,84	6,0	3827,0
											Ausreißer > Mittel +	75%	1116,22		
											Ausreißer < Mittel -	75%	159,46		
													Mittel ohne Ausreißer:	637,84 €/m²	
Standardabweichung des Mittels: +/- 134,17 €/m²															

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe 5.1.2.1.1). Alle sechs Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 zur Endwertqualität **637,84 EUR/m²**.

5.2.2.2.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Ein Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke kann nicht ermittelt werden. Es stehen keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung.

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 „0,3“. Es können sechs Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist sehr moderat. Der einzelne Verfahrenswert befindet sich größenordnungsmäßig im Bereich der anderen Verfahrensergebnisse.

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.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	543,62 EUR/m ²	0,9	489,26 EUR/m ²
„Modell Niedersachsen“	556,47 EUR/m ²	0,9	500,82 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	637,84 EUR/m ²	0,3	191,35 EUR/m ²
		2,1	1.181,43 EUR/m ²
		Ergebnis:	562,59 EUR/m ²

Der gewogene Mittelwert von 562,59 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ am Wertermittlungstichtag 21. April 2023 zu

563,00 EUR/m².

5.2.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 2 - „offene Bauweise“ ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.2.2.1.5) und des zonalen Anfangswerts (5.2.2.2.5) zu

$607,00 \text{ EUR/m}^2 - 563,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{44,00 \text{ EUR/m}^2}}$.

6 Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung vom 21. Dezember 2023 für das Sanierungsgebiet „Sanierungsgebiet Dresden S 2; Dresden-Pieschen“ zum Bewertungsstichtag 21. April 2023 die in der Tabelle aufgeführten zonalen Bodenwerterhöhungen 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	„geschlossene Bauweise“	804,00	863,00	59,00
2	„offene Bauweise“	563,00	607,00	44,00
3	Einfamilienhäuser Moritzburger Platz	-----	-----	vollständig abgelöst
4	Umlegungsgebiet „Markuspassage“	-----	-----	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Rahmen des Umlegungsverfahrens abgeschöpft
5	Umlegungsgebiet „Konkordienstraße“	-----	-----	

22. DEZ. 2023


 Töpfer

Vorsitzende des Gutachterausschusses



7 Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlage 2: Maßnahmenplan

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 167, „Dresden Pieschen Nr. 2 - Markuspassage“

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 168, „Dresden-Pieschen/Neustadt Nr. 2 - Konkordienstraße“

Anlage 5: Besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2015

Anlage 6: Besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2015

Anlage 7: Bewertungszonen zum 21. April 2023

Anlage 8: Zonale Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023

Anlage 9: Zonale Endwerte zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023

Anlage 10: „Modell Niedersachsen“ Klassifikationsrahmen der Missstände

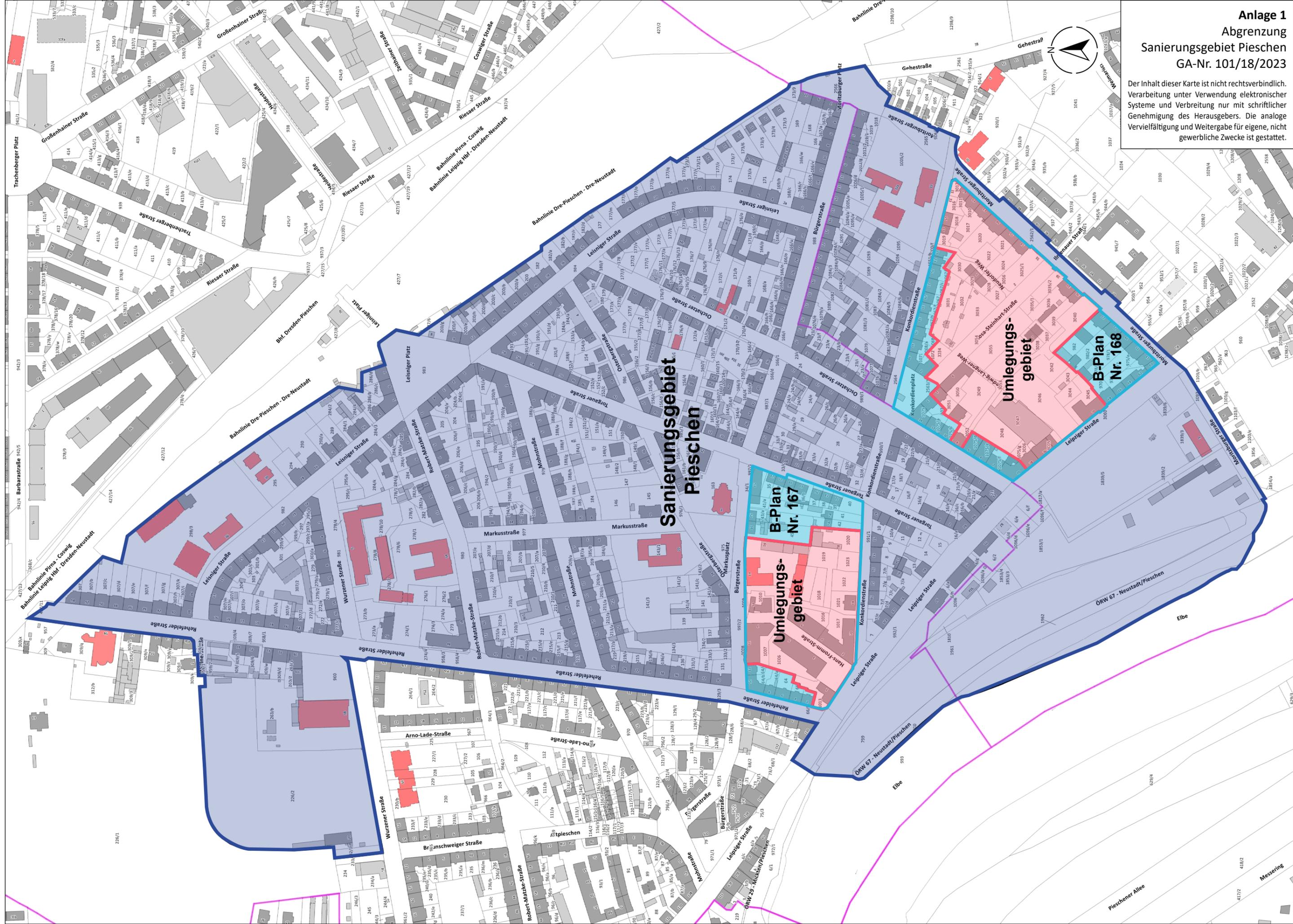
Anlage 11: „Modell Niedersachsen“ Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Anlage 12: Gesetzliche Grundlagen und Fachliteratur

