

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsstelle beim Städtischen Vermessungsamt

Gutachten-Nr. 101-51/2014

## **Gutachten**

### **über die zonalen Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das am 6. Mai 1993 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz**

Betroffen sind die folgenden Flurstücke der Gemarkung Loschwitz:

16a, 17/1, 17a, 20a, 20b, 22, 23, 24, 25a, 29, 30, 31, 32, 33, 43, 44, 47, 47a, 48a, 51, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67/1, 68, 113, 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122, 123a, 123b, 123c, 124, 125/1, 126, 126b, 128, 129, 133, 135, 138, 139, 141/1, 141/2, 141a, 142, 143, 145a, 145e, 148, 149, 150, 157, 164c, 314, 315/, 627, 826a, 828, 829, 833, 834e, 834f, 834i, 878, 1020/3 (TF), 1035, 1037, 1078, 834/1, 16b, 48, 58, 140, 56/3, 57/3, 18/1, 27, 118, 134, 56/2, 834/2, 1034/5, 57/2, 834h, 62b, 37/3, 112/1, 112/2, 1051/1 (TF), 826, 834c, 42/2, 136/2, 136/3, 142/1, 142/2, 34/1, 34/2, 39c, 1039, 39b, 144, 42/1, 36/3, 37/4, 37/5, 37/6, 316/1, 316/2, 26, 827, 827b, 868, 876e, 1077 (TF), 28, 38, 40, 316, 48b, 1043/1 (TF), 125/2, 834g, 39, 62a, 834a, 153, 154, 156, 1020/2 (TF), 36/2, 315/1 (TF), 146 (TF), 35, 116a, 152/2, 151/1, 152/1, 1034/4 (TF), 151/2, 1038/2, 1034/7 (TF), 1038/3

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen am 26.06.2009, 17.07.2009, 23.05.2014 sowie zuletzt am 06.08.2014 in der Besetzung

Herr Univ.-Prof. Dr.-Ing. F. Reuter	als Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Frau Dipl.-Ing. K. Fehrmann	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dr.-Ing. F. Götte	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr U. Klein	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. T. Schirrmeister	als ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

die zonalen Anfangs- und Endwerte (siehe Anlagen 4 und 5) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Zonen im Sanierungsgebiet Dresden–Loschwitz zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 ermittelt zu

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Zonaler Endwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Endwert abzüglich Anfangswert) (EUR/m <sup>2</sup> )
1	Fr.-Wieck-Straße/F.-F.-Finke-Straße	158,50	182,00	23,50
2	Friedrich-Wieck-Str./Loschwitzer Elbwiesenweg	173,00	196,50	23,50
3	Körnerplatz	232,00	255,50	23,50
4	Friedrich-Wieck-Straße/südlicher Körnerplatz	165,50	185,00	19,50
5	Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße	130,00	142,50	12,50
6	Elbehotel/ehemaliges Fährgut	183,50	211,50	28,00
7	Grundstraße	96,00	101,50	5,50
8	Körnerweg	172,50	177,00	4,50
9	Veilchenweg	144,00	149,50	5,50
10	Dammstraße	92,50	98,00	5,50

Es fanden mehrere Ortsbesichtigungen statt, zuletzt am 19.03.2014.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	13
1.1	Auftrag .....	13
1.2	Beschreibung des Sanierungsgebiets .....	13
1.3	Ziele der Sanierung.....	14
1.4	Sanierungsmaßnahmen .....	15
1.5	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
2	Grundlagen der Wertermittlung .....	18
2.1	Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen .....	18
2.2	Sanierungsrechtliche Anforderungen und Begriffsbestimmungen.....	20
3	Maßgebliche Stichtage für die allgemeinen Wertverhältnisse und die Qualität .....	22
3.1	Allgemeine Vorschriften .....	22
3.2	Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert.....	22
3.3	Qualitätsstichtage.....	22
3.3.1	für den Anfangswert.....	22
3.3.2	für den Endwert.....	23
4	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl.....	24
4.1	Grundsätzliche Herangehensweise .....	24
4.2	Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte.....	25
4.2.1	Ermittlungsgrundsätze.....	25
4.2.2	Vergleichswertverfahren für die zonalen Anfangswerte .....	26
4.2.2.1	mittels Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken .....	26
4.2.2.2	auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte .....	27
4.2.2.3	mittels Vergleichspreisen von bebauten Grundstücken .....	28
4.2.2.4	mittels intersubjektiver Schätzung .....	29
4.2.2.5	Maßgebliche Bodenpreisindexreihen für das Vergleichswertverfahren....	29

4.2.3	Verfahren zur Ermittlung der zonalen Endwerte .....	32
4.2.3.1	Vergleichswertverfahren für die zonalen Endwerte.....	32
4.2.3.2	Komponentenverfahren.....	33
4.2.3.3	Modell Niedersachsen.....	38
4.3	Verfahrenswahl .....	39
4.3.1	für die zonalen Anfangswerte .....	39
4.3.2	für die zonalen Endwerte.....	40
4.4	Wertbemessung .....	40
5	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte.....	45
5.1	Zone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße .....	45
5.1.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 1 .....	45
5.1.1.1	Qualitätsbestimmung .....	45
5.1.1.1.1	Städtebauliche Missstände .....	45
5.1.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone.....	45
5.1.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	46
5.1.1.2	Wertermittlung.....	46
5.1.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke .....	46
5.1.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren .....	47
5.1.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	48
5.1.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 1.....	49
5.1.2	Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 1 .....	50
5.1.2.1	Qualitätsbestimmung .....	50
5.1.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen .....	50
5.1.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone .....	51
5.1.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	52
5.1.2.2	Wertermittlung.....	52

5.1.2.2.1	Vergleichswertverfahren .....	52
5.1.2.2.2	Komponentenverfahren.....	52
5.1.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	54
5.1.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 1 .....	55
5.2	Zone 2 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg .....	56
5.2.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 2 .....	56
5.2.1.1	Qualitätsbestimmung .....	56
5.2.1.1.1	Städtebauliche Missstände .....	56
5.2.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone.....	56
5.2.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	57
5.2.1.2	Wertermittlung.....	57
5.2.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke .....	57
5.2.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren .....	58
5.2.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	60
5.2.1.2.4	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 2 .....	61
5.2.2	Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 2 .....	62
5.2.2.1	Qualitätsbestimmung .....	62
5.2.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	62
5.2.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone .....	62
5.2.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	63
5.2.2.2	Wertermittlung.....	63
5.2.2.2.1	Vergleichswertverfahren .....	63
5.2.2.2.2	Komponentenverfahren.....	64
5.2.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	65
5.2.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 2 .....	66
5.3	Zone 3 – Körnerplatz.....	67

5.3.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 3 .....	67
5.3.1.1 Qualitätsbestimmung .....	67
5.3.1.1.1 Städtebauliche Missstände .....	67
5.3.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone.....	67
5.3.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks Körnerplatz .....	68
5.3.1.2 Wertermittlung.....	68
5.3.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke .....	68
5.3.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren.....	68
5.3.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	69
5.3.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 3.....	71
5.3.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 3 .....	72
5.3.2.1 Qualitätsbestimmung .....	72
5.3.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	72
5.3.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone .....	72
5.3.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	73
5.3.2.2 Wertermittlung.....	73
5.3.2.2.1 Vergleichswertverfahren .....	73
5.3.2.2.2 Komponentenverfahren.....	74
5.3.2.2.3 Modell Niedersachsen.....	76
5.3.2.2.4 Mietsäulenverfahren nach Strotkamp .....	77
5.3.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 3 .....	79
5.4 Zone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz .....	80
5.4.1 Ermittlung des zonalen Anfangswertes der Zone 4 .....	80
5.4.1.1 Qualitätsbestimmung .....	80
5.4.1.1.1 Städtebauliche Missstände .....	80
5.4.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone.....	80

5.4.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	81
5.4.1.2	Wertermittlung.....	81
5.4.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke .....	81
5.4.1.2.2	Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten .....	81
5.4.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	82
5.4.1.2.4	Intersubjektive Schätzung .....	83
5.4.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswertes der Zone 4.....	84
5.4.2	Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 4 .....	85
5.4.2.1	Qualitätsbestimmung .....	85
5.4.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	85
5.4.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone .....	85
5.4.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	86
5.4.2.2	Wertermittlung.....	86
5.4.2.2.1	Vergleichswertverfahren .....	86
5.4.2.2.2	Komponentenverfahren.....	86
5.4.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	88
5.4.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 4 .....	89
5.5	Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße.....	90
5.5.1	Ermittlung des zonalen Anfangswertes der Zone 5 .....	90
5.5.1.1	Qualitätsbestimmung .....	90
5.5.1.1.1	Städtebauliche Missstände .....	90
5.5.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone.....	90
5.5.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	91
5.5.1.2	Wertermittlung.....	91
5.5.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke .....	91
5.5.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren .....	91

5.5.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenrichtwerten vergleichbarer Lage .....	93
5.5.1.2.4 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	94
5.5.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 5.....	94
5.5.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 5 .....	95
5.5.2.1 Qualitätsbestimmung .....	95
5.5.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	95
5.5.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone .....	96
5.5.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	96
5.5.2.2 Wertermittlung.....	97
5.5.2.2.1 Vergleichswertverfahren .....	97
5.5.2.2.2 Komponentenverfahren.....	97
5.5.2.2.3 Modell Niedersachsen.....	99
5.5.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 5 .....	100
5.6 Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut .....	101
5.6.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 6 .....	101
5.6.1.1 Qualitätsbestimmung .....	101
5.6.1.1.1 Städtebauliche Missstände .....	101
5.6.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone .....	101
5.6.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswerts .....	102
5.6.1.2 Wertermittlung.....	102
5.6.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ...	102
5.6.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren .....	102
5.6.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	104
5.6.1.2.4 Intersubjektive Schätzung .....	105
5.6.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts Zone 6.....	106
5.6.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 6 .....	107

5.6.2.1 Qualitätsbestimmung .....	107
5.6.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen .....	107
5.6.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone .....	107
5.6.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstückes.....	108
5.6.2.2 Wertermittlung.....	108
5.6.2.2.1 Vergleichswertverfahren .....	108
5.6.2.2.2 Komponentenverfahren.....	109
5.6.2.2.3 Modell Niedersachsen.....	110
5.6.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 6 .....	112
5.7 Zone 7 – Grundstraße .....	113
5.7.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 7 .....	113
5.7.1.1 Qualitätsbestimmung .....	113
5.7.1.1.1 Städtebauliche Missstände .....	113
5.7.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone.....	113
5.7.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	114
5.7.1.2 Wertermittlung.....	115
5.7.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ...	115
5.7.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren .....	115
5.7.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	116
5.7.1.2.4 Intersubjektive Schätzung .....	117
5.7.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 7.....	118
5.7.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 7 .....	119
5.7.2.1 Qualitätsbestimmung .....	119
5.7.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen .....	119
5.7.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone .....	119
5.7.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks – Grundstraße.....	120

5.7.2.2	Wertermittlung.....	120
5.7.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ...	120
5.7.2.2.2	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	121
5.7.2.2.3	Komponentenverfahren.....	122
5.7.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	123
5.7.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 7 .....	125
5.8	Zone 8 – Körnerweg.....	126
5.8.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts Zone 8 .....	126
5.8.1.1	Qualitätsbestimmung .....	126
5.8.1.1.1	Städtebauliche Missstände .....	126
5.8.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone.....	126
5.8.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks Körnerweg .....	126
5.8.1.2	Wertermittlung.....	127
5.8.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ...	127
5.8.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren .....	127
5.8.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	128
5.8.1.2.4	Intersubjektive Schätzung .....	128
5.8.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 8.....	129
5.8.2	Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 8 .....	130
5.8.2.1	Qualitätsbestimmung .....	130
5.8.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	130
5.8.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone .....	130
5.8.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	131
5.8.2.2	Wertermittlung.....	131
5.8.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ...	131
5.8.2.2.2	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	132

5.8.2.2.3 Komponentenverfahren.....	132
5.8.2.2.4 Modell Niedersachsen.....	133
5.8.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 8 .....	135
5.9 Zone 9 – Veilchenweg.....	136
5.9.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 9 .....	136
5.9.1.1 Qualitätsbestimmung .....	136
5.9.1.1.1 Städtebauliche Missstände .....	136
5.9.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone.....	136
5.9.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	137
5.9.1.2 Wertermittlung.....	137
5.9.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ....	137
5.9.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren.....	138
5.9.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	139
5.9.1.2.4 Intersubjektive Schätzung .....	140
5.9.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 9.....	141
5.9.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 9 .....	142
5.9.2.1 Qualitätsbestimmung .....	142
5.9.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	142
5.9.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone .....	142
5.9.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	143
5.9.2.2 Wertermittlung.....	143
5.9.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ....	143
5.9.2.2.2 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	143
5.9.2.2.3 Komponentenverfahren.....	143
5.9.2.2.4 Modell Niedersachsen.....	144
5.9.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 9 .....	146

5.10 Zone 10 – Dammstraße .....	147
5.10.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 10 .....	147
5.10.1.1 Qualitätsbestimmung .....	147
5.10.1.1.1 Städtebauliche Missstände .....	147
5.10.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone.....	147
5.10.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	148
5.10.1.2 Wertermittlung.....	148
5.10.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ..	148
5.10.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren .....	148
5.10.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	150
5.10.1.2.4 Intersubjektive Schätzung .....	150
5.10.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 10.....	151
5.10.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 10 .....	152
5.10.2.1 Qualitätsbestimmung .....	152
5.10.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen .....	152
5.10.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone .....	153
5.10.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	153
5.10.2.2 Wertermittlung.....	154
5.10.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ..	154
5.10.2.2.2 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	154
5.10.2.2.3 Komponentenverfahren.....	154
5.10.2.2.4 Modell Niedersachsen.....	155
5.10.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 10 .....	156
6 Zusammenfassung .....	157
7 Anlagen .....	158

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtneuerung, Sanierungsstelle Sanierungsgebiet Loschwitz

Datum der Auftragserteilung: 10.02.2014

### **1.2 Beschreibung des Sanierungsgebiets**

#### **... Ort**

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

Dresden mit einer Fläche von ca. 328 km<sup>2</sup> hat über 535.000 Einwohner (Stand 31.12.2013) und ist nicht nur industrielles Zentrum, sondern auch kulturelle und touristische Metropole. Die Stadt ist in zehn Ortsamtsbereiche gegliedert. Im Ortsamtsbereich Loschwitz ist das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz gelegen.

#### **... Lage**

Das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz befindet sich etwa 5,5 km östlich des Stadtzentrums zwischen Elbe und dem beginnenden Elbhang. Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist Anlage 1 zu entnehmen.

Zur Wohn- und Geschäftslage im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz sowie zu den durch die Sanierung verursachten Änderungen der Wohn- und Geschäftslage wird im Rahmen der Wertermittlung eingegangen.

#### **... Nutzung**

Die im Bereich des Körnerplatzes und der angrenzenden gründerzeitlichen, vorwiegend in geschlossener Bauweise errichteten, viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser werden im Erdgeschoß gewerblich genutzt. Als Art der geschäftlichen Nutzung seien beispielhaft Bäcker, Makler, Blumenladen, Galerie und Gaststätte genannt. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Der Körnerplatz ist mit einem Angebot an Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs ein örtliches Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete.

Im Bereich der Friedrich-Wieck-Straße, Fidelio-F.-Finke-Straße, Dammstraße, Veilchenweg und Grundstraße ist noch die ursprüngliche, kleinteilige Bebauung, zum Teil in Form von

Fachwerkhäusern anzutreffen. Diese werden vorrangig durch die Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt. Vereinzelt befinden sich im Erdgeschoß Geschäfte.

Im elbnahen Bereich befindet sich das ehemals als Hotel genutzte Anwesen Friedrich-Wieck-Straße 18. Ursprünglich war angedacht, die Hotelnutzung wieder aufleben zu lassen. Derzeit erfolgen Sanierungsarbeiten mit dem Ziel einer Nutzung für Wohn- und gastronomische Zwecke.

Das ehemalige Fährgut, Grundstück Friedrich-Wieck-Straße 45, wird nach erfolgter Sanierung ausschließlich gewerblich als Pension und Gaststätte genutzt.

Das Sanierungsgebiet ist in Nähe der Elbe von den Hochwassereignissen der Jahre 2002, 2006, 2010 und 2013 betroffen worden. Die entstandenen Schäden wurden zwischenzeitlich beseitigt.

### **1.3 Ziele der Sanierung**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung der im Gebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände (§ 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Diesen Zweck hat die Gemeinde in einem Sanierungskonzept zu konkretisieren (vgl. § 140 Nr. 3 BauGB).

Das Erneuerungskonzept vom Februar 1999 formuliert folgende übergeordnete Sanierungsziele:

1. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur ist in ihrer Harmonie von Ort und Landschaft zu erhalten. Eine bauliche Verdichtung ist zu vermeiden.
2. Das Gebiet ist als Teil des Stadtteilzentrums Loschwitz durch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zu fördern. Das vorhandene Gleichgewicht der sozialen Struktur ist zu schützen.
3. Die Bebauung ist unter besonderer Beachtung des Denkmalschutzes instand zu setzen und zu modernisieren. Neubauten und Ersatzneubauten sind in Art und Maß der umgebenden Bebauung anzupassen.
4. Einrichtungen, die städtebaulich und sozial erwünscht sind, sollen gefördert werden. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
5. Durch Ergänzung der Grünbereiche, Verbesserung und Neugestaltung der Frei- und Verkehrsflächen sowie Erneuerung der Medien soll die Infrastruktur verbessert werden.
6. Bereiche für Durchgangsverkehr und verkehrsberuhigte Zonen sind herzustellen. Ein Parkplatz ist zu errichten. Der Anliegerverkehr am Dorfplatz ist durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen.

## **1.4 Sanierungsmaßnahmen**

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind nach Auskunft der Sanierungsstelle Loschwitz von der öffentlichen Hand (vgl. §§ 146 bis 148 BauGB9 bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 Teilsatz 2 BauGB) im Sanierungsgebiet durchgeführt worden:

- Ausbau des Körnerplatzes,
- Ausbau und Neugestaltung der Friedrich-Wieck-Straße,
- Verkehrsberuhigung und Neugestaltung des Dorfplatzes,
- Anlegen eines öffentlichen Parkplatzes in der Rücklage der F.-F.-Finke-Straße 4,
- Sanierung des Grundstücks Grundstraße 26 (Leonhardi-Museum),
- Sicherung privater und öffentlicher Gebäude,
- Zuschüsse für private Eigentümer zur Modernisierung/Instandsetzung ihrer baulichen Anlagen,
- Rückbau von Gebäuden.

## **1.5 Rechtliche Gegebenheiten**

### **... Sanierungsverfahren**

Mit Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.1990 wurde der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 28 Abs. 3 BauZVO beschlossen. Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit wurden im Zeitraum vom 01.10.1990 bis zum 31.01.1992 die vorbereitenden Untersuchungen hinsichtlich der städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB für das Gebiet Dresden-Loschwitz um den Körnerplatz durchgeführt. Der Stadtrat legte mit Beschluss der Sanierungssatzung vom 30.04.1993 das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz förmlich fest. Mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 06.05.1993 wurde die Satzung nach § 143 Abs. 2 BauGB rechtsverbindlich; damit unterlagen ab diesem Zeitpunkt die in der Satzung aufgeführten Flurstücke dem Besonderen Städtebaurecht.

Durch Beschluss des Stadtrats vom 01.03.1996 wurde das Sanierungsgebiet um das Flurstück Nr. 133 der Gemarkung Loschwitz, Grundstück Pillnitzer Landstraße 8, erweitert. Die Erweiterungssatzung wurde am 20.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht und war damit rechtsverbindlich.

Die Sanierungsziele wurden im Erneuerungskonzept Dresden-Loschwitz mit Stand vom Februar 1999 fixiert. Dieses bildete eine wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 13.12.2013 wurde die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgehoben (Aufhebungssatzung). Mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 16.01.2014 wurde die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich.

### **... Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird nahezu der gesamte Umgriff des Sanierungsgebiets als Mischbaufläche mit Zentrumsfunktion dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich am Körnerweg wird als Wohnbaufläche mit geringer Baudichte dargestellt.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des Sanierungsgebiets Dresden-Loschwitz nicht vor. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach der Eigenart der näheren Umgebung.

### **... weitere Satzungen**

- Erhaltungssatzung vom 09.04.1993 (Rechtskraft);
- Denkmalschutzsatzung vom 28.03.1997. Das Sanierungsgebiet ist Bestandteil des mit dieser Satzung geschützten Denkmalschutzgebiets der Elbhänge nach § 21 SächsDSchG;
- Werbesatzung vom 21.07.1991;
- Stellplatzsatzung vom 09.03.1992;
- Gehölzschutzsatzung vom 16.06.1995;
- Verordnung der LH Dresden zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets „Dresdner Elbwiesen und –altarme“ vom 29.08.1996;
- Verordnung der LH Dresden zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Elbe in Dresden vom 11.05.2000; Anpassung des Abflussgebietes sowie der Fläche des Überschwemmungsgebiets Elbe vom 25.04.2004 und vom 09.01.2012)
- Trinkwasserschutzzone III in der Fassung Wachwitz.

### **... wertbeeinflussende private Rechte und Belastungen**

Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte und Belastungen bei den einzelnen Grundstücken kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Rechte und

Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III beeinflussen zwar den Kaufpreis eines Grundstücks, in der Regel aber nicht dessen Verkehrswert und haben deshalb keine Auswirkungen auf die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

#### **... Baulasten**

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangswert- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der einzelnen Grundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Baulasten sind daher grundsätzlich bei einer Einzelbewertung 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.

## 2 Grundlagen der Wertermittlung

### 2.1 Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen

Diesem Gutachten liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), inkraftgetreten am 01.07.2010 zugrunde.

Zu ermitteln ist der Verkehrswert. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

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 Ermittlung des Verkehrswerts dem durchschnittlichen Verhalten von Anbietern und Nachfragern (Jedermannsverhalten) bei Aushandeln von Grundstückspreisen (Preisverhalten) Rechnung zu tragen.

Maßgebend für das Preisverhalten sind der wertbedeutsame Zustand (Qualität) des Grundstücks (Wertermittlungsobjekt) und die für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Grundstücken (Grundstücksverkehr) maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts (Konjunktur).

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

- die Lagemerkmale, wie Verkehrs- und Nachbarschaftslage und Umwelteinflüsse,
- die Nutzbarkeitsmerkmale, wie Entwicklungszustand und Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, sowie
- die Beschaffenheitsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit, tatsächliche Nutzung und Bebauung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen sowie der abgabenrechtliche Zustand.

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

allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Anteil des Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks wird als Bodenwert bezeichnet. Der Bodenwert ist gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Diese Maßgabe betrifft einzig die Bebauung des jeweiligen Grundstücks, nicht hingegen die in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Anlagen mit ihren auch das jeweilige Grundstück prägenden Merkmalen (Nachbarschaftslage). Der so zu ermittelnde Bodenwert stellt auf die lagegemäße und zulässige Nutzung ab (planungsadäquater oder maßgeblicher Bodenwert).

Die zulässige Nutzung, insbesondere Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, ergibt sich gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 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. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (lagegemäße Nutzung). Lediglich ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV). In dem Fall verursacht die tatsächliche Bebauung einen vom maßgeblichen Bodenwert abweichenden Bodenwert (aktueller Bodenwert).

Der Vollständigkeit halber sei noch auf den Bodenwert bebauter Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) hingewiesen (sogenanntes faktisches Bauland). Bei dessen Ermittlung sind die vorhandenen baulichen Anlagen (ebenfalls) zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Definition des Verkehrswerts erfordert von Gesetzes wegen für die Wertermittlung eine Vorgehensweise (Wertermittlungsverfahren), bei der das Wertermittlungsobjekt wertmäßig mit Kaufpreisen für Grundstücke mit hinreichend vergleichbaren Grundstücksmerkmalen (Vergleichspreise bzw. Vergleichsgrundstücke) und/oder mit Preisen für wertbedeutsame Faktorleistungen, wie Mieten, Zinsen und Baukosten (Faktorpreise) verglichen wird (Preisvergleich). Für die Ermittlung des Bodenwerts ist der Preisvergleich vorrangig mit Vergleichspreisen anzustellen (Vergleichswertverfahren; § 16 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 15 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vom Preisvergleich ausgeschlossen sind gemäß § 7 ImmoWertV Kaufpreise und Faktorpreise, bei denen angenommen werden kann, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (Preise mit Besonderheiten). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Preise erheblich von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen.

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

objekt- und methodenbezogene Auswertung von Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten sowie gegebenenfalls von wertbedeutsamen Faktorpreisen (Wertermittlungsdaten).

Die Wertermittlungsverfahren sind unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsdaten zu wählen (Verfahrenswahl); die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). In den Wertermittlungsverfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und sodann gegebenenfalls vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise wertbeeinflussende Rechte und Belastungen oder schädliche Bodenveränderungen, zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Verkehrswert, respektive Bodenwert, ist gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (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 gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Wertermittlungsspielraum zu, der eben darauf beruht, dass die Wertermittlung immer nur eine Schätzung darstellen kann, die Erfahrung und Sachkunde voraussetzt.<sup>1</sup> Dieser Spielraum erstreckt sich indes nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Wertermittlung.

## 2.2 Sanierungsrechtliche Anforderungen und Begriffsbestimmungen

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

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

---

<sup>1</sup> BVerwG, Urteil vom 17.05.2002 – 4 C 6/01 –, juris, Rdnr. 29; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – juris –, Rdnr. 37; aktuell VG Greifswald, Urteil vom 26.01.2012 – Urteil vom 26.01.2012 – 3 A 507/09 –, juris, Rdnr. 24.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB 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).

Die Vorschrift regelt dementsprechend die für die Ermittlung des Anfangs- und Endwerts jeweils maßgebliche Qualität des Grundstücks (Anfangswert- bzw. Endwertqualität). Sie stellt sicher, dass lediglich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags berücksichtigt werden. Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die durch nicht sanierungsbedingte Maßnahmen hervorgerufen werden, z. B. durch außerhalb des Sanierungsgebiets durchgeführte Infrastrukturmaßnahmen wie der Bau einer Straßenbahlinie, sind insoweit im Anfangswert zu berücksichtigen.

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- bzw. Ausbaubeurägen sowie Kostenerstattungsbeträgen andererseits für ein- und dieselben Maßnahmen ergeben würden.

Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Beträge im Sinne des § 155 Abs. 1 BauGB, wie beispielsweise Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren berücksichtigt worden sind oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat, sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Dazu gilt es anzumerken, dass von Eigentümern zulässigerweise durchgeführte private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, an eigenen baulichen Anlagen, zwar deren Wert steigern und damit eine Erhöhung des Verkehrswerts ihres Grundstücks zu Folge haben können, in der Regel aber – für sich gesehen – keine Bodenwerterhöhung bewirken. Der Wert der Bebauung bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags außer Ansatz.

### **3 Maßgebliche Stichtage für die allgemeinen Wertverhältnisse und die Qualität**

#### **3.1 Allgemeine Vorschriften**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (§ 2 Satz 1 ImmoWertV).

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen die Qualität des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV).

#### **3.2 Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert**

Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV). Mit einem einheitlichen Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert wird in Zeiten schwankender Grundstückspreise vermieden, das allgemeine – nicht sanierungsbedingte – Änderungen der 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 Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird (Aufhebungssatzung). Die Aufhebungssatzung wird mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 162 Abs. 3 BauGB).

Die Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz wurde am 12.12.2013 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat beschlossen. Ihre ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.01.2014. Der 16.01.2014 ist mithin der Wertermittlungsstichtag.

#### **3.3 Qualitätsstichtage**

##### **3.3.1 für den Anfangswert**

BauGB und ImmoWertV regeln keinen ausdrücklichen Zeitpunkt für den Qualitätsstichtag des Anfangswerts. In § 154 Abs. 2 BauGB wird lediglich die Anfangswertqualität (wie auch die Endwertqualität) definiert. Für die Feststellung der Anfangswertqualität ist es aber zweckmäßig, retrospektiv den Zeitpunkt des beginnenden Einflusses der Sanierung zu bestimmen.

Dabei ist in Auslegung (der Rechtsprechung zu der Vorgängerregelung) des § 153 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im Sanierungsgebiet regelt, auf den Zeitpunkt abzustellen, von dem ab eine Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit in Aussicht stand, und sich die in Aussicht genommene Sanierung nachweislich auf die Bodenpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewirkt hat.<sup>2</sup> Eine solche Wirkung setzt voraus, dass seinerzeit das sanierungsrechtliche Instrumentarium überhaupt hinlänglich bekannt war und der gewöhnliche Geschäftsverkehr mit dem Erlass einer Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungsatzung) mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen rechnen konnte. Konkrete Anknüpfungstatsachen hierfür sind die zur Vorbereitung der Sanierung veranlassten vorbereitenden Untersuchungen für die Entscheidung, ob ein Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll, das Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts für das Gesamtgebiet sowie die begründete Aussicht auf die Gewährung öffentlicher Mittel.

Die Vorbereitung der Sanierung Dresden-Loschwitz wurde gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.1990 (Nr. 85-7-90) über den Beginn der vorbereiteten Untersuchungen eingeleitet. Am 01.10.1990 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses. Der Beschluss umfasste im Wesentlichen das später durch Sanierungssatzung förmlich festgelegte Sanierungsgebiet.

Von dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen konnte der gewöhnliche Geschäftsverkehr hinreichend sicher vom Erlass einer Sanierungsatzung ausgehen. Dementsprechend wird als Qualitätsstichtag für die Anfangswertqualität der Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, also der **30.09.1990**, festgelegt.

### **3.3.2 für den Endwert**

BauGB und ImmoWertV bezeichnen für den Endwert ebenfalls keinen ausdrücklichen Qualitätsstichtag. Indes ergibt sich aus der Definition der Endwertqualität (§ 154 Abs. 2 BauGB) und der Vorschrift, den Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§ 154 Abs. 3 Satz 1), dass grundsätzlich auf den zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung tatsächlich vorhandenen Grundstückszustand abzustellen ist. Dies ist der Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung der Aufhebungssatzung (§ 162 Abs. 3 BauGB).

Dementsprechend ist der Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zugleich Qualitätsstichtag für den Endwert.

---

<sup>2</sup> BVerwG, Urteil vom 21.08.1981 – 4 C 16/78 –juris, Rdnrn. 30 f.; BGH, Urteil vom 12.01.1984 – III ZR 103/82 –, juris, Rdnrn. 16 ff.

## **4 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl**

### **4.1 Grundsätzliche Herangehensweise**

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-Loschwitz zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt. In einer zweiten Stufe können sodann auf deren Grundlage die Anfangs- und Endwerte der einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV abgeleitet werden. Mit dem zweistufigen Vorgehen wird sichergestellt, dass den Anfangs- und Endwerten eine einheitliche Vergleichsgrundlage zugrunde liegt. Außerdem werden durch die jeweils vergleichbare Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte die gegenseitigen Wertverhältnisse im Sanierungsgebiet entsprechend dem Prinzip der Nachbarschaft gewahrt. Das Gutachten beschränkt sich auftragsgemäß auf die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte.

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 Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 ermittelt. Damit wird für das zweistufige Verfahren dem Grundsatz des § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV Genüge getan, dass der Bodenwert, respektive Anfangs- und Endwert, auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann. Das Verfahren ist von der Rechtsprechung anerkannt.<sup>3</sup>

Für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte werden für das Sanierungsgebiet entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB Zonen gebildet, die jeweils Bereiche umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung und den Lagemerkmale weitgehend übereinstimmen (Anfangswert- bzw. Endwertzonen). Die Zonen werden so abgegrenzt, dass die Anfangs- und Endwerte der in den jeweiligen Zonen gelegenen typischen Grundstücke nur unerheblich von den zonalen Anfangs- und Endwerten abweichen. Weitergehende Anpassungen in eventuell abweichenden Grundstücksmerkmalen beschränken sich dementsprechend auf relativ wenige Grundstücke. Die wertbeeinflussenden Merkmale der zonalen Anfangswert- und Endwertgrundstücke werden in dem Umfang dargestellt (vgl. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB und § 10 Abs. 2 ImmoWertV), dass ein aussagekräftiger Quervergleich mit den Merkmalen des jeweiligen Grundstücks zur Ermittlung von Anfangs- und Endwert möglich ist.<sup>4</sup> Wegen der (zumindest annähernd) gleichen oder gleichwertigen Lage der Grundstücke innerhalb der jeweiligen Zonen kann bei der Darstellung der zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke auf die Angabe eines Lageorts verzichtet werden.

---

<sup>3</sup> Z. B. BVerwG, Beschluss vom 29.06.1987 – 8 B 38/87 –, EzGuG 15.54; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09.04.1990 – 22 A 1185/89 –, juris, Rdnr. 48. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 13.03.1997 – 1 M 4892/96 –, juris, Rdnrn. 31 ff.

