

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsstelle beim Städtischen Vermessungsamt

Gutachten-Nummer 201-52-2014

Gutachten

über die zonalen Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das am 07.08.1997 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen am 26.05.2014, 08.07.2014, 10.09.2014, 06.10.2014, 11.11.2014 und 06.01.2015 in der Besetzung

Herr Dipl.-Ing. H. Krüger	als Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Frau M. Paul	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr U. Klein	als ehrenamtlicher Gutachter
Frau Dipl.-Ing. K. Töpfer	als ehrenamtliche Gutachterin
Frau Dipl.-Ing. K. Fehrmann	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dr.-Ing. F. Götte	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. T. Schirrmeister	als ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

die zonalen Anfangs- und Endwerte (s. a. Anlagen 3 und 4) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Zonen im Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt zum Wertermittlungsstichtag **27.03.2014** ermittelt zu

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m ²]	Zonaler Endwert [EUR/m ²]	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m ²]
1	Gohliser Straße / Grenzstraße	74,00	80,00	6,00
2	Dresdner Straße	65,00	71,50	6,50
3	August-Bebel-Straße / Schulstraße	78,00	84,50	6,50
4	Hauptstraße	72,00	83,50	11,50
5	Talstraße Nord	71,00	82,50	11,50
6	Talstraße Süd	64,50	73,50	9,00

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	10
1.1	Auftrag	10
1.2	Beschreibung des Sanierungsgebiets	10
1.3	Ziele der Sanierung	11
1.3.1	Städtebauliche Ziele	11
1.3.2	Bebauung	11
1.3.3	Verkehrsanlagen	12
1.3.4	Grün- und Freiflächen	12
1.3.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	12
1.3.6	Umwelt	12
1.4	Sanierungsmaßnahmen	13
1.4.1	Bebauung	13
1.4.2	Verkehrsanlagen	13
1.4.3	Grün- und Freiflächen	13
1.4.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	14
1.4.5	Umwelt	14
1.4.6	Fazit	14
1.5	Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Grundlagen der Wertermittlung	16
2.1	Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen	16
2.2	Sanierungsrechtliche Anforderungen und Begriffsbestimmungen	19
3	Maßgebliche Stichtage für die allgemeinen Wertverhältnisse und die Qualität	20
3.1	Allgemeine Vorschriften	20
3.2	Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert	20
3.3	Qualitätsstichtage	21

3.3.1	für den Anfangswert	21
3.3.2	für den Endwert	22
4	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	22
4.1	Grundsätzliche Herangehensweise	22
4.2	Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte	23
4.2.1	Ermittlungsgrundsätze	23
4.2.2	Vergleichswertverfahren für die zonalen Anfangswerte	24
4.2.2.1	mittels Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	24
4.2.2.2	auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte	26
4.2.2.3	mittels Vergleichspreisen von bebauten Grundstücken	27
4.2.2.4	mittels intersubjektiver Schätzung	27
4.2.2.5	Maßgebliche Bodenpreisindexreihen für das Vergleichswertverfahren	28
4.2.3	Verfahren zur Ermittlung der zonalen Endwerte	29
4.2.3.1	Vergleichswertverfahren für die zonalen Endwerte	29
4.2.3.2	Komponentenverfahren	30
4.2.3.3	Modell Niedersachsen	34
4.3	Verfahrenswahl	35
4.3.1	für die zonalen Anfangswerte	35
4.3.2	für die zonalen Endwerte	36
4.4	Wertbemessung	36
5	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	41
5.1	Zone 1 – Gohliser Straße / Grenzstraße	41
5.1.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts	41
5.1.1.1	Qualitätsbestimmung	41
5.1.1.1.1	Städtebauliche Missstände	41
5.1.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	41

5.1.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	41
5.1.1.2	Wertermittlung.....	42
5.1.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	42
5.1.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren	43
5.1.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	44
5.1.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	45
5.1.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts.....	45
5.1.2	Ermittlung des zonalen Endwerts	47
5.1.2.1	Qualitätsbestimmung	47
5.1.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	47
5.1.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	47
5.1.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	48
5.1.2.2	Wertermittlung.....	48
5.1.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	48
5.1.2.2.2	Komponentenverfahren.....	49
5.1.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	50
5.1.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	51
5.1.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	52
5.1.3	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	53
5.2	Zone 2 – Dresdner Straße.....	54
5.2.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts	54
5.2.1.1	Qualitätsbestimmung	54
5.2.1.1.1	Städtebauliche Missstände	54
5.2.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone.....	54
5.2.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	55
5.2.1.2	Wertermittlung.....	55

5.2.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	55
5.2.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren	56
5.2.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	56
5.2.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	57
5.2.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts.....	58
5.2.2	Ermittlung des zonalen Endwerts	59
5.2.2.1	Qualitätsbestimmung	59
5.2.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen.....	59
5.2.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	59
5.2.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	60
5.2.2.2	Wertermittlung.....	60
5.2.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	60
5.2.2.2.2	Komponentenverfahren.....	61
5.2.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	62
5.2.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	63
5.2.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	64
5.2.3	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	65
5.3	Zone 3 – August-Bebel-Straße / Schulstraße	66
5.3.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts	66
5.3.1.1	Qualitätsbestimmung	66
5.3.1.1.1	Städtebauliche Missstände	66
5.3.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone.....	66
5.3.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	67
5.3.1.1.4	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	67
5.3.1.1.5	Bodenrichtwertverfahren	68
5.3.1.1.6	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	69

5.3.1.1.7	Intersubjektive Schätzung	70
5.3.1.2	Bemessung des zonalen Anfangswerts.....	70
5.3.2	Ermittlung des zonalen Endwerts	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 mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	73
5.3.2.2.2	Komponentenverfahren.....	73
5.3.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	74
5.3.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	75
5.3.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	76
5.3.3	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	77
5.4	Zone 4 – Hauptstraße	78
5.4.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts	78
5.4.1.1	Qualitätsbestimmung	78
5.4.1.1.1	Städtebauliche Missstände	78
5.4.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone.....	78
5.4.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	79
5.4.1.2	Wertermittlung.....	79
5.4.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	79
5.4.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren	80
5.4.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	80
5.4.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	81
5.4.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts.....	81

5.4.2 Ermittlung des zonalen Endwerts	83
5.4.2.1 Qualitätsbestimmung	83
5.4.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen	83
5.4.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone	84
5.4.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	84
5.4.2.2 Wertermittlung	85
5.4.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	85
5.4.2.2.2 Komponentenverfahren	85
5.4.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	86
5.4.2.2.4 Modell Niedersachsen	87
5.4.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts	89
5.4.3 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	89
5.5 Zone 5 – Talstraße Nord	90
5.5.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts	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 Kaufpreisen bebauter Grundstücke	93
5.5.1.2.4 Intersubjektive Schätzung	93
5.5.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts	94
5.5.2 Ermittlung des zonalen Endwerts	95
5.5.2.1 Qualitätsbestimmung	95

5.5.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	95
5.5.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	95
5.5.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	96
5.5.2.2	Wertermittlung.....	97
5.5.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke	97
5.5.2.2.2	Komponentenverfahren.....	97
5.5.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	98
5.5.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	99
5.5.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	101
5.5.3	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	101
5.6	Zone 6 – Talstraße Süd.....	102
5.6.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts	102
5.6.1.1	Qualitätsbestimmung	102
5.6.1.1.1	Städtebauliche Missstände	102
5.6.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone.....	102
5.6.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	103
5.6.1.2	Wertermittlung.....	103
5.6.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ...	103
5.6.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren	103
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.....	105
5.6.2	Ermittlung des zonalen Endwerts	107
5.6.2.1	Qualitätsbestimmung	107
5.6.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	107
5.6.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	108

5.6.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	108
5.6.2.2	Wertermittlung.....	109
5.6.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ...	109
5.6.2.2.2	Komponentenverfahren.....	109
5.6.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke	110
5.6.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	110
5.6.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	112
5.6.3	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	112
6	Zusammenfassung.....	113
7	Anlagen.....	114

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, Abteilung Stadterneuerung, Sanierungsstelle Cossebaude

Datum der Auftragserteilung: 09.04.2014

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 km² und ca. 538.000 Einwohnern (Juli 2014), ist nicht nur industrielles Zentrum, sondern auch kulturelle und touristische Metropole. Die Stadt ist in zehn Ortsamtsbereiche und neun Ortschaften gegliedert. Das Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt ist in der Ortschaft Cossebaude gelegen.