Anlage 13: Bildnachweis

Anlage 1
Abgrenzung
Sanierungsgebiet Pieschen
GA-Nr. 101/18/2023

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich. Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers. Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.



Zeichenerklärung

-  Fertiggestellte Maßnahmen (gefördert)
-  Freifinanzierte Maßnahmen

Auf die Nummerierung der Maßnahmen wurde zu Gunsten der besseren Lesbarkeit verzichtet. Die Orientierung kann entsprechend der beiliegenden Maßnahmenliste anhand von Straßen und Hausnummer erfolgen.

-  Grenze des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB
-  Stadtgrenze
-  Gemarkungsgrenze



Landeshauptstadt
Dresden

Abschließende Maßnahmenübersicht
Sanierungsgebiet S 2 - Pieschen

Übersichtskarte Maßnahmen

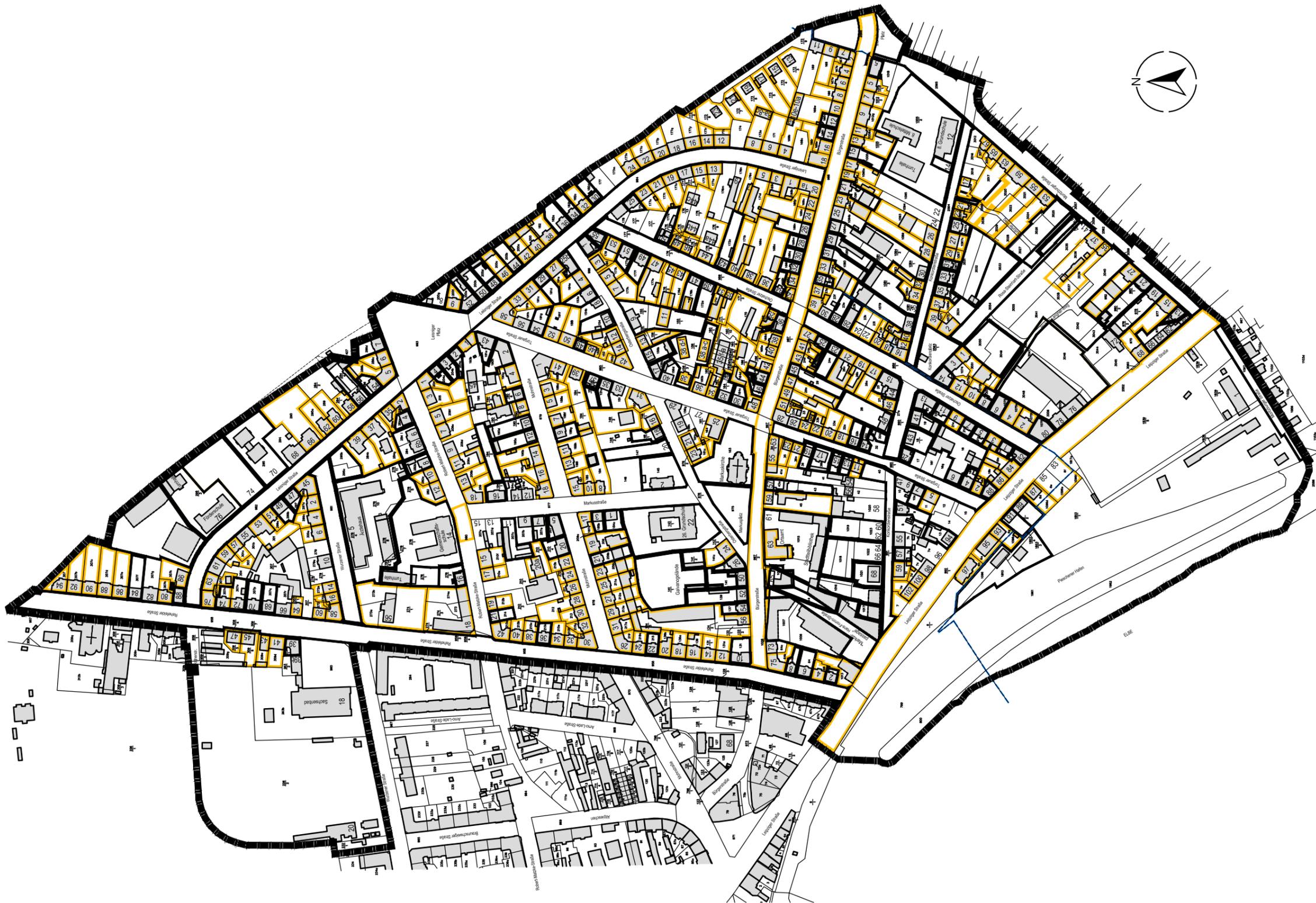
Herausgeber: Amt für Stadtplanung und Mobilität