<sup>4</sup> In dem Sinne OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.05.2005 – 6 A 12246/04.OVG –, unveröffentlicht, Seite 21.

## 4.2 Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte

### 4.2.1 Ermittlungsgrundsätze

Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB bemisst sich die ausgleichspflichtige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Unterschied zwischen dem Endwert und dem Anfangswert eines Grundstücks. Mehr als diese Anordnung, dass es auf diese Differenz ankomme, 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.<sup>5</sup> Für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist indes die Ermittlung von Bodenwerten – und demzufolge auch von Anfangs- und Endwerten – in § 16 ImmoWertV geregelt. Danach sind Bodenwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§ 16 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 15 Abs. 1 ImmoWertV). Da auftragsgemäß zonale Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind, sind darüber hinaus auch die Verfahrensgrundsätze des § 10 Abs. 1 Sätze 1 und 2 ImmoWertV zur Bodenrichtwertermittlung mit heranzuziehen. Bodenrichtwerte sind demnach – ebenso wie Bodenwerte – vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (Satz 1). Findet sich keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (Satz 2). Wegen § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Anwendungsvorrang des – normierten – Vergleichswertverfahrens und der bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen mögliche Rückgriff auf andere geeignete – nicht normierte – Wertermittlungsverfahren stehen in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach ist geklärt, „dass das Vergleichswertverfahren (§§ 13, 14) WertV<sup>6</sup>) zur Ermittlung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung nur anzuwenden ist, wenn ausreichende Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und – im Fall der Sanierung – dessen Erhöhung zuverlässig ermittelt werden kann. 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.“<sup>7</sup> Wegen des ausdrücklichen Vorrangs des (normierten) Vergleichswertverfahrens für die Bodenwert- und Bodenrichtwertermittlung (§ 16 Abs. 1 Satz 1 bzw. § 10 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV), ist vor Anwendung eines anderen geeigneten Wertermittlungsverfahrens nachzuweisen, dass das Vergleichswertverfahren eben nicht als vorrangiges Verfahren in Frage kommt.

---

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 16.11.2004 – 4 B 71/04 –, juris, Rdnrn. 6 f.

<sup>6</sup> Die (bisherige) einschlägige Rechtsprechung bezieht sich auf die Wertermittlungsverordnung (WertV), die zum 01.07.2010 durch die ImmoWertV abgelöst wurde, ist aber prinzipiell auf diese übertragbar.

<sup>7</sup> Zuletzt BVerwG, Urteil vom 28.07.2010 – 4 B 11/10 –, juris, Rdnr. 6.

In der Praxis scheitert der gesetzlich vorgezeichnete Weg, Anfangs- und Endwerte zunächst unabhängig voneinander zu ermitteln, um anschließend den sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag alleine durch Differenzbildung abzuleiten, häufig an dem Umstand, dass sich für die jeweilige Bodenwertermittlung keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke findet. Dies ist besonders in bebauten Gebieten wie Sanierungsgebieten der Fall. Außerdem ist die Bildung eines Unterschieds zwischen Bodenwerten von dem Betrage nach vergleichbarer Größenordnung, wie es bei Anfangs- und Endwerten in der Regel der Fall ist, fehlertheoretisch sehr unsicher. Daher werden in vielen Fällen Verfahren angewendet, bei denen Anfangs- und Endwert nicht getrennt voneinander festgestellt werden, sondern der Endwert aus dem festgestellten Anfangswert und dem nach einem geeigneten Modell berechneten Betrag der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung abgeleitet wird. Die Vorgehensweise ist in der Rechtsprechung anerkannt.<sup>8</sup> Sie kommt in diesem Gutachten vorzugsweise zur Anwendung, namentlich mit dem sogenannten „Komponentenverfahren“ und dem „Modell Niedersachsen“. Indes sind die geschätzten Wertsteigerungen zu plausibilisieren.

## 4.2.2 Vergleichswertverfahren für die zonalen Anfangswerte

### 4.2.2.1 mittels Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert für den zonalen Anfangswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV). Für die Ableitung der Vergleichspreise sind gemäß Satz 2 die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zonalen Anfangswertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem zonalen Anfangswertgrundstück liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer Lage, ihres Entwicklungszustands und ihrer künftigen Entwicklung, der Art und des Maßes der baulichen oder sonstigen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der Grundstücksgröße, der Grundstücksgestalt und des abgabenrechtlichen Zustands nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind und in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Demzufolge dürfen – wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur Anfangswertqualität – nur solche Kaufpreise herangezogen werden, die weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung beeinflusst sind (sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise). Außerdem kommen – wegen der Vorschrift des § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zur Nichtberücksichtigung von vorhandenen baulichen Anlagen – grundsätzlich nur Kaufpreise für unbebaute Grundstücke zur Ableitung von Vergleichspreisen für die Bodenwertermittlung in Frage. Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen richtet sich insbesondere nach ihrer Homogenität, d. h. dem Ausmaß der Streuung um ihren Mittelwert. Aber auch das Vorhandensein von nur einem geeigneten Vergleichsgrundstück schließt nach einem Urteil des BGH die Anwendung des

---

<sup>8</sup> BVerwG, Urteil vom 16.11.2004 – 4 B 71/04 –, juris, Rdnr. 6. Das Urteil befasste sich mit der Anwendbarkeit der Zielbaummethode.

Vergleichswertverfahrens nicht ohne weiteres aus. Zu beachten sei dann allerdings, „dass das Vergleichsgrundstück nicht nur hinsichtlich seiner Qualität, sondern auch hinsichtlich des Preises „vergleichbar“ sein muss“.<sup>9</sup>

Bei sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen aus dem Sanierungsgebiet handelt es sich regelmäßig um die einer sanierungsrechtlichen Preisprüfung gemäß § 153 Abs. 2 BauGB unterworfenen und genehmigten Kaufpreise. Bei genehmigter Überschreitung des maßgebenden sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts können diese Kaufpreise allerdings nur herangezogen werden, wenn die Überschreitung bekannt ist bzw. erfasst werden kann.<sup>10</sup>

Indes sind Sanierungsgebiete weit überwiegend bebaute Bereiche. Vorhandene Kaufpreise röhren daher in der Regel aus dem Verkauf bebauter Grundstücke. Findet sich demzufolge im Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken, können prinzipiell auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten (Vergleichsgebiete) herangezogen werden (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, die neben dem Entwicklungszustand und den weiteren Grundstücksmerkmalen (§§ 5 und 6 ImmoWertV) auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird (sanierungsunbbeeinflusste Vergleichsgebiete).

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz lassen sich – begründet mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe der Elbe und dem Nebeneinander von dörflicher Bebauung und städtischer Gründerzeitbebauung – keine sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebiete im Stadtgebiet Dresden auffinden. Gegebenenfalls vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Gebieten, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsunbeeinflussten Zustand zumindest teilweise ähneln, sind allerdings mit zu berücksichtigen. Sie sind bei der Ermittlung der zonalen Anfangswerte – ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet – mit zu verwerten.

#### **4.2.2.2 auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte**

Der Vergleichswert für den zonalen Anfangswert kann im Vergleichswertverfahren – in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV – auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren). Bodenrichtwerte sind im einschlägigen Fall geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden zonalen Anfangswertgrundstücks übereinstimmen (vgl. Abschnitt 4.2.2). Wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur Anfangswertqualität darf es sich bei den herangezogenen Bodenrichtwerten nur um sanierungsunbbeeinflusste Bodenrichtwerte

<sup>9</sup> BGH, Urteil vom 01.07.1982 – III Zr 10/81 –, juris, Rdnr. 21.

<sup>10</sup> Vgl. BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 –, juris, Rdnr. 43.

handeln. Diese können ebenso auch aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten in dem oben dargelegten Sinne stammen.

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz sind in der Vergangenheit bereits besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) für den sanierungsunbeeinflussten Zustand ermittelt und veröffentlicht worden (besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte). Die letzte Fortschreibung datiert vom 01.01.2002. Allerdings wurden die Bodenrichtwerte seinerzeit nicht zonal, sondern straßenseitenbezogen dargestellt (siehe Anlage 2). Indes können die straßenseitenbezogenen Bodenrichtwerte weitgehend den nach Abschnitt 4.1. gebildeten Zonen für die Anfangswerte (siehe Anlage 3) zugeordnet werden. Sie werden daher für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte mit herangezogen. Lediglich im Kreuzungsbereich Körnerplatz/Grundstraße/Pillnitzer Landstraße sowie im Bereich der Friedrich-Wieck-Straße bedarf es einer qualitätsbezogenen Fortschreibung bzw. Ausdifferenzierung dieser Werte.

Dem Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird von der höchstrichterlichen Rechtsprechung – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – gegenüber dem Bodenwertverfahren ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt.<sup>11</sup> Der Vorrang der Wertermittlung nach Vergleichspreisen ist gegeben, „wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.“<sup>12</sup>

#### **4.2.2.3 mittels Vergleichspreisen von bebauten Grundstücken**

Wegen der oftmals nur unzureichenden Anzahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ist es erforderlich, auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise von bebauten Grundstücken heranzuziehen, indem zur Ermittlung des jeweiligen Bodenanteils am Kaufpreis der Anteil für die baulichen Anlagen (Gebäudeanteil), z. B. nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV), modellhaft herausgerechnet wird. Hierzu wird im Rahmen der Kaufpreisauswertung der Sachwert des betreffenden Grundstücks ermittelt. Dieser wird mit dem Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt und mit dem maßgeblichen Bodenrichtwert multipliziert. Der so erhaltene „korrigierte“ Bodenwert wird als Vergleichspreis im Vergleichswertverfahren verwendet.

Das Verfahren der wertmäßigen Aufspaltung in Boden- und Gebäudeanteil nach dem Modell des Sachwertverfahrens ist fehlertheoretisch fragwürdig. Die Eignung des Verfahrens muss daher im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG zur Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (Kapitel 4.2.1) besonders gewürdigt werden, denn die Regelungen des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) sind nur entsprechend anwendbar. Wegen

<sup>11</sup> BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 –, juris, Rdnr. 10.

<sup>12</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 –, juris, Rdnr. 42.

der vorhandenen baulichen Anlagen stimmen die entsprechenden Vergleichsgrundstücke nicht hinreichend mit dem per definitionem unbebauten zonalen Anfangswertgrundstück überein (vgl. 4.2.2).

#### **4.2.2.4 mittels intersubjektiver Schätzung**

Ergeben sich bei schlechter Datengrundlage unsichere oder widersprüchliche Ergebnisse für den zonalen Anfangswert, 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).<sup>13</sup> Der Schätzung sind einheitliche Rahmenbedingungen für die Experten zugrunde zu legen. Der intersubjektive Preisvergleich rechnet bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten formal zu der Möglichkeit, bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen die Ermittlung nicht nur deduktiv, sondern auch in „anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise“ vorzunehmen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die pauschale Schätzung des zonalen Anfangswerts wird von den einzelnen Mitgliedern des örtlichen 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 korrigieren. 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 Bewertungsfall verwendet werden.

#### **4.2.2.5 Maßgebliche Bodenpreisindexreihen für das Vergleichswertverfahren**

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

---

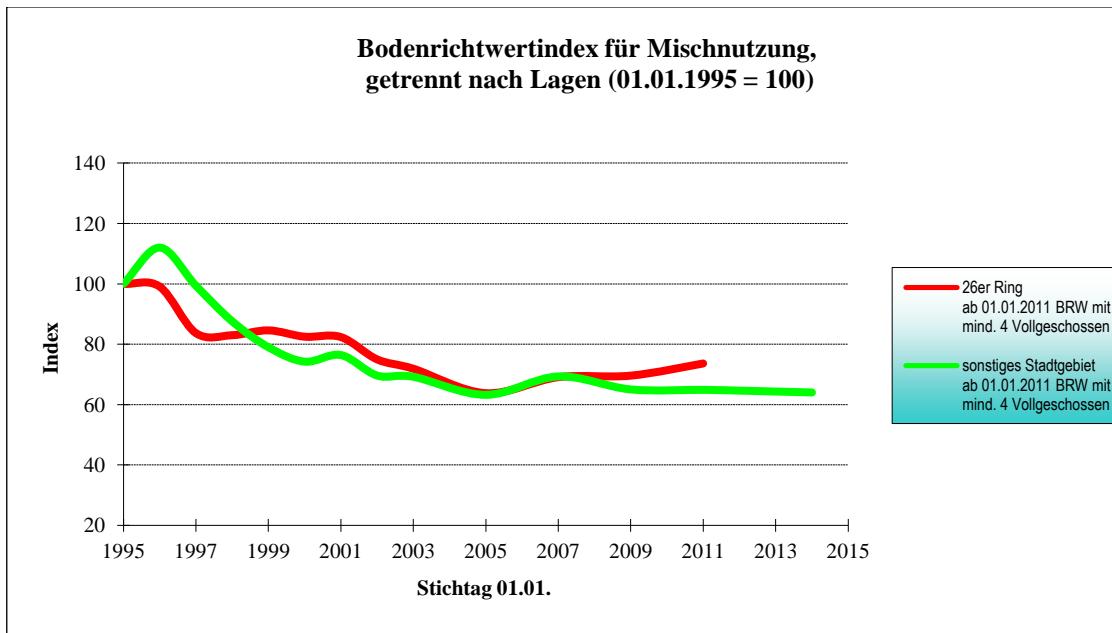
<sup>13</sup> Zur Zulässigkeit s. BGH, Urteil vom 06.12.2012 – VII ZR 84/10 –, juris, Rdnr. 22.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht Dresden sogenannte Bodenrichtwertindizes für ausgewählte Grundstückstypen und Zeiträume. Diese werden auf der Grundlage der jährlich bzw. seit dem Jahre 2003 im Zweijahres-Rhythmus fortgeschriebenen Bodenrichtwerte ermittelt und fortgeschrieben. Für die im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz hauptsächlich anzutreffenden Grundstückstypen „gemischt genutzte Grundstücke“ und „individuell genutzte Wohngrundstücke“ ergeben sich demnach seit dem 01.01.2002, dem Stichtag der letzten Aktualisierung der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, folgende konjunkturbedingte Entwicklungen:

**... gemischt genutzte Grundstücke mit hohem Wohnanteil (jeweils 1.1. des Jahres)**

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Index</b>	69,6	69,2	66,2	63,2	66,3	69,3	67,2	65,0	65,0	64,9	64,6	64,3	64,0
<b>Basis 2002</b>	<b>100,0</b>	99,4	95,1	90,8	95,3	99,6	96,6	93,4	93,4	93,2	92,8	92,4	<b>92,0</b>

Für den Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wird – bezogen auf das Basisjahr 2002 – die Indexziffer mit „92,0“ angesetzt. Zwischen dem 01.01.2014 und dem 16.01.2014 sind keine konjunkturbedingten Bodenwertänderungen feststellbar.



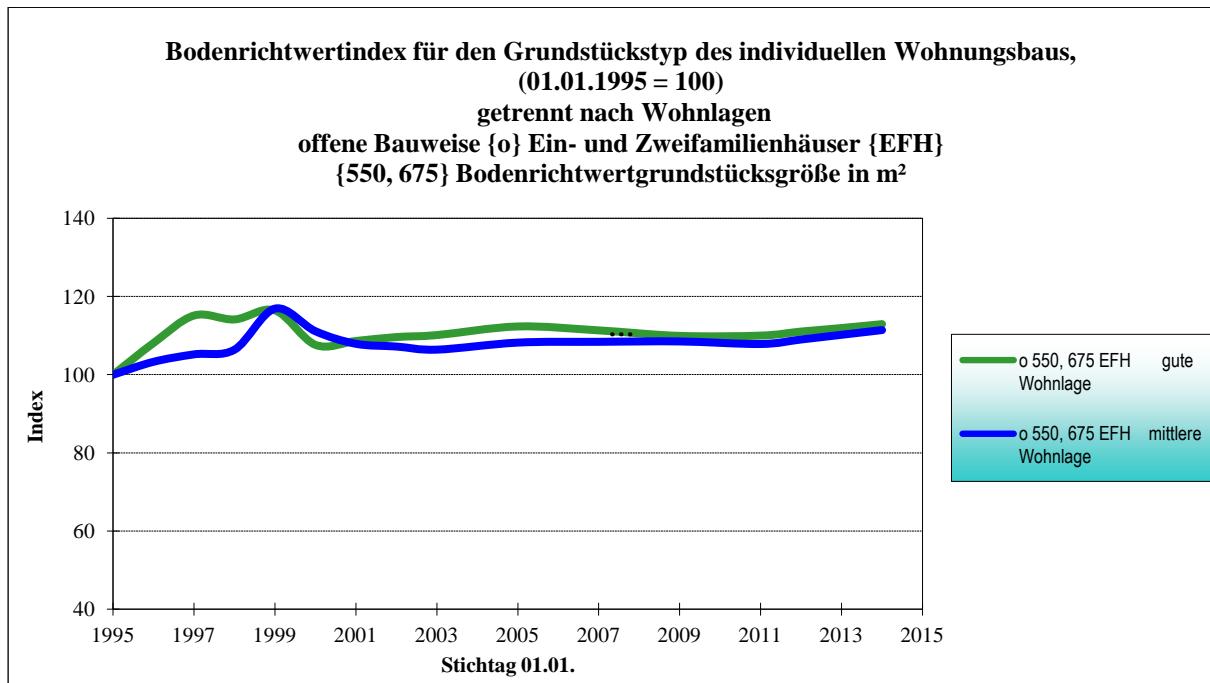
Quelle: Grundstücksmarktbericht Dresden 2011, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden

Die Indexziffern nach 2011 wurden durch den (für dieses Gutachten zuständigen) Gutachterausschuss ermittelt.

**... individuell genutzte Wohngrundstücke (jeweils 1.1. des Jahres)**

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Index	108,4	108,3	109,3	110,3	110,1	109,9	109,6	109,2	109,1	108,9	110,0	111,1	112,2
Basis 2002	100,0	99,9	100,8	101,8	101,6	101,4	101,1	100,8	100,7	100,5	101,5	102,5	103,5

Für den Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wird – bezogen auf das Basisjahr 2002 – die Indexziffer mit „103,5“ angesetzt. Zwischen dem 01.01.2014 und dem 16.01.2014 sind keine konjunkturbedingten Bodenwertänderungen feststellbar.



Quelle: Grundstücksmarktbericht Dresden 2011, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden

Die Indexziffern nach 2011 wurden durch den (für dieses Gutachten zuständigen) Gutachterausschuss ermittelt.

### **4.2.3 Verfahren zur Ermittlung der zonalen Endwerte**

#### **4.2.3.1 Vergleichswertverfahren für die zonalen Endwerte**

Der Vergleichswert für den zonalen Endwert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§ 15 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Für die Ableitung der Vergleichspreise sind gemäß Satz 2 die Kaufpreise solcher unbebauter Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zonalen Endwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Auswahlkriterium für die Heranziehung von Kaufpreisen ist dementsprechend die jeweilige zonale Endwertqualität im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB, wie sie sich nach Abschluss der Sanierung ergibt.

Bei (älteren) Kaufpreisen zum Neuordnungswert im Sinne von § 153 Abs. 4 BauGB (sanierungsbeeinflusste Kaufpreise), die aus dem Sanierungsgebiet zum Vergleich herangezogen werden, ist zu überprüfen, inwieweit die rechtliche und tatsächliche Neuordnung in der Kaufpreisfindung berücksichtigt worden ist. Soweit Maßnahmen zum Kaufzeitpunkt noch nicht abgeschlossen waren, sind die bis zum Abschluss dieser Maßnahmen durch sie verursachten Werterhöhungen in den jeweiligen Kaufpreisen – gegebenenfalls durch Aufzinsung – zu berücksichtigen.

Findet sich im Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken, können prinzipiell auch Vergleichspreise aus Vergleichsgebieten herangezogen werden (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, die im Entwicklungszustand und den weiteren Grundstücksmerkmalen (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung hinreichend vergleichbar sind und insbesondere keine städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB (mehr) aufweisen (sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete).

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz lassen sich – begründet mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe der Elbe und dem Nebeneinander von dörflicher Bebauung und städtischer Gründerzeitbebauung – keine sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebiete im Stadtgebiet Dresden auffinden. Vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Gebieten, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsbeeinflussten Zustand zumindest teilweise ähneln, sind allerdings mit zu berücksichtigen. Sie sind bei der Ermittlung der zonalen Endwerte – ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet – mit zu verwerten.

Der Vergleichswert für den zonalen Endwert kann im Vergleichswertverfahren – in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV – auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Hinsichtlich der Eignung gelten die Ausführungen zu den Vergleichspreisen entsprechend.

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz selbst, sind in der Vergangenheit besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) für die zum jeweiligen Zeitpunkt voraussichtlich zu erwartende Endwertqualität ermittelt, aber nicht veröffentlicht worden (besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte). Sie dienten dem Gutachterausschuss und der Sanierungsstelle als internes Arbeitsmaterial. Ebenso wie die besonderen

sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte sind die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte nicht zonal, sondern auf die Straßenseiten bezogen dargestellt worden. Ihre Ermittlung erfolgte seinerzeit vornehmlich nach dem Komponentenverfahren (siehe 4.2.3.2). Die letzte Fortschreibung der besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte datiert vom 01.01.2002. Sie berücksichtigt noch nicht vollends die am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 maßgebliche rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets. Wegen alledem werden die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte nicht zur Ermittlung der zonalen Endwerte herangezogen.

Hinsichtlich der Verwendung von sanierungsbeeinflussten Kaufpreisen für bebaute Grundstücke gelten die Ausführungen zum Vergleichswertverfahren für die zonalen Anfangswerte entsprechend (vgl. 4.2.2.3).

#### **4.2.3.2 Komponentenverfahren**

Beim Komponentenverfahren wird der Endwert ausgehend vom Anfangswert durch Addition der einzelnen maßnahmenbedingten Bodenwerterhöhungen (Komponenten) errechnet. Seine Anwendung setzt voraus, dass die Komponenten einzelnen Sanierungsmaßnahmen zugeordnet werden können. Durch Gegenüberstellung der Anfangswert- und Endwertqualität des betreffenden Grundstücks können die sanierungsbedingten Qualitätsunterschiede mit den hierfür ursächlichen 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 und außerdem (allgemein) gebiets- und nachbarschaftsbezogen, wie nur grundstücksspezifisch wirken können. 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 Anfangs- und Endwertqualität der betreffenden Zone.

Als zu berücksichtigende Komponenten gelten insbesondere

- *allgemeine Sanierungsvorteile*, die sich allein durch die Sanierungsabsicht und die Chance auf Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse einstellen (Initialeffekt), und die darüber hinaus in einer erkennbaren allgemeinen Aufwertung des Sanierungsgebiets infolge der Planungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen ihren Ausdruck finden,
- *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 ggf. bereits in den *Lagevorteilen* erfasst sind,
- *Nutzbarkeitsvorteile* durch Umzonung des Gebiets, durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Aufzonung), durch Schaffung baureifen Landes und durch Aktivierung von bisher brachliegenden oder untergenutzten Flächen für bauliche oder sonstige Zwecke.

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird in der Regel frei geschätzt oder gemeinsam mit anderen Lagevorteilen ermittelt. Je nach Größe des Sanierungsgebiets und dem Grad der Erneuerung liegt er in einer Größenordnung von einem bis fünf Prozent des durchschnittlichen Anfangswerts und damit innerhalb des der Behörde zustehenden Wertermittlungsspielraums. In der Regel wird der allgemeine Sanierungsvorteil für das Sanierungsgebiet einheitlich angesetzt.

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

Erschließungsvorteile können auf der Grundlage von ersparten Aufwendungen für Erschließungs- und Ausbaubeiträgen ermittelt werden, sofern die tatsächlichen Umstände, die den Rückschluss von fiktiven Erschließungs- und Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden können.<sup>14</sup> Dementsprechend sind auf der Grundlage von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke, z. B. aus abgeschlossenen Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. BauGB, diesbezüglich wirkte Bodenwerterhöhungen abzuleiten und mit den ersparten Erschließungs- und Ausbaubeiträgen zu vergleichen. Zur Abgrenzung von Lagevorteilen, die durch die Herstellung, den Ausbau oder die Erweiterung von Erschließungsanlagen

---

<sup>14</sup> BVerwG, Beschluss vom 21.01.2005 – 4 B 1/05, juris, Rdnr. 12.

entstehen, ist die Komponente auf den rentierlichen Kostenanteil für eine Straße mit ausschließlicher Erschließungsfunktion zu beschränken.<sup>15</sup>

Nutzbarkeitsvorteile, die durch Änderungen in der besonderen 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 ermitteln werden. Zur Berücksichtigung von Änderungen im Maß der baulichen Nutzung sind für den örtlichen Grundstücksmarkt zutreffende Umrechnungskoeffizienten im Sinne von § 12 ImmoWertV heranzuziehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat (bislang) keine eigenen Umrechnungskoeffizienten gemäß § 9 ImmoWertV ermittelt. Er verwendet stattdessen für entsprechende Umrechnungen bei Grundstücken des Eigenheim- und des Geschoßwohnungsbau sowie bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken mit hohem Wohnanteil die Formel nach Seele<sup>16</sup>:

$$\Delta P = P_i \times \frac{1}{2} \times \frac{GFZ_x - GFZ_i}{GFZ_i}$$

mit dem Bodenwertunterschied  $\Delta P$ , dem Bodenwert  $P_i$  des Vergleichsgrundstücks  $i$ , der Geschossflächenzahl  $GFZ_x$  des Wertermittlungsobjekts  $x$  und der Geschossflächenzahl  $GFZ_i$  des Vergleichsgrundstücks. Die Formel hat sich aufgrund von Kaufpreisauswertungen des örtlichen Gutachterausschusses als weitestgehend zutreffend erwiesen. Die jeweilige GFZ berücksichtigt auch die Geschossflächen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante GFZ).<sup>17</sup>

Das Komponentenverfahren entspricht aufgrund des Vorgehens in der Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale dem Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Siehe z. B. Oberer Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013, S. 160 ff.

<sup>16</sup> Seele, Walter: Ausgleich maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen. Forschungsbericht. Bonn 1976, Seiten 55 und 62.

<sup>17</sup> Vgl. Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL). In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2011 (BArz. Nr. 24 S. 597), Kap. 6, Abs. 6.

<sup>18</sup> Vgl. nur OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04, juris, Rdnr. 50.

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

Qualitätsbestimmung für den zonalen Anfangswert (Zustand vor Sanierung)	Zustandsänderungen bewirkende Sanierungsmaßnahmen	Qualitätsbestimmung für den zonalen Endwert (Zustand nach 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"> <li>– Lage-,</li> <li>– Nutzbarkeits- und</li> <li>– Beschaffenheitsmerkmale</li> </ul>	gegliedert in <ul style="list-style-type: none"> <li>• gebiets-,</li> <li>• nachbarschafts- und</li> <li>• grundstücksbezogene</li> </ul>	Endwertbedeutsame <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage-,</li> <li>– Nutzbarkeits- und</li> <li>– Beschaffenheitsmerkmale</li> </ul>

Dabei stellte sich heraus, dass die durchgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen – unabhängig von einem allgemeinen Sanierungsvorteil, der das gesamte Sanierungsgebiet erfasst – in einzelnen Zonen zu einer Verbesserung der Lagegunst für Wohn- und Geschäftszwecke und des Erschließungszustands geführt haben.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Verbesserung der Wohnlage wertete der örtliche Gutachterausschuss auf der Grundlage des von ihm geführten Wohnlageatlases in einem stadtweiten Vergleich Bodenrichtwerte des aktuellen Stichtags 01.01.2013 für Grundstückstypen des individuellen Wohnungsbau in mittlerer und guter Wohnlage aus. Innerhalb dieses Rahmens bewegen sich die sanierungsbedingten Verbesserungen der Wohnlage im Sanierungsgebiet. Es ergibt sich folgender relativer Unterschied:

Individueller Wohnungsbau	durchschnittlicher Bodenrichtwert 2013	Relativer Unterschied
Mittlere Wohnlage	130 EUR/m <sup>2</sup>	
Gute Wohnlage	163 EUR/m <sup>2</sup>	25,4%

Eine entsprechende Untersuchung wurde auch für den Grundstückstyp Geschoßbauten in geschlossener Bauweise vorgenommen. Es ergibt sich folgender relativer Unterschied:

Geschosswohnungsbau	durchschnittlicher Bodenrichtwert 2013	Relativer Unterschied
Mittlere Wohnlage	148 EUR/m <sup>2</sup>	
Gute Wohnlage	178 EUR/m <sup>2</sup>	20,3%

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Verbesserung der Geschäftslage wertete der örtliche Gutachterausschuss in einem stadtweiten Vergleich lagemäßig klassifizierte Bodenrichtwerte des aktuellen Stichtags 01.01.2013 für gemischt genutzte Grundstücke in einfachen und mittleren Geschäftslagen aus. Innerhalb dieses Rahmens bewegen sich die sanierungsbedingten Verbesserungen der Geschäftslage im Sanierungsgebiet. Es ergibt sich folgender relativer Unterschied:

Geschäftslage	durchschnittlicher Bodenrichtwert 2013	Relativer Unterschied
einfache	172 EUR/m <sup>2</sup>	
mittlere	217 EUR/m <sup>2</sup>	26,2%

Des Weiteren wird für die Ermittlung der Geschäftslagenverbesserung auf das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp zurückgegriffen<sup>19</sup>. Dieses ermöglicht die Ermittlung des Bodenwertunterschieds von Grundstücken, deren vorhandene oder absehbare Bebauung eine unterschiedliche Nutzungs- und Ertragsstruktur aufweist (gemischt genutzte Grundstücke) mit Hilfe von örtlich zutreffenden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit (weitgehend) homogener Nutzungsstruktur (Mietwohngrundstücke). Zu diesem Zweck werden die geschoßweise unterschiedlichen Mieten durch fiktive Vergrößerung oder Verkleinerung der jeweiligen Geschosse an eine für das Gebäude einheitliche Bezugsmiete, in der Regel die Wohnmiete, angeglichen und mit den veränderten Nutzungsmaßen eine ertragsbezogene Geschoßflächenzahl des Grundstücks ermittelt. Für die Berücksichtigung von Abweichungen in der Lage und der Nutzbarkeit kann sodann auf die für homogene Mietsäulen zutreffende Formel nach Seele zurückgegriffen werden. Das Verfahren trägt dem Umstand Rechnung, dass insbesondere in Lagen mit geschäftlicher Nutzung die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) größer sein kann, als die Abhängigkeit von den im Übrigen für Wohnzwecke genutzten Flächen.

---

<sup>19</sup> Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und/oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren, Zeitschrift Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 2006, 108.

Für den Fall, dass einzelne Vorteile (Komponenten oder Komponentenanteile) von vornherein (allgemeiner Sanierungsvorteil) oder wegen unzureichender Datengrundlage frei zu schätzen sind, werden hierfür die Kriterien der Expertenschätzung (Kap. 4.2.2.4) entsprechend angewendet.

#### **4.2.3.3 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 durchgeföhrten 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 eins bis zehn (von der geringsten bis zur größten Auswirkung) gegliedert. Die jeweils vierzig Klassen sind mit Stichwortangaben für die graduell gestuften Missstände bzw. Maßnahmen belegt, wobei die Bebauung und das Umfeld gebietsbezogen und die Struktur und Nutzung grundstücksbezogen klassifiziert sind. 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. Fehlende 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.<sup>20</sup>

Die derzeit aktuelle Stichprobe des Modells Niedersachsen 2008 enthält 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von Grundeigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 48 Sanierungsgebieten in 45 niedersächsischen Gemeinden.<sup>21</sup> Die einzelnen Datensätze repräsentieren durchschnittlich 20 Einzelfälle. Die mit den aktuellen Datensätzen ermittelte Regressionsfunktion lautet:

<sup>20</sup> Vgl. nur OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 09.07.2001 – 1 M 29/00; juris, Leitsatz Nr. 8.

<sup>21</sup> Liebig, Siegmar, Ruzyzka-Schwob, Gerd, Jankowski, Marco: Das „Modell Niedersachsen 2008“, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2009, 12.

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

mit der prozentualen Bodenwerterhöhung  $E$ , dem Anfangswert  $A$  in €/m<sup>2</sup>, der mittleren Einstufung  $Mi$  der Missstände und der mittleren Einstufung  $Ma$  der Maßnahmen. Die dazu gehörigen Klassifikationsrahmen sind dem Gutachten als Anlagen 6 und 7 beigefügt.

Der örtliche Gutachterausschuss hat Untersuchungen zur Übertragbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ auf Dresdner Verhältnisse angestellt. Hierfür wurden stichprobenartig von Grundeigentümern gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB gezahlte Ablösebeträge aus verschiedenen Sanierungsgebieten mit den entsprechenden mit dem Modell Niedersachsen 2008 geschätzten Bodenwerterhöhungen verglichen.<sup>22</sup> Es ergaben sich keine signifikanten Unterschiede.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Modell Niedersachsen werden die Einstufungen der jeweiligen Missstände und Maßnahmen von der Gutachterin und den Gutachtern des örtlichen Gutachterausschusses unabhängig voneinander geschätzt und anschließend – vor Anwendung der Wertmatrizen bzw. der Regressionsfunktion – gemittelt. Auf diese Weise werden die Schätzungen objektiviert (vgl. Abschnitt 4.2.2.4).