... Lage

Das Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt befindet sich etwa 8,5 km nordwestlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Dresden. Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist Anlage 1 zu entnehmen.

Das Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt ist von einfacher bis mittlerer bzw. mittlerer Wohnlagequalität. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

... Nutzung

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet dienen weit überwiegend dem Wohnen. Im Bereich der Dresdner Straße sind auch vereinzelt gewerbliche und geschäftliche Nutzungen anzutreffen. Im Bereich der Hauptstraße und Talstraße ist noch die ursprüngliche, kleinteilige Bebauung, zum Teil in Form von Fachwerkhäusern und Reste ehemaliger bäuerlicher Hofstrukturen anzutreffen. Diese werden vorrangig durch die Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt.

Das Sanierungsgebiet liegt in Nähe der Elbe und war teilweise von den Hochwasserereignissen der Jahre 2002 und 2013 betroffen. Die entstandenen Schäden wurden zwischenzeitlich beseitigt.

1.3 Ziele der Sanierung

(Quelle: Abschlussbroschüre zum Sanierungsgebiet Cossebaude - Altstadt)

In Cossebaude begannen die vorbereitenden Untersuchungen mit der Grobanalyse im Jahr 1994 und endeten mit der Einreichung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen von 1996 und der Anzeige der Sanierungssatzung beim Regierungspräsidium Dresden im Februar 1997.

Im Folgenden werden grundsätzliche Ziele aus den Voruntersuchungen und dem Erneuerungskonzept kurz erläutert.

1.3.1 Städtebauliche Ziele

Ein wichtiges Sanierungsziel war die „Reparatur“ des Ortsbildes. Die historische Bausubstanz sollte erhalten und verbessert, Baulücken durch Neubauten oder Baumpflanzungen geschlossen werden. Durch die Neubebauung sollte insbesondere neuer Wohnraum entstehen. Ein Ortszentrum mit Geschäften, Restaurant, Café und Wohnen sollte geschaffen werden.

Die Schaffung einer neuen Ortsmitte, entlang der Hauptstraße, wurde als weiteres städtebauliches Ziel erklärt.

Das Sanierungsgebiet sollte durch die Ausbesserung und Erneuerung der Straßenbeläge und der Befestigung der Fußwege aufgewertet werden. Entlang der Straßen sollten Stellplätze, verbunden mit Baumpflanzungen geschaffen werden.

Die Schwerpunkte lagen zum einen in der Verbesserung der Bausubstanz, zum anderen gab es die Aufgabe, die Wohnungsausstattung (Sanitär, Heizung, bauphysikalische Mängel) sowie die einzelnen Wohnungsgrundrisse zu verbessern. Gleichzeitig sollten gestalterische Mängel an den Gebäuden beseitigt werden.

Weiterhin wurde Wert auf eine behutsame Entkernung einschließlich des Abbruchs störender Nebengebäude gelegt. Des Weiteren war vorgesehen, Brachflächen durch eine angemessene Neubebauung aufzuwerten.

1.3.2 Bebauung

... Wohnen

Eine wesentliche Aufgabe bestand darin, die Eigentümer bei der sozialverträglichen Sanierung der überwiegend vermieteten Immobilien zu unterstützen. Aufgrund gravierender baulicher Mängel waren etwa 14 Prozent des Wohnungsbestandes im Sanierungsgebiet mit Leerstand behaftet.

Fast die Hälfte der Wohnungen besaßen nur Außentoiletten und gut 38 Prozent hatten kein Bad. Eine Abgeschlossenheit der Wohnungen war in 40 Prozent des Bestandes nicht gegeben, so dass eine Trennung horizontal mittels Decken und vertikal durch zusätzliche Wände und einen separaten Zugang geschaffen werden mussten.

... Gewerbe

Entsprechend den Sanierungszielen war die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Dienstleistungen, Handel und Handwerk prägten die Gewerbestruktur. Diese sollte erhalten, gefördert und verstetigt werden.

1.3.3 Verkehrsanlagen

Die Straßen, Wege und Plätze sollten umfassend instandgesetzt, den Ansprüchen beziehungsweise Anforderungen moderner Infrastruktur angepasst und aufgewertet werden.

Zudem bestand entlang der Dresdener Straße und der Meißner Straße (B 6) ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Die damit verbundenen Lärm- und Schadstoffimmissionen stellten ein erhebliches Problem dar. Die Nutzung für Kinder und Schüler durch fehlende Querungsmöglichkeiten auf der stark befahrenen Hauptstraße war sehr schwierig. Des Weiteren existierten gestalterische und funktionale Mängel im öffentlichen Straßenbereich in verschiedenen rückwärtigen Erschließungsstraßen und Fußwegen.

1.3.4 Grün- und Freiflächen

Gestalterische Mängel bestanden insbesondere im Bereich der Hauptstraße und des ehemaligen Dorfangers. Die Probleme lagen hier in der fehlenden Abgrenzung der Flächen im Angerbereich, dem Zustand der Beläge (insbesondere im Bereich der Gehwege), dem Zustand der Beleuchtung und der Hofeinfahrten sowie der teilweise fehlenden Randbepflanzungen.

1.3.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Ein bedeutender Schwerpunkt zu Sanierungsbeginn war die Sanierung des Heimathauses und der Neubau des Kindergartens. Diese wichtigen öffentlichen Einrichtungen sollten neu belebt werden.

1.3.6 Umwelt

Das Sanierungsverfahren sollte zu einer Verbesserung der Umwelt-, Freiraum- und Erholungssituation führen. Dies sollte insbesondere durch die Entsiegelung nicht überbauter

Flächen, die Altlastenbeseitigung, die Umstellung auf schadstoffarme Heizsysteme, die Neuordnung des Straßenverkehrs und nicht zuletzt durch die Verbesserung der Fahrbahnoberflächen erreicht werden.

1.4 Sanierungsmaßnahmen

(Quelle: Abschlussbroschüre zum Sanierungsgebiet Cossebaude- Altstadt)

1.4.1 Bebauung

Die vorhandene Gebäudesubstanz und das gesamte Ortsbild konnten durch die Förderung von verschiedenen Ordnungs- und Baumaßnahmen erhalten und wesentlich verbessert werden. Aus Mitteln der Städtebauförderung wurden während der Sanierung 40 Vorhaben gefördert: 22 Gebäude wurden saniert bzw. instand gesetzt, 5 Abbrüche durchgeführt; 13 Projekte im öffentlichen Raum - die Umgestaltung von Straßen und Plätze betreffend - realisiert.

Mit der Verbesserung der Infrastruktur und der Aufwertung des Sanierungsgebietes wurden viele zusätzliche private, frei finanzierte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen initiiert. Zum Abschluss des Sanierungsverfahrens sind rund 93 Prozent aller Gebäude instandgesetzt und modernisiert bzw. haben eine Teilmordenisierung erfahren.

1.4.2 Verkehrsanlagen

Die Straßen wurden zum großen Teil grundhaft ausgebaut; die Versorgungsleitungen, die öffentliche Beleuchtung und die Oberflächen der Straßen wurden komplett erneuert. Im Zuge der erfolgten Straßenbaumaßnahmen wurde der Bedarf des Gebietes an öffentlichen PKW-Stellplätzen gedeckt. Während die Straßen vorrangig aus Gründen des Schallschutzes mit einer neuen Asphaltdecke versehen wurden, erfolgte die Gehweggestaltung unter Verwendung von kleinteiligem Pflaster. Die parallel zur Hauptstraße liegende Brauergasse wurde zu einer einladenden Fußwegpassage ausgebaut.

Die umfangreichen Straßenbaumaßnahmen haben zur allgemeinen Verbesserung der Straßenqualität beigetragen. Das Sanierungsgebiet erfuhr damit eine erhebliche Aufwertung.

1.4.3 Grün- und Freiflächen

Mit der Gestaltung der Fläche des Festplatzes am Anfang der Talstraße entstanden eine attraktive Frei- und Grünfläche sowie öffentliche PKW-Parkplätze. Die vielseitig nutzbare Freifläche ist gleichzeitig eine funktionelle Ergänzung des Heimathauses. Dieser Platz wird von den Bewohnern und Besuchern des Stadtteils gut angenommen.