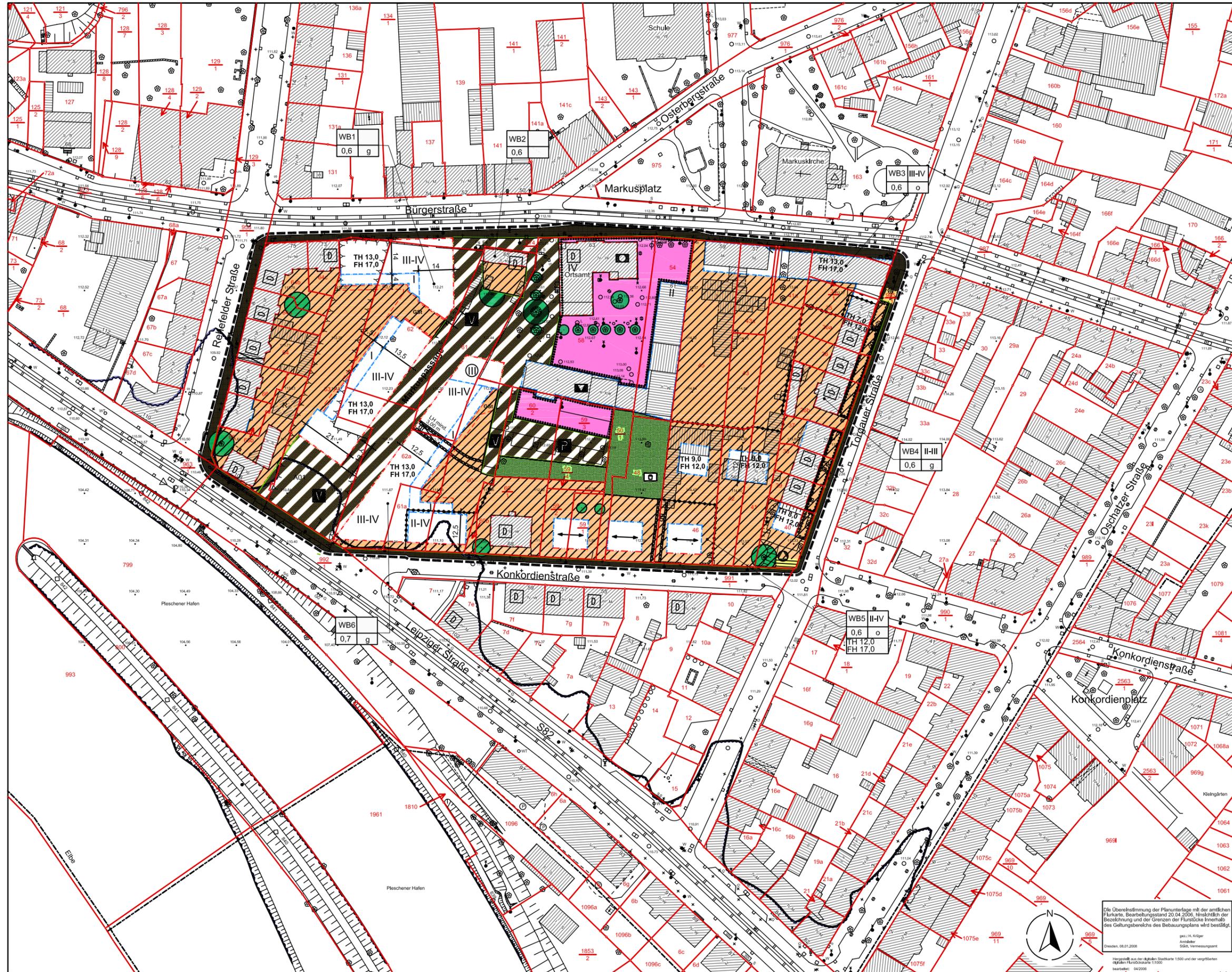
Stand: 12/21

Bearbeitet: Herr Hofmann
unter Mitwirkung der
PSG Planungs- und Sanierungsträgergesellschaft mbH Dresden-Pieschen

Der Inhalt der Karte ist nicht rechtsverbindlich!
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme.
Verteilung nur mit schriftlicher Genehmigung des Eigentümers.
Analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene,
nicht gewerbliche Zwecke gestattet.