## 4.3 Verfahrenswahl

### 4.3.1 für die zonalen Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmobilienWertV). Andere Verfahren scheiden aus prinzipiellen Gründen aus. Je nach zonenbezogener Verfügbarkeit von sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten und der Aussagefähigkeit der jeweiligen Vergleichsgrundlagen werden die Vergleichswertverfahren prinzipiell in folgender Reihenfolge angewendet:

- Vergleichswertverfahren mit sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke,
- Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von geeigneten sanierungsunbeeinflussten (besonderen) Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet (Bodenrichtwertverfahren),
- Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen für bebaute Grundstücke.

---

<sup>22</sup> 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 „selbstständig 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.

Die prinzipielle Reihenfolge ergibt sich aufgrund von § 16 Abs. 1 ImmoWertV in Verbindung mit der oben zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Geeignetheit von Wertermittlungsverfahren. Die Vergleichswertverfahren mit sanierungsunbeeinflussten 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 Anfangswerts berücksichtigt.

#### 4.3.2 für die zonalen Endwerte

Die Ermittlung der zonalen Endwerte geschieht vorrangig nach der

- Komponentenmethode und dem
- Modell Niedersachsen 2008

auf der Grundlage der zuvor ermittelten zonalen Anfangswerte.

Sofern vereinzelt sanierungsbeeinflusste Vergleichspreise für unbebaute und bebaute Grundstücke vorliegen, werden diese (jeweils) im Vergleichswertverfahren ausgewertet und die entsprechenden Vergleichswerte bei der Bemessung der zonalen Endwerte mit gemindertem Gewicht berücksichtigt. Auf die Heranziehung der besonderen sanierungsbeeinflussten – nicht veröffentlichten – Bodenrichtwerte vom 01.01.2002 aus dem Sanierungsgebiet wird aus den in Abschnitt 4.2.3.1 dargelegten Gründen verzichtet.

### 4.4 Wertbemessung

Die zonalen Anfangs- und Endwerte sind entsprechend § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Dieser Grundsatz gilt in gleicher Weise auch für die sich gemäß § 154 Abs. 2 BauGB ergebenden sanierungsbedingten Erhöhungen der zonalen Anfangswerte selbst. Abgesehen von der treffenden Berücksichtigung der zonentypischen Grundstücksmerkmale haben die Ergebnisse die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV plausibel widerzuspiegeln.

Für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte 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 vorgenommen. Die

zonalen Anfangs- und Endwerte ergeben sich sodann durch gewogene Mittelbildung der mit Gewichten versehenen Einzelergebnisse.

Für die Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den zonalen Anfangswert gelten folgende vom Gutachterausschuss sachverständlich angesetzte Spannen:

Ermittlung des zonales Anfangswerts		
	Gewichtsspanne	
Wertermittlungsverfahren	bei ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen bzw. geeignetem Bodenrichtwert, je nach Aussagefähigkeit des Ergebnisses	bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen, abhängig von der Anzahl sowie der Aussagefähigkeit des Ergebnisses
Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen <u>unbebauter</u> Grundstücke (4.2.2.1)	0,6 bis 1,0	0,2 bis 0,5
Bodenrichtwertverfahren (4.2.2.2)	0,6 bis 1,0	
Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen <u>bebauter</u> Grundstücke (4.2.2.3)	0,3 oder 0,4	0,1 oder 0,2
Intersubjektive Schätzung (4.2.2.4)	0,2 bis 0,4	

Dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke kommt zur unabhängigen Ermittlung des zonalen Anfangswerts Priorität und damit dem entsprechenden Vergleichswert das höchste Gewicht von „1“ zu, sofern ausreichende und im Sinne von § 15 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV geeignete sanierungsunbeeinflusste Vergleichsdaten zur Verfügung stehen. Als ausreichende Anzahl kann die Zahl von mindestens fünf voneinander unabhängigen Kaufpreisen<sup>23</sup> gesetzt werden, wenn deren Streuung um den Mittelwert nach Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale und Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sowie nach Ausschluss von Preisen wegen Besonderheiten des Geschäftsverkehrs nicht erheblich ist. 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 Anfangswertgrundstück aufweisen. Bei nur wenigen oder vereinzelt vorliegenden Vergleichspreisen ist dem Verfahrensergebnis allenfalls ein niedriges Gewicht von „0,5“ bis „0,2“ – je nach „Vergleichbarkeit“ – zuzumessen. Bei anzuzweifelnder „Vergleichbarkeit“, besonders wenn das Verfahrensergebnis den Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens deutlich verfehlt, ist jenes zu verwerfen bzw. mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Das Bodenrichtwertverfahren weist eine günstige Fortpflanzung auf, da nicht der gesamte Bodenwert einzuschätzen ist, sondern nur Unterschiede einzelner Grundstücksmerkmale oder Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen zu berücksichtigen sind. Nicht selten

<sup>23</sup> Kaufpreise sind in der Regel voneinander unabhängig, wenn sie von jeweils anderen Vertragsparteien vereinbart wurden.

repräsentieren der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert und der zonale Anfangswert ein und dieselben Grundstücksmerkmale, so dass gegebenenfalls nur konjunkturbedingte Anpassungen anfallen. Letzterem kommt noch entgegen, dass in dem zu überbrückenden Zeitraum von 2002 bis 2014 die allgemeinen Wertverhältnisse sich nur moderat geändert haben. Dem Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens kommt nach alledem ein hohes Gewicht von bis zu „1“ zu, wenn der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert geeignet ist im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Ein geringeres Gewicht von „0,9“ bis „0,6“ ist vor allem dann anzusetzen, wenn die wertrelevante Darstellung des in Frage kommenden Bodenrichtwertgrundstücks noch durch den Gutachterausschuss (nachträglich) zu vervollständigen ist oder erhebliche Unterschiede in den Qualitätsmerkmalen auszugleichen sind.

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

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

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

Ermittlung des zonales Endwerts		
	Gewichtsspanne	
Wertermittlungsverfahren	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 mittels Vergleichspreisen <u>unbebauter</u> Grundstücke (4.2.3.1)	0,3 bis 0,5	0,1 oder 0,2
Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen <u>bebauter</u> Grundstücke (4.2.3.1)	0,1 oder 0,2	Null oder 0,1
Komponentenverfahren (4.2.3.2)*	0,6 bis 1,0	
Modell Niedersachsen (4.2.3.3)*	0,6 bis 1,0	
Mietsäulenverfahren nach Strotkamp (4.2.3.2)*	0,6 bis 1,0	

Dem Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke kommt zur unabhängigen Ermittlung des zonalen Endwerts von vornherein nur relativ wenig Bedeutung zu. Die gesetzlich geregelte Differenzbildung zwischen (zonalem) Anfangswert und (zonalem) Endwert zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist bei – im Vergleich zum Bodenwertniveau – mäßigen Erhöhungen sehr fehleranfällig.<sup>24</sup> Dem entsprechenden Vergleichswert für den zonalen Endwert kann daher bei Erfüllung der übrigen Verfahrensanforderungen und je nach Streuung der angepassten Vergleichspreise um den Mittelwert nur ein Gewicht von „0,3“ bis maximal „0,5“ zugebilligt werden. Ein noch geringeres Gewicht von „0,2“ oder „0,1“ ist bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen je nach „Vergleichbarkeit“ angezeigt. 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 Endwert als Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke gelten die soeben getroffenen Aussagen zur Differenzbildung von Anfangs- und Endwert entsprechend. Außerdem beeinträchtigt die Fehleranfälligkeit der Kaufpreisaufteilung das Verfahren. Dem Vergleichswert kommt daher nur ein sehr geringes Gewicht von höchstens „0,2“ bei Erfüllung der übrigen Verfahrensanforderungen zu. Sofern diese nicht eingehalten sind, ist das Gewicht je nach „Vergleichbarkeit“ des Ergebnisses mit „0,1“ oder gar nur mit „Null“ anzusetzen.

Komponentenverfahren und Modell Niedersachsen weisen grundsätzlich eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nicht der zonale Endwert in seiner gesamten Höhe zu ermitteln ist, sondern – ausgehend von zonalem Anfangswert – „nur“ die zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung an sich einzuschätzen ist. Der als Ausgangswert anzuhaltende zonale Anfangswert ist – analog zum Bodenrichtwert im Bodenrichtwertverfahren – durchweg als gegeben hinzunehmen. Im Vergleich zur Höhe der zonalen Anfangswerte fallen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen häufig „nur“ in mäßiger Höhe aus. Den Ergebnissen beider Verfahren kommt daher prinzipiell – auch im Vergleich zur Ermittlung der zonalen Endwerte auf der Grundlage von Vergleichspreisen – 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 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. Als untere Grenze der Gewichtsansätze beider Verfahren ist nach Auffassung des Gutachterausschusses „0,6“, im Einzelfall „0,5“, anzunehmen.

Das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp hat eine günstige Fehlerfortpflanzung. Die Sicherheit des Ergebnisses hängt in erster Linie von der Zuverlässigkeit der zugrunde gelegten Mietansätze sowie der herangezogenen GFZ-Umrechnungskoeffizienten ab. Bei

---

<sup>24</sup> Eine gegenläufige fünfprozentige Änderung eines Anfangswerts von beispielsweise 100 EUR/m<sup>2</sup> auf 95 EUR/m<sup>2</sup> und eines Endwerts von 110 EUR/m<sup>2</sup> auf 115,50 EUR/m<sup>2</sup> führt zu einer Verdoppelung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 10 EUR/m<sup>2</sup> auf 20,50 EUR/m<sup>2</sup>.

der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen wird die Mietsäule nach Strotkamp in der Regel in Kombination mit dem Komponentenverfahren angewandt, um dort Bodenwerthöhungen aufgrund von Verbesserungen in der Lage und der Nutzbarkeit zu berücksichtigen. Insoweit ist die Gewichtung im Rahmen des Komponentenverfahrens zu beurteilen. Sofern das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp als eigenständiges Verfahren zur Ermittlung der (gesamten) sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Anwendung kommt, wird dem Vergleichswert ein Gewicht von „0,6“ bis „1,0“ zugeordnet, je nach Zuverlässigkeit der geschätzten Mieten und der GFZ-Umrechnungskoeffizienten. Hierbei ist zu beachten, dass die Ermittlung der entsprechenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – fehlertheoretisch vorteilhaft – hauptsächlich auf der Schätzung der sanierungsbedingten Mehrmieten zurückgeführt wird.

Letztendlich sind im vorliegenden Gutachten die vorläufigen Vergleichswerte nach dem Komponentenverfahren und nach dem Modell Niedersachsen sowie in einem Fall auch das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp für die Ermittlung der zonalen Endwerte maßgeblich. Sie werden unabhängig voneinander ermittelt. Gleichwohl sollten festgestellte Unterschiede zwischen den Vergleichswerten nur unerheblich sein.

Abschließend gilt noch anzumerken, dass die in den durch Hochwasser gefährdeten Überschwemmungsbereichen gegebenenfalls eintretende Bodenwertminderungen von den betreffenden (zonalen) Anfangs- und Endwerten – ohne besonderen Nachweis – gleichermaßen berücksichtigt werden. Insofern haben sie - sofern vorhanden – keinen eigenen Einfluss auf die Höhe des sanierungsbedingten Bodenmehrwerts.

## 5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

### 5.1 Zone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße

#### 5.1.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 1

##### 5.1.1.1 Qualitätsbestimmung

###### 5.1.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen in der Zone die folgenden städtebaulichen Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- sehr starke bzw. starke Sanierungsbedürftigkeit von über 50 % der Gebäude,
- teilweise fehlender Anschluss an die öffentliche Kanalisation,
- Einzelofenheizung in über 90 % der Gebäude,
- störende Abgas- und Staubemissionen der Kohlehandlung Fidelio-F.-Finke-Straße 4,
- weitere Gefährdung der baulichen Struktur wegen des fortschreitenden Zerfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der defekten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und der unwirtlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (ca. 160 im Sanierungsgebiet).

###### 5.1.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Zur Zone 1 gehören die Grundstücke Friedrich-Wieck-Straße: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 31, 31a, 37 bzw. der Fidelio-F.-Finke-Straße: 1 bis 4 und die strassenbegleitende Teilfläche der Dammstraße 14.

Die Zone ist geprägt durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur mit zum Teil historischer Bebauung (Fachwerkhäuser). Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Die größere, unbebaute Fläche im südlichen Bereich der Friedrich-Wieck-Straße ist ebenfalls nach § 34 BauGB bebaubar. Das baureife Land ist von einheitlicher mittlerer Wohnlage. Eine Geschäftslage gibt es dort nicht.

### 5.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1 – Fr.-Wieck-Straße/F.-F.-Finke-Straße – stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

Zonales Anfangswertgrundstück Zone 1 – Fr.-Wieck-Straße/F.-F.-Finke-Straße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Grundstücksgestalt	Tiefe 25 m
Erschließungszustand	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.1.1.2 Wertermittlung

#### 5.1.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Stichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus dem Sanierungsgebiet die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor. Sie stammen sämtlich aus der Zone 1. Mit dem zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 1 weisen die Grundstücke hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Es sind nur Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Eine Lageanpassung entfällt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit Hilfe der Bodenrichtwertindexreihe für Grundstückstypen des individuellen Wohnungsbaus (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Kauffälle, unbebaut															* Annmerkungen	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)							Wert zum Stichtag 16.01.2014 = 103,5	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt (W)							
	Kaufpreis (KP), bwU bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Boden-preis-index		wertr. GFZ(W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	gewichtete Vergleichspreise		
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m²	01.01.2002=100	Wert Sp 3 x 103,5	0,7	Lageanpassungsfaktor		p				
2367/2002	1.000	7	142,86	05.06.02	0,7	frei	0,00	100,0	147,86	147,86	1,0	1,0	147,86	0,1	14,79 <b>1</b>	
3203/2003	163.750	1250	131,00	30.01.03	0,7	frei	0,00	99,9	135,72	135,72	1,0	1,0	135,72	1,0	135,72	
5230/2005	15.500	110	140,91	02.03.05	0,7	frei	0,00	101,8	143,26	143,26	1,0	1,0	143,26	1,0	143,26	
1517/2007	4.500	30	150,00	02.12.07	0,7	frei	0,00	101,4	153,11	153,11	1,0	1,0	153,11	0,1	15,31 <b>1</b>	
374/2010	83.600	550	152,00	07.04.10	0,9	frei	0,00	100,7	156,23	138,87	1,0	1,0	138,87	1,0	138,87	
981/2010	225.000	1400	160,71	27.05.10	0,7	frei	0,00	100,7	165,18	165,18	1,0	1,0	165,18	1,0	165,18 <b>2</b>	
2/2011	21.600	136	158,82	12.01.11	0,7	frei	0,00	100,5	163,56	163,56	1,0	1,0	163,56	1,0	163,56 <b>3</b>	
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 7 ImmoWertV:										Mittel:	149,65	5,2	776,69			
1 geringes Gewicht, da Kleinstfläche										Mittel + 30%	194,55					
2 bereinigt um 9 %-ige Verkehrswertüberschreitung										Mittel - 30%	104,76					
3 KP hochgerechnet; Hinterland zu 50% des Baulandwertes										Mittel ohne Ausreißer:	149,36 €/m²					
Standardabweichung des Mittels: +/- 11,87 €/m²																

Tabelle : Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Sämtliche Vergleichspreise sind für den Preisvergleich geeignet. Durch Mittelbildung ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 ein vorläufiger Vergleichswert von

**149,36 EUR/m².**

### 5.1.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrmals aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung der allgemeinen Wertverhältnisse datiert vom 01.01.2002. Der für die Anfangswertzone 1 zutreffende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m² bzw. EUR/m²	Beschreibung
01.01.1993	300/153,39	W II
01.10.1993	300/153,39	W II
01.10.1995	350/178,95	W II
01.01.1997	350/178,95	W II
01.01.1999	350/178,95	W II
01.01.2002	160	W II 0,7

Die Merkmale des zugrunde liegenden Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1 – Fr.-Wieck-Straße/F.-F.-Finke-Straße überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bedarf daher nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für Grundstückstypen des individuellen Wohnungsbaus berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich danach am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

$$160 \text{ EUR}/m^2 \times \frac{103,5}{100} = \mathbf{165,60 \text{ EUR}/m^2}$$

#### **5.1.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke**

Für die Zeit vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus dem Sanierungsgebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Die Grundstücke weisen mit dem zonalen Anfangswertgrundstück – abgesehen von der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf.

Die Kaufpreise stammen bis auf zwei aus der Anfangswertzone 1, die beiden Kauffälle Reg.-Nrn. 4464/2005 und 2523/2008 aus der Anfangswertzone 2 – Fr.-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg. Deren Bodenanteile sind an die Lageverhältnisse der Anfangswertzone 1 anzupassen. Die Anfangswertzone 1 ist von mittlerer Wohnlage, die Anfangswertzone 2 von mittlerer bis guter Wohnlage. Gemäß Kap. 4.2.2 beläuft sich der relative Lagewertunterschied zwischen mittlerer und guter Wohnlage auf 25,4 % und demzufolge zwischen mittlerer Lage und mittlerer bis guter Wohnlage auf die Hälfte, nämlich 12,7 %. Umgekehrt führt dies für die beiden Vergleichspreise aus Zone 2 zu einer Lagekorrektur von  $1/1,127 = 0,887$ , was einem Lageabschlag von 11,3 % entspricht.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	BRW-Index 01.01.2002 = 100	Lageanpassung	Wert in EUR/m² zum 16.01.2014 = 103,5	Gewicht p	Werte ohne Ausreißer	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
2511/2002	05.06.2002	306.000	220	220	1,39	229.000	1,34	213,80	160,73	100,0	1,0	166,36	1,0	166,36	ja Gebäude saniert
2271/2003	05.02.2003	12.600	90	90	1,47	22.000	0,57	31,64	67,64	99,9	1,0	0			nein Verwandtschaft
2292/2004	31.03.2004	72.000	180	180	1,62	87.700	0,82	131,36	94,06	100,8	1,0	0			nein Ablöse im Kaufpreis
3565/2005	11.03.2005	3.670	27	27	2,00	5.730	0,64	102,48	69,17	101,8	1,0	0			nein Arrondierung
4371/2005	29.07.2005	280.000	200	200	1,00	169.000	1,66	265,09	225,33	101,8	1,0	0			nein Liebhaberpreis
4464/2005	11.03.2005	300.000	760	760	0,60	423.500	0,71	141,68	153,48	101,8	0,887	138,41	1,0	138,41	ja Gebäude saniert
4795/2005	15.12.2005	225.000	262	262	0,59	131.500	1,71	273,76	299,28	101,8	1,0	0			nein Liebhaberpreis
2522/2008	03.09.2008	40.000	260	260	0,61	71.700	0,56	89,26	95,85	101,1	1,0	0			nein Verwandtschaft
2523/2008	29.08.2008	401.000	760	760	0,60	462.500	0,87	173,41	187,86	101,1	0,887	170,58	1,0	170,58	ja Gebäude saniert
1358/2009	29.06.2009	40.000	260	260	0,61	71.700	0,56	89,26	95,85	100,8	1,0	0			nein Verwandtschaft
2957/2009	02.11.2009	200.000	547	547	0,64	235.000	0,85	136,17	142,55	100,8	1,0	0			nein wirtschaftl. Bindung
374/2010	07.04.2010	121.400	360	360	0,64	127.700	0,95	152,11	159,24	100,7	1,0	163,66	1,0	163,66	ja Gebäude teilsaniert
954/2010	27.05.2010	440.000	1.983	1.983	0,61	328.500	1,34	214,31	230,12	100,7	1,0	0			nein KP-Ablehnung
3381/2011	19.10.2011	130.000	260	260	0,80	89.000	1,46	233,71	219,10	100,5	1,0	0			nein KP-Ablehnung
												639,02	4	639,02	
												Mittel:	159,76		
												Ausreißer > Mittel + 30%	207,68		
												Ausreißer < Mittel - 30%	111,83		
												Mittel ohne Ausreißer:	159,76 EUR/m²		

Tabelle : Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Nach Ausschluss von Kaufpreisen wegen Besonderheiten verbleiben vier Vergleichswerte. Sie ergeben nach gewogener Mittelbildung einen vorläufigen Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 von

**159,76 EUR/m².**

### 5.1.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 1

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens für unbebaute Grundstücke erhält das Gewicht „0,9“. Die Anzahl der Vergleichswerte ist mit sieben ausreichend. Ihre Streuung ist moderat. Allerdings stehen zwei Vergleichswerte für Kleinstgrundstücke, die flächenmäßig erheblich von den übrigen abweichen.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält ebenfalls das Gewicht „1“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Die vorgenommene konjunkturbedingte Anpassung ist nur unerheblich.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält nur ein Gewicht von „0,2“. Die Anzahl der verbleibenden Kauffälle von vier ist zwar nicht ausreichend, aber die Vergleichswerte streuen nicht erheblich.

<b>Wertermittlungsverfahren</b>	<b>Vorläufige Vergleichswerte</b>	<b>Gewicht</b>	<b>Anteil am Gesamtmittel</b>
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	149,36 EUR/m <sup>2</sup>	0,9	134,42 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertverfahren	165,60 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	165,60 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	159,76 EUR/m <sup>2</sup>	0,2	31,95 EUR/m <sup>2</sup>
		2,1	331,97 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>158,08 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert von 158,08 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Zone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße am Wertermittlungstichtag 16.01.2014 zu

**158,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.1.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 1

### 5.1.2.1 Qualitätsbestimmung

#### 5.1.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

#### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- vollständige Erneuerung der Friedrich-Wieck-Straße,
- Erneuerung des Trille-Kanalbauwerkes,
- Verkehrsberuhigung des Dorfplatzes,
- Steuerung des Kraftfahrzeugverkehrs im elbnahen Bereich durch Abpollerung
- Förderung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen Friedrich-Wieck-Straße 5, 6, 7, 9, 11, 16, 17, 19, 23, 37, 41, 43 und Dammstraße 14.

#### **5.1.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone**

Der Umgriff der Endwertzone 1 bleibt gegenüber der Anfangswertzone 1 unverändert.

Die Zone ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die unter 5.1.1.1.2 genannte Baufläche im südlichen Bereich der Friedrich-Wieck-Straße ist zwischenzeitlich durch Privatinitiative bebaut worden. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die stark baufällige Bausubstanz zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die Zone als nahezu durchgängig saniert dar. Die Zone selbst und ihr Umfeld haben stark an Attraktivität gewonnen. Dadurch hat sich die Zone (wie das gesamte Sanierungsgebiet) zu einer beliebten Wohn- und Adresslage entwickelt.

Das baureife Land ist einheitlich von mittlerer bis guter Wohnlage. Eine Geschäftslage hat sich nicht entwickelt.

Die Zone liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

### 5.1.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 1 – Fr.-Wieck-Straße/F.-F.-Finke-Straße</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere bis gute
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Grundstücksgestalt	Tiefe 25 m
Erschließungszustand	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.1.2.2 Wertermittlung

#### 5.1.2.2.1 Vergleichswertverfahren

Für die Endwertzone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute und bebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren sowohl für unbebaute wie auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus.

#### 5.1.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Endwertzone 1 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

#### ... Verbesserung der Wohnlage

Die Verbesserung der Wohnlage ist in der gesamten Endwertzone 1 eingetreten. Die Neugestaltung der Friedrich-Wieck-Straße und damit verbunden die Schaffung und Erneuerung der Erschließungsanlagen, die Verkehrsberuhigung im südlichen Bereich und die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die deutlich verbesserte

Ansehnlichkeit der Nachbarschaft infolge geförderter Gebäudesanierungen sowie die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten haben nach Einschätzung des Gutachterausschusses in der Zone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße eine Wohnlagenverbesserung von „**mittel**“ auf „**mittel bis gut**“ bewirkt.

Die Ableitung der sanierungsbedingten Werterhöhung erfolgt deshalb in Abhängigkeit vom Anfangswert über die Schätzung der – durch die Sanierung bedingten - Lageverbesserung. Die Ableitung der Wertrelation zwischen den einzelnen Wohnlagen wurde unter 4.2.3.2 dargestellt. Für den individuellen Wohnungsbau ergibt sich ein Wertunterschied zwischen mittlerer und guter Wohnlage von 25,4 %. Die sanierungsbedingte Wohnlagenverbesserung der Zone 1 von „**mittel**“ auf „**mittel bis gut**“ ergibt somit eine hälftige Bodenwerterhöhung von 12,7 %.

Ausgehend vom zonalen Anfangswert in Höhe von 158,50 €/m<sup>2</sup> ergibt sich aufgrund der Wohnlageverbesserung eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von:

$$158,50 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{12,7}{100} = \mathbf{20,13 \text{ EUR/m}^2}.$$

Die sanierungsbedingten Wohnlageverbesserung schließt die Verbesserung des Erschließungszustands von „**unzureichend**“ in „**gut**“ mit ein.

### **... allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung zu **5 EUR/m<sup>2</sup>** 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).

### **... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert**

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	158,50 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	20,13 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>183,63 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.1.2.2.3 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine zweite unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene städtebauliche Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

<b>Komplexe</b>	<b>Missstände</b>	<b>Klasse</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>Klasse</b>
Bebauung (Gebiet)	grundlegend instandsetzungs- u. sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet (8)	8	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung (7),	7
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1), vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2) > Einstufung Klasse 1,5	1,5	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen (2), geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3) > Einstufung Klasse 2,5	2,5	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (1), einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke (2) > Einstufung Klasse 1,5	1,5
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Parkmöglichkeiten nicht im ausreichendem Umfang (6), ungenügende Gesamtsituation (9) >Einstufung Klasse 7,5	7,5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5), Schaffung von Parkplätzen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (8) > Einstufung Klasse 7	7
	Summe:	19,5	Summe:	16,5
	Mittel:	<b>4,88</b>	Mittel:	<b>4,13</b>

Mit dem Wertepaar (4,88 | 4,13) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich sodann der vorläufige zonale Endwert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu:

Zonaler Anfangswert	158,50 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	4,88
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,13
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	14,1 % 22,35 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>180,85 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.1.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 1

Die vorläufigen Vergleichswerte des Komponentenverfahrens und des Modells Niedersachsen werden mit demselben Gewicht verwendet. Ein unabhängiges Vergleichswertverfahren kam wegen fehlender Vergleichspreise nicht zustande.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	183,63 EUR/m <sup>2</sup>	1	183,63 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	180,85 EUR/m <sup>2</sup>	1	180,85 EUR/m <sup>2</sup>
		2	364,48 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>182,24 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 182,24 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Endwert der Zone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**182,00 EUR/m<sup>2</sup>**

## **5.2 Zone 2 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg**

### **5.2.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 2**

#### **5.2.1.1 Qualitätsbestimmung**

##### **5.2.1.1.1 Städtebauliche Missstände**

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen in der Zone die folgenden städtebaulichen Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- sehr starke bzw. starke Sanierungsbedürftigkeit von über 50 % der Gebäude,
- teilweise fehlender Anschluss an die öffentliche Kanalisation,
- Einzelofenheizung in über 90 % der Gebäude,
- störende Abgas- und Staubemissionen der Kohlehandlung Fidelio-F.-Finke-Straße 4,
- Gefährdung der baulichen Struktur wegen des fortschreitenden Zerfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der defekten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und unwirtlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (ca. 160 im Sanierungsgebiet).

##### **5.2.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone**

Der Zone 2 gehören die Grundstücke Friedrich-Wieck-Straße 28, 39 und 47 an. Hinsichtlich der Grundstücksstruktur und baulichen Nutzung sind diese Grundstücke denen der Anfangswertzone 1 – Fr.-Wieck-Straße/F.-F.-Finke-Straße vergleichbar. Allerdings liegen die drei Grundstück in erster Reihe an der Elbe. Bedingt durch den unverbaubaren Blick genießen sie eine besondere Lagegunst.

Die Zone ist kleinteilig strukturiert mit zum Teil historischer Bebauung (Fachwerkhäuser). Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Die Grundstücke sind haben einheitlich eine mittlere bis gute Wohnlage. Eine Geschäftslage ist dort nicht gegeben.

Die Zone liegt im Überschwemmungsbereich der Elbe.

### 5.2.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2 – Fr.-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg – stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

<b>Zonales Anfangswertgrundstück Zone 2 – Fr.-Wieck-Str./Loschwitzer Elbwiesenweg</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere bis gute
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Erschließungszustand	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.2.1.2 Wertermittlung

#### 5.2.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Stichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus dem Sanierungsgebiet die in der folgenden Tabelle zusammengestellten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor. Die zugehörigen Vergleichsgrundstücke liegen sämtlich in der Anfangswertzone 1 – Fr.-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße. Für die Bewertungszone selbst lassen sich für fraglichen Zeitraum keine Kaufpreise angeben. Die dort gelegenen Grundstücke sind seit längerem bebaut.

Die Vergleichsgrundstücke der Zone 1 unterscheiden sich insbesondere in der Wohnlage vom zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 2. Die Anfangswertzone 2 ist von mittlerer bis guter Wohnlage, die Anfangswertzone 1 nur von mittlerer Wohnlage. Gemäß Kapitel 4.2.2 beläuft sich der relative Lagewertunterschied zwischen mittlerer und guter Wohnlage auf 25,4 % und demzufolge zwischen mittlerer Lage und mittlerer bis guter Lage auf die Hälfte, nämlich 12,7 %. Daher sind die Vergleichspreise der Zone 1 um 12,7 % zu erhöhen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit Hilfe der Bodenrichtwertindexreihe für Grundstückstypen des individuellen Wohnungsbaus (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Kauffälle, unbebaut															* Annmerkungen	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)							Wert zum Stichtag 16.01.2014 = 103,5	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt (W)							
	Kaufpreis (KP), bwU bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Boden-preis-index		wertr. GFZ(W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	gewichtete Vergleichspreise		
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m²	01.01.2002=100	Wert Sp 3 x 103,5	0,7	Lageanpassungsfaktor		p				
2367/2002	1.000	7	142,86	05.06.02	0,7	frei	0,00	100,0	147,86	147,86	1,127	1,0	166,64	0,1	16,66 <b>1</b>	
3203/2003	163.750	1250	131,00	30.01.03	0,7	frei	0,00	99,9	135,72	135,72	1,127	1,0	152,96	1,0	152,96	
5230/2005	15.500	110	140,91	02.03.05	0,7	frei	0,00	101,8	143,26	143,26	1,127	1,0	161,46	1,0	161,46	
1517/2007	4.500	30	150,00	02.12.07	0,7	frei	0,00	101,4	153,11	153,11	1,127	1,0	172,55	0,1	17,26 <b>1</b>	
374/2010	83.600	550	152,00	07.04.10	0,9	frei	0,00	100,7	156,23	138,87	1,127	1,0	156,50	1,0	156,50	
981/2010	225.000	1400	160,71	27.05.10	0,7	frei	0,00	100,7	165,18	165,18	1,127	1,0	186,16	1,0	186,16 <b>2</b>	
2/2011	21.600	136	158,82	12.01.11	0,7	frei	0,00	100,5	163,56	163,56	1,127	1,0	184,34	1,0	184,34 <b>3</b>	
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 7 ImmoWertV:										Mittel:	168,66	5,2	875,33			
1 geringes Gewicht, da Kleinstfläche										Mittel + 30%	219,25					
2 bereinigt um 9 %-ige Verkehrswertüberschreitung										Mittel - 30%	118,06					
3 KP hochgerechnet; Hinterland zu 50% des Baulandwertes										Mittel ohne Ausreißer:	168,33 €/m²					
Standardabweichung des Mittels: +/- 13,37 €/m²																

Tabelle : Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Sämtliche Vergleichspreise sind für den Preisvergleich geeignet. Durch Mittelbildung ergibt sich der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag zu

**168,33 EUR/m².**

### 5.2.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrmals aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse datiert vom 01.01.2002.