Mit dem Ausbau des ehemaligen Dorfangers vor der Kindertagesstätte Hauptstraße 12 und der Gestaltung der gesamten Fläche mit Bepflanzung und Bänken und einem Brunnen hat der Ortsteil eine bis dahin noch nicht vorhandene Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität bekommen. Das Vorhaben ist damit ein erheblicher Beitrag zur Entwicklung der kulturellen und sozialen Infrastruktur des Sanierungsgebietes.

1.4.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die in den 70er-Jahren ergänzten Neubauten der Kindertagesstätte an der Hauptstraße als auch der Anbau der Grundschule stellten eine unmaßstäbliche bzw. ortsuntypische Bebauung der Altstadt dar. Durch ihre Massivität und Fassadengestaltung standen sie in keinem Verhältnis zum Umfeld. Beide Einrichtungen haben jedoch eine sehr große Bedeutung für die Vitalität des Ortsteils. Den Familien mit Kindern sollten auf jeden Fall der Wohn- und Lebensmittelpunkt in der Ortschaft erhalten und verbessert werden.

Die ehemalige Kindertageseinrichtung wurde abgebrochen. Anschließend wurden auf dem Grundstück zwei moderne, sehr attraktive Neubauten errichtet, welche sich zu einem beliebten und zeitgemäßen Kita-Standort für die Familien des Ortsteils entwickelten.

Ebenso verhält es sich mit der Platzgestaltung am Heimathaus auf der Talstraße 5 a. Das Bürgerhaus ist jetzt eine feste Adresse für den „Heimat und Verschönerungsverein Cossebaude e. V.“ und wird für Kunstausstellungen, Veranstaltungen und Konzerte genutzt. Auch für private Feiern oder Veranstaltungen von Vereinen können die Räumlichkeiten angemietet werden.

1.4.5 Umwelt

Durch den Abbruch ungenutzter Nebengebäude konnte der Umfang der versiegelten Grundstücksflächen reduziert werden.

Die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen wurden durch den grundhaften Ausbau und dem damit verbundenen Belagwechsel aller im Gebiet ausgebauten Straßen, besonders aber der beiden Straßen mit dem Durchgangsverkehr (Haupt- und Talstraße), wesentlich und spürbar vermindert. Ebenso konnte die Staubbelastung reduziert werden.

1.4.6 Fazit

Insgesamt lässt sich eine spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für das Sanierungsgebiet feststellen. Ein großer Teil des öffentlichen Raumes konnte attraktiver und stadtteiltypischer gestaltet werden. Der Ausbau der Verkehrswege und Infrastruktur führte zu einer spürbar höheren Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Im Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt wurden rund 5,4 Mio. Euro Städtebaufördermittel eingesetzt. Damit

wurden vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum und an öffentlichen Einrichtungen finanziert.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten

... Sanierungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Cossebaude hat am 12. September 1994 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und den Antrag zur Aufnahme in ein Bund-Länderprogramm (SEP) beschlossen. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wurde im Oktober 1994 im Gemeindeblatt von Cossebaude ortsüblich bekanntgemacht.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Sanierungsgebiet Cossebaude - Altstadt am 12.08.1996 förmlich festgelegt. Mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 07.08.1997 wurde die Satzung nach § 143 Abs. 2 BauGB rechtsverbindlich; damit unterlagen ab diesem Zeitpunkt die in der Satzung aufgeführten Flurstücke dem Besonderen Städtebaurecht. Für das Sanierungsgebiet wurde die Anwendung des umfassenden Verfahrens festgesetzt.

Zum 01.07.1997 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Cossebaude in die Landeshauptstadt Dresden eingemeindet. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 26.06.1998 im Dresdner Amtsblatt Nr. 30. Infolge dessen übernahm die Landeshauptstadt Dresden die Verpflichtungen zur Durchführung des Sanierungsverfahrens.

Die Satzung über die Aufhebung der vom damaligen Gemeinderat Cossebaude am 12.08.1996 beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Cossebaude-Altstadt wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 30.01.2014 beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 13/2014 am 27.03.2014 wurde die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich. Die Sanierung gemäß § 162 BauGB wurde damit für abgeschlossen erklärt.

... Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Sanierungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich die Fläche für die Schule (an der Bahnhofstraße) und die Kindertageseinrichtung (an der Hauptstraße) sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Zu den Bebauungsplänen Nr. 315, Dresden-Cossebaude Nr. 10, Ortsmitte Cossebaude und Nr. 183, Dresden-Cossebaude Nr. 2, Winkelwiesen, gibt es jeweils nur den Aufstellungsbeschluss von der Gemeinde Cossebaude. Die Bebauungspläne sind jedoch nicht in Kraft getreten und besitzen somit planungsrechtlich keine Relevanz.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

... wertbeeinflussende private Rechte und Belastungen

Die Abteilungen II der Grundbücher wurden 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 grundsätzlich 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 deshalb grundsätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen.

... nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

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 vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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 Wertermittlungsstichtag 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 die wertbedeutsamen Faktorpreise (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.¹ 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 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).

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 Straßenbahnenlinie, 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

¹ 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 – 3 A 507/09 –, juris, Rdnr. 24.

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 allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den Ausgleichsbetrag eingehen.

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

Die Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt wurde am 30.01.2014 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat beschlossen. Ihre ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **27.03.2014**. Dies ist 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.² 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 (Sanierungssatzung) 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 und das Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts für das Gesamtgebiet sowie die begründete Aussicht auf die Gewährung öffentlicher Mittel.

Der Gemeinderat der Gemeinde Cossebaude hat am 12.09.1994 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) im Bereich „Altstadt“ beschlossen. Im Gemeindeblatt vom Oktober 1994 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses. Das Gemeindeblatt enthält kein konkretes Datum der Veröffentlichung, sondern lediglich die Aussage „Oktober 1994“.

Von dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses an konnte der gewöhnliche Geschäftsverkehr hinreichend sicher vom Erlass einer Sanierungssatzung ausgehen. Dementsprechend wird als Qualitätsstichtag für die Anfangswertqualität der Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, also der **30.09.1994**, festgelegt.

² 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.

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 **27.03.2014** zugleich Qualitätsstichtag für den Endwert.

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 Cossebaude-Altstadt 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 § 5 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 27.03.2014 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.³

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

³ 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, Rdnr. 31 ff.

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 Umfange 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.⁴ 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.

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 Anfangswert und dem Endwert 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.⁵ Für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist indes die Ermittlung von Bodenwerten – und demzufolge auch von Anfangs- und Endwerten – im § 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) WertV⁶) zur Ermittlung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags im Sinne von § 154

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

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

⁶ 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.

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.⁷ 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.

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.⁸ 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

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

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

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 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“.⁹

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.¹⁰

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 (sanierungsunbeeinflusste Vergleichsgebiete).

Für die einzelnen Zonen des Sanierungsgebietes Cossebaude-Altstadt wurde das Stadtgebiet Dresden auf sanierungsunbeeinflusste Vergleichsgebiete untersucht. In mittelbarer Umgebung zum Sanierungsgebiet konnten einzelne Straßenzüge als sanierungsunbeeinflusste Vergleichsbereiche ausgemacht werden. Insbesondere die Straßen und Gehwege sind dort bis heute nicht saniert. Gleichzeitig wirken die im Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen auf Grund der Entfernung der Vergleichsbereiche zum Sanierungsgebiet sich nicht mehr direkt auf die Vergleichsbereiche aus. Gegebenenfalls vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Gebieten, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsun-

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

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

beeinflussten Zustand zumindest teilweise ähneln sind bei der Ermittlung der zonalen Anfangswerte – ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet – mit zu verwerten.

Um den zeitlichen Zusammenhang der Vergleichspreise zum Wertermittlungsstichtag zu gewährleisten und vergleichbare konjunkturelle Verhältnisse zu erfassen, wird für die Vergleichspreise, für welche der vom Gutachterausschuss entwickelte Index (siehe Punkt 4.2.2.5) angewendet werden kann, als Selektionszeitraum der Zeitraum 01.01.2009 bis 27.03.2014 gewählt. Dies gilt sowohl für unbebaute als auch bebaute Vergleichspreise. Der 01.01.2009 ist der Stichtag der letzten Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet (s. folgenden Punkt 4.2.2.2).