Maßstab 1 : 2000





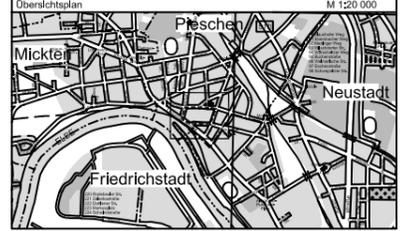
Dieses Blatt ist Bestandteil der Satzung vom 20. Dezember 2007 (Stadtratbeschluss Nr. V2110-SR6147) Dresden, 22.01.2008

gez.: Vogel
Erster Bürgermeister

Die Verwirklichung stimmt mit der am 22.01.2008 ausgefertigten und am 31.01.2008 bekannt gemachten Satzung überein.

Unterschrift Stadtplanungsrat

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsrat Amtsleiter	gez.: Wulf	Fassung 20.11.2006, letzte Änderung 02.07.2007
Planungsabteil		Planfertigung 03.01.2008
Planstellen Nr. gez.: Helke	Sachbearbeiter In gez.: Böhm	SGL 012.1 gez.: Tietmann
		AS/AL 01.3 gez.: Steinhilf
		ES/EL 01.3 gez.: Fasold
		AS/AL 01.1 gez.: V. Fasold



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Bebauungsplan Nr. 167
Dresden - Pieschen Nr. 2
Markuspassage

- Satzung vom 20. Dezember 2007 -

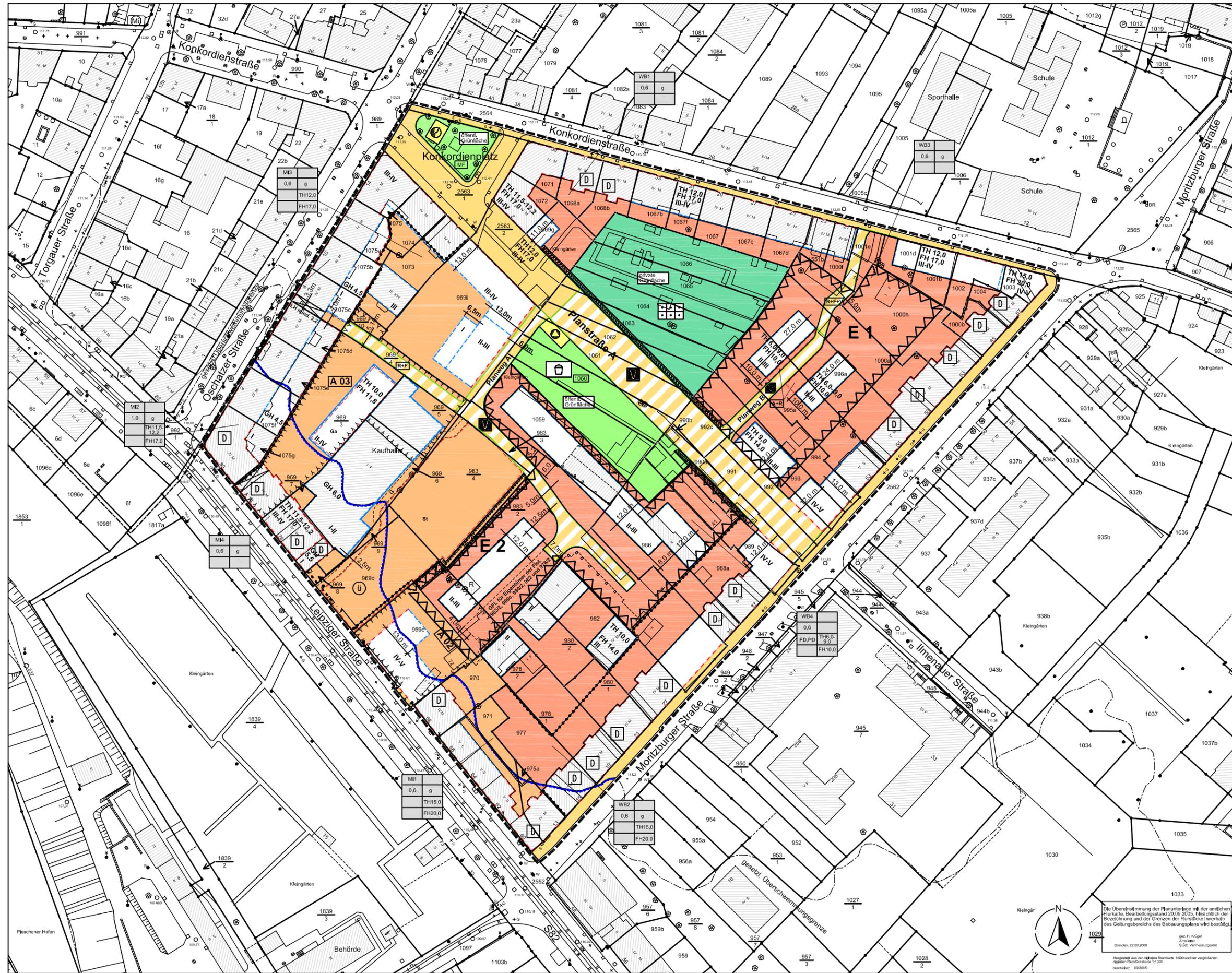
Maßstab 1:500 Blatt 1 von 3

Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand 20.04.2006, hinsichtlich der Beschilderung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird bestätigt.