Der der Zone 2 zuzuordnende besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m <sup>2</sup> bzw. EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	400/204,52	W II
01.10.1993	400/204,52	W II
01.10.1995	400/204,52	W II
01.01.1997	400/204,52	W II
01.01.1999	400/204,52	W II
01.01.2002	200	W II 0,7

Der Geltungsbereich des seinerzeit ermittelten straßenseitenbezogenen Bodenrichtwerts (siehe Anlage 2) weicht von der nunmehr gebildeten Anfangswertzone ab. Der Bodenrichtwertbereich war nach Nordwesten hin größer gefasst und enthielt nicht nur wohnbaulich genutzte Grundstücke von mittlerer bis guter Wohnlage, sondern auch gemischt genutzte Grundstücke von einfacher Geschäftslage. Diese erzielen vergleichsweise höhere Erträge, die sich demzufolge auch in einem entsprechend höheren Bodenrichtwert widerspiegeln. Der besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist daher um den betreffenden Einfluss zu kürzen. Hierfür werden die in Abschnitt 4.2.3.2 dargestellten durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus für mittlere und gute Wohnlage des individuellen Wohnungsbaus in Höhe von 130 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 163 EUR/m<sup>2</sup> vorab zu 146,5 EUR/m<sup>2</sup> gemittelt und sodann mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau der einfachen Geschäftslage gemischt genutzter Grundstücke in Höhe von 172 EUR/m<sup>2</sup> ins Verhältnis gesetzt.

$$\frac{146,5 \text{ EUR}/\text{m}^2}{172 \text{ EUR}/\text{m}^2} = 0,85$$

Der daraus folgende relative Wertunterschied von

$$(1 - 0,85) \times 100 \% = 15 \%$$

ist dem Mehrwert der einfachen Geschäftslage im ursprünglichen Bodenrichtwertbereich angemessen. Dementsprechend ist der besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert um diesen Einfluss zu kürzen:

$$200 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times (1 - 0,15) = 170,00 \text{ EUR}/\text{m}^2.$$

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für Grundstückstypen des individuellen Wohnungsbaus berücksichtigt (s. Kapitel 4.2.2). Der **vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens** ergibt sich danach am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

$$170,00 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times \frac{103,5 [\text{Index } 2014]}{100,0 [\text{Index } 2002]} = 175,95 \text{ EUR}/\text{m}^2.$$

### 5.2.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus dem Sanierungsgebiet die in folgender Tabelle aufgeführten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Die Grundstücke weisen mit dem zonalen Anfangswertgrundstück – abgesehen von der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Allerdings stammen nur die beiden Kauffälle mit den Reg.-Nrn. 4464/2005 und 2523/2008 aus der Bewertungszone 2, die übrigen aus der Anfangswertzone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße.

Die Vergleichsgrundstücke der Zone 1 unterscheiden sich insbesondere in der Wohnlage vom zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 2. Die Anfangswertzone 2 ist von mittlerer bis guter Wohnlage, die Anfangswertzone 1 nur von mittlerer Wohnlage. Gemäß Kapitel 4.2.2 beläuft sich der relative Lagewertunterschied zwischen mittlerer und guter Wohnlage auf 25,4 % und demzufolge zwischen mittlerer Lage und mittlerer bis guter Lage auf die Hälfte, nämlich 12,7 %. Daher sind die Vergleichspreise der Zone 1 um 12,7 % zu erhöhen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit Hilfe der Bodenrichtwertindexreihe für Grundstückstypen des individuellen Wohnungsbaus (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 0,7 EUR/m²	BRW-Index 01.01.2002 = 100		Lageanpassung	Vert in EUR/m² zum 16.01.2014= 103,5	Gewicht p	Werte ohne Ausreißer	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
2511/2002	05.06.2002	306.000	220	220	1,39	229.000	1,34	213,80	160,73	100,0		1,127	187,49	1,0	187,49	ja	Gebäude saniert
2271/2003	05.02.2003	12.600	90	90	1,47	22.000	0,57	91,64	67,64	99,9		1,127	0			nein	Verwandtschaft
2292/2004	31.03.2004	72.000	180	180	1,62	87.700	0,82	131,36	94,06	100,8		1,127	0			nein	Ablöse im Kaufpreis
3565/2005	11.03.2005	3.670	27	27	2,00	5.730	0,64	102,45	69,17	101,8		1,127	0			nein	Arrondierung
4371/2005	29.07.2005	280.000	200	200	1,00	169.000	1,66	265,09	225,33	101,8		1,127	0			nein	Liebhaberpreis
4464/2005	11.03.2005	300.000	760	760	0,60	423.500	0,71	141,68	153,48	101,8		1,000	156,05	1,0	156,05	ja	Gebäude saniert
4795/2005	15.12.2005	225.000	262	262	0,59	131.500	1,71	273,76	299,28	101,8		1,127	0			nein	Liebhaberpreis
2522/2008	03.09.2008	40.000	260	260	0,61	71.700	0,56	89,26	95,85	101,1		1,127	0			nein	Verwandtschaft
2523/2008	29.08.2008	401.000	760	760	0,60	462.500	0,87	173,41	187,86	101,1		1,000	192,32	1,0	192,32	ja	Gebäude saniert
1358/2009	29.06.2009	40.000	260	260	0,61	71.700	0,56	89,26	95,85	100,8		1,127	0			nein	Verwandtschaft
2357/2009	02.11.2009	200.000	547	547	0,64	235.000	0,85	136,17	142,55	100,8		1,127	0			nein	wirtschaftl. Bindung
374/2010	07.04.2010	121.400	960	960	0,64	127.700	0,95	152,11	159,24	100,7		1,127	184,45	1,0	184,45	ja	Gebäude teilsaniert
954/2010	27.05.2010	440.000	1.983	1.983	0,61	328.500	1,34	214,31	230,12	100,7		1,127	0			nein	KP-Ablehnung
3381/2011	19.10.2011	130.000	260	260	0,80	89.000	1,46	233,71	219,10	100,5		1,127	0			nein	KP-Ablehnung
												720,30	4	720,30			
												Mittel:	180,07				
												Ausreißer > Mittel + 30%	234,10				
												Ausreißer < Mittel - 30%	126,05				
												Mittel ohne Ausreißer:	180,07 EUR/m²				

Tabelle : Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Nach Ausschluss von Kaufpreisen wegen Besonderheiten verbleiben vier Vergleichspreise. Sie ergeben durch Mittelung einen vorläufigen Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 von

**180,07 EUR/m².**

\* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK

#### **5.2.1.2.4 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 2**

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens für unbebaute Grundstücke erhält das Gewicht „0,9“. Die Anzahl der Vergleichspreise mit sieben ist ausreichend. Ihre Streuung ist moderat. Allerdings stehen zwei Vergleichspreise für Kleinstgrundstücke.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält aufgrund der vorgenommenen lagemäßigen Ausdifferenzierung das Gewicht „0,8“. Im Übrigen ist die durchgeführte konjunkturbedingte Anpassung nur geringfügig.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält das Gewicht „0,2“. Die Anzahl der verbleibenden Kauffälle von vier ist zwar nicht ausreichend, aber Vergleichspreise streuen nur unerheblich.

<b>Wertermittlungsverfahren</b>	<b>Vorläufige Vergleichswerte</b>	<b>Gewicht</b>	<b>Anteil am Gesamtmittel</b>
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	168,33 EUR/m <sup>2</sup>	0,9	151,50 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertverfahren	175,95 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	140,76 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	180,07 EUR/m <sup>2</sup>	0,2	36,01 EUR/m <sup>2</sup>
		1,9	328,27 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis: <b>172,77 EUR/m<sup>2</sup></b>	

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 172,77 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Zone 1 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**173,00 EUR/m<sup>2</sup>**

## **5.2.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 2**

### **5.2.2.1 Qualitätsbestimmung**

#### **5.2.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen**

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

##### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

##### vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- vollständige Erneuerung der Fr.-Wieck-Straße,
- Erneuerung des Trille-Kanalbauwerkes,
- Verkehrsberuhigung des Dorfplatzes und damit des südlichen Bereiches der Friedrich-Wieck-Straße,
- Steuerung des Kraftfahrzeugverkehrs im elbnahen Bereich durch Abpollerung
- Förderung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen Friedrich-Wieck-Straße 47.

#### **5.2.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone**

Der Umgriff der Endwertzone 2 bleibt gegenüber der Anfangswertzone 2 unverändert. Es gehören weiterhin die Grundstücke Friedrich-Wieck-Straße 28, 39 und 47 zur Bewertungszone.

Die Endwertzone 2 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg ist in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht. Die Grundstücke gehören weiterhin zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB. Die von der öffentlichen Hand durchgeföhrten Maßnahmen haben dazu beigetragen, die teilweise baufällige Bausubstanz zu erhalten, um sie weiter nutzen zu können. Zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 stellt sich die Zone als

durchgängig saniert dar. Die Zone selbst und ihr Umfeld haben stark an Attraktivität gewonnen. Dadurch hat sich die Zone (wie das gesamte Sanierungsgebiet) zu einer beliebten Wohn- und Adresslage entwickelt.

Das baureife Land ist einheitlich von guter Wohnlage. Eine Geschäftslage hat sich nicht entwickelt.

Die Zone liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

### **5.2.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks**

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 2 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 2 – Fr.-Wieck-Str./Loschwitzer Elbwiesenweg</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	gute
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Erschließungszustand	ausreichend bis gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

## **5.2.2.2 Wertermittlung**

### **5.2.2.2.1 Vergleichswertverfahren**

Für die Endwertzone 2 Friedrich-Wieck-Straße/ Loschwitzer Elbwiesenweg liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute und bebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren sowohl für unbebaute wie auch für bebaute Grundstücke aus.

### 5.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Endwertzone 2 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen einer Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

#### ... Verbesserung der Wohnlage

Die Verbesserung der Wohnlage ist bei allen Grundstücken der Endwertzone 2 eingetreten. Die Neugestaltung der Friedrich-Wieck-Straße und damit verbunden die Schaffung und Erneuerung der Erschließungsanlagen, die Verkehrsberuhigung im südlichen Bereich und der Aufbau von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die deutlich verbesserte Ansehnlichkeit der Nachbarschaft infolge geförderter Bausubstanzsanierungen sowie die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten haben nach Einschätzung des Gutachterausschusses (gerade) in der Endwertzone 2 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg eine Verbesserung der Wohnlage von „**mittel bis gut**“ auf „**gut**“ bewirkt.

Für die Ermittlung der entsprechenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird auf die in Kapitel 4.2.3.2 dargestellten durchschnittlichen Bodenrichtwertrelationen für unterschiedliche Wohnlagen zurückgegriffen. Danach ergibt sich für den individuellen Wohnungsbau ein relativer Wertunterschied zwischen mittlerer Wohnlage und guter Wohnlage von 25,4 % und demzufolge von mittlerer bis guter Wohnlage auf gute Wohnlage die Hälfte dieses Wertes, also 12,7 %.

Ausgehend vom zonalen Anfangswert in Höhe von 172,50 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich aufgrund der Wohnlagenverbesserung eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von

$$173,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{12,7}{100} = \mathbf{21,97 \text{ EUR/m}^2}.$$

Die sanierungsbedingte Wohnlageverbesserung schließt die Verbesserung des Erschließungszustands von „**unzureichend**“ in „**ausreichend bis gut**“ mit ein.

#### ... allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung zu **5 EUR/m<sup>2</sup>** 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).

### ... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 demnach zu:

Zonaler Anfangswert der Zone 2	173,00 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	21,97 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>199,97 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 5.2.2.2.3 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine zweite unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	8	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	7
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1)	1	keine Maßnahmen (0)	0
Nutzung (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht (1)	1	einzelne Maßnahmen, bezogen auf einzelne Grundstücke (1)	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang (6) ungenügende Gesamtsituation (9)	7,5	ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5), Schaffung von Parkplätzen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen (8) > Einstufung Klasse 7	7
	Summe:	17,5	Summe:	15
	Mittel:	<b>4,38</b>	Mittel:	<b>3,75</b>

Mit dem Wertepaar (4,38 | 3,75) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (s. Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich sodann der vorläufige zonale Endwert der Zone 2 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg am Wertermittlungsstichtag zu

Zonaler Anfangswert	173,00 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	4,38
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,75
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	11,6 % 20,07 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>193,07 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.2.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 2

Die vorläufigen Vergleichswerte des Komponentenverfahrens und des Modells Niedersachsen werden mit demselben Gewicht verwendet. Ein unabhängiges Vergleichswertverfahren kommt wegen fehlender Vergleichspreise nicht zur Anwendung.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	199,97 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	199,97 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	193,07 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	193,07 EUR/m <sup>2</sup>
		2,0	393,04 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>196,52 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert von 196,52 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Endwert der Zone 2 – Friedrich-Wieck-Straße/Loschwitzer Elbwiesenweg – am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**196,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

### **5.3 Zone 3 – Körnerplatz**

#### **5.3.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 3**

##### **5.3.1.1 Qualitätsbestimmung**

###### **5.3.1.1.1 Städtebauliche Missstände**

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen in der Zone folgende städtebauliche Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- sehr starke Sanierungsbedürftigkeit bei den Grundstücken Körnerplatz 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13 und Schillerstraße 1,
- Einzelofenheizung in über 90 % der Gebäude,
- über 50 % der Wohnungen haben kein Bad/Dusche und kein WC innerhalb der Wohnung,
- Belästigungen durch Lärm und Abgas am Körnerplatz,
- Gefährdung der baulichen Struktur wegen des fortschreitenden Zerfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der defekten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und der unwirtlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (ca. 160 im Sanierungsgebiet).

###### **5.3.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone**

Zur Zone 3 gehören die Grundstücke Grundstraße 1, Körnerplatz 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 und Schillerstraße 1.

Die Expansion Dresdens in der Gründerzeit führte 1893 zum Abbruch der ursprünglichen dörflichen Bebauung und Neuanlage des Körnerplatzes mit viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise. Planungsrechtlich gehören die Grundstücke am Körnerplatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs.1 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet mit viergeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Zone ist von einheitlicher einfacher bis mittlerer Wohnlage sowie von einfacher Geschäftslage.

### **5.3.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks Körnerplatz**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 3 – Körnerplatz - stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

<b>Zonales Anfangswertgrundstück Zone 3 – Körnerplatz</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	einfache bis mittlere
Geschäftslage	einfache
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie gemischte Baufläche (M)
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	3,5
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	IV
Bauweise	geschlossen
Grundstücksgestalt	Tiefe 20 m
Erschließungszustand	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### **5.3.1.2 Wertermittlung**

#### **5.3.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Stichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus der Bewertungszone vor. Die Grundstücke sind dort alle seit längerem bebaut. Ebenso wenig können entsprechende Kaufpreise für den fraglichen Zeitraum aus dem übrigen Sanierungsgebiet oder aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden.

#### **5.3.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren**

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrmals aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 01.01.1993, 01.10.1993 und 01.10.1995 sind für die fragliche Zone noch als Wertspannen angegeben worden. Die letzte Fortschreibung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt datiert vom 01.01.2002.

Der der Zone 3 zuzuordnende besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m <sup>2</sup> bzw. EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	900 bis 1000/460,16 bis 511,29	M III 22
01.10.1993	900 bis 1000/460,16 bis 511,29	M IV 22
01.10.1995	900 bis 1000/460,16 bis 511,29	M IV 22
01.01.1997	1000/511,29	M IV 22
01.01.1999	750/383,47	M IV 22
01.01.2002	250	M IV 22 3,5

Die Merkmale des zugrunde liegenden Bodenrichtwertgrundstücks zum aktuellen Stichtag 01.01.2002 stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks überein. Für letzteres wurde lediglich die Art der baulichen Nutzung konkretisiert. Der Grundstückstyp 22 bezieht sich laut Legende der (damaligen) Bodenrichtwertkarte auf Geschossbau, bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, geschlossene Bauweise sowie 15 m Grundstücksbreite und 25 m Grundstückstiefe. Der Bodenrichtwert bedarf nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für gemischt genutzte Grundstücke berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich danach am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

$$250 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{92,0 \text{ [Index 2014]}}{100,0 \text{ [Index 2002]}} = \mathbf{230,00 \text{ EUR/m}^2}$$

### 5.3.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für die Zeit vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus dem Sanierungsgebiet respektive der Bewertungszone die in der folgenden Tabelle aufgeführten acht sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Die außerdem angegebenen Kaufpreise mit den Reg.-Nrn. 120/2010 und 2301/2011 wurden im Rahmen der sanierungsrechtlichen Kaufpreisprüfung nicht genehmigt und scheiden von vornherein vom weiteren Preisvergleich aus. Die sechs Kauffälle mit den Reg.-Nrn. 3970/2005 bis 3973/2005, 3976/2005 und 4599/2005 entstammen sogenannten Paketverkäufen, aus denen sie herausgerechnet worden sind.

Die Grundstücke weisen mit dem zonalen Anfangswertgrundstück – abgesehen von der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Nach Abspaltung des jeweiligen Wertanteils der baulichen Anlagen sind beim Bodenanteil noch Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Wertverhältnisse

werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für gemischt genutzte Grundstücke berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2).

Reg.-Nummer	Datum	Kauf-preis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berech-neter Sachwert gemäß KPS*	Kauf-preis/Sach-wert	Korri-gierter Boden-wert EUR/m²	BRW-Index 01.01.2002 =100	Lagean-passung	Wert in EUR/m² zum 16.01.2014	Gewicht p	Werte ohne Ausreißer	Zur Auswertung ge-eignet?	ungewöhnliche o. persönliche Verhältnisse gem. § 7 ImmoWertV
3970/2005	10.10.2005	1.710.190	280	280	2,61	509.000	3,36	839,98	983,19	90,8	1,0	996,18	0,0	nein	Paketverkauf
3971/2005	10.10.2005	220.000	140	140	3,12	197.000	1,12	280,00	297,05	90,8	1,0	300,98	1,0	300,98	bedingt Paketverkauf
3972/2005	10.10.2005	550.000	400	400	2,61	483.000	1,14	285,00	333,59	90,8	1,0	338,00	1,0	338,00	bedingt Paketverkauf
3973/2005	10.10.2005	104.000	860	275	2,56	172.000	0,60	150,00	177,54	90,8	1,0	179,89	1,0	179,89	bedingt Paketverkauf
3976/2005	10.10.2005	85.000	160	160	4,31	116.500	0,73	182,50	165,35	90,8	1,0	167,54	1,0	167,54	bedingt Paketverkauf
4599/2005	10.10.2005	80.000	140	140	3,57	75.000	1,07	267,50	264,88	90,8	1,0	268,38	1,0	268,38	bedingt Paketverkauf
3533/2008	07.07.2009	1.143.300	540	540	3,00	855.000	1,34	335,00	362,92	93,4	1,0	357,48	0,0	nein	Ablöse erfolgt
120/2010	22.02.2010	725.000	160	160	4,31	487.000	1,49	372,50	337,50	93,4	1,0	332,44	0,0	nein	KP-Ablehnung
1696/2011	12.04.2011	564.500	860	450	1,27	455.500	1,24	310,00	582,17	93,2	1,0	574,67	0,0	nein	Ablöse erfolgt
2301/2011	12.08.2011	774.000	860	275	2,75	650.000	1,19	297,50	338,07	93,2	1,0	333,72	0,0	nein	KP-Ablehnung
												3.849,26	5	1.254,78	
												Mittel:	384,93		
												Ausreißer > Mittel + 30%	500,40		
												Ausreißer < Mittel - 30%	269,45		
												Mittel ohne Ausreißer:	250,96 EUR/m²		

Tabelle : Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Nach Ausschluss von Kaufpreisen wegen Besonderheiten verbleiben fünf Vergleichspreise. Sie ergeben nach arithmetischer Mittelbildung einen vorläufigen Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 von

**250,96 EUR/m².**

\* automatisierte Kaufpreissammlung W-F-AKuK

### 5.3.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 3

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „1“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Die vorgenommene konjunkturbedingte Anpassung ist nicht erheblich.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält nur ein Gewicht von „0,1“. Die fünf verbliebenen Kaufpreise streuen erheblich. Da sie außerdem Paketverkäufen entstammen, sind sie ohnehin nur bedingt geeignet.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Bodenrichtwertverfahren	230,00 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	230,00 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	250,96 EUR/m <sup>2</sup>	0,1	25,10 EUR/m <sup>2</sup>
		1,1	255,10 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>231,91 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 231,91 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert für die Zone 3 – Körnerplatz – am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**232,00 EUR/m<sup>2</sup>.**

### **5.3.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 3**

#### **5.3.2.1 Qualitätsbestimmung**

##### **5.3.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen**

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

##### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

##### vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- vollständige Neugestaltung des Körnerplatzes,
- Neuordnung des Verkehrsflusses auf dem Körnerplatz,
- Installation einer Lichtsignalanlage,
- Förderung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken Körnerplatz 2, 4, 6, 8, 11 und 13.

##### **5.3.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone**

Der Umgriff der Endwertzone 3 bleibt gegenüber der Anfangswertzone 3 unverändert. Es gehören weiterhin die Grundstücke Grundstraße 1, Körnerplatz 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 und Schillerstraße 1 dazu.

Die Endwertzone hat sich in ihrer Grundstücksstruktur gegenüber der Anfangswertzone nicht verändert. Das Planungsrecht ist ebenfalls unverändert geblieben. Es handelt sich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet mit viergeschossiger Wohn- und Geschäftshausbebauung in geschlossener Bauweise. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die überwiegend baufällige Bausubstanz instand zu setzen und Ausstattungsdefizite zu beseitigen. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die Zone als durchgängig saniert dar. Die

Wohnungen und Gewerberäume weisen einen geringen Leerstand auf und sind zu marktüblichen Konditionen vermietet. Die Zone selbst und ihr Umfeld haben stark an Attraktivität gewonnen. Dadurch hat sich die Zone (wie das gesamte Sanierungsgebiet) zu einer beliebten Wohn- und Adresslage entwickelt.

Die Geschäftslage der Zone ist nunmehr einfach bis mittel. Die Zone besitzt – wie bisher – eine einfache bis mittlere Wohnlage.

### **5.3.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 3 - Körnerplatz - stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 3 – Körnerplatz</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	einfache bis mittlere
Geschäftslage	einfache bis mittlere
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie gemischte Baufläche (M)
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	3,5
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	IV
Bauweise	geschlossen
Grundstücksgestalt	Tiefe 20 m
Erschließungszustand	ausreichend bis gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### **5.3.2.2 Wertermittlung**

#### **5.3.2.2.1 Vergleichswertverfahren**

Für die Endwertzone 3 – Körnerplatz liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute oder bebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden. Von daher scheidet zur Ermittlung des zonalen Endwerts das Vergleichswertverfahren sowohl für unbebaute wie auch für bebaute Grundstücke aus.

### 5.3.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Endwertzone 3 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Geschäftswecke. Darüber hinaus erfahren die Grundstücke einen allgemeinen Sanierungsvorteil. Eine sanierungsbedingte Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke ist nicht eingetreten.

#### ... Verbesserung der Geschäftslage

Die Verkehrslage ist auch nach Abschluss der Sanierung – wie bisher – mittel bis gut. Es erfolgte der Ausbau des Körnerplatzes unter Beibehaltung der historischen Kleinpflasterung. Der im Jahre 2007 vorgenommene Wechsel des Straßenbelags – nunmehr Asphalt – mit der damit verbundenen Lärminderung – wurde nicht mit Städtebaufördermitteln finanziert. Die mit dem Belagwechsel einhergehende Lärminderung ist daher nicht sanierungsbedingt. Die Neuordnung des Verkehrs erfolgte indes mittels sanierungsförderter Installation von Lichtsignalanlagen. Die sanierungsbedingte Umgestaltung des Platzes führt zu einer hervorgehobenen Platzsituation. Auf der nördlichen Platzseite besteht nunmehr die Möglichkeit zur Einrichtung von gastronomisch genutzten Freiplätzen, zur Aufstellung von Werbeträgern und dergleichen mehr.

Der Einsatz von privaten und von Städtebaufördermitteln für den denkmalgerechten Erhalt, die Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Bebauung bewirken eine verbesserte Ansehnlichkeit des gesamten Körnerplatzes mit Ausstrahlung auf das gesamte Sanierungsgebiet. Dies trifft insbesondere auf die Grundstücke im alten Dorfkern, südlich des Körnerplatzes, zu.

Die Anlage eines öffentlichen PKW-Parkplatzes (in Zone 1) eröffnet Kunden und Besucher die Möglichkeit, ihr Fahrzeug abzustellen und das Gebiet fußläufig zu erkunden bzw. die Geschäfte am Körnerplatz aufzusuchen. Dies führt insgesamt zu erhöhter Fußgängerfrequenz im Gebiet.

Neugestaltete öffentliche Bereiche laden zum Erkunden der historischen Bausubstanz ein. Ein Haltepunkt der Stadtrundfahrt bestätigt die zurück gewonnene Attraktivität des Sanierungsgebietes für den Fremdenverkehr, was sich deutlich im höherwertigeren Branchenmix (Kunstgewerbe und -handel, Antiquitäten) der Geschäfte am Körnerplatz niederschlägt.

Durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen ergibt sich eine bessere Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit der Geschäfte. Dies bewirkt insgesamt eine Aufwertung der Geschäftslage des Körnerplatzes von "**einfach**" auf "**einfach bis mittel**". Die Wohnlage hat sich kaum verbessert.

Die Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt deshalb in Abhängigkeit vom Anfangswert über die Schätzung der – durch die Sanierung bedingten – Verbesserung der Geschäftslage. Die Ableitung der Wertrelation zwischen den einzelnen Geschäftslagen wurde unter 4.2.3.2 dargestellt. Zwischen einfacher und mittlerer Geschäftslage ergibt sich ein Wertunterschied von 26,2 %. Die sanierungsbedingte Geschäftslagenverbesserung der

Zone 3 von „einfach“ auf „einfach bis mittel“ ergibt somit eine hälfte Bodenwerterhöhung von **13,1 %**.

Ausgehend vom zonalen Anfangswert in Höhe von 234,50 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich aufgrund der Verbesserung der Geschäftslage eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$232,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{13,1}{100} = 30,39 \text{ EUR/m}^2$$

Wegen des im Jahre 2007 außerhalb der Städtebauförderung vorgenommenen Belagwechsels des Körnerplatzes ist die dadurch verursachte Bodenwertsteigerung allerdings angemessen in Ansatz zu bringen. Der Gutachterausschuss berücksichtigt dies mit einem intersubjektiv geschätzten Abschlag von 25 % der soeben ermittelten Bodenwertsteigerung. Demnach beträgt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung infolge Verbesserung der Geschäftslage letztendlich

$$30,39 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{100 - 25}{100} = \mathbf{22,79 \text{ EUR/m}^2}$$

Damit wird zugleich die Verbesserung des Erschließungszustandes von „**unzureichend**“ auf „**ausreichend bis gut**“ unter Berücksichtigung des darin enthaltenen nicht sanierungsbedingten Anteils mit erfasst.

### **... allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung **zu 5 EUR/m<sup>2</sup>** 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).

### ... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 3 – Körnerplatz ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	232,00 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich Verbesserung der Geschäftslage	22,79 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>259,79 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 5.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere – unabhängige – Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene städtebauliche Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung. Die nicht sanierungsbedingte Verbesserung der Geschäftslage bzw. des Erschließungszustandes durch den Belagwechsel des Körnerplatzes wurde dabei berücksichtigt.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	grundlegend instandsetzungs- u. sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet (8)	8	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung (7),	7
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1)	1	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht (1)	1	keine Maßnahmen (0)	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Parkmöglichkeiten nicht im ausreichendem Umfang (6) Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend (7) > Einstufung Klasse 6,5	6,5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5) Schaffung von Parkmöglichkeiten (8) Verbesserung der Verkehrssituation (9) > Einstufung Klasse 7	7,3
	Summe:	16,5	Summe:	15,3
	Mittel:	<b>4,13</b>	Mittel:	<b>3,83</b>

Mit dem Wertepaar (4,13 | 3,83) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich sodann der vorläufige zonale Endwert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu:

Zonaler Anfangswert	232,00 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	4,13
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,83
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	10,4 % 24,13 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>256,13 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 5.3.2.2.4 Mietsäulenverfahren nach Strotkamp

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Zone 3 – Körnerplatz wird zusätzlich noch mit Hilfe der Mietsäule nach Strotkamp ermittelt (s. Kap. 4.2.3.2). Hierzu werden die Mietsäulen des zonalen Anfangswertgrundstücks und des zonalen Endwertgrundstücks unter Annahme einer legal zulässigen und lagegemäßen Bebauung mit einem viergeschossigem Wohn- und Geschäftshaus bei einer GFZ von 3,5 und geschlossener Bauweise miteinander verglichen.

Der Mietsäule des zonalen Anfangswertgrundstücks werden folgende sachverständig geschätzte Nettokaltmieten, wie sie ohne Aussicht auf Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 nachhaltig erzielbar wären, zugrunde gelegt:

- Geschäftliche Nutzung des Erdgeschosses (EG) 11,50 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat,
- Wohnnutzung in den drei Obergeschossen (OG): 5,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat.

Daraus ergibt sich folgende Mietsäule:

$$11,50 \text{ EUR/m}^2 + 3 \times 5,00 \text{ EUR/m}^2 = 26,50 \text{ EUR/m}^2.$$

Bezogen auf die Wohnmiete von 5,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche und unter Berücksichtigung des geometrischen Anteils der GFZ pro Geschoss von

$$\frac{3,5}{4} = 0,875$$

ergibt sich für das zonale Anfangswertgrundstück eine sogenannte ertragsbezogene GFZ von

$$\frac{26,50 \text{ EUR/m}^2 \times 0,875}{5,00 \text{ EUR/m}^2} = 4,64.$$

Im Gegensatz zur „geometrischen“ GFZ berücksichtigt die ertragsbezogene GFZ die geschossweise unterschiedlichen Miethöhen.

Als Folge der städtebaulichen Sanierung ergibt sich zumindest für die geschäftliche Nutzung des Erdgeschosses eine wesentlich verbesserte Vermietungs- und Ertragssituation (Verbesserung der Geschäftslage). Die dadurch bewirkte Bodenwerterhöhung kann auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Mehrertrages ermittelt werden. Dieser beläuft sich nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf 3,50 EUR/m<sup>2</sup> und Monat. Die Ertragssituation für die Wohnnutzung verbessert sich allenfalls um 0,50 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Daraus folgt als Mietsäule für das zonale Endwertgrundstück

$$(11,50 \text{ EUR/m}^2 + 3,50 \text{ EUR/m}^2) + 3 \times (5,00 \text{ EUR/m}^2 + 0,50 \text{ EUR/m}^2) = 31,50 \text{ EUR/m}^2.$$

Bezogen auf die unverändert anzuhaltende Bezugswohnrente von 5,00 EUR/m<sup>2</sup> und des ebenfalls unverändert gebliebenen GFZ-Anteils pro Geschoss von 0,875 ergibt sich die sanierungsbedingt erhöhte ertragsbezogene GFZ des zonalen Endwertgrundstücks zu

$$\frac{31,50 \text{ EUR/m}^2 \times 0,875}{5,00 \text{ EUR/m}^2} = 5,51.$$

Daraus folgt die prozentuale vorläufige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter Anwendung der für homogene Mietsäulen zutreffenden Formel nach Seele (s. Kap. 4.2.3.2) zu

$$\frac{5,51 - 4,64}{4,64} \times \frac{1}{2} \times 100 = 9,38 \text{ %}.$$

Angewendet auf den zonalen Anfangswert von 231,50 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich die vorläufige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu

$$232,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{9,38}{100} = 21,76 \text{ EUR/m}^2.$$

Dieser Wert enthält sowohl den allgemeinen Sanierungsvorteil – oben im Rahmen des Komponentenverfahrens zu 5,00 EUR/m<sup>2</sup> ermittelt – als auch den durch den nicht sanierungsbedingten Belagwechsel des Körnerplatzes verursachten Lagewertvorteil. Dieser wurde oben zu einem Viertel der Geschäftslagenverbesserung angesetzt. Dem Rechnung tragend ergibt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu

$$(21,76 \text{ EUR/m}^2 - 5,00 \text{ EUR/m}^2) \times \frac{100 - 25}{100} + 5,00 \text{ EUR/m}^2 = 17,57 \text{ EUR/m}^2$$

Damit beträgt der vorläufige Vergleichswert nach dem Mietsäulenverfahren von Strotkamp am Wertermittlungsstichtag

$$232,00 \text{ EUR/m}^2 + 17,57 \text{ EUR/m}^2 = 249,57 \text{ EUR/m}^2.$$

### 5.3.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 3

Wegen des frei geschätzten Abzuges für die teilweise nicht sanierungsbedingte Verbesserung der Geschäftslage bzw. des Erschließungszustands erhält der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens nur ein Gewicht von „0,8“.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Niedersachsenmodell erhält hingegen das Gewicht „1,0“. Ein Abzug erscheint nicht gerechtfertigt.

Dem vorläufigen Vergleichswert nach dem Mietsäulenverfahren nach Strotkamp kommt nur ein Gewicht von „0,6“ zu. Die sanierungsunbeeinflussten Mieten und die sanierungsbedingten Mehrmieten wurden ebenso frei geschätzt wie der Abzug für die teilweise nicht sanierungsbedingte Verbesserung der Geschäftslage bzw. des Erschließungszustands.