Für Vergleichspreise, die nicht in den für die Indexableitung herangezogenen Bodenrichtwertzonen liegen, kann dieser Index nicht angewendet werden. Um auch dafür die Nähe zum Wertermittlungsstichtag zu gewährleisten, wurde der Selektionszeitraum, sowohl für unbebaute als auch bebaute Vergleichspreise, enger gefasst und vom 01.01.2013 bis 27.03.2014 gewählt; die Anwendung eines Index ist damit nicht notwendig.

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

Für das Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt 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 01.01.2009, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19/2009 vom 07.05.2009.

Dem Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird von der höchstrichterlichen Rechtsprechung – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – gegenüber dem Bodenrichtwertverfahren ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt.¹¹ 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

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

Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.“¹²

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

Die Ausführungen zu den sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten in Punkt 4.2.2.1 gelten entsprechend.

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).¹³ Der Expertenschätzung sind einheitliche Rahmenbedingungen zugrunde zu legen. Der intersubjektive Preisvergleich rechnet bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten formal zu der Möglichkeit, bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen die Ermittlung nicht nur deduktiv, sondern auch in „anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise“ vorzunehmen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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

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

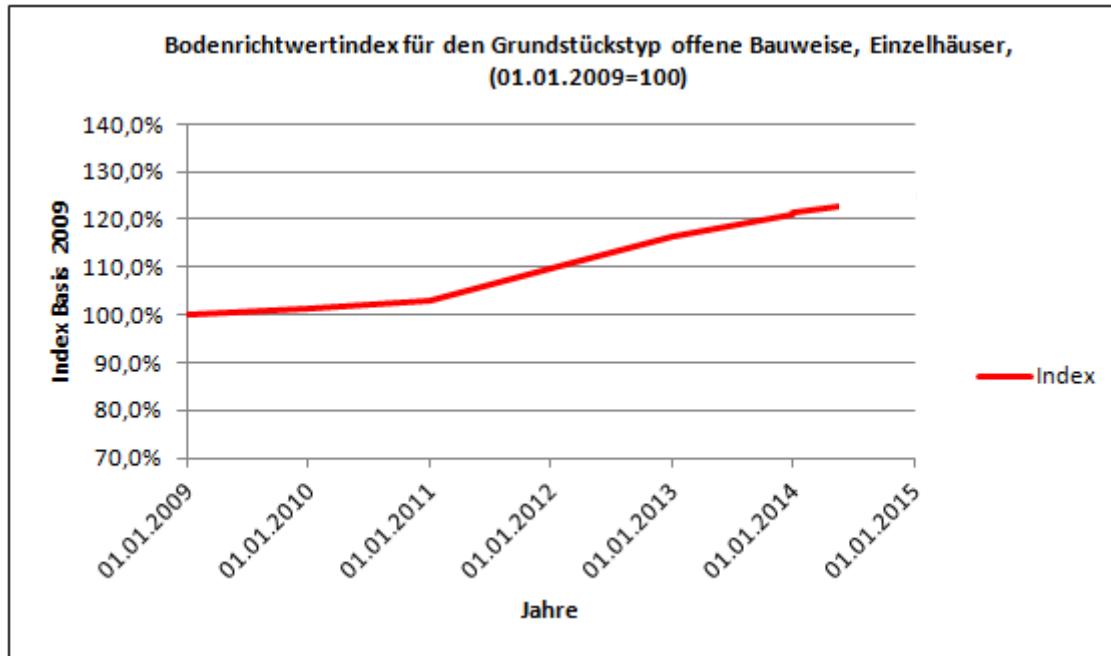
Die pauschale Schätzung des zonalen Anfangswerts wird von den einzelnen Mitgliedern des Gutachterausschusses unabhängig voneinander, also unbeeinflusst von den Meinungen der anderen, auf der Basis des vorhandenen Datenmaterials vorgenommen. Insofern besitzen die Experten denselben Informationsstand. Die Einzelergebnisse der Expertenschätzung werden gemittelt, der Mittelwert als intersubjektiver Vergleichswert verwendet. Nur bei großer Streuung der Einzelergebnisse sind die Gründe hierfür zu hinterfragen und offenkundige Fehleinschätzungen zu 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).

Der Gutachterausschuss hat bis zum Jahr 2011 im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht Dresden sogenannte Bodenrichtwertindizes für ausgewählte Grundstückstypen und Zeiträume veröffentlicht. Mit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 2013 wird dieser Index nicht mehr fortgeschrieben. Aus diesem Grund hat der für dieses Gutachten zuständige Gutachterausschuss beschlossen, einen Index aus den in der näheren Umgebung des Sanierungsgebietes Cossebaude-Altstadt liegenden Bodenrichtwerten zu bilden. Einbezogen wurden alle Bodenrichtwerte, aus deren Zonen auch Vergleichspreise herangezogen wurden und die in unmittelbarer Nähe zum Sanierungsgebiet liegen. Die verwendeten Bodenrichtwerte mussten gleichzeitig für Wohnbauland, offene Bauweise, bzw. Einzelhäuser ausgewiesen sein. Es wurde die Entwicklung 2009 bis 2013 betrachtet (Bodenrichtwertkarten 2009, 2011 und 2013). Anschließend wurde diese Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 extrapoliert. Der Index bezieht sich auf eine offene Bauweise mit Einzelhäusern. Er ist für Kauffälle anwendbar, die entweder im Sanierungsgebiet selbst oder in den für die Ableitung herangezogenen Bodenrichtwertzonen liegen.

Jahr	01.01.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	27.03.2014
Index auf Basis 2009	100,0%	101,5%	102,9%	109,7%	116,5%	120,6%	121,3%



Nicht anwendbar ist der Index jedoch für Kauffälle, die nicht in den für die Indexableitung herangezogenen Bodenrichtwertzonen und somit abseits des Sanierungsgebietes liegen, jedoch in Ihren wertbestimmenden Merkmalen durchaus vergleichbar wären (siehe auch 4.2.2.1).

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 vergleichbar sind und insbesondere keine städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB (mehr) aufweisen (sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete).

Für die einzelnen Zonen des Sanierungsgebietes Cossebaude-Altstadt wurde das Stadtgebiet Dresden auf sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete untersucht. In unmittelbarer Umgebung zum Sanierungsgebiet befinden sich einige sanierungsbeeinflusste Vergleichsbereiche; für die Zonen 4 und 5 konnten über einen Lagequervergleich, unter Beachtung des absoluten Bodenrichtwertniveaus, Vergleichsgebiete in verschiedenen Regionen des Stadtgebietes bestimmt werden. Gegebenenfalls vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Gebieten, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsbeeinflussten Zustand zumindest teilweise ähneln sind bei der Ermittlung der zonalen Endwerte – ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet – mit zu verwerten.

Hinsichtlich der Verwendung von sanierungsbeeinflussten Kaufpreisen für bebaute Grundstücke gelten die Ausführungen zum Vergleichswertverfahren für die zonalen Anfangswerte entsprechend (vgl. 4.2.2.3). Das Vorgehen zur Auswahl der Vergleichsgebiete ist analog der für unbebaute Kauffälle, siehe oben.

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 Cossebaude-Altstadt sind in der Vergangenheit bereits besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB) für den sanierungsbeeinflussten Zustand ermittelt und veröffentlicht worden (besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte). Die letzte Fortschreibung datiert vom 01.01.2009, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19/2009 vom 07. Mai 2009. Sie berücksichtigt noch nicht vollends die am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 maßgebliche rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets. Sie wurde vielmehr als Prognose und internes Arbeitsmittel verwendet. Deswegen werden die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte nicht zur Ermittlung der zonalen Endwerte herangezogen.

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 auch 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 mindergenutzten 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 Wertunterschiedes 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.¹⁴ 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 entstehen, ist die Komponente auf den rentierlichen Kostenanteil für eine Straße mit ausschließlicher Erschließungsfunktion zu beschränken.¹⁵ Im aktuellen Gutachten werden die entstandenen Erschließungsvorteile allerdings in die Bemessung des sanierungsbedingten Lagevorteils einbezogen.

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 Gutachterausschuss hat (bislang) keine eigenen Umrechnungskoeffizienten gemäß § 9 ImmoWertV ermittelt. Er verwendet stattdessen für entsprechende Umrechnungen bei Grundstücken des Eigenheim- und des Geschoßwohnungsbaus sowie bei Wohn- und Geschäftsgrundstücken mit hohem Wohnanteil die Formel nach Seele¹⁶:

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

mit dem Bodenwertunterschied ΔP , 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 Gutachterausschusses als weitestgehend zutreffend erwiesen. Die jeweilige GFZ berücksichtigt auch die Geschossflächen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht

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

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

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

anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante GFZ).¹⁷ Im aktuellen Gutachten kann allerdings auf entsprechende Anpassungen verzichtet werden. Die jeweils herangezogenen Vergleichsgrundstücke weisen keine wertbedeutsamen Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung zum jeweiligen Wertermittlungsobjekt auf.