Hergestellt aus der digitalen Stadtkarte 1:500 und der vergrößerten digitalen Flurstückskarte 1:1000

Dresden, 08.01.2008

gez.: H. Neßler
Amtsleiter
StB, Vermessungsamt



Dieses Blatt ist Bestandteil der Satzung vom 11. September 2008 (Stadtratbeschluss Nr. V2545-SR72-08) Dresden, 02.10.2008

gez.: Helma Orosz
Die Oberbürgermeisterin

Die Vervielfältigung stimmt mit der am 02.10.2008 ausgefertigten und am 16.10.2008 bekannt gemachten Satzung überein.

Unterschrift Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsamt Anmelder	gez.: Wulf	Fassung 31.07.2007 letzte Änderung 18.01.2008
Planungsbüro		Planfertigung 17.09.2008
Planzeichner: m gez.: Henze	Sachbearbeiter: In gez.: Tolmann	SGL 61.3.1 gez.: L. V. Tolmann
		SGL 61.3.3 gez.: Faustel
		SGL 61.1 gez.: Horst
Übersichtsplan		M 1:20 000



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Bebauungsplan Nr. 168
Dresden - Pieschen / Neustadt Nr. 2
Konkordienstraße

- Satzung vom 11. September 2008 -

Maßstab 1 : 500 Blatt 1 von 3

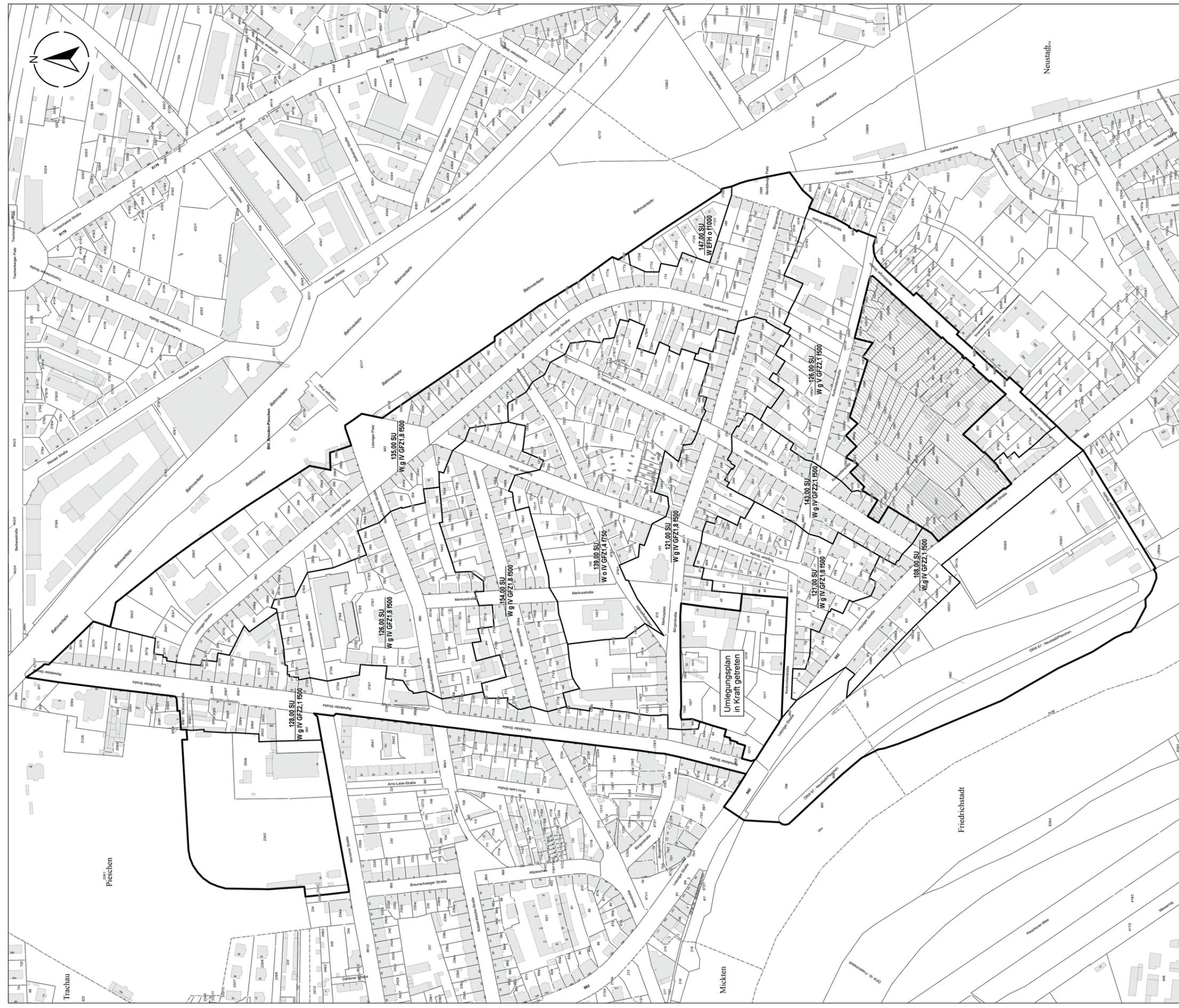
Die Übernahme der Planunterlagen mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand 20.09.2005, hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bestätigt.