Ein unabhängiges Vergleichswertverfahren kommt wegen fehlender Vergleichspreise nicht zustande.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	259,79 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	207,83 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	256,13 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	256,13 EUR/m <sup>2</sup>
Mietsäulenverfahren nach Strotkamp	249,57 EUR/m <sup>2</sup>	0,6	149,74 EUR/m <sup>2</sup>
		2,4	613,70 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>255,71 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 255,71 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Endwert der Zone 3 – Körnerplatz am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**255,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## **5.4 Zone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz**

### **5.4.1 Ermittlung des zonalen Anfangswertes der Zone 4**

#### **5.4.1.1 Qualitätsbestimmung**

##### **5.4.1.1.1 Städtebauliche Missstände**

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen im Sanierungsgebiet Dresden - Loschwitz folgende städtebauliche Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- Einzelofenheizung in über 90 % der Gebäude,
- mehr als 50 % der Wohnungen ohne Bad/Dusche und ohne WC innerhalb der Wohnung,
- weitere Gefährdung der baulichen Struktur wegen des fortschreitenden Zerfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der defekten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und der unwirtlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (ca. 160 im Sanierungsgebiet).

##### **5.4.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone**

Zur Zone 4 gehören die Grundstücke Dammstraße 1 und Friedrich-Wieck-Str. 2, 4.

Die Grundstücke gehören strukturell zum Geviert, welches durch Körnerplatz, Dammstraße und Friedrich-Wieck-Straße begrenzt wird. Wie bereits für Zone 3 dargelegt, handelt es sich um gründerzeitliche, viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise, die im Jahre 1893 errichtet wurden. Diese Anfangswertzone wurde gebildet, um einerseits die abgewandelte Lage vom Körnerplatz und andererseits die abweichende Bebauungsstruktur im Vergleich zur Zone 1 (Friedrich-Wieck-Straße/Fidelio-F.-Finke-Straße) berücksichtigen zu können. Planungsrechtlich gehören die Grundstücke am Körnerplatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs.1 BauGB) mit der Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet mit viergeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Zone ist von einheitlicher mittlerer Wohnlage und einfacher Geschäftslage.

### 5.4.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz - stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

<b>Zonales Anfangswertgrundstück Zone 4 – Friedrich-Wieck-Str./Südlicher Körnerplatz</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere
Geschäftslage	einfache
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA) und gemischte Baufläche (M)
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,5
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	IV
Bauweise	geschlossen
Grundstücksgestalt	Tiefe 20 m
Erschließungszustand	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.4.1.2 Wertermittlung

#### 5.4.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Stichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Bewertungszone vor. Die Grundstücke sind dort seit längerem bebaut. Ebenso wenig können entsprechende Kaufpreise für den fraglichen Zeitraum aus dem übrigen Sanierungsgebiet oder aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten mit ähnlichen Blickbeziehungen zur Elbe und mit vergleichbarer Nutzbarkeit angegeben werden.

#### 5.4.1.2.2 Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrmals aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise

außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt datiert vom 01.01.2002.

Der der Zone 4 zuzuordnende besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m <sup>2</sup> bzw. EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	600/306,78	W III 22
01.10.1993	600/306,78	W IV 22
01.10.1995	600/306,78	W IV 22
01.01.1997	500/255,65	W IV 22
01.01.1999	430/219,86	W IV 22
01.01.2002	180	W IV 22 2,5

Die Merkmale des zugrunde liegenden Bodenrichtwertgrundstücks zum aktuellen Stichtag 01.01.2002 stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks überein. Für letzteres wurde lediglich die Art der baulichen Nutzung konkretisiert. Der Grundstückstyp 22 bezieht sich laut Legende der (damaligen) Bodenrichtwertkarte auf Geschossbau, bis 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, geschlossene Bauweise sowie bis 15 m Grundstücksbreite und bis 25 m Grundstückstiefe. Der Bodenrichtwert bedarf nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für gemischt genutzte Grundstücke berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich danach am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

$$180 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{92,0 \text{ [Index 2014]}}{100 \text{ [Index 2002]}} = \mathbf{165,60 \text{ EUR/m}^2}.$$

#### 5.4.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus der Bewertungszone die in der folgenden Tabelle aufgeführten vier Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Die Kaufpreise mit den Reg.-Nrn. 2704/2004 und 3532/2009 wurden im Rahmen der sanierungsrechtlichen Kaufpreisprüfung nicht genehmigt und scheiden von vornherein vom weiteren Preisvergleich aus. Die beiden verbleibenden Kaufpreise sind zwar sanierungsunbeeinflusst, allerdings entstammen sie sogenannten Paketverkäufen, aus denen sie herausgerechnet worden sind.

Die beiden Grundstücke weisen mit dem zonalen Anfangswertgrundstück – abgesehen von der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Nach Abspaltung des jeweiligen Wertanteils der baulichen Anlagen sind beim Bodenanteil nur Abweichungen

in einzelnen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für gemischt genutzte Grundstücke berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2).

Reg.-Nummer	Datum	Kauf-preis (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bauland (m <sup>2</sup> )	GFZ	berech-neter Sachwert gemäß KPS*	Kauf-preis/Sach-wert	Korri-gierter Boden-wert EUR/m <sup>2</sup>	BRW-Index 01.01.2002 =100	Lagean-passung	Wert in EUR/m <sup>2</sup> zum 16.01.2014 = 92,0	Gewicht p	Werte ohne Ausreißer	Zur Auswertung ge-eignet?	ungewöhnliche o. persönliche Verhältnisse gem. § 7 ImmoVertV
2704/2004	15.09.2004	119.000	200	200	2,46	95.000	1,25	225,47	227,31	95,1	1,0	219,90	0,0	nein	KP-Ablehnung
3374/2005	10.10.2005	104.000	300	300	2,70	133.000	0,78	140,40	135,20	90,8	1,0	136,99	1,0	136,99	bedingt Paketverkauf
3378/2005	10.10.2005	80.000	200	200	2,70	93.000	0,86	154,80	149,07	90,8	1,0	151,04	1,0	151,04	bedingt Paketverkauf
3532/2009	07.07.2009	1472.900	500	500	2,70	962.000	1,53	275,40	265,20	93,4	1,0	261,22	0,0	nein	KP-Ablehnung
												763,15	2	288,02	
												Mittel: 192,29			
												Ausreißer > Mittel + 30% 249,37			
												Ausreißer < Mittel - 30% 134,60			
												Mittel ohne Ausreißer: 144,01 EUR/m <sup>2</sup>			

Tabelle : Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Die beiden Vergleichspreise ergeben nach arithmetischer Mittelbildung einen vorläufigen Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 von

**144,01 EUR/m<sup>2</sup>.**

#### 5.4.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen wird die Werthöhe für Zone 4 zur Sicherheit mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (s. Kap. 4.2.2.4). Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück der Zone 4 zum Stichtag der Schätzung 19.03.2010 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5
Schätzung EUR/m <sup>2</sup>	180	160	180	180	165

Der sich daraus ergebende arithmetische Mittelwert von 173,00 EUR/m<sup>2</sup> wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für gemischt genutzte Grundstücke an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags angepasst. Daraus ergibt sich der vorläufige Vergleichswert durch intersubjektive Schätzung am 16.01.2014 zu

$$173,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{92,0 [\text{Index } 2014]}{93,4 [\text{Index } 2010]} = \mathbf{170,41 \text{ EUR/m}^2}.$$

### 5.4.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswertes der Zone 4

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „1“. Der besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Die vorgenommene konjunkturbedingte Anpassung ist nicht erheblich.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen an Kaufpreisen von bebauten Grundstücken erhält nur ein Gewicht von „0,1“. Es handelt sich nur um zwei Kaufpreise. Allerdings weichen sie nur unerheblich voneinander ab. Da sie Paketverkäufen entstammen, sind sie nur bedingt geeignet.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Streuung der Einzelschätzungen ist moderat.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Bodenrichtwertverfahren	165,60 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	165,60 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	144,01 EUR/m <sup>2</sup>	0,1	14,40 EUR/m <sup>2</sup>
Intersubjektive Schätzung	170,41 EUR/m <sup>2</sup>	0,3	51,12 EUR/m <sup>2</sup>
		1,4	231,12 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis: <b>165,09 EUR/m<sup>2</sup></b>	

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 165,09 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Zone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz – am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**165,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## **5.4.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 4**

### **5.4.2.1 Qualitätsbestimmung**

#### **5.4.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen**

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

##### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

##### vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- vollständige Erneuerung der Friedrich-Wieck-Straße einschließlich der Gehwege,
- Verkehrsberuhigung des Dorfplatzes einschließlich der Anlegung von Parkplätzen,
- öffentlich geförderte Aufwertung der gegenüberliegenden Bebauung in Zone 1.

In der Zone selbst gab es keine öffentlich geförderten privaten Ordnungs- und Baumaßnahmen.

#### **5.4.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone**

Der Umgriff der Endwertzone 4 bleibt gegenüber der Anfangswertzone 4 unverändert. Es gehören weiterhin die Grundstücke Dammstraße 1, Friedrich-Wieck-Str. 2 und 4 dazu.

Die Endwertzone ist in ihrer Grundstücksstruktur unverändert. Das Planungsrecht ist ebenfalls unverändert. Die öffentlichen Maßnahmen im Umfeld der Zone haben dazu beigetragen, die vorhandenen Defizite im öffentlichen Bereich auszuräumen. Durch die bestehenden Blickbeziehungen zum südlichen Bereich der Friedrich-Wieck-Straße profitiert die Zone besonders von der nun nahezu vollständig sanierten Bausubstanz der südlichen Nachbarzone. Wohnungen und Läden weisen praktisch keinen Leerstand auf und sind zu marktüblichen Konditionen vermietet.

Die Endwertzone hat durch das Umfeld stark an Attraktivität gewonnen und sich zu einer beliebten Wohn- und Adresslage entwickelt. Die Geschäftslage ist weiterhin einfach. Die

Wohnlage ist nunmehr „mittel bis gut“. Der Erschließungszustand hat sich sanierungsbedingt von „unzureichend“ auf „ausreichend bis gut“ verbessert.

#### **5.4.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz – stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere bis gute
Geschäftslage	einfache
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA) und gemischte Baufläche (M)
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,5
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	IV
Bauweise	geschlossen
Grundstücksgestalt	Tiefe 20 m
Erschließungszustand	ausreichend bis gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

#### **5.4.2.2 Wertermittlung**

##### **5.4.2.2.1 Vergleichswertverfahren**

Für die Endwertzone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz – liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute oder bebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren aus.

##### **5.4.2.2.2 Komponentenverfahren**

In der Endwertzone 4 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke. Darüber hinaus erfahren die Grundstücke einen allgemeinen Sanierungsvorteil. Eine signifikante sanierungsbedingte Steigerung der Lagegunst für Geschäftszwecke ist nicht eingetreten.

### **... Verbesserung der Wohnlage**

Die Erneuerung und Neugestaltung der Friedrich-Wieck-Straße und der Dammstraße, die Durchführung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen im südlich angrenzenden Bereich, die dortigen zusätzlichen Parkmöglichkeiten sowie die deutlich verbesserte Ansehnlichkeit der Nachbarschaft infolge geförderter Gebäudesanierungen haben nach Einschätzung des Gutachterausschusses eine Wohnlagenverbesserung von „**mittel**“ auf „**mittel bis gut**“ bewirkt. Damit einhergehend wurde der Erschließungszustand von „**ausreichend**“ auf „**ausreichend bis gut**“ verbessert.

Die Ableitung der sanierungsbedingten Werterhöhung erfolgt deshalb in Abhängigkeit vom Anfangswert über die Schätzung der – durch die Sanierung bedingten – Verbesserung der Wohnlage. Für Geschossbauten in geschlossener Bauweise ergibt sich zwischen mittlerer und guter Wohnlage ein Wertunterschied von 20,3 % (s. Abschnitt 4.2.3.2). Demzufolge beträgt der Wertunterschied zwischen mittlerer und mittlerer bis guter Geschosswohnungslage die Hälfte, also **10,15 %**.

Ausgehend vom zonalen Anfangswert in Höhe von 165,50 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich aufgrund der Wohnlagenverbesserung eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$165,50 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{10,15}{100} = \mathbf{16,80 \text{ EUR/m}^2}.$$

Die sanierungsbedingte Wohnlagenverbesserung schließt die Verbesserung des Erschließungszustands von „ausreichend“ auf „ausreichend bis gut“ mit ein.

### **... allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung zu **5 EUR/m<sup>2</sup>** 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 dem privaten Eigentümern lohnenswert erscheinen lassen, zu investieren (Initialeffekt).

### ... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz – ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	165,50 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	16,80 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>187,30 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 5.4.2.2.3 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine zweite unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in der Zone 4 – Fr.-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz. Hierfür werden vorgefundene städtebauliche Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	grundlegend instandsetzungs- u. sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet (8)	8	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung (7),	7
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1)	1	keine Maßnahmen (0)	0
Nutzung (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht (1)	1	keine Maßnahmen (0)	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Parkmöglichkeiten nicht im ausreichendem Umfang (6) Infrastruktur unzureichend (7) > Einstufung Klasse 6,5	6,5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5) Schaffung von Parkmöglichkeiten (8)  > Einstufung Klasse 6,5	6,5
	Summe:	16,5	Summe:	13,5
	Mittel:	<b>4,13</b>	Mittel:	<b>3,38</b>

Mit dem Wertepaar (4,13 | 3,38) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar oder mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich sodann der vorläufige zonale Endwert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu:

Zonaler Anfangswert	165,50 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	4,13
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,38
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	10,4 % 17,21 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>182,71 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 5.4.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 4

Die vorläufigen Vergleichswerte des Komponentenverfahrens und des Modells Niedersachsen werden mit demselben Gewicht verwendet. Ein unabhängiges Vergleichswertverfahren kam wegen fehlender Vergleichspreise nicht zustande.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	187,30 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	187,30 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	182,71 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	182,71 EUR/m <sup>2</sup>
		2,0	370,01 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>185,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 185,00 EUR/m<sup>2</sup> kann unverändert übernommen werden.

Damit ergibt sich der zonale Endwert der Zone 4 – Friedrich-Wieck-Straße/Südlicher Körnerplatz – am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**185,00 EUR/m<sup>2</sup>.**

## **5.5 Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße**

### **5.5.1 Ermittlung des zonalen Anfangswertes der Zone 5**

#### **5.5.1.1 Qualitätsbestimmung**

##### **5.5.1.1.1 Städtebauliche Missstände**

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen folgende städtebauliche Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- starke Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude Pillnitzer Landstraße 1 und 8, Friedrich-Wieck-Straße 1 und 3, Körnerplatz 1, Grundstraße 3 und 5, Veilchenweg 2 (ca. 70 % des Gebäudebestandes der Zone),
- über 50 % der Wohnungen haben kein Bad/Dusche und kein WC innerhalb der Wohnung, über 90 % der Gebäude haben Einzelofenheizung,
- Belästigungen durch Lärm und Abgas,
- weitere Gefährdung der baulichen Struktur wegen des fortschreitenden Zerfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der defekten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und der unwirtlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (es fehlen ca. 160 im Gebiet).

##### **5.5.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone**

Zur Zone 5 gehören die Grundstücke Pillnitzer Landstraße 1, 2, 3, 4, 8, Friedrich-Wieck-Straße 1, 3, Körnerplatz 1, Veilchenweg 2 und Grundstraße 3, 5.

Die Abgrenzung der Zone erfolgt nach Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit der Grundstücke entsprechend der örtlichen Verhältnisse. Die Grundstücke der Zone 5 befinden am süd-östlichen Rand des Körnerplatzes, d. h. im Kreuzungsbereich des Körnerplatzes, der Grundstraße, der Friedrich-Wieck-Straße sowie der Pillnitzer Landstraße. Daraus entsteht für die Grundstücke der Zone 5 eine ähnlich hohe Lärmbelastung wie am Körnerplatz selbst. Die Zone ist von unterschiedlichen Baustilen geprägt. So sind neben Fachwerkhäusern auch im Stile des Historismus erbaute Häuser sowie klassische Gründerzeitbauten vorhanden.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land ist einheitlich von einfacher bis mittlerer Wohnlage. Es ist eine einfache Geschäftslage gegeben. Der Erschließungszustand ist unzureichend.

### 5.5.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße – stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

Zonales Anfangswertgrundstück Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	einfache bis mittlere
Geschäftslage	einfache
Art der baulichen Nutzung	Gemenge aus allgemeines Wohngebiet (WA) und gemischte Baufläche (M)
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,5
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II bis III
Bauweise	offen
Erschließungszustand	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.5.1.2 Wertermittlung

#### 5.5.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitabschnitt vom 01.01.2002, dem letzten Stichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Bewertungszone vor. Die Grundstücke sind dort seit längerem bebaut. Ebenso wenig können entsprechende Kaufpreise für den fraglichen Zeitraum aus dem übrigen Sanierungsgebiet oder aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten mit ähnlichen Lage- und Nutzbarkeitsmerkmalen angegeben werden.

#### 5.5.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrmals aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt datiert vom 01.01.2002.

Der der Zone 5 zuzuordnende besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m <sup>2</sup> / EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	350/178,95	W II
01.10.1993	350/178,95	W II
01.10.1995	350/178,95	W II
01.01.1997	300/153,39	W II
01.01.1999	300/153,39	W II
01.01.2002	130	W II

Der ehedem straßenseitenbezogen ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich indes nur auf die an der Pillnitzer Landstraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 1, 2, 3, 4 und 5 und beschreibt die allgemeine Art der baulichen Nutzung mit Wohnbaufläche. Beide Beschränkungen werden einer die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigenden Zonierung am südöstlichen Rand des Körnerplatzes nicht gerecht. Die Zone hat vielmehr auch die Grundstücke Friedrich-Wieck-Straße 1 und 3, Körnerplatz 1, Veilchenweg 2 sowie Grundstücke 3 und 5 zu umfassen. Die (so erweiterte) Zone ist vorrangig durch (sowohl ausschließlich wohnlich als auch) gemischt genutzte Grundstücke geprägt, die sich hinsichtlich der Bebauung und Nutzungsstruktur von den angrenzenden Zonen unterscheiden. Den erfassten Grundstücken gemein sind die vom Durchgangsverkehr verursachten Lärmimissionen des angrenzenden Körnerplatzes sowie der Grundstraße und Pillnitzer Landstraße.

Trotz geänderter Grundstücksmerkmale in Art und Maß der baulichen Nutzung wird der (bisherige) besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert seiner Höhe nach für das neu definierte Anfangswertgrundstück der Zone 5 vom Gutachterausschuss für angemessen gehalten. Die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages werden mit der mittleren Änderung der Wertverhältnisse für Mischnutzung mit hohem Wohnanteil und individueller Wohnnutzung berücksichtigt.

Mit der Bodenrichtwertindexreihe für Mischnutzung mit hohem Wohnanteil ergeben sich:

$$130 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{92,0 \text{ [Index 2014]}}{100 \text{ [Index 2002]}} = \mathbf{119,60 \text{ EUR/m}^2}$$

Mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuelle Wohnnutzung ergeben sich:

$$130 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 \text{ [Index 2014]}}{100 \text{ [Index 2002]}} = \mathbf{134,55 \text{ EUR/m}^2}$$

Im Mittel bestimmt sich aus beiden Ergebnissen der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

$$\frac{1}{2} \times (119,60 \text{ EUR/m}^2 + 134,55 \text{ EUR/m}^2) = \mathbf{127,08 \text{ EUR/m}^2}.$$

### 5.5.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenrichtwerten vergleichbarer Lage

Zur Überprüfung der Größenordnung dieses Vergleichswertes werden Bodenrichtwerte für Mischnutzung in einfacher Geschäftslage zum Stichtag 01.01.2013 aus dem Stadtgebiet herangezogen. Die zugehörigen Bodenrichtwertgrundstücke sind zwar von vergleichbarer Geschäftslage, weisen aber keine mit der Anfangswertzone 5 vergleichbaren städtebaulichen Missstände auf. Die Anpassung in der Nutzbarkeit (GFZ) geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.2.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages werden mit der Bodenpreisindexreihe für gemischt genutzte Grundstücke mit hohem Wohnanteil berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2.5).

<b>Bodenrichtwerte in einfacher Geschäftslage</b>					
<b>Örtliche Lage</b>	<b>Wert [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Merkmale</b>	<b>GFZ</b>	<b>Wert bei GFZ 1,5 [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wert zum 16.01.2014 [EUR/m<sup>2</sup>]</b>
Großenhainer Straße/ Trachenberger Platz	100	M-IV-o-35-750-WGH	1,9	89,47	89,08
Königsbrücker Straße/ Eberswalder Straße	130	M-III-o-35-750-WGH	1,4	133,64	133,06
Warthaer Straße/ Cossebauder Straße	100	M-III-o-WGH	1,0	125,00	124,46
Leipziger Straße/ Bürgerstraße	150	M II – IV	1,5	150,00	149,35
Arithmetisches Mittelwert:					<b>123,99</b>
Ausschlussgrenzen i. S. v. § 7 ImmoWertV ( $\pm 30\%$ ): 87 EUR/m <sup>2</sup> < x < 161 EUR/m <sup>2</sup>					<b>Ausschluss des ersten Werts</b>
Erneute Mittelbildung:					<b>135,62</b>

Der angepasste Vergleichsbodenrichtwert „Großenhainer Straße/Trachenberger Platz“ in Höhe von 89 EUR/m<sup>2</sup> liegt zwar (gerade) noch innerhalb der Spanne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, er wird aber (dennoch) wegen des erheblichen Abweichens von den übrigen Vergleichsbodenrichtwerten, die weit weniger streuen, nicht weiter berücksichtigt.

Der vorläufige Vergleichswert mit Bodenrichtwerten aus vergleichbarer Geschäftslage beläuft sich zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 dementsprechend zu

**135,62 EUR/m<sup>2</sup>**

### 5.5.1.2.4 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 steht aus der Bewertungszone ein sanierungsunbeeinflusster Kaufpreis für ein bebautes Grundstück zur Verfügung. Darüber hinaus liegen keine weiteren geeigneten Vergleichspreise für bebaute Grundstücke vor.

Reg.-Nummer	Datum	Kauf-preis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berech-neter Sachwert gemäß KPS*	Kauf-preis/Sach-wert	Korri-gierter Boden-wert EUR/m² auf 1,5 EUR/m²	BRW-Index 01.01.2002 =100	Lagean-passung	Wert in EUR/m² zum 16.01.2014 =92,0	Gewicht p	Werte ohne Ausreißer	Zur Auswertung ge-eignet?	ungewöhnliche o. persönliche Verhältnisse gem. § 7 ImmoWertV
2549/2004	08.07.2004	148.560	1.070	520	0,83	200.560	0,74	96,29	135,16	95,1	1,0	130,75	1,0	130,75	ja
Mittel: <b>130,75</b> Ausreißer > Mittel + <b>30%</b> 169,98 Ausreißer < Mittel - <b>30%</b> 91,53 <b>Mittel ohne Ausreißer:</b> <b>130,75 EUR/m²</b>															

\* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK

Tabelle : Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Die Auswertung ergibt einen vorläufigen Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Bodenpreisanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**130,75 EUR/m².**

### 5.5.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 5

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält nur das Gewicht „0,8“, da die wertrelevante Darstellung des Bodenrichtwerts wegen geänderter Zonierung für den zonalen Anfangswert korrigiert werden muss und eine unabhängige Überprüfung der Angemessenheit des Werts nur bedingt möglich ist.

Der vorläufige Vergleichswert mit Bodenrichtwerten aus vergleichbarer Lage erhält das Gewicht „0,3“. Die Vergleichbarkeit ist nur eingeschränkt gegeben, insbesondere weisen die Vergleichslagen keine mit der Bewertungszone vergleichbaren städtebaulichen Missstände auf.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen bebauter Grundstücken erhält nur ein Gewicht von „0,1“. Ihm liegt nur ein Vergleichspreis zugrunde.

<b>Wertermittlungsverfahren</b>	<b>Vorläufige Vergleichswerte</b>	<b>Gewicht</b>	<b>Anteil am Gesamtmittel</b>
Bodenrichtwertverfahren	127,08 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	101,66 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren mit Bodenrichtwerten aus vergleichbaren Lagen	135,62 EUR/m <sup>2</sup>	0,3	40,69 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke	130,75 EUR/m <sup>2</sup>	0,1	13,08 EUR/m <sup>2</sup>
		1,2	155,43 EUR/m <sup>2</sup>
		<b>Ergebnis: 129,53 EUR/m<sup>2</sup></b>	

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 129,53 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße – am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**130,00 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.5.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 5

### 5.5.2.1 Qualitätsbestimmung

#### 5.5.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

#### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- vollständige Neugestaltung des Körnerplatzes als Bestandteil des Ortsteilzentrums,
- Neuordnung des Verkehrsknotenpunktes Körnerplatz,
- Installation einer Lichtsignalanlage,
- Förderung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken Grundstraße 2, Veilchenweg 2, Friedrich-Wieck-Straße 1 und 3, Pillnitzer Landstraße 3, 4 und 8.

#### **5.5.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone**

Der Umgriff der Endwertzone 5 bleibt gegenüber der Anfangswertzone 5 gleich. Zur Endwertzone 5 gehören die Grundstücke Pillnitzer Landstraße 1, 2, 3, 4, 8, Friedrich-Wieck-Straße 1, 3, Körnerplatz 1, Veilchenweg 2 und Grundstraße 3, 5.

Die Endwertzone hat sich in ihrer Grundstücksstruktur gegenüber der Anfangswertzone nicht verändert. Das Planungsrecht ist ebenfalls unverändert geblieben. Es handelt sich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit einer Verflechtung aus Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet mit vornehmlich zwei- und dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Ordnungs- und Baumaßnahmen haben dazu beigetragen, die teilweise stark baufällige Bausubstanz, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude, zu verbessern. Die Endwertzone stellt sich als fast durchgängig saniert dar. Gleichwohl ist insbesondere wegen der – zwar geminderten – verkehrsbedingten Lärmemissionen des Körnerplatzes sowie der Grundstraße und der Pillnitzer Landstraße die Zone weiterhin von nur einfacher bis mittlerer Wohnlage.

Gegenüber dem Zustand der Anfangswertzone hat sich die Lagegunst für Geschäftszwecke aufgrund der Lage am östlichen des Körnerplatzes als geschäftlichem Zentrum des Sanierungsgebiets geringfügig verbessert. Ein verstärktes Besucher- und Kundeninteresse ist zu verzeichnen. Es ist daher gegenüber der vormals einfachen nunmehr von einer leicht gesteigerten einfachen Geschäftslage auszugehen.

Der Erschließungszustand des Teilgebiets hat sich maßnahmenbedingt von „unzureichend“ auf „ausreichend“ verbessert.

#### **5.5.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße – stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	einfache bis mittlere
Geschäftslage	(noch) einfache
Art der baulichen Nutzung	Gemenge aus allgemeines Wohngebiet (WA) und gemischte Baufläche (M)
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,5
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II bis III
Bauweise	offen
Erschließungszustand	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.5.2.2 Wertermittlung

#### 5.5.2.2.1 Vergleichswertverfahren

Für die Endwertzone 5 liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute und bebaute Grundstücke vor. Wegen der Eigenart der Endwertzone können auch keine sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebiete im Stadtgebiet aufgefunden werden. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke sowie auf der Grundlage von Kaufpreisen von bebauten Grundstücken aus.

#### 5.5.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Endwertzone 5 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine geringfügige Verbesserung der Geschäftslage. Darüber hinaus erfahren die Grundstücke einen allgemeinen Sanierungsvorteil. Eine sanierungsbedingte Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke ist nicht eingetreten.

#### ... Verbesserung der Geschäftslage

Der leicht gesteigerte Lagegunst für Geschäftszwecke wird mit einem Viertel Sprung des relativen Wertunterschieds zwischen einfacher und mittlerer Geschäftslage von 26,2 % also mit 6,6 %, Rechnung getragen. Dementsprechend ergibt sich diesbezüglich bei einem zonalen Anfangswert von 130,00 EUR/m<sup>2</sup> eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$130,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{6,6}{100} = 8,58 \text{ EUR/m}^2.$$

### **... allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung zu 5 EUR/m<sup>2</sup> 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).

### **... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert**

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	130,00 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich Verbesserung der Geschäftslage	8,58 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>143,58 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.5.2.2.3 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine zweite – vom Komponentenverfahren – unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene städtebauliche Missstände und für deren Beseitigung durchgeführte Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen(6) bis grundsätzlich (7) instandsetzungs- und sanierungsbedürftig > Einstufung Klasse 6,5	6,5	mittlere (5) bis umfassende (6) Modernisierung und Instandsetzung > Einstufung Klasse 5,5	5,5
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1)	1	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen (2)	2	einzelne Maßnahmen (1)	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbessерungsbedürftig (4), Parkmöglichkeiten nicht im ausreichendem Umfange (6),> Einstufung Klasse 5	5	Verbesserung der Verkehrssituation auch für den ruhenden Verkehr (4)	4
	Summe:	14,5	Summe:	11,5
	Mittel:	<b>3,63</b>		<b>2,88</b>

Mit dem Wertepaar (3,63 | 2,88) kann in die Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (s. Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich sodann der vorläufige Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	130,00 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	3,63
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	2,88
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	9,0 % 11,70 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>141,70 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.5.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 5

Die vorläufigen Vergleichswerte des Komponentenverfahrens und des Modells Niedersachsen werden mit demselben Gewicht „1“ verwendet. Ein unabhängiges Vergleichswertverfahren kommt wegen fehlender Vergleichspreise nicht zur Anwendung.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	143,58 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	143,58 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	141,70 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	141,70 EUR/m <sup>2</sup>
		2,0	285,28 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnis:			<b>142,64 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Mittelwert in Höhe von 142,64 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Endwert der Zone 5 – Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße – am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**142,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.6 Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut

### 5.6.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 6

#### 5.6.1.1 Qualitätsbestimmung

##### 5.6.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1090 lagen in der Zone und ihrer unmittelbaren Umgebung die folgenden städtebaulichen Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- sehr starke Sanierungsbedürftigkeit der baulichen Anlagen der Grundstücke Friedrich-Wieck-Straße 18, 20 und 45,
- teilweise fehlender Anschluss an die öffentliche Kanalisation,
- Einzelofenheizung in so gut wie allen Gebäuden,
- der überwiegende Teil der Gebäude hat kein Bad und hat Außentoiletten,
- weitere Gefährdung der baulichen Struktur wegen fortschreitenden Zerfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der defekten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und der unfreundlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (ca. 160 im Sanierungsgebiet).

##### 5.6.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Zur Anfangswertzone 6 gehören die Grundstücke Friedrich-Wieck-Straße 18, 20, 26, 41a, 45, 45a und 45b.

Die Abgrenzung der Zone erfolgt entsprechend der vorherrschenden Mischnutzung bzw. gewerblichen Nutzung. Prägend für die Zone ist Grundstück Friedrich-Wieck-Straße 18, das ehemalige „Elbe-Hotel“ mit wechselvoller Nutzungsgeschichte. Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie Mischgebiet mit vorwiegend zwei- und dreigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Das baureife Land ist von mittlerer Wohnlage. Es ist eine einfache Geschäftslage gegeben. Der Erschließungszustand ist unzureichend.

Die Zone liegt im Überschwemmungsbereich der Elbe.

### 5.6.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswerts

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut – stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

<b>Zonales Anfangswertgrundstück Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere
Geschäftslage	einfache
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie gemischte Baufläche (M)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,9
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II bis III
Bauweise	offen
Erschließungszustand	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.6.1.2 Wertermittlung

#### 5.6.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Stichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus der Bewertungszone vor. Ebenso wenig können entsprechende Kaufpreise für den fraglichen Zeitraum aus dem übrigen Sanierungsgebiet oder aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden. Darüber hinaus können im Stadtgebiet auch keine Bodenrichtwertzonen angegeben werden, die mit der Bewertungszone sowohl in Lage und Nutzbarkeit wie auch hinsichtlich der städtebaulichen Missstände vergleichbar sind.

#### 5.6.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte straßenseitenbezogen ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrfach aktualisiert. Hierfür wurden zum einen – soweit vorhanden – sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung bezüglich der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt datiert vom 01.01.2002.