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

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

Dabei stellte sich heraus, dass die durchgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen – unabhängig von einem allgemeinen Sanierungsvorteil, der das gesamte Sanierungsgebiet erfasst – in allen Zonen zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes und der Lagegunst für Wohnzwecke 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 der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2013) in „einfacher“, „mittlerer“ und „guter“ Wohnlage aus. Auf Grund der inhomogenen Gebäudetypen im Sanierungsgebiet werden Bodenrichtwerte für die Nutzung Wohnen (ohne weitere Klassifizierung) der „einfachen“ und „mittleren“ Wohnlage bzw. der „mittleren“ und der „guten“ Wohnlage des gesamten Stadtgebietes Dresden ins Verhältnis gesetzt.

Innerhalb dieses Rahmens bewegen sich die sanierungsbedingten Verbesserungen der Wohnlage im Sanierungsgebiet. Es ergeben sich folgende relativen Unterschiede:

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

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

Nutzungsart Wohnen	durchschnittlicher Bodenrichtwert 2013	Relativer Unterschied
Einfache Wohnlage	83,50 EUR/m ²	40%
Mittlere Wohnlage	117,00 EUR/m ²	

Nutzungsart Wohnen	durchschnittlicher Bodenrichtwert 2013	Relativer Unterschied
Mittlere Wohnlage	117,00 EUR/m ²	31%
Gute Wohnlage	153,00 EUR/m ²	

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 durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen werden jeweils in einem Bewertungsrahmen klassifiziert. Beide Rahmen sind dazu in die vier Komplexe „Bebauung“, „Struktur“, „Nutzung“ und „Umfeld“ eingeteilt und diese wiederum in die Klassen 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.¹⁹

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

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

mit der prozentualen Bodenwerterhöhung E , dem Anfangswert A in €/m², der mittleren Einstufung Mi der Missstände und der mittleren Einstufung Ma der Maßnahmen. Die dazu gehörigen Klassifikationsrahmen sind dem Gutachten als Anlagen 5 und 6 beigefügt.

Der Gutachterausschuss hat Untersuchungen zur Übertragbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ auf Dresdner Verhältnisse angestellt. Hierfür wurden stichprobenartig die 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.²¹ Es ergaben sich keine signifikanten Unterschiede.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Modell Niedersachsen werden die Einstufungen der jeweiligen Missstände und Maßnahmen von den Gutachterinnen und den Gutachtern des 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 ImmoWertV). Andere Verfahren scheiden aus prinzipiellen Gründen aus. Je nach

¹⁹ Vgl. nur OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 09.07.2001 – 1 M 29/00; juris, Leitsatz Nr. 8.

²⁰ Liebig, Siegmar, Ruzyzka-Schwob, Gerd, Jankowski, Marco: Das „Modell Niedersachsen 2008“, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2009, 12.

²¹ 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 „selbständige 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.

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,
- Intersubjektive Schätzung.

Die prinzipielle Reihenfolge ergibt sich aufgrund von § 16 Abs. 1 ImmoWertV in Verbindung mit der oben zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Geeignetheit von Wertermittlungsverfahren. Die Vergleichswertverfahren mit 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 Bodenrichtwerte vom 07.05.2009 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 unbewohnter 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 bebauter 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 Kaufpreisen²² 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

²² Kaufpreise sind in der Regel voneinander unabhängig, wenn sie von jeweils anderen Vertragsparteien vereinbart wurden.

vor dem Wertermittlungsstichtag 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 ein niedrigeres Gewicht von allenfalls „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 repräsentieren der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert und der zonale Anfangswert ein und dieselben Grundstücksmerkmale, so dass gegebenenfalls nur konjunkturbedingte Anpassungen anfallen. 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 unbebauter Grundstücke (4.2.3.1)	0,3 bis 0,5	0,1 oder 0,2
Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen bebauter 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.²³ 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

²³ Eine gegenläufige fünfprozentige Änderung eines Anfangswerts von beispielsweise 100 EUR/m² auf 95 EUR/m² und eines Endwerts von 110 EUR/m² auf 115,50 EUR/m² führt zu einer Verdoppelung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung von 10 EUR/m² auf 20,50 EUR/m².

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.

Letztendlich sind im vorliegenden Gutachten die vorläufigen Vergleichswerte nach dem Komponentenverfahren und nach dem Modell Niedersachsen 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 – Gohliser Straße / Grenzstraße

5.1.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.1.1.1 Qualitätsbestimmung

5.1.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1994 lagen in Zone 1 und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- Fehlen einer funktionierenden Ortsmitte
- bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude
- starke Versiegelung privater, nicht bebauter Grundstücke
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen
- Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen

5.1.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 gehören zur Zone 1 die Grundstücke Meißner Straße 2, Gohliser Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, Grenzstraße 2, 4, 6, 8, 8a, Cossebauder Straße 23 und 36. Es sind die Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 2, 3, 103 (TF), 104 (TF), 104a, 104b, 107/2, 107/3 (TF), 107b, 110a, 110/4, 111, 112a, 112b, 112c, 112d, 118f (TF), 1187 (TF) und 1188 der Gemarkung Cossebaude und die Flurstücke 256/4, 256/6, 256/7, 256/8, 256/9, 259 (TF) und 326/2 (TF) der Gemarkung Niedergohlis betroffen (siehe Anlage 2).

Die Zone 1 ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise und unterschiedlicher Grundstücksgröße. Das Erdgeschoss wird teilweise gewerblich genutzt.

Planungsrechtlich gehören diese Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land ist einheitlich von „mittlerer“ Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

5.1.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1 – Gohliser Straße / Grenzstraße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1994, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Zone 1	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Einzelhäuser (eh)
Bauweise	offen (o)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend bis ausreichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.1.1.2 Wertermittlung

5.1.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen in näherer Umgebung zum Sanierungsgebiet die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor. Mit dem zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 1 weisen die Grundstücke hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Insbesondere die Straßen und Gehwege weisen denselben Zustand auf, wie die Grundstücke in Zone 1 zur Anfangswertqualität. Gleichzeitig wirken die im Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen auf Grund der Entfernung der Vergleichsgrundstücke sich nicht direkt auf die Vergleichsgrundstücke aus. Eine Anfangswertqualität kann somit festgestellt werden. Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich in der Lage vom zonalen Anfangswertgrundstück. Die Lageunterschiede werden durch sachverständig geschätzte Anpassungen gewürdigt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt. Aus Zone 1 selbst liegen keine Kauffälle vor.

Kauffälle, unbebaut													
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)						Wert zum Stichtag 27.03.14						
	Kaufpreis (KP), bwU- bereinigt	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	beitrags- und abgabenrech- licher Zustand	Boden- preis- index	Wert $sp_3 \times 121,3$		Lage	sonstiges	angepasste Vergleichs- preise	Gewicht	Werte- tabelle ohne Ausreißer	
	€	m^2	$€/m^2$	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge $€/m^2$	01.01.2009= 100	Wert sp_6	Lagean- passungs- faktor			p		
	4702/ 2010	55.000	726	75,76	06.12.10	frei	0,00	102,8	89,39	0,85	1,00	75,98	
	4709/ 2010	45.100	592	76,18	06.12.10	frei	0,00	102,8	89,89	0,85	1,00	76,41	
	2319/ 2013	79.165	1014	78,07	16.05.13	frei	0,00	117,9	80,32	1,05	1,00	84,34	
												Mittel: 78,91 3,0	
												Mittel + 30% 102,58	
												Mittel - 30% 55,24	
												Mittel ohne Ausreißer: 78,91 €/m ²	
												Standardabweichung des Mittels: +/- 2,72 €/m ²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **78,91 EUR/m²**.

5.1.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.2000 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 01.01.2009.