Dresden, 22.09.2008

gez.: K. Kröger
Anmelder
Stdt. Vermessungsamt

Hergestellt aus der digitalen Stadtkarte 1:500 und der vergrößerten digitalen Flurstückskarte 1:1000
bezeichnet: 092005





DRESDEN

Maßstab 1:2000

Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte
 7. Fortschreibung
 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN-PIESCHEN

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
 im unbebauten Zustand
 Stand: 01.01.2015

Zeichenerklärung

- Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
- 108 SU
W g IV GFZ 2,1 1500
- 108 Bodenwert EUR/m² Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- SU
- W
- g, o
- IV
- GFZ 2,1
- 1500
- Wertgrenze zwischen Bodenrichtwerten
- Grenze des Umlegungsgebietes

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-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, 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.
 Die dargestellten Flurstücksgrenzen und Gebäude sind zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen und Grenzabständen nicht geeignet.
 (Quelle für Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)



DRESDEN

Maßstab 1:2000

Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte
 3. Fortschreibung
 des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN-PIESCHEN

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
 im unbebauten Zustand

Stand: 01.01.2015

Zeichenerklärung

- Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
- 141 SB** 141 Bodenwert EUR/m² Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- W g IV GFZ 1,8 f500** SB sanierungsbeeinflusster Wert
- W** Art der baulichen Nutzung
W Wohnbaufläche
- g.o** geschlossene bzw. offene Bauweise
- V** Anzahl der gebietstypischen Vollgeschosse gemäß SächsBO in aktueller Fassung, § 90 Abs. 2
- GFZ 2,1** Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
- f500** Grundstücksgröße in m²
- Wertgrenze zwischen Bodenrichtwerten
- Grenze des Umlegungsgebietes

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, 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

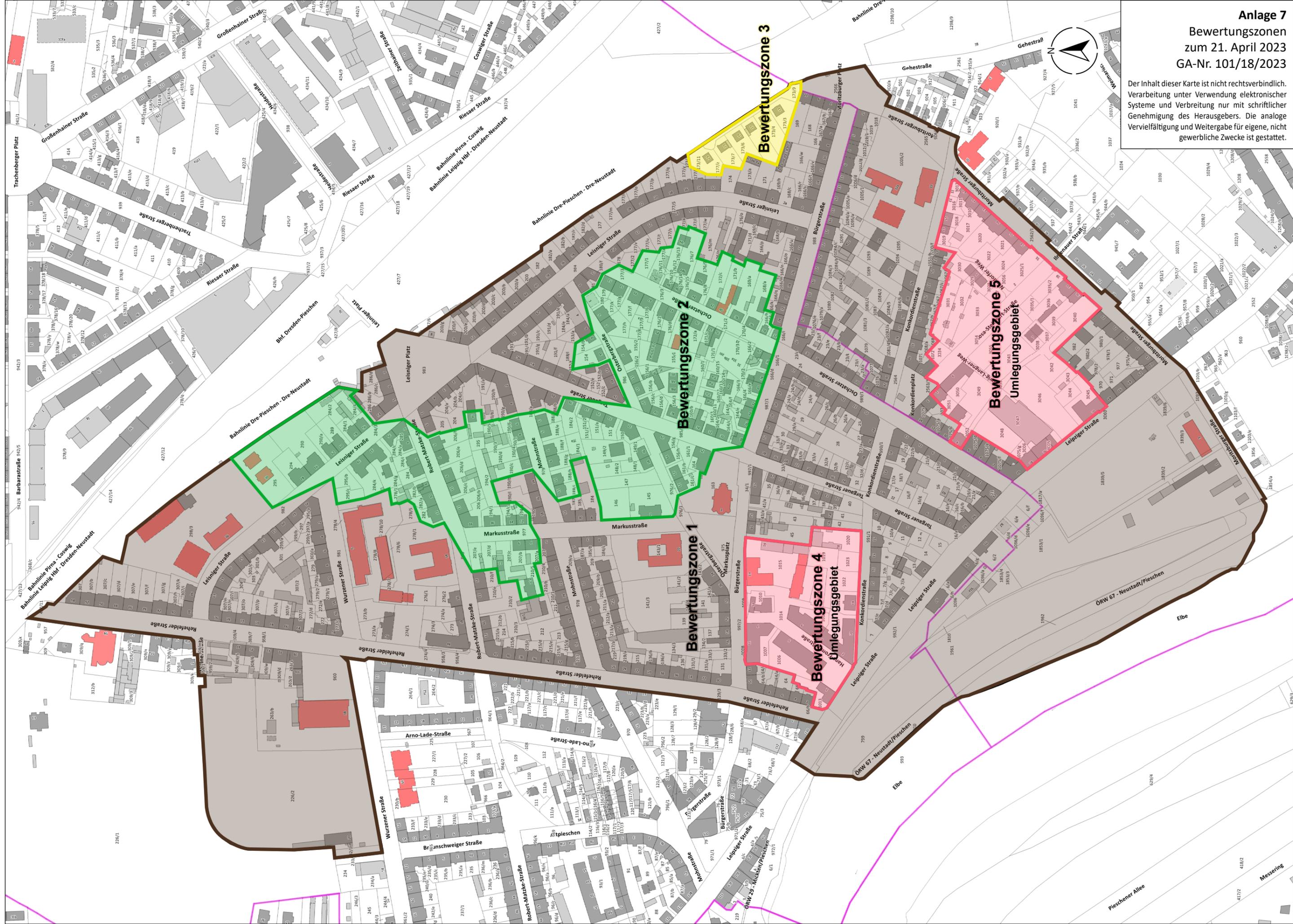
Kartographie: Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt Dresden