Der Anfangswertzone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut – lassen sich nach den örtlichen Gegebenheiten die beiden folgenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte zuordnen:

- beidseits der Friedrich-Wieck-Straße mit folgender Entwicklung:

<b>Stichtag</b>	<b>Wert DM/m<sup>2</sup> bzw. EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Beschreibung</b>
01.01.1993	300/153,39	W II
01.10.1993	300/153,39	W II
01.10.1995	350/178,95	W II
01.01.1997	350/178,95	W II
01.01.1999	350/178,95	W II
01.01.2002	160	W II 0,7

- beidseits des Loschwitzer Elbwiesenwegs mit folgender Entwicklung:

<b>Stichtag</b>	<b>Wert DM/m<sup>2</sup> bzw. EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Beschreibung</b>
01.01.1993	400/204,52	W II
01.10.1993	400/204,52	W II
01.10.1995	400/204,52	W II
01.01.1997	400/204,52	W II
01.01.1999	400/204,52	W II
01.01.2002	200	W II 0,7

Beide Werte stellen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf Wohnbaufläche (W) ab. Der Bodenrichtwert Friedrich-Wieck-Straße erfasst nach der ursprünglichen Einschätzung das gesamte von der Friedrich-Wieck-Straße und der Fidelio-F.-Finke-Straße erschlossene baureife Land, abgesehen von den am Loschwitzer Elbwiesenweg gelegenen Grundstücken, die durch den eben genannten zweiten sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert erfasst werden, und den mit viergeschossigen Gründerzeithäusern bebauten Grundstücken Friedrich-Wieck-Straße 2 und 4. Es werden demzufolge Grundstücke der aktuellen Anfangswertzonen 1, 5 und 6 abgedeckt. Weit überwiegend wird der so abgrenzte Bereich durch individuelle Wohnbebauung geprägt. Dementsprechend spiegelt der (ursprüngliche) sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ausschließlich eine Lagegunst für Wohnzwecke wider und lässt die Gegebenheiten einer der örtlichen Lage angemessenen gewerblichen Nutzung in der nunmehr berücksichtigenden Anfangswertzone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut – wertmäßig außer Betracht. Die Wohnlage wird vom Gutachterausschuss für den Gesamtbereich als „mittel“ eingeschätzt. Hingegen repräsentiert der besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert beidseits des Loschwitzer Elbwiesenwegs, der wesentliche Teile der jetzigen Endwertzone 6 mit erfasst, sowohl eine mittlere bis gute Wohnlage wie auch eine einfache Geschäftslage (vgl. die entsprechende Ausdifferenzierung in Abschnitt 5.2.1). Insofern kommt nur er als Ausgangswert des Bodenrichtverfahrens für

die Ermittlung des zonalen Anfangswerts in Frage. Die Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks trägt der Mischnutzung Rechnung.

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung von GFZ 0,7 und GFZ 0,9 und hinsichtlich der Wohnlage von „mittel bis gut“ auf „mittel“ an den Zustand des zonalen Anfangswertgrundstücks anzupassen. Des Weiteren sind die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags zu berücksichtigen.

Der Unterschied in der GFZ wird mittels der Formel von Seele (s. Abschnitt 4.2.3.2) beim sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 200 EUR/m<sup>2</sup> berücksichtigt:

$$\begin{aligned} 200 \text{ EUR}/\text{m}^2 + \left( 200 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times \frac{1}{2} \times \frac{0,9 - 0,7}{0,7} \right) = \\ = 200 \text{ EUR}/\text{m}^2 + 28,57 \text{ EUR}/\text{m}^2 = 228,57 \text{ EUR}/\text{m}^2. \end{aligned}$$

Der Wohnlagenunterschied zwischen „mittel bis gut“ und „mittel“ wird (der Einfachheit halber) auf der Grundlage des für den individuellen Wohnungsbau angegebenen relativen Unterschieds von 25,4 % zwischen „mittlerer“ und „guter“ Wohnlage ermittelt. Demnach beläuft sich der relative Lagewertunterschied zwischen „mittlerer“ Wohnlage und „mittlerer bis guter“ Wohnlage auf die Hälfte, nämlich 12,7 %. Umgekehrt resultiert daraus ein Abschlag von der „mittleren bis guten“ Wohnlage auf die „mittlere“ Wohnlage von 11,3 %:

$$228,57 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times \frac{100 - 11,3}{100} = 202,74 \text{ EUR}/\text{m}^2.$$

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für gemischt genutzte Grundstücke berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2.5). Danach beläuft sich der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert „Elbehotel/ehemaliges Fährgut“ nach dem Bodenrichtwertverfahren zum 16.01.2014 zu

$$202,74 \text{ EUR}/\text{m}^2 \times \frac{92,0 [\text{Index } 2014]}{100 [\text{Index } 2002]} = \mathbf{186,52 \text{ EUR}/\text{m}^2}.$$

### 5.6.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus der Bewertungszone die in folgender Tabelle aufgeführten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor:

Reg.-Nummer	Datum	Kauf-preis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berech-neter Sachwert gemäß KPS*	Kauf-preis/Sach-wert	Korri-gierter Boden-wert EUR/m²	GFZ-An-passung auf 0,7 EUR/m² =100	BRW-Index 01.01.2002 =100	Lagean-passung	Gewicht p	Vert in EUR/m² zum 01.01.2012 =64,9	Zur Auswert-ung ge-eignet?	Anmerkung
2685/2003	24.07.2003	190.000	1.992	1.992	0,49	372.000	0,51	81,72	99,23	69,2	1,0	1,0	93,07	bedingt	desolater Zust.
3565/2005	18.04.2005	3.670	27	0	----	5.730	0,64	102,48	----	63,2	0,0	0,0	0	nein	Zukauf Nachbar, HL
<small>* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK</small>															1 93,07
<b>Mittel:</b> 93,07 EUR/m²															

Tabelle : Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Für beide Kaufpreise ist anzunehmen, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind Sie scheiden daher vom weiteren Preisvergleich aus (§ 7 ImmoWertV).

#### 5.6.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Da für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts bislang lediglich ein sanierungsunbeeinflusster Bodenwert zur Verfügung steht, der zudem in Qualität und Konjunktur fortzuschreiben ist, wird die Werthöhe für Zone 6 zur Sicherheit mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (s. Kap. 4.2.2.4), ohne das den Gutachtern vorab das Ergebnis des Bodenrichtwertverfahrens bekannt war. Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück „Elbehotel/ehemaliges Fährgut“ am Stichtag der Schätzung 19.03.2010 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5
Schätzung EUR/m²	190	170	170	175	160

Der sich daraus ergebende arithmetische Mittelwert von 173 EU/m² wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für gemischt genutzte Grundstücke (s. Abschnitt 4.2.2.5) an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst. Daraus ergibt sich der vorläufige Vergleichswert durch intersubjektive Schätzung zum 16.01.2014 zu

$$173,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{92,0 [\text{Index } 2014]}{93,4 [\text{Index } 2010]} = \mathbf{170,41 \text{ EUR/m}^2}.$$

### 5.6.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts Zone 6

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren erhält nur das Gewicht „0,8“. Der besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist zwar geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV, muss aber wegen geänderter Zonierung, Lage und Nutzung fortgeschrieben werden. Die vorgenommene konjunkturbedingte Anpassung ist nicht erheblich.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält wegen des geminderten Gewichtsansatzes des Vergleichswerts nach dem Bodenrichtwertverfahrens zur Wahrung der Relationen nur das Gewicht von „0,2“. Die Streuung der Einzelschätzungen ist nicht erheblich.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Bodenrichtwertverfahren	186,52 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	149,22 EUR/m <sup>2</sup>
Intersubjektive Schätzung	170,41 EUR/m <sup>2</sup>	0,2	34,08 EUR/m <sup>2</sup>
		1,0	183,30 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnis:			<b>183,30 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 183,30 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut – am Wertermittlungsstichtag zu

**183,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.6.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 6

### 5.6.2.1 Qualitätsbestimmung

#### 5.6.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

#### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

#### vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- vollständige Erneuerung der Friedrich-Wieck-Straße,
- Erneuerung des Trille-Kanalbauwerkes,
- Verkehrsberuhigung des Dorfplatzes,
- Steuerung des Kraftfahrzeugverkehrs im elbnahen Bereich durch Abpollerung
- Förderung von Ordnungs- und Baumaßnahmen auf den Grundstücken Friedrich-Wieck-Straße 20, 45, 45a und 45b.

#### 5.6.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Endwertzone 6 gegenüber der Anfangswertzone 6 bleibt unverändert. Zur Endwertzone gehören weiterhin die Grundstücke Friedrich-Wieck-Straße Nrn. 18, 20, 26, 41a, 45, 45a und 45b.

Die Grundstücksstruktur ist in der Zone unverändert geblieben. Ebenso ist das Planungsrecht unverändert. Es handelt sich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs.1 BauGB). Die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die stark baufällige Bausubstanz zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen. Dies trifft insbesondere auf das Grundstück Friedrich-Wieck-

Straße 41a, 45, 45a und 45b, das „Alte Fährgut“, zu. Ein Instandsetzungs- und Modernisierungsvertrag mit dem Eigentümer des Grundstücks Friedrich-Wieck-Straße 18 (ehemaliges „Elbe-Hotel“), der auch entsprechende Fördermittelzusagen enthielt, wurde seitens der Stadt wegen Nichterfüllung gekündigt. Derzeit erfolgt eine Sanierung des Objekts. Nach genehmigter Bauplanung sind im Erdgeschoss drei Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen Wohnungen vorgesehen.

Die Zone und ihr Umfeld haben stark an Attraktivität für gewerbliche Zwecke gewonnen. Dies zeigt sich am regen Kundenzuspruch für die inzwischen vorhandenen gastronomischen und gewerblichen Angebote. Bei gleichbleibender mittlerer Wohnlage hat sich nach Auffassung des Gutachterausschusses die Geschäftslage (mindestens) um einen halben Sprung von „einfach“ auf „einfach bis mittel“ verbessert. Des Weiteren ist maßnahmenbedingt statt eines „unzureichenden“ nunmehr von einem „guten“ Erschließungszustand auszugehen.

Die Zone liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

#### **5.6.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstückes**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut – stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere
Geschäftslage	einfache bis mittlere
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie gemischte Baufläche (M)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,9
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II bis III
Bauweise	offen
Erschließungszustand	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

#### **5.6.2.2 Wertermittlung**

##### **5.6.2.2.1 Vergleichswertverfahren**

Für die Endwertzone 6 liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute wie auch bebaute Grundstücke vor. Wegen der Eigenart der Endwertzone können auch keine adäquaten Vergleichsgebiete im Stadtgebiet aufgefunden werden. Von daher scheidet das

Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke sowie auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus.

### **5.6.2.2.2 Komponentenverfahren**

Für die Endwertzone ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Verbesserung der Geschäftslage. Darüber hinaus erfahren die Grundstücke einen allgemeinen Sanierungsvorteil. Eine sanierungsbedingte Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke ist nicht eingetreten. Ebenso wenig ergibt sich ein Aufzonungsvorteil. Art und Maß der baulichen Nutzung haben sich nicht verändert.

#### **... Verbesserung der Geschäftslage der Endwertzone Elbehotel/ehemaliges Fährgut**

Der Einsatz der Sanierungsmittel zur denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Bebauung verbessern die Ansehnlichkeit und steigern die Attraktivität des alten Dorfkerns. Das Sanierungsgebiet hat sich dadurch zu einer Sehenswürdigkeit von überregionalem Interesse entwickelt. Dies zeigt sich auch daran, dass im Sanierungsgebiet ein Haltepunkt für touristische Stadtrundfahrten angelegt worden ist. Dem erhöhten Besucher- bzw. Kundenaufkommen wurde durch den Bau eines öffentlichen Parkplatzes in der Nähe der Bewertungszone Rechnung getragen. Die Sanierungsmaßnahmen fördern eine bessere Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit der ansässigen Betriebe.

Der gesteigerten Geschäftslage wird mit einem halben Sprung des relativen Wertunterschieds zwischen einfacher und mittlerer Geschäftslage von 26,2 % (s. Abschnitt 4.2.3.2), also mit 13,1 % Rechnung getragen. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 183,50 EUR/m<sup>2</sup> lagebedingt eine sanierungsbedingte Steigerung des Bodenwerts von

$$183,50 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{13,1}{100} = 24,04 \text{ EUR/m}^2.$$

Es wird unterstellt, dass diese lagebedingte Erhöhung des Bodenwerts auch die maßnahmenbedingte Verbesserung des Erschließungszustandes von „unzureichend“ auf „gut“ mit erfasst.

#### **... allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege subjektiver Schätzung zu 5 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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).

### **... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert**

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut – ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	183,50 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich Verbesserung der Geschäftslage	24,04 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>212,54 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### **5.6.2.2.3 Modell Niedersachsen**

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine zweite unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	grundlegend instandsetzungs- u. sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet) (8)	8	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung (7)	7
Struktur, Eigentums-verhältnisse, innere Erschließung (Objekt)	Grundstückszuschnitt zum Teil ungünstig (2), Erschließungszustand unzureichend (6) > Einstufung Klasse 4	4	einzelne Maßnahmen (2), Verbesserung der Erschließungssituation (4) > Einstufung Klasse 3	3
Nutzung (Objekt)	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen (4),	4	einzelne Maßnahmen (2)	2
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur insgesamt verbessерungsbedürftig (5), Parkmöglichkeiten nicht im ausreichendem Umfang (6), > Einstufung Klasse 5,5	5,5	Ausbau von Fuß- und Radwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4), Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5) > Einstufung Klasse 4,5	4,5
	Summe:	21,5	Summe:	16,5
	Mittel:	<b>5,38</b>		<b>4,13</b>

Mit dem Wertepaar (5,38 | 4,13) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (s. Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich sodann der vorläufige zonale Endwert der Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut – nach dem Modell Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	183,50 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	5,38
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,13
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	14,8 % 27,16 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>210,66 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.6.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 6

Die vorläufigen Vergleichswerte des Komponentenverfahrens und des Modells Niedersachsen werden mit demselben Gewicht verwendet. Ein unabhängiges Vergleichswertverfahren kommt wegen fehlender Vergleichspreise nicht zur Anwendung.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	212,54 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	212,54 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	210,66 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	210,66 EUR/m <sup>2</sup>
		2,0	423,20 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnis:			<b>211,60 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gemittelte Vergleichswert von 211,60 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der zonale Endwert der Zone 6 – Elbehotel/ehemaliges Fährgut – am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

**211,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.7 Zone 7 – Grundstraße

### 5.7.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 7

#### 5.7.1.1 Qualitätsbestimmung

##### 5.7.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen in der Zone und ihrer unmittelbaren Umgebung folgende städtebaulichen Missstände vor:

- schwere bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- sehr starke Sanierungsbedürftigkeit von über 50 % der Gebäude,
- kein Innen-WC in rund der Hälfte aller Wohnungen,
- Einzelofenheizung in über 90 % der Gebäude,
- erheblich störende Abgas- und Lärmemissionen der Grundstraße,
- weitere Gefährdung der baulichen Struktur wegen des fortschreitenden Zerfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der desolaten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und der unwirtlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (ca. 160 im Sanierungsgebiet).

##### 5.7.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Zur Zone gehören die Grundstücke Grundstraße 4, 6 bis 9, 11 bis 24 und 26.

Die Abgrenzung der Zone erfolgt nach der Qualität der Grundstücke entsprechend der örtlichen Verhältnisse. Die Zone besteht im Wesentlichen aus an der Grundstraße gelegenen Grundstücken, die mit überwiegend giebelständigen ehemaligen Bauernhäusern mit zwei Vollgeschossen und zum Teil ausgebauten bzw. ausbaubaren Satteldach bebaut sind. Es sind sowohl Mauerwerks- als auch Fachwerkbauten anzutreffen. Als dreigeschossiger, massiver Gründerzeitbau mit Klinkerfassade und straßenseitigem Turmerker stellt das Grundstück Grundstraße 17 eine Ausnahme dar. Das mit reichhaltigen Verzierungen versehene Gebäude Grundstraße 26 mit dem Leonhardi-Museum ist ein architektonisches Kleinod von gesamtstädtischer Bedeutung.

Die Grundstraße hat überragende verkehrliche Bedeutung. Sie verbindet den elbnahen Stadtbereich mit den nordöstlichen Stadtteilen Dresdens. Durch die hohe Verkehrsbelastung erleiden die anliegenden Grundstücke starke Lärm- und Abgasimmissionen, die im Einmündungsbereich der Grundstraße in den Körnerplatz zu Hauptverkehrszeiten durch

Fahrzeugrückstaus noch verstärkt werden. Diese Belastungen werden noch durch die Troglage der Grundstraße erhöht.

In den Jahren 1990 bis 2001 wurde die Grundstraße einschließlich der Gehwege komplett ausgebaut. Für den Ausbau wurden keine städtebaulichen Sanierungsmittel eingesetzt. Durch den Ausbau bewirkte Bodenwertsteigerungen sind dementsprechend nicht sanierungsbedingt und im Ausgleichsbetrag nicht zu berücksichtigen. Der zonale Anfangswert ist daher auf den aktuellen Ausbauzustand der Grundstraße abzustellen.

Planungsrechtlich rechnen die von der Grundstraße erschlossenen Anteile des baureifen Landes zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise. Die Grundstücke haben aufgrund ihrer Immissionslage nur eine einfache Lagegunst für Wohnzwecke. Trotz einiger vorhandener Läden ist eine eigenständige Geschäftslage in der Anfangswertzone nicht gegeben. Der Erschließungszustand der Grundstücke ist – aufgrund des aktuellen Ausbauzustandes der Grundstraße – ausreichend.

#### **5.7.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 7 – Grundstraße – stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

<b>Zonales Anfangswertgrundstück Zone 7 – Grundstraße</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	einfache
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Grundstücksgestalt	Tiefe 20 m
Erschließungszustand	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.7.1.2 Wertermittlung

#### 5.7.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Ermittlungsstichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus der Anfangswertzone vor. Die Grundstücke sind dort seit längerem bebaut. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise für den fraglichen Zeitraum aus dem übrigen Sanierungsgebiet oder aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden.

#### 5.7.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrfach aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung der allgemeinen Wertverhältnisse datiert vom 01.01.2002.

Der für die Anfangswertzone 7 – Grundstraße – zutreffende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Werte in DM/m <sup>2</sup> / EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	350 und 200/178,95 und <b>102,26</b>	W II
01.10.1993	350 und 200/178,95 und <b>102,26</b>	W II
01.10.1995	350 und 250/178,95 und <b>127,82</b>	W II
01.01.1997	300 / <b>153,39</b>	W II
01.01.1999	300 / <b>153,39</b>	W II
01.01.2002	<b>130</b>	W II 0,7

Zur Tabelle ist anzumerken, dass in den Jahren 1993 und 1995 noch eine Unterteilung in zwei Wertzonen vorgenommen worden ist. Für den südlichen Bereich der Grundstraße steht dabei der höhere und für den nördlichen Bereich der niedrigere Bodenrichtwert. Ab dem Jahre 1997 wurde diese Trennung aufgegeben.

Für den weiteren – nördlich anschließenden Verlauf der Grundstraße ist außerhalb des Sanierungsgebiets ein separater Bodenrichtwert ausgewiesen. Dessen Wertentwicklung ist für die Fortschreibung des besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts mit heranzuziehen. Die Wertentwicklung stellt sich seit dem 01.01.1993 wie dar:

Stichtag	Werte DM/m <sup>2</sup> / EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	150-200 / 76,69- <b>102,26</b>	W II 11
01.01.1995	250-300 / 127,82- <b>153,39</b>	W II 11
01.01.1997	250-300 / 127,82- <b>153,39</b>	W II 11
01.01.1999	300 / <b>153,39</b>	W II 11
01.01.2002	<b>130</b>	W II 11
01.10.2003	130	W II 11
01.10.2005	115	W II 11
01.01.2007	115	W II 11
01.01.2009	90	W II 11
01.01.2011	100	W EFH I-II o 30 675
01.01.2013	100	W EFH I-II o 30 675

Beide Bodenrichtwerte zeigen in den Jahren 1993 bis 2002 den gleichen – jeweils fett hervorgehobenen – Verlauf. (Beim sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert wurden für den Vergleich die für den nördlichen Bereich maßgeblichen Werte herangezogen). Hinsichtlich des Ausbaus der Grundstraße haben sowohl ihr im Sanierungsgebiet gelegener Teil wie auch ihr außerhalb des Sanierungsgebiets nördlich anschließender Teil über den gesamten Betrachtungszeitraum von 1993 bis 2014 hinweg das gleiche Schicksal genommen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass zum Zeitpunkt 01.01.2013 der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert – der auf den aktuellen Ausbauzustand abzustellen ist (s. Abschnitt 5.7.1.1.2) – ebenfalls mit

### **100 EUR/m<sup>2</sup>**

angemessen ist. Die wertbeeinflussenden Merkmale beider Bodenrichtwerte können ohne weiteres gleich gesetzt werden.

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem 01.01.2013 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für Grundstückstypen des individuellen Wohnungsbaus berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2). Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich danach zum 16.01.2014 zu

$$100 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 \text{ [Indexwert 2014]}}{102,5 \text{ [Indexwert 2013]}} = \mathbf{100,98 \text{ EUR/m}^2}.$$

### **5.7.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus der Bewertungszone die in der folgenden Tabelle aufgeführten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Die zugehörigen Grundstücke weisen mit dem zonalen Anfangswertgrundstück – abgesehen von der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass

die Kaufpreise den außerhalb der Sanierung erreichen aktuellen Ausbauzustand der Grundstraße berücksichtigen. Nach Abspaltung des jeweiligen Wertanteils der baulichen Anlagen sind beim Bodenanteil nur Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Dies geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.2.3.2). Die Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohnbaugrundstücke berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2.5).

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bauland (m <sup>2</sup> )	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m <sup>2</sup>	GFZ-Anpassung auf 0,7 EUR/m <sup>2</sup>	BRW-Index 01.01.2002 =100	Lageanpassung	Wert in EUR/m <sup>2</sup> zum 16.01.2014	Gewicht p	Werte ohne Ausreißer	Zur Auswertung geeignet?	ungewöhnliche o. persönliche Verhältnisse gem. § 7 ImmoVertV	
2072/2003	12.12.2003	76.800	850	450	0,65	124.400	0,62	80,26	83,34	99,9	1,0	86,35	1,0	86,35	ja	Gebäude i. Rohbau	
4672/2005	02.11.2005	27.300	380	200	0,91	36.500	0,75	37,23	86,01	101,8	1,0	87,45	1,0	87,45	ja		
3687/2006	05.12.2006	10.000	350	350	0,78	61.200	0,16	21,24	20,15	101,6	1,0	20,53	0,0		nein	Nachlassverwertung	
0006/2007	23.02.2007	25.000	260	260	0,57	47.100	0,53	69,00	76,87	101,4	1,0	78,46	1,0	78,46	ja		
0031/2007	09.03.2007	28.000	350	350	0,78	61.200	0,47	61,60	58,44	101,4	1,0	59,65	0,0		nein	1	
2932/2008	01.10.2008	174.000	350	350	0,60	153.600	1,13	147,27	159,54	101,1	1,0	163,33	0,0		nein	Verwandtschaft	
4349/2012	30.11.2012	25.000	500	380	1,60	25.000	.....	.....	.....	101,5	1,0	.....	0,0	.....	nein	GS-Übernahme unklar	
													495,77	3	252,26		
1 Ausschluss des Vergleichspreises, da nahe an der Ausschlussgrenze; die verbleibenden Vergleichspreise streuen unerheblich													Mittel:	82,63			
													Ausreißer > Mittel + 30%	107,42			
													Ausreißer < Mittel - 30%	57,84			
* automatisierte Kaufpreissammlung VfF-AKuK													Mittel ohne Ausreißer:	84,09 EUR/m <sup>2</sup>			

Tabelle : Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Nach Ausschluss von Kaufpreisen wegen Besonderheiten verbleiben drei Vergleichspreise. Sie ergeben nach arithmetischer Mittelbildung einen vorläufigen Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 von

**84,09 EUR/m<sup>2</sup>.**

#### 5.7.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Die Werthöhe für Zone 7 zur Sicherheit mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (s. Kap. 4.2.2.4). Den Gutachtern waren hierfür die Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens auf Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke nicht bekannt. Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück „Grundstraße“ am Stichtag der Schätzung 19.03.2010 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5
Schätzung EUR/m <sup>2</sup>	90	100	90	80	85

Der sich daraus ergebende arithmetische Mittelwert von 89,00 EUR/m<sup>2</sup> wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell genutzte Wohngrundstücke (s. Abschnitt 4.2.2.5) an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst. Daraus ergibt sich der vorläufige Vergleichswert durch intersubjektive Schätzung zum 16.01.2014 zu

$$89,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 \text{ [Index 2014]}}{100,7 \text{ [Index 2010]}} = \mathbf{91,47 \text{ EUR/m}^2}.$$

### 5.7.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 7

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren erhält nur das Gewicht „0,7“. Der besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist zwar geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV, muss aber auf deduktivem Wege aus vergangener Entwicklung geschlussfolgert werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält nur das Gewicht „0,2“. Der Mittelwert ermittelt sich aus nur drei Vergleichspreisen. Deren Streuung ist allerdings nur unerheblich.

Der vorläufige Vergleichswert durch intersubjektive Schätzung das Gewicht von „0,3“. Die Streuung der Einzelschätzung ist nicht erheblich.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Bodenrichtwertverfahren	100,98 EUR/m <sup>2</sup>	0,7	70,69 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke	84,09 EUR/m <sup>2</sup>	0,2	16,82 EUR/m <sup>2</sup>
Intersubjektive Schätzung	91,47 EUR/m <sup>2</sup>	0,3	27,44 EUR/m <sup>2</sup>
		1,2	114,95 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>95,79 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 95,79 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 der zonale Anfangswert der Zone 7 – Grundstraße – zu

**96,00 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.7.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 7

### 5.7.2.1 Qualitätsbestimmung

#### 5.7.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

##### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

##### vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Förderung von Ordnungs- und Baumaßnahmen auf den Grundstücken Grundstraße 2, 6, 9, 12 und 14,

Der Ausbau der Grundstraße erfolgte nicht mit Städtebaufördermitteln.

#### 5.7.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Endwertzone 7 bleibt gegenüber der Anfangswertzone 7 unverändert. Es gehören weiterhin die Grundstücke Grundstraße 4, 6, 7, 8, 9, 11 bis 24 und 26 dazu.

Die Endwertzone ist in ihrer Grundstücksstruktur unverändert geblieben. Das Planungsrecht hat sich ebenfalls nicht geändert. Es handelt sich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet in offener Bebauung mit zumeist ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Die umgesetzten Maßnahmen haben dazu beigetragen, die stark desolate Bausubstanz zu sanieren und die Ausstattung zu verbessern. Die Maßnahmen konzentrieren sich allerdings nur auf die östliche Straßenseite. Besonders erwähnenswert ist die mit erheblichen Fördermitteln ermöglichte umfassende Modernisierung und Instandsetzung des historischen Leonhardi-Museums. Die Bewertungszone hat gewiss an Attraktivität gewonnen.

Das baureife Land der Zone besitzt, insbesondere aufgrund seiner Immissionslage, allerdings auch weiterhin nur eine einfache Lagegunst für Wohnzwecke. Eine ausgebildete Geschäftslage ist weiterhin nicht gegeben. Der Erschließungszustand ist ausreichend.

### **5.7.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks – Grundstraße**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks Zone 7 - Grundstraße - stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 7 - Grundstraße</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	einfache
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Grundstücksgestalt	Tiefe 20 m
Erschließungszustand	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### **5.7.2.2 Wertermittlung**

#### **5.7.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus der Bewertungszone keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise von unbebauten Grundstücken vor. Aus dem übrigen Sanierungsgebiet liegen auch keine für den Preisvergleich geeigneten Kaufpreise vor. Jedoch können für den genannten Zeitraum außerhalb des Sanierungsgebiets in der Grundstraße und in der Pillnitzer Landstraße fünf Kaufpreise für unbebaute Grundstücke angegeben werden. Die zugehörigen Grundstücke weisen annähernd übereinstimmende Merkmale mit dem zonalen Endwertgrundstück auf. Sie müssen lediglich im Maß der baulichen Nutzung und geringfügig in der Lage angepasst werden. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel von Seele (s. Abschnitt 4.2.3.2). Der Lageausgleich wird sachverständig geschätzt. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages erfolgt mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohngrundstücke.

Kauffälle, unbebaut															* Annmerkungen	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)							Wert zum Stichtag 16.01.2014 = 103,5	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt (W)							
	Kaufpreis (KP), bwU bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Boden-preis-index		wertr. GFZ(W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	gewichtete Vergleichspreise		
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m²	01.01.2002=100	Wert Sp 3 x 103,5	0,7	Lageanpassungsfaktor		p				
3985/2008	88.000	800	110,00	22.12.08	0,4	frei	0,00	101,1	112,61	154,84	0,95	1,0	147,10	-		
1245/2010	60.000	403	148,88	19.05.10	0,5	frei	0,00	100,7	153,02	195,53	0,95	1,0	185,75	-		
1918/2012	28.630	330	86,76	12.07.12	0,4	frei	0,00	101,5	88,47	121,64	0,95	1,0	115,56	1,0	115,56	
3951/2012	9.750	390	25,00	13.10.12	0,7	frei	0,00	101,5	25,49	25,49	1,00	1,0	25,49	-	1	
5274/2012	37.000	542	68,27	17.12.12	0,5	frei	0,00	101,5	69,61	83,53	0,95	1,0	79,36	1,0	79,36	
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 7 ImmoWertV: 1 KF 3951/2010 - PKW-Stellplatz																
Mittel: 110,65    2,0    194,92 Mittel + 30% 143,85 Mittel - 30% 77,46 Mittel ohne Ausreißer: 97,46 €/m²																
Standardabweichung des Mittels: +/- 18,10 €/m²																

Tabelle: Bodenwertanteile aus unbebauten sanierungsbeeinflussten Kauffällen

Von den fünf ausgewerteten Kaufpreisen sind aufgrund der erheblichen Streuung lediglich zwei geeignet. Deren Mittel ergibt nach dem Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke einen vorläufigen Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 in Höhe von

**97,46 EUR/m².**

### 5.7.2.2.2 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für die Endwertzone 7 – Grundstraße – liegen für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können aus dem übrigen Sanierungsgebiet entsprechend geeignete Kaufpreise angegeben werden. Indes liegen für den weiteren Verlauf der Grundstraße außerhalb des Sanierungsgebiets Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor, die sich für eine Auswertung eignen. Die zugehörigen Grundstücke stimmen bis auf den Umstand der Bebauung annähernd mit der Qualität des zonalen Endwertgrundstücks überein.

Nach Abspaltung des jeweiligen Wertanteils der baulichen Anlagen sind beim Bodenanteil noch Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung, in der Lage sowie im abgabenrechtlichen Zustand zu berücksichtigen. Ferner sind noch Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag auszugleichen. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung werden mit der Formel von Seele erfasst (s. Abschnitt 4.2.3.2). Die Lageanpassung wird sachverständlich geschätzt. Die für das Jahr 2007 angegebenen Kaufpreise sind unter Umständen straßenausbaubeurtragspflichtig anzusetzen. Die Straßenausbaubeitragssatzung Dresdens wurde erstmalig zum 01.03.2008 und endgültig mit

Aufhebungssatzung vom 28.01.2010 rückwirkend zum 19.12.1996 aufgehoben. Die fraglichen Kaufpreise werden daher nach Vorauswertung nicht weiter verwendet. Die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohngrundstücke berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 0,7 EUR/m²	BRW-Index 01.01.2002 = 100	Lageanpassung	Wert in EUR/m² zum 16.01.2014 = 103,5	Gewicht p	Werte ohne Ausreißer	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
4439/2007	23.02.2007	182.500	620	620	0,70	221.600	0,82	82,36	82,36	101,4	0,95	79,86	0		ja	
266/2007	30.04.2007	116.500	1.460	750	0,40	163.400	0,71	81,99	112,74	101,4	0,95	109,32	0		ja	
1367/2007	03.09.2007	330.000	1.330	900	1,00	353.800	0,93	93,27	79,28	101,4	0,95	76,88	0		ja	
2109/2008	20.05.2008	90.000	595	595	0,30	98.300	1,02	122,31	203,85	101,1	0,95	198,26	0		ja	
3927/2008	03.09.2008	86.500	330	330	0,80	100.900	0,86	102,87	96,44	101,1	0,95	93,80	1,0	93,80	ja	
573/2009	20.03.2009	108.800	950	540	0,29	134.000	0,81	73,07	124,73	100,8	0,95	121,67	1,0	121,67	ja	
1154/2009	08.06.2009	170.000	966	966	0,68	287.300	0,59	53,25	54,04	100,8	0,95	52,71	0		ja	
1766/2009	16.07.2009	204.000	1.010	900	0,54	335.300	0,61	54,76	62,87	100,8	0,95	61,33	0		ja	
2714/2009	28.08.2009	114.500	1.169	900	0,70	174.500	0,66	59,05	59,05	100,8	0,95	57,60	0		ja	
4458/2009	27.10.2009	198.000	760	760	0,33	156.900	1,26	113,58	177,25	100,8	0,95	172,89	0		ja	
863/2011	06.05.2011	349.200	1.450	750	0,80	277.200	1,26	125,97	118,10	100,5	0,95	115,54	1,0	115,54	ja	
3770/2011	15.07.2011	210.000	560	560	0,46	179.500	1,17	116,99	147,51	100,5	0,95	144,32	1,0	144,32	ja	
107H/2012	21.05.2012	167.600	1.433	1.000	0,22	90.000	1,86	111,73	233,62	101,5	0,95	226,32	0		ja	
1175/2012	24.05.2012	62.800	880	300	0,70	109.400	0,57	57,40	57,40	101,5	0,95	55,61	0		ja	
2219/2012	21.08.2012	75.500	1.050	675	0,20	91.600	0,82	82,42	185,45	101,5	0,95	179,65	0		ja	
774/2013	02.04.2013	19.200	210	210	0,60	35.400	0,54	54,24	58,76	102,5	0,95	56,36	0		ja	
1453/2013	25.06.2013	84.600	2.030	750	0,50	104.000	0,81	81,35	97,62	102,5	0,95	93,64	1,0	93,64	ja	
												1895,76	5	568,97		
												Mittel: 111,52				
												Ausreißer > Mittel + 30% 144,97				
												Ausreißer < Mittel - 30% 78,06				
												Mittel ohne Ausreißer: 113,79 EUR/m²				

Tabelle: Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsbeeinflussten Kauffällen

Die nach Vorauswertung verbleibenden fünf Vergleichspreise mit den Reg.-Nrn. 3927/2008, 573/2009, 863/2011, 3770/2011 und 1453/2013 ergeben nach Mittelbildung zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 einen vorläufigen Vergleichswert in Höhe von

**113,79 EUR/m²**

Trotz nicht unerheblicher Streuung der verbliebenen Vergleichspreise erfolgt kein weiterer Ausschluss. Die Vergleichspreise bewegen sich noch im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

### 5.7.2.2.3 Komponentenverfahren

Für die Endwertzone ergibt sich nach dem Komponentenverfahren lediglich ein allgemeiner Sanierungsvorteil. Eine Verbesserung der Wohnlage ist sanierungsbedingt nicht eingetreten. Ein Geschäftslage nicht gegeben. Nochmals sei darauf hingewiesen, dass die durch den Ausbau der Grundstraße erzeugten Bodenwerterhöhungen nicht sanierungsbedingt sind und im zonalen Anfangswert berücksichtigt werden.