Der in Zone 1 ausgewiesene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
01.01.2000	160/81,81	W II 11
01.01.2005	60	W II 11
01.01.2009	60	W II 11

Die Merkmale des zugrunde liegenden Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 1 – Gohliser Straße / Grenzstraße hinreichend überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Die Ausweisung des zonalen Anfangswertgrundstückes wurde um die Darstellung weiterer wertbestimmender Merkmale ergänzt (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Der Grundstückstyp 11 bezieht sich laut Legende der (damaligen) Bodenrichtwertkarte auf Wohnbauflächen bis 980 m² Grundstücksgröße, bebaubar mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Bodenrichtwert bedarf daher nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp Einzelhäuser, offene Bauweise berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der

vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität zu

$$60 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{121,3}{100} = 72,78 \text{ EUR/m}^2$$

5.1.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen in Zone 1 selbst und in näherer Umgebung zum Sanierungsgebiet die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Mit dem zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 1 weisen die Grundstücke – abgesehen vom Umstand der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Es liegen keine wertrelevanten Unterschiede in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung vor. Ebenso weisen die Straßen und Gehwege denselben Zustand auf, wie die Grundstücke in Zone 1 zur Anfangswertqualität. Gleichzeitig wirken die im Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen auf Grund der Entfernung der Vergleichsgrundstücke zum Sanierungsgebiet sich nicht direkt auf die Vergleichsgrundstücke aus, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen. Eine Anfangswertqualität kann somit festgestellt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2). berücksichtigt.

Die Kauffälle 5/2009 und 666/2010 liegen in Zone 1 selbst. Die Höhe der Kaufpreise wurde nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 144 BauGB im Auftrag der Sanierungsstelle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Es gab keine Anhaltspunkte, die eine Überschreitung des Verkehrswertes zur Anfangswertqualität vermuten ließen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind die Kaufpreise „sanierungsunbeeinflusst“ und können als Vergleichspreise verwendet werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRW-Index 01.01.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 = 121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
5/2009	05.02.2009	110.000	690	690	89.338	1,23	73,80	100,1	1,0	1,0	89,43	ja	
997/2009	15.05.2009	157.080	1.160	1.000	113.989	1,38	70,38	100,5	1,0	1,0	84,95	ja	
950/2009	25.05.2009	153.180	1.240	1.000	94.492	1,62	81,00	100,5	1,0	1,0	97,76	ja	
2364/2009	10.08.2009	68.820	681	681	115.880	0,59	29,50	100,8	1,0	1,0	35,50	ja	
666/2010	16.04.2010	105.000	970	970	126.767	0,83	49,80	101,8	1,0	1,0	59,34	ja	
1605/2010	27.05.2010	267.825	1.290	1.000	267.825	1,00	50,00	101,9	1,0	1,0	59,52	ja	
4345/2012	09.10.2012	612.600	12.500	4.800	1.105.969	0,55	38,50	114,8	1,0	0,0	0,00	nein	abweichende Art der Bebauung
3954/2013	03.12.2013	130.000	990	990	249.947	0,52	31,20	120,3	1,0	1,0	31,46	ja	unklare baurechtliche Situation
5088/2013	09.12.2013	157.668	2.744	1.000	163.882	0,96	68,64	120,3	1,0	0,0	0,00	nein	
206/2014	10.01.2014	192.644	768	742	406.662	0,47	33,61	120,6	1,0	1,00	33,80	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK										8,00	491,76		
										gewichtetes Mittel:	61,47	EUR/m ²	
										Ausreißer > Mittel + 30%	79,91		
										Ausreißer < Mittel - 30%	43,03		
										Mittel ohne Ausreißer:	59,43	EUR/m ²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **59,43 EUR/m²**.

5.1.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Zur Unterstützung der Vergleichspreise wird die Werthöhe für Zone 1 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 1 zum Stichtag der Schätzung 27.03.2014 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m ²	65	85	80	65	70	80	70	73,57

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **73,57 EUR/m²**.

5.1.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Es können lediglich drei Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in die Wertermittlung einbezogen werden. Die Streuung ist eher gering. Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens für unbebaute Grundstücke erhält deshalb das Gewicht „0,4“.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „0,9“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“, da nur zwei Vergleichspreise nach Ausschluss der sogenannten Ausreißer (+/- 30 %) verwendbar sind. Die Anzahl der Vergleichspreise von zwei ist nicht ausreichend.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,2“. Die Streuung der Einzelschätzungen ist nicht homogen.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	78,91 EUR/m ²	0,4	31,56 EUR/m ²
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	72,78 EUR/m ²	0,9	65,50 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	59,43 EUR/m ²	0,1	5,94 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	73,57 EUR/m ²	0,2	14,71 EUR/m ²
		1,6	117,71 EUR/m ²
		Ergebnis:	73,57 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 73,57 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Anfangswert** von Zone 1 – Gohliser Straße / Grenzstraße am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

74,00 EUR/m².

5.1.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

5.1.2.1 Qualitätsbestimmung

5.1.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in Zone 1 - Gohliser Straße / Grenzstraße und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Neubau der städtischen Kindertageseinrichtung und damit Sicherung der Verfügbarkeit einer der wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortschaft Cossebaude (Hauptstraße 12). Die vorgelagerte Platzgestaltung des Angers hat für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung einer funktionierenden Ortsmitte geführt.
- Anlage öffentlicher PKW-Stellplätze im Bereich der Kita Hauptstraße 12.
- Sanierung des öffentlichen Gebäudes und damit Sicherung der Verfügbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen (Heimathaus Talstraße 5a und Jugendhaus Talstraße 5).

vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Durch Einzelförderung zweier Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer (Grenzstraße 6 und Gohliser Str. 6) erfolgte die Unterstützung der Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mit dem Ergebnis der verbesserten Bausubstanz, des äußeren Erscheinungsbildes und der Erhaltung des Ortsbildes.
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen, sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer.
- Grundhafter Ausbau der Gohliser Straße und Grenzstraße.

5.1.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Zone 1 zur Endwertqualität bleibt gegenüber dem Umgriff der Zone 1 zur Anfangswertqualität unverändert (siehe Anlage 2).

Die Zone 1 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten. Zum Wertermittlungsstichtag stellen sich Zone 1 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Dadurch hat sich die Zone 1 (wie das gesamte Sanierungsgebiet) als Wohnlage gut etabliert.

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

5.1.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 1 - Gohliser Straße / Grenzstraße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Zone 1	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Einzelhäuser (eh)
Bauweise	offen (o)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.1.2.2 Wertermittlung

5.1.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für die Zone 1 – Gohliser Straße / Grenzstraße liegen die in folgender Tabelle genannten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in näherer Umgebung zum Sanierungsgebiet vor. In der Zone 1 selbst liegen keine geeigneten Kaufpreise vor. Mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 1 weisen die Vergleichsgrundstücke – abgesehen von der Lage – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Insbesondere weisen die Erschließungsanlagen einen hinreichend vergleichbaren Zustand auf. Die Lageunterschiede werden durch sachverständlich geschätzte Anpassungen berücksichtigt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Kauffälle, unbebaut													* Anmerkung	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)						Wert zum Stichtag 27.03.14	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	Kaufpreis (KP), bwU. bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreis-index								
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge €/m²	01.01.2009=100	Wert sp 3 x 121,3	Lageanpassungs-faktor				p		
738/2009	68.000	1000	68,00	27.03.09	frei	0,00	100,2	82,32	0,80	1,00	65,86	1,0	65,86	
1385/2009	84.000	1000	84,00	25.05.09	frei	0,00	100,5	101,39	0,80	1,00	81,11	1,0	81,11	
2432/2009	70.000	970	72,17	07.07.09	frei	0,00	100,7	86,93	0,80	1,00	69,55	1,0	69,55	
2226/2009	103.500	1000	103,50	04.09.09	frei	0,00	101,0	124,30	0,80	1,00	99,44	1,0	99,44	
2734/2009	90.000	980	91,84	08.10.09	frei	0,00	101,1	110,19	0,80	1,00	88,15	1,0	88,15	
428/2010	70.000	918	76,25	05.03.10	frei	0,00	101,7	90,95	0,80	1,00	72,76	1,0	72,76	
421/2010	57.600	449	128,29	10.03.10	frei	0,00	101,7	153,01	0,80	1,00	122,41		-	
764/2010	62.600	568	110,21	03.05.10	frei	0,00	101,9	131,19	0,80	1,00	104,95	1,0	104,95	
2393/2010	41.300	500	82,60	16.07.10	frei	0,00	102,2	98,04	0,80	1,00	78,43	1,0	78,43	
2219/2011	75.000	850	88,24	01.06.11	frei	0,00	105,7	101,26	0,80	1,00	81,01	1,0	81,01	
2844/2011	97.000	1000	97,00	11.08.11	frei	0,00	106,9	110,07	0,80	1,00	88,05	1,0	88,05	
									Mittel:	86,52	10,0			
									Mittel + 30%	112,47				
									Mittel - 30%	60,56				
									Mittel ohne Ausreißer:	82,93 €/m²				
Standardabweichung des Mittels: +/- 3,96 €/m²														

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **82,93 EUR/m²**.