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. Die dargestellten Flurstücksgrenzen und Gebäude sind zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen und Grenzabständen nicht geeignet. (Quelle für Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

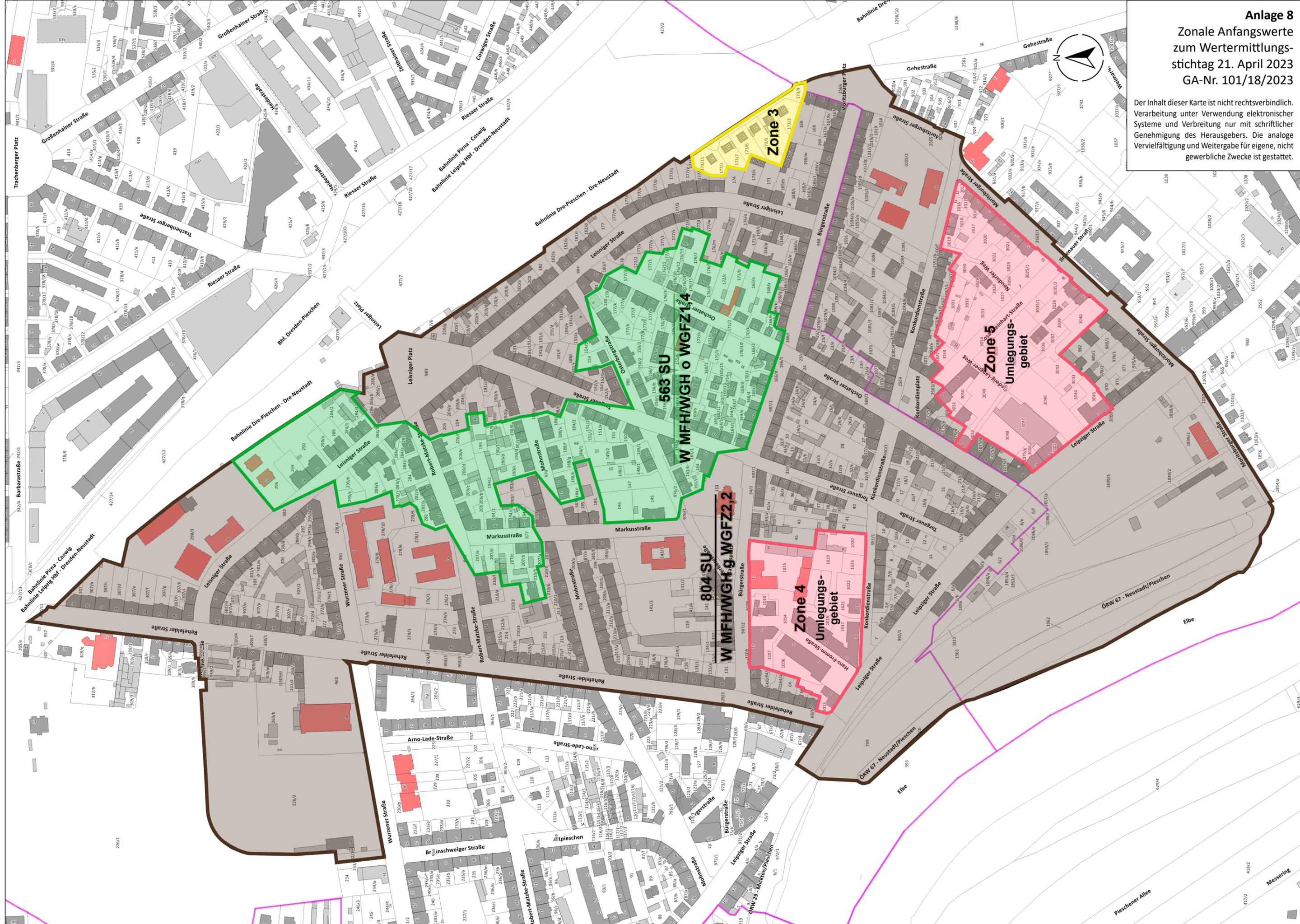
Anlage 7
Bewertungszonen
zum 21. April 2023
GA-Nr. 101/18/2023

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich. Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers. Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.