### **... allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege subjektiver Schätzung zu 5 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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).

### **... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert**

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 7 – Grundstraße – ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	96,00 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>101,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### **5.7.2.2.4 Modell Niedersachsen**

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung. Bei der Einstufung ist zu berücksichtigen, dass der Ausbau der Grundstraße außerhalb der förmlichen Sanierung erfolgt ist.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (4) Instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (5) > Einstufung 4,5	4,5	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (3)	3
Struktur, Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	2	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen (2)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (1)	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (3),	3	einzelne Ergänzungen (2)	2
	Summe:	11,5	Summe:	7,0
	Mittel:	<b>2,88</b>		<b>1,75</b>

Mit dem Wertepaar (2,88 | 1,75) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (s. Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. errechnet werden. Danach ergibt sich der vorläufige zonale Endwert der Zone 7 – Grundstraße – am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	96,00 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	2,88
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,75
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	6,4 % 6,14 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>102,14 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.7.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 7

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke erhält das Gewicht „0,1“. Die Anzahl der Vergleichspreise mit zwei ist nicht ausreichend. Beide Preise weichen ziemlich voneinander ab.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke erhält das Gewicht „0,1“. Die Anzahl der Vergleichspreise ist mit fünf gerade ausreichend. Die Preise streuen nicht unerheblich.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Komponentenverfahren erhält das Gewicht „0,9“. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist ausschließlich intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Modell Niedersachsen erhält das Gewicht „0,8“. Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken	97,46 EUR/m <sup>2</sup>	0,1	9,75 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke	113,79 EUR/m <sup>2</sup>	0,1	11,38 EUR/m <sup>2</sup>
Komponentenverfahren	101,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,9	90,90 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	102,14 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	81,71 EUR/m <sup>2</sup>
		1,9	193,74 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>101,97 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert von 101,97 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 der zonale Endwert der Zone 7 – Grundstraße – zu

**101,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.8 Zone 8 – Körnerweg

### 5.8.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts Zone 8

#### 5.8.1.1 Qualitätsbestimmung

##### 5.8.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen in der Zone folgende städtebaulichen Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- von den vorhandenen sechs Wohneinheiten haben nur die Hälfte ein Innen-WC, zwei ein Bad und vier eine Offenheizung.

##### 5.8.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Zur Zone gehören die Grundstücke 18/1, 17/1 (Teilfläche), 17a und 314. Die Grundstücke befinden sich ausschließlich nordwestlich des Körnerwegs. Die gegenüberliegenden Grundstücke liegen außerhalb des Sanierungsgebiets.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie reines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) von mittlerer Wohnlage. Eine Lagegunst für Geschäftszwecke ist nicht gegeben. Der Erschließungszustand ist ausreichend.

##### 5.8.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks Körnerweg

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 8 - Körnerweg - stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

<b>Zonales Anfangswertgrundstück Zone 8 – Körnerweg</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie reines Wohngebiet (WR)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Grundstücksgestalt	Tiefe 20 m
Erschließungszustand	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.8.1.2 Wertermittlung

#### 5.8.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Ermittlungsstichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus der Bewertungszone vor. Ebenso wenig können sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise für Grundstücke entsprechender Qualität, insbesondere Lage, für den fraglichen Zeitraum aus dem übrigen Sanierungsgebiet oder aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden.

#### 5.8.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrmals aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung datiert vom 01.01.2002.

Der für die Anfangswertzone 8 – Körnerweg – zutreffende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m <sup>2</sup> / EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	300/153,39	W II
01.10.1993	300/153,39	W II
01.10.1995	350/178,95	W II
01.01.1997	350/178,95	W II
01.01.1999	350/178,95	W II
01.01.2002	170	W II

Die Merkmale des zugrunde liegenden (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstücks zum aktuellen Stichtag 01.01.2002 stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks überein. Für letzteres wurde lediglich als (weiteres) Maß der baulichen Nutzung die lagegemäße GFZ von 0,5 hinzugefügt. Der Bodenrichtwert bedarf nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages.

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohngrundstücke berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2). Zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 ergibt sich danach der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$170,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 \text{ [Index 2014]}}{100 \text{ [Index 2002]}} = \mathbf{175,95 \text{ EUR/m}^2}.$$

#### 5.8.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag liegen aus der Bewertungszone keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise bebauter Grundstücke aus dem übrigen Sanierungsgebiet und aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten herangezogen werden. Dementsprechend scheidet das Verfahren aus.

#### 5.8.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Da wegen fehlender Vergleichspreise für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts bislang nur das Bodenrichtwertverfahren angewendet werden kann, wird die Werthöhe mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert. Dies wurde am 19.03.2010 durchgeführt. Den Gutachtern war demnach das Ergebnis des Bodenrichtwertverfahrens vorab nicht bekannt.

Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück „Körnerweg“ zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5
Schätzung EUR/m <sup>2</sup>	160	150	150	160	160

Der sich daraus ergebende arithmetische Mittelwert von 156,00 EUR/m<sup>2</sup> wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell genutzte Wohngrundstücke (s. Abschnitt 4.2.2.5) an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtages angepasst. Daraus ergibt sich der vorläufige Vergleichswert durch intersubjektive Schätzung zum 16.01.2014 zu

$$156,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 [\text{Index } 2014]}{100,7 [\text{Index } 2010]} = \mathbf{160,34 \text{ EUR/m}^2}$$

Der Wert weicht rund zehn vom Hundert vom vorläufigen Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens ab. Dieser erscheint nach Auffassung des Gutachterausschusses dennoch plausibel.

### 5.8.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 8

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren erhält das Gewicht „1,0“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Qualitätsunterschiede waren keine auszugleichen. Die Konjunkturanpassung ist nur unerheblich.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Streuung der Einzelschätzungen ist moderat.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Bodenrichtwertverfahren	175,95 EUR/m <sup>2</sup>	1,0	175,95 EUR/m <sup>2</sup>
Intersubjektive Schätzung	160,34 EUR/m <sup>2</sup>	0,3	48,10 EUR/m <sup>2</sup>
		1,3	224,05 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnis:			<b>172,35 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 172,35 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich am Wertermittlungstichtag 16.01.2014 der zonale Anfangswert der Zone 8 – Körnerweg – zu

**172,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.8.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 8

### 5.8.2.1 Qualitätsbestimmung

#### 5.8.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

##### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

##### vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Förderung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück Körnerweg 7.

Weitere Sanierungsmaßnahmen erfolgten nicht.

#### 5.8.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Endwertzone bleibt gegenüber der Anfangswertzone unverändert. Es gehören weiterhin die Flurstücke 18/1, 17/1 (Teilfläche), 17a und 314 dazu.

Die Zone ist in ihrer Grundstücksstruktur unverändert geblieben. Das Planungsrecht hat sich ebenfalls nicht verändert. Die Grundstücke gehören weiterhin zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie reines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Beide Häuser der Bewertungszone sind saniert, eine Maßnahme wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Die Endwertzone partizipiert von der sanierungsbedingt gestiegenen Attraktivität und städtebaulichen verbesserten Funktion des nahen Körnerplatzes. Gleichwohl verbleibt das baureife Land in mittlerer Wohnlage. Eine Geschäftslage ist weiterhin nicht gegeben. Der Erschließungszustand ist nach wie vor ausreichend.

### 5.8.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks Zone 8 - Körnerweg - stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

Zonales Endwertgrundstück Zone 8 – Körnerweg	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie reines Wohngebiet (WR)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Grundstücksgestalt	Tiefe 20 m
Erschließungszustand	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.8.2.2 Wertermittlung

#### 5.8.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus der Bewertungszone keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise von unbebauten Grundstücken vor. Aus dem übrigen Sanierungsgebiet liegen auch keine für den Preisvergleich geeigneten Kaufpreise vor. Jedoch können für den genannten Zeitraum außerhalb des Sanierungsgebiets in der nordöstlich des Körnerwegs verlaufenden Schillerstraße zwei sanierungsbeeinflusste Kaufpreise für unbebaute Baugrundstücke angegeben werden.

Der betreffende Bereich der Schillerstraße ist hinsichtlich der lageprägenden Merkmale und Lärm und Aussicht ins Elbtal vergleichbar mit dem Körnerweg. Die beiden Vergleichsgrundstücke weisen annähernd übereinstimmende Merkmale mit dem zonalen Endwertgrundstück auf. Die Kaufpreise müssen lediglich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geringfügig angepasst werden. Außerdem sind die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages zu berücksichtigen. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel von Seele (s. Abschnitt 4.2.3.2). Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages erfolgt mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohngrundstücke.

Kauffälle, unbebaut															* Anmerkungen
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)							Wert zum Stichtag 16.01.2014 = 103,5	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt (W)						
	Kaufpreis (KP), bwU bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Boden-preis-index		wertr. GFZ(W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	gewichtete Vergleichspreise	
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m²	01.01.2002=100	Wert Sp 3 x 103,5	0,5	Lageanpassungsfaktor		p			
2869/2007	130.000	1080	120,37	01.03.07	0,4	frei	0,00	101,4	122,86	138,22	1,0	1,0	138,22	1,0	138,22
145/2009	180.000	910	197,80	22.01.09	0,4	frei	0,00	100,8	203,10	228,49	1,0	1,0	228,49	0,5	114,24 <span style="color:red">1</span>
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 7 ImmoWertV: 1 bedingt auswertbar --> Zwangsversteigerung															Mittel: 183,35 <span style="background-color:#92D050;">1,5</span> <span style="background-color:#92D050;">252,47</span>
Mittel + 30% 238,36 Mittel - 30% 128,35 <b>Mittel ohne Ausreißer: 168,31 €/m²</b>															
Standardabweichung des Mittels: +/- 39,72 €/m²															

Tabelle: Bodenwertanteile aus unbebauten sanierungsbeeinflussten Kauffällen

Der Kaufpreis mit der Reg.-Nr. 145/2009 ist in einer Zwangsversteigerung zustande gekommen und aufgrund seiner Höhe nur bedingt verwertbar. Bei der Mittelbildung wird daher mit halbem Gewicht verwendet. Die gewogene Mittelbildung ergibt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 einen vorläufigen Vergleichswert in Höhe von

**168,31 EUR/m².**

### 5.8.2.2.2 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für die Endwertzone 8 – Körnerweg – liegen für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebauten Grundstücke vor. Ebenso wenig können aus dem übrigen Sanierungsgebiet sowie aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten geeignete Kaufpreise für den Preisvergleich angegeben werden.

### 5.8.2.2.3 Komponentenverfahren

Für die Endwertzone ergibt sich nach dem Komponentenverfahren lediglich ein allgemeiner Sanierungsvorteil. Eine Verbesserung der Wohnlage ist sanierungsbedingt nicht eingetreten. Eine Geschäftslage nicht gegeben.

#### ... allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege subjektiver Schätzung zu 5 EUR/m² Grundstücksfläche 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).

#### **... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert**

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 8 – Körnerweg – ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	172,50 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>177,50 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### **5.8.2.2.4 Modell Niedersachsen**

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	geringe Mängel (2), mehrere einzelne Mängel (3) -> Einstufung Klasse 2,5	2,5	gezielte Behebung der Mängel (2)	2
Struktur, Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung (Objekt)	günstig (0), überwiegend günstig (1) -> Einstufung Klasse 0,5	0,5	keine Maßnahmen (0)	0
Nutzung (Objekt)	funktionsgerecht (0), überwiegend funktionsgerecht (1) -> Einstufung Klasse 0,5	0,5	keine Maßnahmen (0)	0
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbessерungsbedürftig (2)	2	einzelne Ergänzungen (2)	2
	Summe:	5,5	Summe:	4
	Mittel:	<b>1,38</b>		Mittel: <b>1,00</b>

Mit dem Wertepaar (1,38 | 1,00) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (s. Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. errechnet werden. Mit dieser ergibt sich sodann der vorläufige zonale Endwert der Zone 8 – Körnerweg – nach dem Modell Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	172,50 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	1,38
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,00
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	3,3 % 5,69 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>178,19 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.8.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 8

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke erhält das Gewicht „0,1“. Die Anzahl der Vergleichspreise mit zwei ist nicht ausreichend. Beide Preise weichen ziemlich voneinander ab. Einer ist nur bedingt geeignet.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Komponentenverfahren erhält das Gewicht „0,9“. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist ausschließlich intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Modell Niedersachsen erhält das Gewicht „0,8“. Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken	168,31 EUR/m <sup>2</sup>	0,1	16,83 EUR/m <sup>2</sup>
Komponentenverfahren	177,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,9	159,75 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	178,19 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	142,55 EUR/m <sup>2</sup>
		1,8	319,13 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>177,29 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert von 177,29 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 der zonale Endwert der Zone 8 – Körnerweg – zu

**177,00 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.9 Zone 9 – Veilchenweg

### 5.9.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 9

#### 5.9.1.1 Qualitätsbestimmung

##### 5.9.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen in der Zone folgende städtebaulichen Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- von den vorhandenen neun Wohnungen haben fünf kein Innen-WC und sechs kein Bad,
- mindestens sechs Wohnungen haben Einzelofenheizung,
- Gefährdung der baulichen Struktur wegen des fortschreitenden Zerfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der defekten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und unwirtlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (ca. 160 im Sanierungsgebiet).

##### 5.9.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Zur Zone 9 gehören die Grundstücke Veilchenweg 1, 4, 6, 8, 10 und 12.

Bei den Grundstücken Veilchenweg 4, 8, 10 und 12 handelt es sich um zweigeschossige Wohnhäuser konventioneller Bauart mit teilweise ausgebautem Satteldach. Die Grundstücke Veilchenweg 1 und 6 sind ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude, allerdings in Fachwerkbauweise. Die Häuser des Veilchenweges gehören ab Hausnummer 4 bereits zur Bebauung der ehemaligen Weinberge. Der Veilchenweg selbst ist Erschließungsstraße der am Elbhäng gelegenen Grundstücke.

Planungsrechtlich gehören die straßenbegleitenden, ebenen im Bauland gelegenen Grundstücksteile zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs.1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Dem baureifen Land wird eine mittlere Wohnlage zugeordnet. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Der Erschließungszustand der Grundstücke ist ausreichend.

### 5.9.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 9 - Veilchenweg - stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

<b>Zonales Anfangswertgrundstück Zone 9 – Veilchenweg</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Grundstücksgestalt	Tiefe 15 m
Erschließungszustand	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.9.1.2 Wertermittlung

#### 5.9.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Ermittlungsstichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus der Bewertungszone Veilchenweg vor.

Indes können aus dem übrigen Sanierungsgebiet die sanierungsunbeeinflussten Kauffälle unbebauter Grundstücke der Anfangswertzone 1 für einen Vergleich herangezogen werden. Beide Anfangswertzonen besitzen eine mittlere Wohnlage. Hinsichtlich der Nutzbarkeit ergeben sich jedoch für die Anfangswertzone 9 Nachteile, die in der relativ geringen Grundstücksgröße und der beginnenden Hanglage begründet sind. Außerdem ist die Erschließungssituation gegenüber der Anfangswertzone 1 vergleichsweise schlechter; beim Veilchenweg handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße. Diesen Umständen wird mit einem Abschlag von zehn vom Hundert auf die Vergleichspreise der Anfangswertzone 1 Rechnung getragen. Die Anpassung der Vergleichspreise bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird mit der Formel nach Seele vorgenommen (s. Abschnitt 4.2.3.2). Die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohnbaugrundstücke berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2.5).

Kauffälle, unbebaut															
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)							Wert zum Stichtag 16.01.2014 = 103,5	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt (W)						
	Kaufpreis (KP), bwU bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Boden-preis-index		wertr. GFZ(W)	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	gewichtete Vergleichspreise	* Annmerkungen
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		geschätzte Beiträge €/m²	01.01.2002=100	Wert Sp 3 x 103,5	0,7	Lageanpassungsfaktor		p			
2367/2002	1.000	7	142,86	05.06.02	0,7	frei	0,00	100,0	147,86	147,86	1,0	0,9	133,07	0,1	13,31 <b>1</b>
3203/2003	163.750	1250	131,00	30.01.03	0,7	frei	0,00	99,9	135,72	135,72	1,0	0,9	122,15	1,0	122,15
5230/2005	15.500	110	140,91	02.03.05	0,7	frei	0,00	101,8	143,26	143,26	1,0	0,9	128,94	1,0	128,94
1517/2007	4.500	30	150,00	02.12.07	0,7	frei	0,00	101,4	153,11	153,11	1,0	0,9	137,80	0,1	13,78 <b>1</b>
374/2010	83.600	550	152,00	07.04.10	0,9	frei	0,00	100,7	156,23	138,87	1,0	0,9	124,98	1,0	124,98
981/2010	225.000	1400	160,71	27.05.10	0,7	frei	0,00	100,7	165,18	165,18	1,0	0,9	148,66	1,0	148,66 <b>2</b>
2/2011	21.600	136	158,82	12.01.11	0,7	frei	0,00	100,5	163,56	163,56	1,0	0,9	147,21	1,0	147,21 <b>3</b>
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 7 ImmoWertV:									Mittel:	134,69	5,2	699,03			
1 geringes Gewicht, da Kleinstfläche									Mittel + 30%	175,09					
2 bereinigt um 9 %-ige Verkehrswertüberschreitung									Mittel - 30%	94,28					
3 KP hochgerechnet; Hinterland zu 50% des Baulandwertes									Mittel ohne Ausreißer:	134,43 €/m²					
Standardabweichung des Mittels: +/- 10,68 €/m²															

Tabelle: Bodenwertanteile aus unbebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Sämtliche Vergleichspreise sind für den Preisvergleich geeignet. Die Preise für die beiden Kleinstgrundstücke werden mit geringerem Gewicht berücksichtigt. Durch gewogene Mittelbildung ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von

**134,43 EUR/m².**

### 5.9.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrmals aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung datiert vom 01.01.2002.

Der für die Anfangswertzone 9 – Veilchenweg – zutreffende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m <sup>2</sup> / EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	250 / 127,82	W II
01.10.1993	250 / 127,82	W II
01.10.1995	350 / 178,95	W II
01.01.1997	350 / 178,92	W II
01.01.1999	350 / 178,92	W II
01.01.2002	150	W II 0,7

Die Merkmale des zugrunde liegenden (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstücks zum aktuellen Stichtag 01.01.2002 stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks überein. Der Bodenrichtwert bedarf nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages.

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohngrundstücke berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2). Zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 ergibt sich danach der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$150,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 \text{ [Index 2014]}}{100 \text{ [Index 2002]}} = \mathbf{155,25 \text{ EUR/m}^2}.$$

### 5.9.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 stehen aus der Endwertzone Veilchenweg keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Verfügung. Allerdings können aus der wohnlagemäßig vergleichbaren Anfangswertzone 1 zwei sanierungsunbeeinflusste Vergleichspreise herangezogen werden. Die nach Abspaltung der Wertanteile der baulichen Anlagen verbleibenden Bodenanteile am Kaufpreise sind allerdings wegen der bereits im vorletzten Abschnitt 5.9.1.2.1 dargelegten Qualitätsunterschiede anzupassen. Kauffall 2511/2002 ist hinsichtlich der Grundstücksgröße und Nutzbarkeit mit dem zonalen Anfangswertgrundstück Zone 9 direkt vergleichbar. Eine Hanglage ist nicht gegeben und die Erschließung ist vergleichsweise besser. Deshalb wird eine Lageanpassung von lediglich 5% vorgenommen. Die im Übrigen vorzunehmenden qualitäts- und konjunkturbedingten Anpassungen verlaufen ebenfalls entsprechend. Darüber können keine weiteren sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 0,7 EUR/m²	BRW-Index 01.01.2002 = 100	Lageanpassung	Wert in EUR/m² zum 10.01.2014=103,5	Gewicht p	Werte ohne Ausreißer	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
2511/2002	05.06.2002	306.000	220	220	1,39	229.000	1,34	213,80	160,73	100,0	0,95	158,04	1,0	158,04	ja Gebäude saniert
374/2010	07.04.2010	121.400	960	960	0,64	127.700	0,95	152,11	159,24	100,7	0,90	147,30	1,0	147,30	ja Gebäude teilsaniert
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK															
Mittel: <b>152,67</b> Ausreißer > Mittel + 30% 198,47 Ausreißer < Mittel - 30% 106,87 <b>Mittel ohne Ausreißer:</b> <b>152,67 EUR/m²</b>															

Tabelle: Bodenwertanteile aus bebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Die beiden Vergleichspreise sind für den Preisvergleich geeignet im Sinne von § 15 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV. Durch Mittelbildung ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 16.01.2014 ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von

**152,67 EUR/m².**

#### 5.9.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Da die Ergebnisse des Vergleichswertverfahrens mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und des Bodenrichtwertverfahrens mit ca. 13 % deutlich voneinander abweichen, werden zur weiteren Wertfindung die bereits am 19.03.2010 intersubjektiv geschätzten Bodenwerte herangezogen. Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück „Veilchenweg“ zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5
Schätzung EUR/m²	130	120	120	130	150

Der sich daraus ergebende arithmetische Mittelwert von 130,00 EUR/m² wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell genutzte Wohngrundstücke (s. Abschnitt 4.2.2.5) an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtages angepasst. Daraus ergibt sich der vorläufige Vergleichswert durch intersubjektive Schätzung zum 16.01.2014 zu

$$130,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 [\text{Index 2014}]}{100,7 [\text{Index 2010}]} = \mathbf{133,61 \text{ EUR/m}^2}.$$

Der Wert bestätigt die Größenordnung des vorläufigen Vergleichswertes nach dem Vergleichswertverfahrens unbebauter Grundstücke.

### 5.9.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 9

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke erhält das Gewicht „0,8“. Die Anzahl an Vergleichspreisen ist ausreichend. Ihre Streuung ist moderat. Allerdings ist der vorgenommene Qualitätsausgleich zwischen den Anfangswertzonen 1 und 9 mit Unsicherheit behaftet.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren erhält ebenfalls das Gewicht „0,8“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Qualitätsunterschiede waren keine auszugleichen. Die Konjunkturanpassung ist nur unerheblich. Allerdings weicht das Ergebnis von den fast übereinstimmenden Ergebnissen des Vergleichswertverfahrens unbebauter Grundstücke und des intersubjektiven Preisvergleichs ab.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von nur „0,1“. Die Kaufpreisanzahl ist nicht ausreichend. Der vorgenommene Qualitätsausgleich zwischen den Anfangswertzonen 1 und 9 ist mit Unsicherheit behaftet. Beide Vergleichspreise weichen deutlich voneinander ab.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Streuung der Einzelschätzungen ist moderat.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	134,43 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	107,54 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertverfahren	155,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	124,20 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke	152,67 EUR/m <sup>2</sup>	0,1	15,27 EUR/m <sup>2</sup>
Intersubjektive Schätzung	133,61 EUR/m <sup>2</sup>	0,3	40,08 EUR/m <sup>2</sup>
		2,0	287,09 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>143,55 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 143,55 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich am Wertermittlungstichtag 16.01.2014 der zonale Anfangswert der Zone 8 – Veilchenweg – zu

**144,00 EUR/m<sup>2</sup>**

## 5.9.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 9

### 5.9.2.1 Qualitätsbestimmung

#### 5.9.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

##### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

##### vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Förderung der Baumaßnahmen auf den Grundstücken Veilchenweg 1, 4, 6, 8 und 12.

Weitere Sanierungsmaßnahmen erfolgten dort nicht.

#### 5.9.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Endwertzone 9 bleibt gegenüber der Anfangswertzone 9 unverändert. Zur Zone gehören weiterhin die Grundstücke Veilchenweg 1, 4, 6, 8, 10 und 12.

Die Zone ist in ihrer Grundstücksstruktur unverändert geblieben. Das Planungsrecht hat sich ebenfalls nicht verändert. Die Grundstücke gehören weiterhin zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit vornehmlich zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Die Gebäude der Bewertungszone sind saniert, wobei fast alle der Baumaßnahmen durch öffentliche Mittel gefördert wurden. Die Maßnahmen haben dazu beigetragen, die Ansehnlichkeit der Grundstücke und damit auch ihre Nachbarschaftslage zu verbessern.

Das baureife Land ist weiterhin von mittlerer Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Der Erschließungszustand der Grundstücke ist ausreichend.

### **5.9.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 9 - Veilchenweg - stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 9 – Veilchenweg</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	mittlere
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Grundstücksgestalt	Tiefe 15 m
Erschließungszustand	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### **5.9.2.2 Wertermittlung**

#### **5.9.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus der Bewertungszone keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus dem übrigen Sanierungsgebiet sowie aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten für den Preisvergleich angegeben werden.

#### **5.9.2.2.2 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag liegen aus der Bewertungszone keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise von bebauten Grundstücken vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus dem übrigen Sanierungsgebiet sowie aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten für den Preisvergleich angegeben werden.

#### **5.9.2.2.3 Komponentenverfahren**

Für die Endwertzone ergibt sich nach dem Komponentenverfahren lediglich ein allgemeiner Sanierungsvorteil. Eine Verbesserung der Wohnlage ist sanierungsbedingt nicht eingetreten. Ein Geschäftslage nicht gegeben.

### **... allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege subjektiver Schätzung zu 5 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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).

### **... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert**

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 9 – Veilchenweg – ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	144,00 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>149,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### **5.9.2.2.4 Modell Niedersachsen**

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (4), instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (5) > Einstufung Klasse 4,5	4,5	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (3)	3
Struktur, Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1) bis ungünstig (3) > Einstufung Klasse 2,5	1,5	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht (1)	1	einzelne Maßnahmen (1)	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbessерungsbedürftig (2)	2	einzelne, kleinere Maßnahmen (1)	1
	Summe:	9,00	Summe:	6
	Mittel:	<b>2,25</b>	Mittel:	<b>1,50</b>

Mit dem Wertepaar (2,25 | 1,50) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (s. Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. errechnet werden. Danach ergibt sich der vorläufige zonale Endwert der Zone 8 – Veilchenweg – nach dem Modell Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	144,00 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	2,25
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	1,50
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	4,8 % 6,91 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>150,91 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.9.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 9

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Komponentenverfahren erhält das Gewicht „0,9“. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist ausschließlich intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Modell Niedersachsen erhält das Gewicht „0,8“. Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	149,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,9	134,10 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	150,91 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	120,73 EUR/m <sup>2</sup>
		1,7	254,83 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnis:			<b>149,90 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert von 149,90 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 der zonale Endwert der Zone 9 – Veilchenweg – zu

**149,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 5.10 Zone 10 – Dammstraße

### 5.10.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts der Zone 10

#### 5.10.1.1 Qualitätsbestimmung

##### 5.10.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1990 lagen in der Zone folgende städtebaulichen Missstände vor:

- schwere städtebauliche und bauliche Mängel an Gebäuden und Infrastruktur,
- die Gebäude sind sanierungsbedürftig und haben Ausstattungsdefizite,
- von fünf Wohnungen haben zwei kein Innen-WC und eine kein Bad,
- fünf Wohnungen haben Einzelofenheizung,
- starke Abgas- und Lärmbelästigungen von Elbbrückenstraße und dem Körnerplatz ausgehend,
- Gefährdung der baulichen Struktur wegen des fortschreitenden Verfalls der Häuser und Straßen, der fehlenden Parkplätze, der ungestalteten Werbeanlagen, der mangelhaften Straßenbeleuchtung, der defekten Fußwege, der ungepflegten Freiflächen und der unwirtlichen Müllplätze,
- erheblicher Mangel an PKW-Stellplätzen (ca. 160 im Sanierungsgebiet).

##### 5.10.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Zur Zone gehören die Grundstücke Dammstraße 2, 4, 6, 8, 12 und die nordwestliche Teilfläche von Dammstraße 14.

Bei den Grundstücken Dammstraße 2, 4 und 12 handelt es sich um zweigeschossige Bauernhäusern mit teilweise ausgebautem Satteldach. Das Gebäude Dammstraße 8 ist zweigeschossig mit Mansardendach und in seiner baulichen Ausführung von städtischem Charakter. Bei der Dammstraße 6 und der nordwestlichen Teilfläche der Dammstraße 14 handelt es sich um ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Die Grundstücke der Bewertungszone liegen unterhalb des Niveaus der Elbrückenstraße und des Körnerplatzes und sind dadurch starken Immissionen ausgesetzt.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs.1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmowertV.

Das baureife Land ist von einfacher Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Der Erschließungszustand ist unzureichend.

### **5.10.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 10 - Dammstraße - stellen sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt dar:

<b>Zonales Anfangswertgrundstück Zone 10 – Dammstraße</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	einfache
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Erschließungszustand	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### **5.10.1.2 Wertermittlung**

#### **5.10.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 01.01.2002, dem letzten Ermittlungsstichtag der besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte, bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus der Bewertungszone Dammstraße vor. Ebenso wenig können für den benannten Zeitraum geeignete Kaufpreise aus dem übrigen Sanierungsgebiet und sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden.

#### **5.10.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren**

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.1993 sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Seitdem wurden sie mehrmals aktualisiert. Hierfür wurden zum einen sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet herangezogen und zum anderen die konjunkturbedingte Entwicklung der Grundstückspreise außerhalb des Sanierungsgebiets berücksichtigt. Die letzte Fortschreibung datiert vom 01.01.2002.

Der für die Anfangswertzone 10 – Dammstraße – zutreffende sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m <sup>2</sup> / EUR/m <sup>2</sup>	Beschreibung
01.01.1993	250 / 127,82	W II
01.10.1993	250 / 127,82	W II
01.10.1995	250 / 127,82	W II
01.01.1997	250 / 127,82	W II
01.01.1999	250 / 127,82	W II
01.01.2002	110	W II 0,7

Die Merkmale des zugrunde liegenden (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstücks zum Stichtag 01.01.2002 stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks überein. Der Bodenrichtwert ist noch anzupassen an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages. Indes wird eine bloße Anpassung mittels der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Grundstücke der tatsächlichen Lage der Bewertungszone auf dem Grundstücksmarkt aufgrund der erheblichen Immissionsbelastungen nicht gerecht. In nahegelegenen vergleichbaren Wohnlagen mit ähnlicher Immissionsbelastung ist das Wertniveau im fraglichen Zeitraum gesunken. Für die im Sanierungsgebiet gelegene Grundstraße beträgt die Reduktion, gemessen an der Veränderung des sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerts

$$\frac{100 \text{ EUR/m}^2 [01.01.2013]}{130 \text{ EUR/m}^2 [01.01.2002]} = 0,77 (\rightarrow 23 \%),$$

und in der Pillnitzer Landstraße außerhalb des Sanierungsgebiets

$$\frac{100 \text{ EUR/m}^2 [01.01.2013]}{115 \text{ EUR/m}^2 [01.01.2002]} = 0,87 (\rightarrow 13 \%).$$

Nach alledem hält der Gutachterausschuss einen (fast mittleren) Anpassungsfaktor von 0,8 (20 %) für angemessen. Mit dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert zum 01.01.2002 in Höhe von 110 EUR/m<sup>2</sup> folgen zum 01.01.2013, dem Stichtag der beiden Quotienten,

$$110 \text{ EUR/m}^2 \times 0,80 = 88,00 \text{ EUR/m}^2.$$

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem 01.01.2013 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohngrundstücke berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2). Zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 ergibt sich dementsprechend der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren zu

$$88,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 [\text{Index } 2014]}{102,5 [\text{Index } 2013]} = \mathbf{88,86 \text{ EUR/m}^2}.$$

### 5.10.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 kann für die Bewertungszone ein sanierungsunbeeinflusster Kaufpreis eines bebauten Grundstücks angegeben werden (s. nachfolgende Tabelle). Darüber hinaus liegen aus dem übrigen Sanierungsgebiet und sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten keine geeigneten Kaufpreise bebauter Grundstücks vor.