5.1.2.2.2 Komponentenverfahren

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

... Verbesserung der Wohnlage

Durch den Ausbau der Straßen und den begrünten Straßenbereichen hat sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Zone 1 verbessert. Insbesondere das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Heimathaus, Jugendhaus) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei. Jedoch kann keine durchgreifende Wohnlagenverbesserung erreicht werden, da es sich bereits um eine „mittlere“ Wohnlage handelt und durch die Sanierungsmaßnahmen zwar eine bessere „mittlere“, jedoch keine „gute“ Wohnlage erreicht wird.

Es wird eine leicht gesteigerte Lagegunst für Wohnzwecke innerhalb der „mittleren“ Wohnlage festgestellt. Dieser wird mit einem Viertel des relativen Wertunterschieds zwischen „mittlerer“ und „guter“ Wohnlage von 31 % (siehe 4.2.3.2) - also mit rund 8 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 74,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$74,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{8}{100} = 5,92 \text{ EUR/m}^2.$$

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

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **3 EUR/m²** des baureifen Landes angesetzt.

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

... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	74,00 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	5,92 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	3,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	82,92 EUR/m²

5.1.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 1 weisen die Vergleichsgrundstücke – abgesehen vom Umstand der Bebauung und von der Lage – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Die Lageunterschiede werden durch sachverständige geschätzte Anpassungen berücksichtigt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	BRV-Index 01.01.2009-100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 27.03.2014 =121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
4276/2009	28.12.2009	1.360.044	1.562	1.562	1.649.327	0,82	41,49	101,3	1,0	1,0	49,68	ja	
4432/2011	21.09.2011	112.488	1.499	1.200	169.629	0,66	39,93	107,4	0,8	1,0	36,08	ja	
2543/2012	20.07.2012	151.450	850	850	102.875	1,47	88,94	113,1	0,8	1,0	76,31	ja	
2545/2012	20.07.2012	76.450	649	649	59.301	1,29	78,05	113,1	0,8	1,0	66,96	ja	
3037/2013	06.09.2013	1.166.658	1.362	1.362	1.396.482	0,84	50,40	119,2	1,0	1,0	51,29	ja	
222/2014	22.01.2014	200.000	800	800	287.645	0,70	50,05	120,6	0,8	1,0	40,27	ja	
										6,0	320,59		
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK												53,43	EUR/m²
												Ausreißer > Mittel + 30% 69,46	
												Ausreißer < Mittel - 30% 37,40	
												Mittel ohne Ausreißer: 52,05	EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **52,05 EUR/m²**.

5.1.2.2.4 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Tabellen aus den Anlagen 5 und 6 klassifiziert (siehe auch 4.2.3.3). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung. In der Spalte „Klasse“ in der nachstehenden Tabelle ist das Mittel der Einschätzungen aller Gutachter dargestellt. In den Spalten „Missstände“ und „Maßnahmen“ sind die „Klassen“ ausformuliert. Liegt der Wert in der Spalte „Klasse“ deutlich zwischen zwei Formulierungen, so werden in der Regel beide genannt.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	mehrere einzelne Mängel (3) gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (4)	3,86	einzelne Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen (3) einfache Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen (4)	3,29
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1) vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	1,43	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht (1) geringe Beeinträchtigungen (2)	1,57	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (1)	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbessерungsbedürftig (4)	3,93	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (3) Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4)	3,36
	Summe:	10,79	Summe:	8,65
	Mittel:	2,70	Mittel:	2,16

Mit dem Wertepaar (2,70 | 2,16) 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 der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	74,00 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	2,70
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	2,16
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	7,4 % 5,48 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	79,48 EUR/m²

5.1.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Es sind elf Vergleichspreise unbebauter Grundstücke vorhanden (s. 5.1.2.2.1), wovon nur ein Vergleichspreis als Ausreißer ausgeschlossen wird. Die Vergleichspreise streuen recht stark. Auf Grund der hohen Anzahl der Vergleichspreise wird dennoch das höchstmögliche Gewicht von „0,5“ vergeben.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,9“.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Die Anzahl der herangezogenen Vergleichspreise von vier ist nicht ganz ausreichend. Da die vier Vergleichspreise nicht übermäßig streuen, wird ein Gewicht von „0,1“ vergeben.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen wird mit dem Gewicht „0,8“ verwendet. Er erhält damit ein geringfügig niedrigeres Gewicht als der Vergleichswert des Komponentenverfahrens.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	82,93 EUR/m ²	0,5	41,47 EUR/m ²
Komponentenverfahren	82,92 EUR/m ²	0,9	74,63 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	52,05 EUR/m ²	0,1	5,21 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	79,48 EUR/m ²	0,8	63,58 EUR/m ²
		2,3	184,88 EUR/m ²
		Ergebnis: 80,38 EUR/m²	

Der gewogene Mittelwert von 80,38 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert von Zone 1 – Gohliser Straße / Grenzstraße am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

80,00 EUR/m².

5.1.3 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der Differenz des Endwertes (5.1.2) und des Anfangswertes (5.1.1)

$$80,00 \text{ EUR/m}^2 - 74,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{6,00 \text{ EUR/m}^2}}$$

5.2 Zone 2 – Dresdner Straße

5.2.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.2.1.1 Qualitätsbestimmung

5.2.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1994 lagen in Zone 2 - Dresdner Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- Fehlen einer funktionierenden Ortsmitte,
- bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude,
- starke Versiegelung privater, bebauter Grundstücke, insbesondere Nebengebäude,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen,
- Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer.

5.2.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 gehören zur Zone 2 die Grundstücke Dresdner Straße: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8a, 9, 9a, 10, 11, 11a, 12, 13, 14, 16. Es sind die Flurstücke 4, 5, 6/1, 6/2, 6a, 6c, 6d, 6e, 6f, 7a, 8/1, 8/2, 8b, 98/17 (TF), 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 114b, 114c, 114d, 114e, 129, 130c, 130, 132/11 (TF), 849/15 (TF), 850/10 (TF) und 1188 (TF) der Gemarkung Cossebaude betroffen (siehe Anlage 2).

Die Zone 2 ist geprägt durch großzügige Grundstücke, die mit freistehenden vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in Massivbauweise bebaut sind. Das Erdgeschoss wird überwiegend gewerblich genutzt. Eine Ausnahme bildet das Gebäude Dresdner Straße 1 und 3 in welchem sich die Bibliothek, die Verwaltungsstelle der Ortschaft Cossebaude, ein Hotel und verschiedene Geschäfte befinden.

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

Im Jahr 1995 wurde die Dresdner Straße 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 Dresdner Straße abzustellen.

Zum Bebauungsplan Nr. 315, Dresden-Cossebaude Nr. 10, Ortsmitte Cossebaude, gibt es lediglich einen Aufstellungsbeschluss von der Gemeinde Cossebaude vom 19.11.1992. Der Bebauungsplan ist jedoch nie in Kraft getreten und besitzt somit planungsrechtlich keine Relevanz.

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

5.2.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2 – Dresdner Straße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1994, als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Zone 2	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„einfach bis mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	offen (o)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Grundstücksgröße	750 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	Fließender Verkehr - gut Ruhender Verkehr - ausreichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.2.1.2 Wertermittlung

5.2.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für die Anfangswertzone 2 - Dresdner Straße liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor. Ebenso wenig können geeignete Kaufpreise aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten angegeben werden. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke aus.

5.2.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.2000 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 01.01.2009.