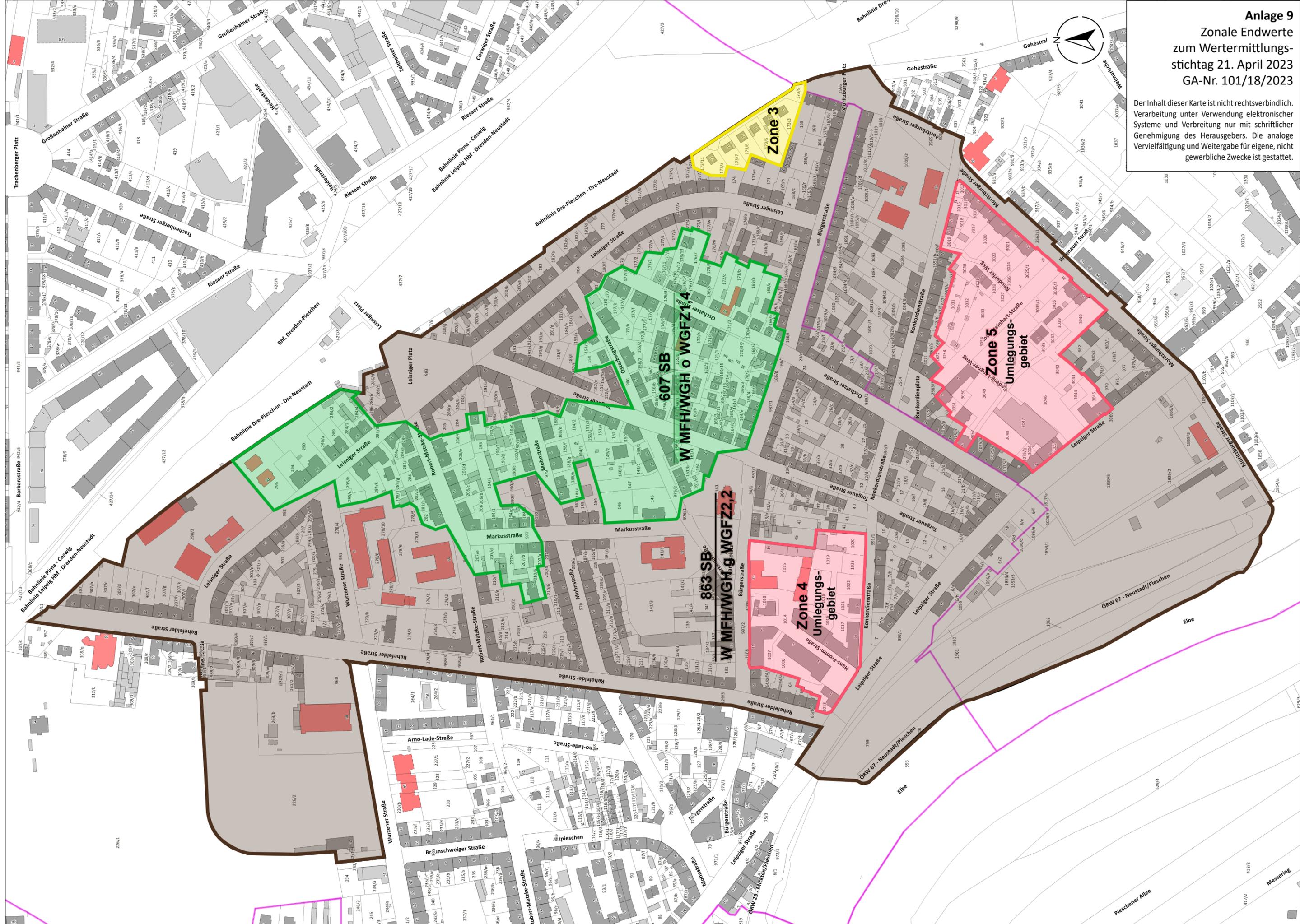
Anlage 8
Zonale Anfangswerte
zum Wertermittlungs-
stichtag 21. April 2023
GA-Nr. 101/18/2023

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer
Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers. Die analoge
Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke ist gestattet.



Anlage 9
Zonale Endwerte
zum Wertermittlungs-
stichtag 21. April 2023
GA-Nr. 101/18/2023

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer
Systeme und Verbreitung nur mit schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers. Die analoge
Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nicht
gewerbliche Zwecke ist gestattet.



Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Missstände

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, 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 Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
3	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktureinrichtungen 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	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	mangelhafte Gesamtsituation	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	ungenügende Gesamtsituation
10	baufällig	unzumutbare Gesamtsituation	unzumutbare Verhältnisse	keine funktionsgerechte Ausstattung

Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur –, Eigentumsver- hältnisse, 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 Erschlie- ßungsanlagen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Ergänzungen
3	einzelne Moder- nisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Be- seitigung 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 Moderni- sierung 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. Ver- kehrsnetzes und Ver- besserung der Anschluss- möglichkeiten 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 Ver- ringerung von Emissionen, Freilegung von Grund- stücken, Begrünung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infra- struktureinrichtungen
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
	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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
5. Sächsische Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), die zuletzt durch die Verordnung vom 25. März 2021 (SächsGVBl. S. 426) geändert worden ist

Literatur

1. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger, 10. Auflage 2023
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden: Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2023
3. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 1. Januar 2022
4. Landeshauptstadt Dresden: Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 (Stand 10. Dezember 1998)
5. Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 (Stand 22. Oktober 2020)
6. Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerung und Gebiet www.dresden.de, Stand 31. Dezember 2022
7. Ruzyzka-Schwob; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmund: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, NaVKV 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

Bildnachweis

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

Amt für Stadtplanung und Mobilität, Abteilung Stadterneuerung

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Bilder 1 bis 48