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise aus der ansonsten mit der Bewertungszone vergleichbaren Anfangswertzone 8 – Grundstraße – scheiden für den Preisvergleich aus, da diese den aktuellen – außerhalb der Sanierung herbeigeführten – Ausbauzustand der Grundstraße wertmäßig berücksichtigen.

Der nach Abspaltung des Wertanteils der baulichen Anlagen verbleibende Bodenanteil am Kaufpreis ist im Maß der baulichen Nutzung an die Qualität des Anfangswertgrundstücks sowie hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse an den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Berücksichtigung des Unterschiedes in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.2.3.2). Der konjunkturbedingte Unterschied wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohnbaugrundstücke berücksichtigt (s. Abschnitt 4.2.2.5).

Reg.-Nummer	Datum	Kauf-preis (EUR)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bauland (m <sup>2</sup> )	GFZ	berech-neter Sachwert gemäß KPS*	Kauf-preis/Sach-wert	Korri-gierter Boden-wert EUR/m <sup>2</sup>	GFZ-An-passung auf 0,7 EUR/m <sup>2</sup>	BRW-Index 01.01.2002 = 100,0	Lagean-passung	Gewicht p	Wert in EUR/m <sup>2</sup> zum 16.01.2014 = 103,5	Zur Auswert-ung ge-eignet?	Anmerkung	
4595/2005	17.10.2005	35.000	220	220	0,75	35.000	1,00	110,00	106,33	101,8	1,0	1,0	108,11	ja		
													1	108,11	Mittel: 108,11 EUR/m <sup>2</sup>	

Tabelle: Bodenwertanteile aus unbebauten sanierungsunbeeinflussten Kauffällen

Der Vergleichspreis ist für den Preisvergleich geeignet im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmowertV. Zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wird er als vorläufiger Vergleichswert angesetzt:

**108,11 EUR/m<sup>2</sup>.**

### 5.10.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Zur Überprüfung der Angemessenheit des vorläufigen Vergleichswerts nach dem Bodenrichtwertverfahrens wird das Ergebnis der am 19.03.2010 durchgeführten intersubjektiven Schätzung des zonalen Anfangswerts herangezogen. Den Gutachtern war dementsprechend die Wertfindung nach dem Bodenrichtwertverfahren nicht bekannt.

Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück der Zone 10 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5
Schätzung EUR/m <sup>2</sup>	80	110	100	85	85

Der sich daraus ergebende arithmetische Mittelwert von 92,00 EUR/m<sup>2</sup> wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für individuell nutzbare Wohnbaugrundstücke an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags angepasst. Daraus ergibt sich der vorläufige Vergleichswert durch intersubjektive Schätzung am 16.01.2014 zu

$$92,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{103,5 [\text{Index 2014}]}{100,7 [\text{Index 2010}]} = \mathbf{94,56 \text{ EUR/m}^2}.$$

Der intersubjektiv geschätzte vorläufige Vergleichswert weicht nur unerheblich vom Ergebnis des Bodenrichtwertverfahrens ab.

#### 5.10.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts der Zone 10

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Bodenrichtwertverfahren erhält das Gewicht „0,7“. Der besondere Bodenrichtwert ist zwar geeignet im Sinne von § 16 I Satz 3 ImmoWertV, allerdings musste zur Berücksichtigung der Lage auf dem orts- und artenspezifischen Grundstücksmarkt ein nicht unerheblicher Abschlag vorgenommen werden.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält nur das Gewicht „0,1“. Die Anzahl der Vergleichspreise ist mit einem mehr als unzureichend.

Der vorläufige Vergleichswert durch intersubjektive Schätzung erhält das Gewicht „0,3“. Die Streuung der Einzelwerte ist moderat.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Bodenrichtwertverfahren	88,86 EUR/m <sup>2</sup>	0,7	62,20 EUR/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter Grundstücke	108,11 EUR/m <sup>2</sup>	0,1	10,81 EUR/m <sup>2</sup>
Intersubjektive Schätzung	94,56 EUR/m <sup>2</sup>	0,3	28,37 EUR/m <sup>2</sup>
		1,1	101,38 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>92,16 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert in Höhe von 92,16 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 der zonale Anfangswert der Zone 10 – Dammstraße – zu

**92,50 EUR/m<sup>2</sup>.**

## **5.10.2 Ermittlung des zonalen Endwerts der Zone 10**

### **5.10.2.1 Qualitätsbestimmung**

#### **5.10.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen**

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden im Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

#### gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Parkplatzneubau Fidelio-F.-Finke-Straße,
- Sanierung der „Alten Feuerwache“ Fidelio-F.-Finke-Straße 4 und Einrichtung eines sozio-kulturellen Zentrums,
- Neugestaltung und Begrünung der Freiflächen im Bereich Friedrich-Wieck-Straße
- Renovierung und Modernisierung des Leonhardi-Museums, Grundstraße 26

#### vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- vollständige Neugestaltung des Körnerplatzes und des Übergangsbereiches zur Elbbrückenstraße,
- Neuordnung des Verkehrsflusses auf dem Körnerplatz,
- Installation einer Lichtsignalanlage.

Öffentlich geförderte Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken haben nicht stattgefunden.

### **5.10.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone**

Der Umgriff der Endwertzone bleibt gegenüber der Anfangswertzone unverändert. Zur Zone gehören weiterhin die Grundstücke Dammstraße 2, 4, 6, 8, 12 und die nordwestliche Teilfläche des Grundstücks Dammstraße 14.

Die Zone ist in ihrer Grundstücksstruktur unverändert geblieben. Das Planungsrecht und die Nutzbarkeit haben sich ebenfalls nicht verändert. Es handelt sich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich haben eine deutliche Verbesserung der Erschließungsanlagen bewirkt. Sämtliche Sanierungsarbeiten an den Gebäuden wurden privat finanziert.

Die Bewertungszone hat zwar an Attraktivität gewonnen. Allerdings reicht dies nicht aus, die Lagegunst für Wohnzwecke insbesondere aufgrund der Immissionsbelastungen merklich zu verbessern. Es verbleibt daher bei einer einfachen Wohnlage. Eine Geschäftslage ist dort weiterhin nicht gegeben. Der Erschließungszustand verbessert sich von unzureichend auf ausreichend.

### **5.10.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks**

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 10 - Dammstraße - stellen sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 wie folgt dar:

<b>Zonales Endwertgrundstück Zone 10 – Dammstraße</b>	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	baureifes Land
Wohnlage	einfache
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II
Bauweise	offen
Erschließungszustand	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

### **5.10.2.2 Wertermittlung**

#### **5.10.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus der Bewertungszone keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus dem übrigen Sanierungsgebiet sowie aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten für den Preisvergleich angegeben werden. In Hinblick auf die Immissionslage kämen zwar sanierungsbeeinflusste Kaufpreise von außerhalb des Sanierungsgebiets in der Grundstraße und Pillnitzer Landstraße gelegenen unbebauten Grundstücken für einen Preisvergleich in Frage, jedoch sind die sonstigen Lagebeziehungen, z. B. Nähe zum Körnerplatz, zu unterschiedlich.

#### **5.10.2.2.2 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke**

Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 liegen aus der Bewertungszone keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus dem übrigen Sanierungsgebiet sowie aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten für einen Preisvergleich angegeben werden. In Hinblick auf die Immissionslage kämen zwar sanierungsbeeinflusste Kaufpreise von außerhalb des Sanierungsgebiets in der Grundstraße und Pillnitzer Landstraße gelegenen bebauten Grundstücken für einen Preisvergleich in Frage, jedoch sind die sonstigen Lagebeziehungen, z. B. Nähe zum Körnerplatz, zu unterschiedlich.

#### **5.10.2.2.3 Komponentenverfahren**

Für die Endwertzone Dammstraße ergibt sich nach dem Komponentenverfahren lediglich ein allgemeiner Sanierungsvorteil. Eine Verbesserung der Wohnlage ist sanierungsbedingt nicht eingetreten. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

##### **... allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss im Wege subjektiver Schätzung zu 5 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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). Der Gutachterausschuss schätzt ein, dass die Verbesserung des Erschließungszustands in der Bewertungszone durch den allgemeinen Sanierungsvorteil ebenfalls mit ausgeglichen ist.

### ... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert der Zone 10 – Dammstraße – ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	92,50 EUR/m <sup>2</sup>
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	5,00 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>97,50 EUR/m<sup>2</sup></b>

#### 5.10.2.2.4 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine zweite unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden vorgefundene Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der nachstehenden Tabelle klassifiziert. Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (5),	5	einfache Modernisierung und Instandsetzung (4)	4
Struktur, Eigentums-verhältnisse, innere Erschließung (Objekt)	unzweckmäßig (4) > Minderung auf (2), da nur einzelne Maßnahmen	2	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht (1)	1	einzelne Maßnahmen (1)	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (3), Verkehrssituation verbessерungsbedürftig (4) > Einstufung Klasse 3,5	3,5	einzelne Ergänzungen (2) gezielte Ergänzung der Infrastruktur (3) > Einstufung Klasse 2,5	2,5
	Summe:	11,5	Summe:	8,5
	Mittel:	<b>2,88</b>	Mittel:	<b>2,13</b>

Mit dem Wertepaar (3,38 | 2,13) kann in der Ergebnismatrix unmittelbar bzw. mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (s. Abschnitt 4.2.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. errechnet werden. Mit dieser ergibt sich sodann der vorläufige zonale Endwert der Zone 10 – Dammstraße – nach dem Modell Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 zu

Zonaler Anfangswert	92,50 EUR/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände im Mittel	2,88
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	2,13
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	7,2 % 6,66 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger zonaler Endwert</b>	<b>99,16 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 5.10.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts der Zone 10

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Komponentenverfahren erhält das Gewicht „0,9“. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist ausschließlich intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Modell Niedersachsen erhält das Gewicht „0,8“. Mißstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Vorläufige Vergleichswerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Komponentenverfahren	97,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,9	87,75 EUR/m <sup>2</sup>
Modell Niedersachsen	99,16 EUR/m <sup>2</sup>	0,8	79,33 EUR/m <sup>2</sup>
		1,7	167,08 EUR/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>98,28 EUR/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Vergleichswert von 98,28 EUR/m<sup>2</sup> wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2014 der zonale Endwert der Zone 10 – Dammstraße – zu

**98,00 EUR/m<sup>2</sup>.**

## 6 Zusammenfassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat für das Sanierungsgebiet Dresden-Loschwitz zum Bewertungsstichtag 16.01.2014 die in der Tabelle aufgeführten zonalen Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Zonaler Endwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Endwert abzüglich Anfangswert) (EUR/m <sup>2</sup> )
1	Fr.-Wieck-Straße/F.-F.-Finke-Straße	158,50	182,00	23,50
2	Friedrich-Wieck-Str./Loschwitzer Elbwiesenweg	173,00	196,50	23,50
3	Körnerplatz	232,00	255,50	23,50
4	Friedrich-Wieck-Straße/südlicher Körnerplatz	165,50	185,00	19,50
5	Körnerplatz/Pillnitzer Landstraße	130,00	142,50	12,50
6	Elbehotel/ehemaliges Fährgut	183,50	211,50	28,00
7	Grundstraße	96,00	101,50	5,50
8	Körnerweg	172,50	177,00	4,50
9	Veilchenweg	144,00	149,50	5,50
10	Dammstraße	92,50	98,00	5,50

.....

Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

## 7 Anlagen

**Anlage 1:** Abgrenzung Sanierungsgebiet

**Anlage 2** straßenseitenbezogene Bodenrichtwerte Stand 01.01.2002

**Anlage 3:** Bodenrichtwertzonen Stand 16.01.2014

**Anlage 4:** sanierungsunbeeinflusste Werte (Anfangswerte) 16.01.2014

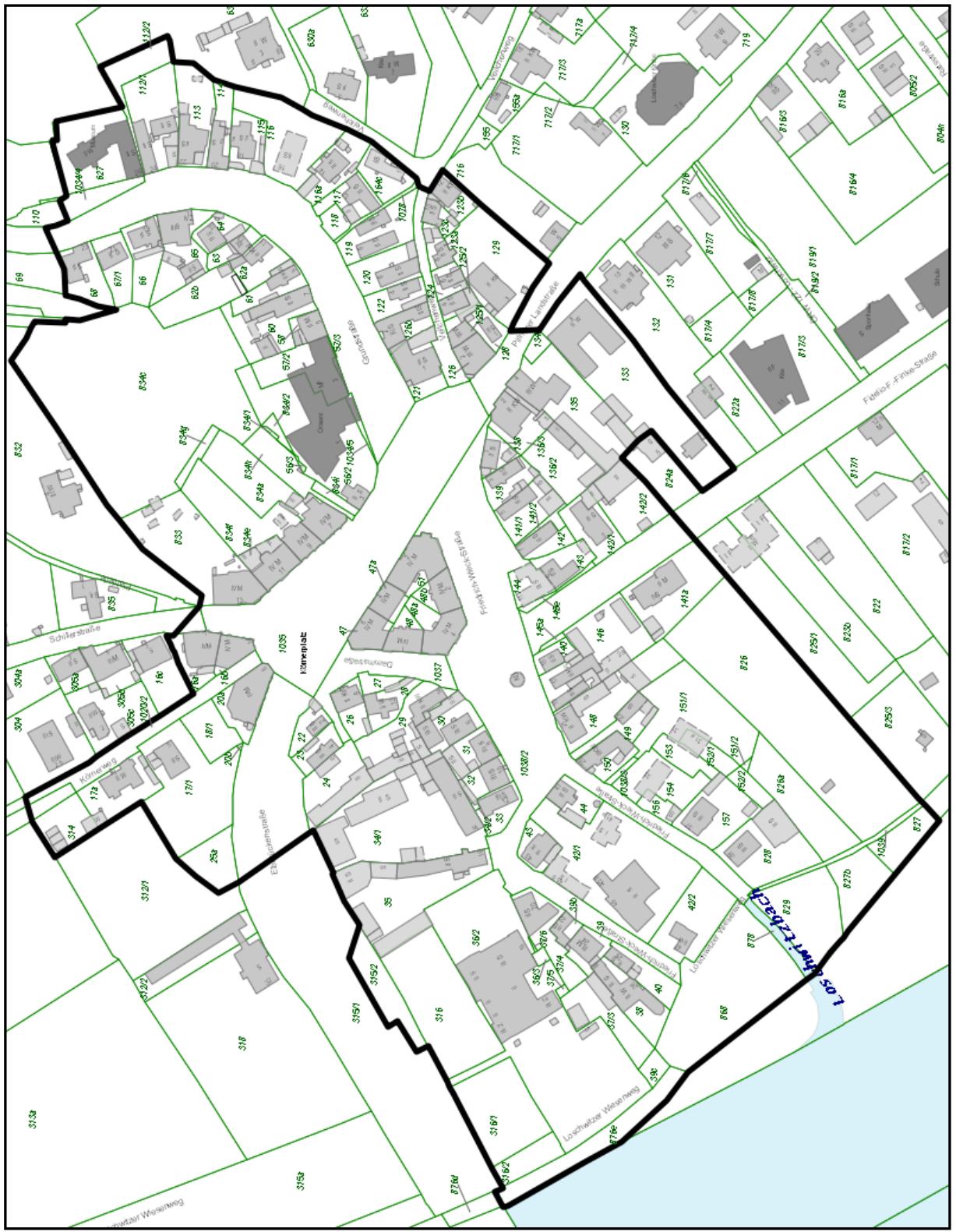
**Anlage 5:** sanierungsbeeinflusste Werte (Endwerte) 16.01.2014

**Anlage 6:** Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Missstände

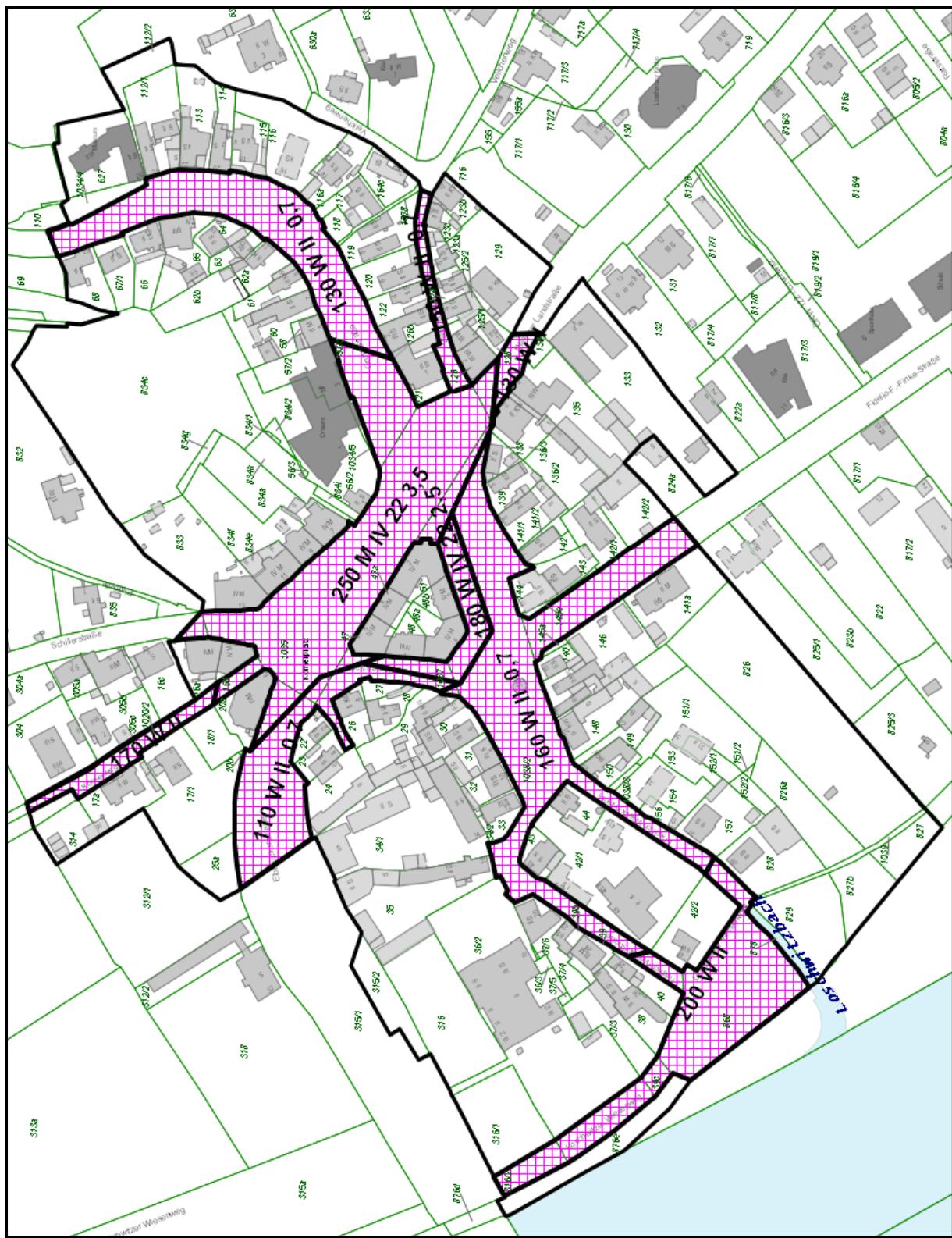
**Anlage 7:** Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

**Anlage 8:** gesetzliche Grundlagen und Literatur

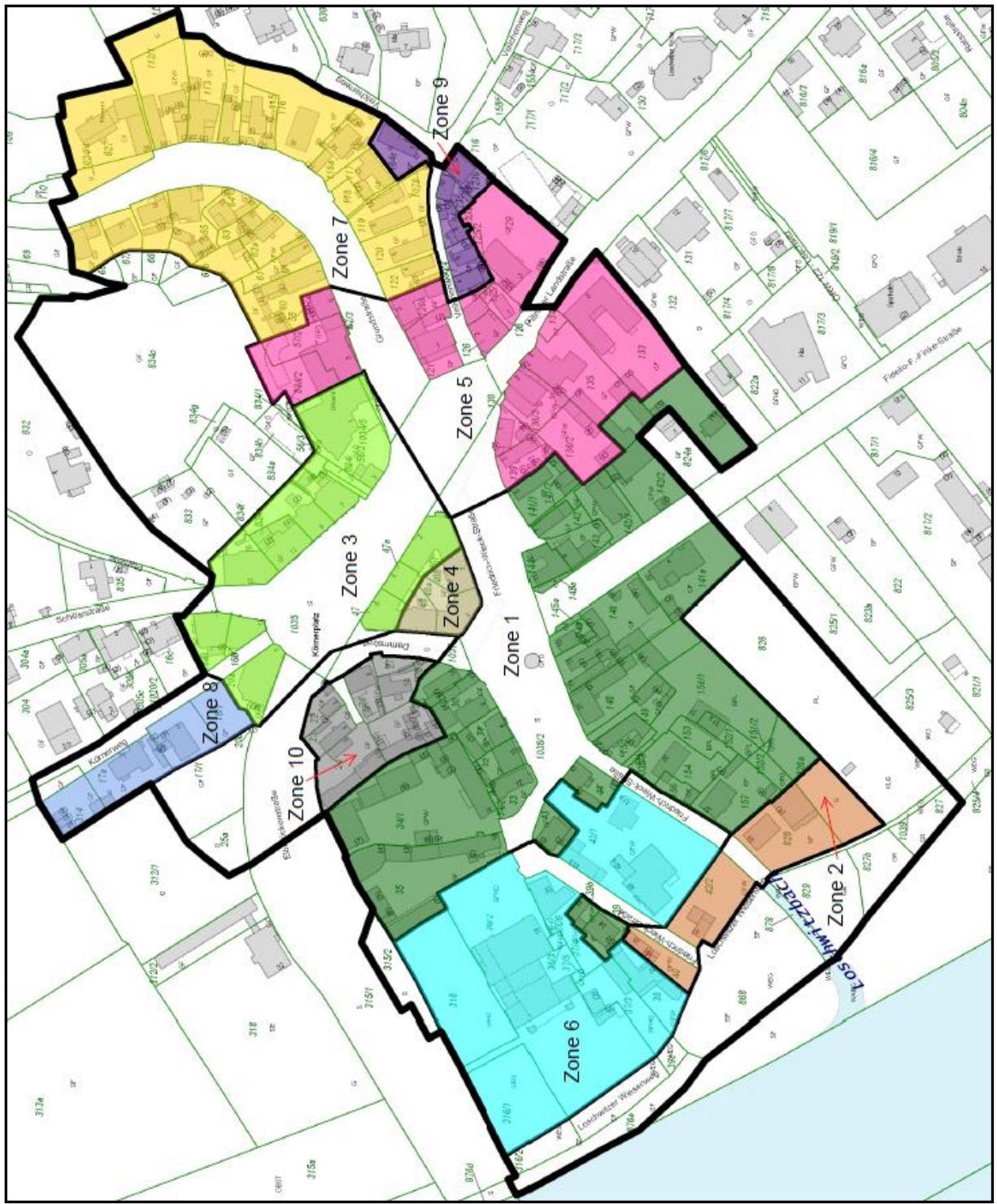
## **Anlage 1 - Abgrenzung Sanierungsgebiet**



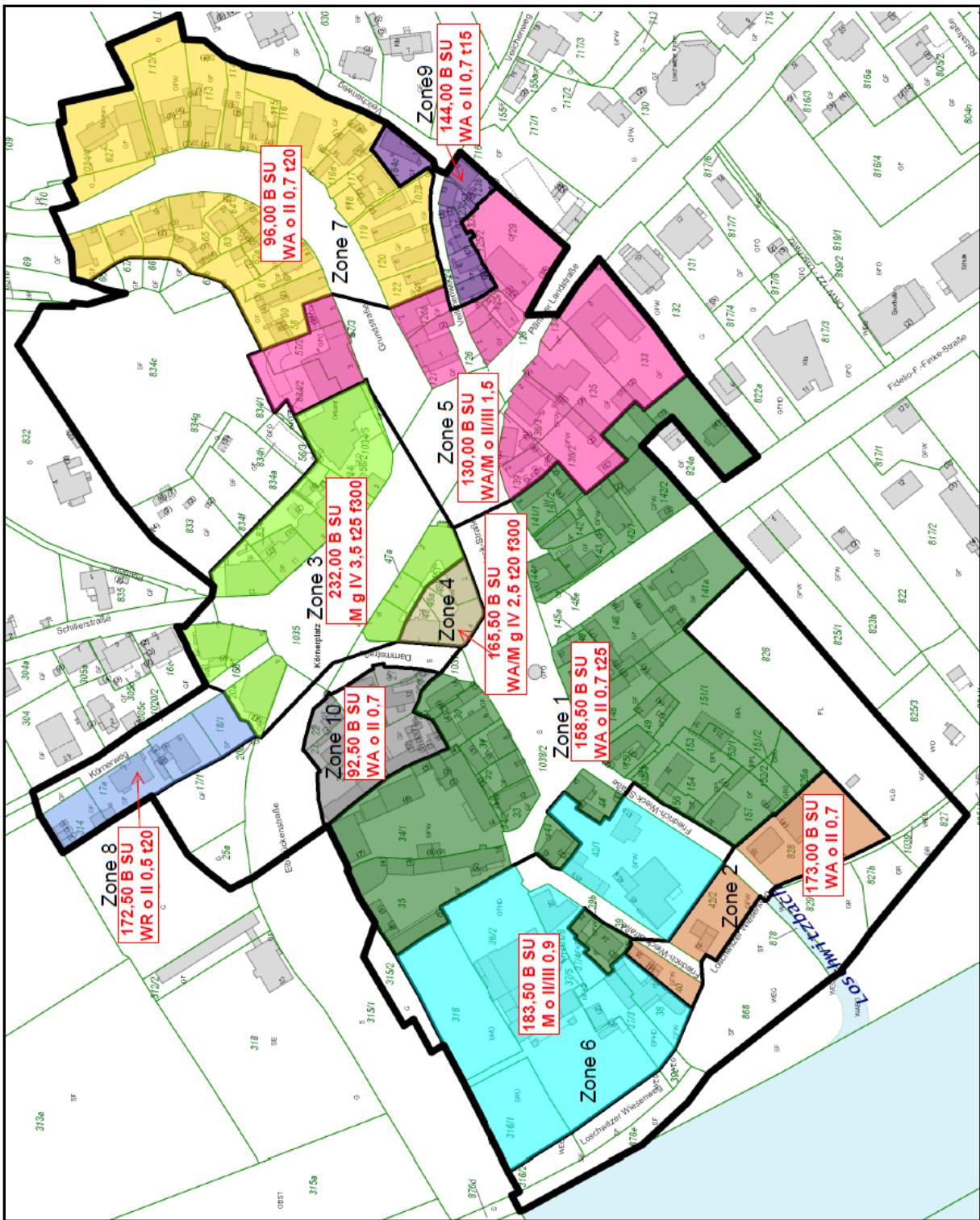
## Anlage 2 - straßenseitenbezogene Bodenrichtwerte Stand 01.01.2002



Anlage 3 - Bodenrichtwertzonen schematisch, Stand 16.01.2014

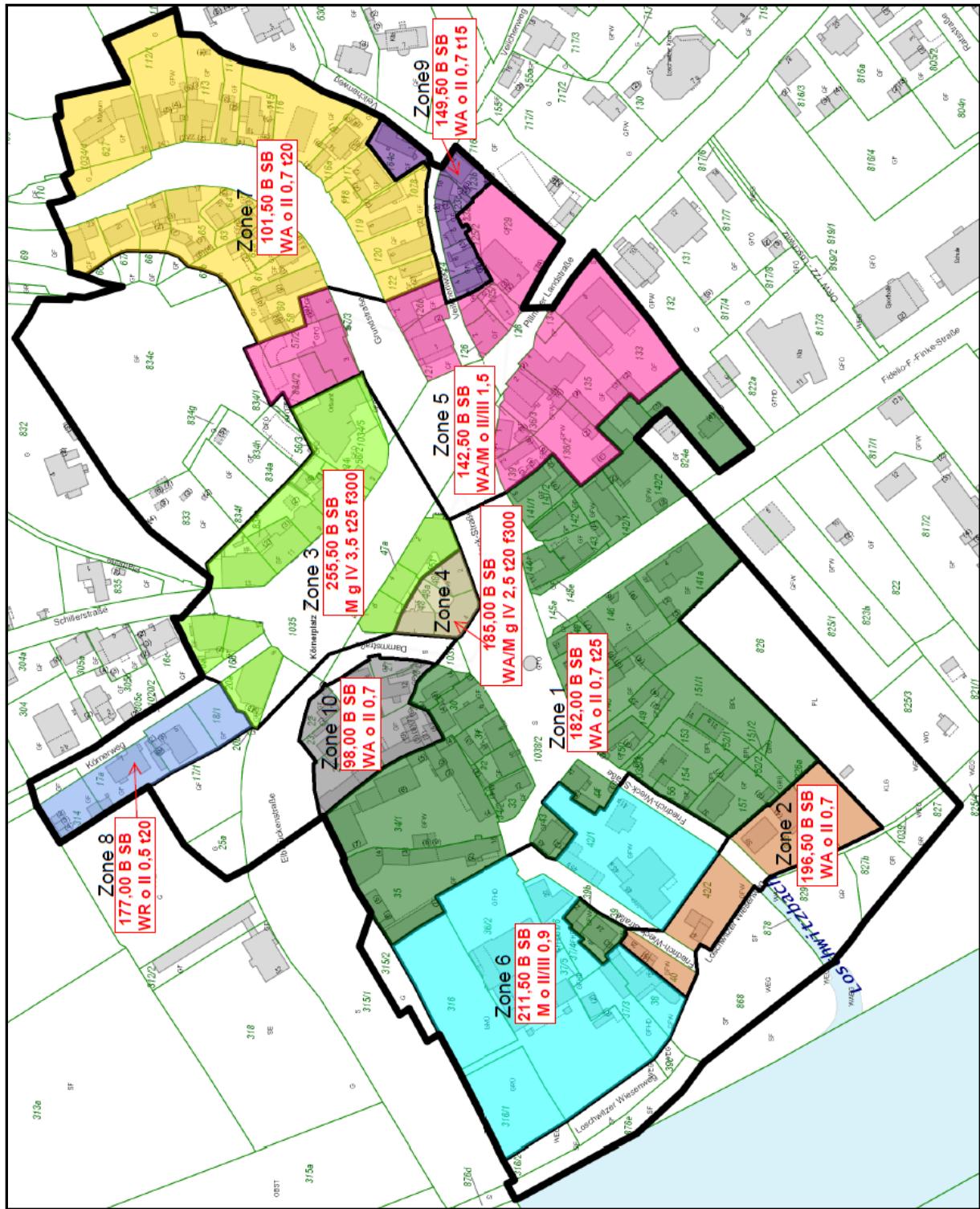


**Anlage 4 - sanierungsunbeeinflusste Werte (Anfangswerte) 16.01.2014**



Die wertbestimmenden Merkmale zum Bodenrichtwert werden in den entsprechenden Zonen im Gutachten erläutert.

Anlage 5 - sanierungsbeeinflusste Werte (Endwerte) 16.01.2014



Die wertbestimmenden Merkmale zum Bodenrichtwert werden in den entsprechenden Zonen im Gutachten erläutert.

**Anlage 6 - 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 verbessерungsbedürftig
3	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastrukturdienstleistungen fehlen
4	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbessерungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, 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

**Anlage 7 - Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen**

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

## **Anlage 8 - gesetzliche Grundlagen und Literatur**

1. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458) geändert worden ist
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
4. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
5. Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 1. März 2006, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006, Berichtigung vom 1. Juli 2006 Bundesanzeiger Nr. 121 S. 4798)
6. Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Bundesanzeiger Nr. 24 vom 11. Februar 2011, Seite 597)

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

1. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger, 6. Auflage 2010
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden: Grundstücksmarktbericht Dresden vom 01.01.2011 und 01.01.2012
3. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 01.01.2011 und vom 01.01.2013
4. Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 01.01.1999 (Stand 16.01.2003)
5. Seele, W.: Ausgleich maßnahmebedingter Bodenwerterhöhungen; in Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“, S. 55; Bonn 1976
6. Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerung und Gebiet [www.dresden.de](http://www.dresden.de), Abruf am 10.10.2012