Der in Zone 2 ausgewiesene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
01.01.2000	170 / 86,92	W II/III 21
01.01.2005	65	W II/III 21
01.01.2009	55	W II/III 21

Die Merkmale des zugrunde liegenden Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 2 – Dresdner Straße hinreichend überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Die Ausweisung des zonalen Anfangswertgrundstückes wurde um die Darstellung weiterer wertbestimmender Merkmale ergänzt (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Der Grundstückstyp 21 bezieht sich laut Legende der (damaligen) Bodenrichtwertkarte auf Wohnbauflächen zwischen 600 m² und 900 m² Grundstücksgröße in offener Bauweise. Der Bodenrichtwert bedarf daher nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp Einzelhäuser, offene Bebauung, berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität zu

$$55 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{121,3}{100} = \mathbf{66,72 \text{ EUR/m}^2}$$

5.2.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Die Kauffälle 16/2013 und 3894/2013 liegen in der Zone 2 selbst. Die Höhe der Kaufpreise wurde nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 144 BauGB im Auftrag der Sanierungsstelle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Es gab keine Anhaltspunkte, die eine Überschreitung des Verkehrswertes zur Anfangswertqualität vermuten ließen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind die Kaufpreise „sanierungsunbeeinflusst“ und können als Vergleichspreise verwendet werden.

Die drei weiteren Kauffälle liegen in der Umgebung zum Sanierungsgebiet im Verlauf der Dresdner Straße. Die Anfangswertqualität kann hier festgestellt werden, da die durchgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet auf Grund der Entfernung der Vergleichsgrundstücke zum Sanierungsgebiet nicht durchschlagen. Die Kaufpreise 219/2011 und 225/2011 wurden im Rahmen einer Zwangsversteigerung erzielt. Da sie deutlich von den Preisen der anderen Kauffälle abweichen und Baulichkeiten ausweisen, die nicht mit Zone 2 vergleichbar sind, erhalten sie das Gewicht 0.

Zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zonalen Anfangswertgrundstück liegen keine wertrelevanten Unterschiede in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung vor. Diesbezüglich fallen daher keine Anpassungen an. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRW-Index 01.01.2009=100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 = 121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
225/2011	12.01.2011	300.700	2.844	2.844	960.782	0,31	18,60	102,9	1,0	0,0	0,00	nein	Zwangsversteigerung
219/2011	12.01.2011	240.000	2.842	2.842	335.829	0,71	42,60	102,9	1,0	0,0	0,00	nein	Zwangsversteigerung
939/2011	12.05.2011	290.000	1.359	750	264.831	1,10	55,00	105,2	1,0	1,0	63,42	ja	
16/2013	25.01.2013	296.480	1.290	850	309.984	0,96	52,80	116,5	1,0	1,0	54,98	ja	
3894/2013	09.12.2013	140.000	1.040	540	161.159	0,87	47,85	120,3	1,0	1,0	48,25	ja	
										3,0	166,64		
* automatisierte Kaufpreissammlung VF-AKuK													
										gewichtetes Mittel:		55,55	EUR/m ²
										Ausreißer > Mittel + 30%	72,21		
										Ausreißer < Mittel - 30%	38,88		
										Mittel ohne Ausreißer:	55,55	EUR/m ²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **55,55 EUR/m²**.

5.2.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen wird die Werthöhe für Zone 2 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 2 zum Stichtag der Schätzung 27.03.2014 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m ²	60	70	65	60	60	60	65	62,86

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **62,86 EUR/m²**.

5.2.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „1,0“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Die Anzahl der Vergleichspreise von drei ist nicht ausreichend, jedoch streuen diese nicht erheblich.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Einzelschätzungen sind homogen.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	-	-	-
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	66,72 EUR/m ²	1,0	66,72 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	55,55 EUR/m ²	0,1	5,56 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	62,86 EUR/m ²	0,4	25,14 EUR/m ²
		1,5	97,42 EUR/m ²
		Ergebnis:	64,95 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 64,95 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Anfangswert** von Zone 2 – Dresdner Straße am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

65,00 EUR/m².

5.2.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

5.2.2.1 Qualitätsbestimmung

5.2.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in Zone 2 - Dresdner Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Neubau der städtischen Kindertageseinrichtung und damit Sicherung der Verfügbarkeit einer der wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortschaft Cossebaude (Hauptstraße 12). Die vorgelagerte Platzgestaltung des Angers hat für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung einer funktionierenden Ortsmitte geführt.
- Anlage öffentlicher PKW-Stellplätze im Bereich der Kita Hauptstraße 12.
- Sanierung des öffentlichen Gebäudes und damit Sicherung der Verfügbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen (Heimathaus Talstraße 5a und Jugendhaus Talstraße 5).

vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Durch Einzelförderung von drei Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer (Dresdner Straße 9, 10, und 14) erfolgte die Unterstützung der Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mit dem Ergebnis der verbesserten Bausubstanz, des äußeren Erscheinungsbildes und der Erhaltung des Ortsbildes.
- Durch die Förderung privater Eigentümer konnten zusätzlich Flächen auf privaten Grundstücken entsiegelt werden (Dresdner Straße 11).
- Erneuerung der Erschließungsanlagen in Höhe Kreuzungsbereich Schulstraße.
- Hinweis: Der Ausbau der Dresdner Straße, bis auf die Erneuerung der Erschließungsanlagen in Höhe Kreuzungsbereich Schulstraße erfolgte nicht mit Städtebaufördermitteln.

5.2.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Zone 2 zur Endwertqualität bleibt gegenüber dem Umgriff der Zone 2 zur Anfangswertqualität unverändert (siehe Anlage 2).

Die Zone 2 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten. Zum Wertermittlungsstichtag stellen sich Zone 2 und das gesamte

Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Zone 2 selbst hat - insbesondere durch die geförderten Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer und die Ergänzung der Erschließungsanlagen an Attraktivität gewonnen. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen hat ebenfalls dazu beigetragen, die Wohnlagequalität zu sichern und moderat aufzuwerten.

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

5.2.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 2 - Dresdner Straße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Zone 2	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„einfach bis mittel“ bis „mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Bauweise	offen (o)
Grundstücksgröße	750 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	Fließender Verkehr - gut Ruhender Verkehr - ausreichend (unverändert)
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.2.2.2 Wertermittlung

5.2.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für die Zone 2 – Dresdner Straße liegt folgender sanierungsbeeinflusster Kaufpreis für unbebaute Grundstücke vor. Er liegt in unmittelbarer Umgebung zur Zone 2, direkt an der Dresdner Straße. Mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 2 weist das Vergleichsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf, so auch in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung. Ebenso ist der Zustand der Erschließungsanlagen direkt vergleichbar. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse

auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Kauffälle, unbebaut Zone 2, Endwerte													
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)						Wert zum Stichtag 27.03.2014 = 121,3						* Anmerkun
	Kaufpreis (KP), bwU- bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	beitrags- und abgabenericht- licher Zustand	Boden- preis- index		Lage	sonstiges	angepasste Vergleichs- preise	Gewicht	Werte- tabelle ohne Ausreißer	
	€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge €/m ²	01.01.2009= 100		Lagean- passungs- faktor			p		
122/ 2012	115.000	1294	88,87	01.02.12	frei	0,00	110,3	97,73	1,00	1,00	97,73	1,0	97,73
												Mittel: 97,73	1,0
												Mittel + 30% 127,06	
												Mittel - 30% 68,41	
												Mittel ohne Ausreißer: 97,73 €/m ²	
												Standardabweichung des Mittels: +/- -	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **93,73 EUR/m²**.

5.2.2.2.2 Komponentenverfahren

In Zone 2 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine geringfügige Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil. Nochmals sei darauf hingewiesen, dass die durch den Ausbau der Dresdner Straße erzeugten Bodenwerterhöhungen nicht sanierungsbedingt sind und im zonalen Anfangswert berücksichtigt werden.

... Verbesserung der Wohnlage

Das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Heimathaus, Jugendhaus) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei. Das Gebiet wirkt insgesamt etwas städtischer. Es wird demgemäß gegenüber der bisherigen „einfachen bis mittleren“ Wohnlage eine leicht gesteigerte Lagegunst für Wohnzwecke festgestellt. Die Zone erreicht allerdings nicht vollends eine „mittlere“ Wohnlage. Daher wird die lagebedingte Wertverbesserung mit einem Viertel des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 40 % (siehe 4.2.3.2) - also mit 10 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 65,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$65,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{10}{100} = 6,50 \text{ EUR/m}^2.$$

Die sanierungsbedingten Wohnlageverbesserung schließt die Verbesserung des Erschließungszustands mit ein.

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **3 EUR/m²** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht einer 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 27.03.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	65,00 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	6,50 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	3,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	74,50 EUR/m²

5.2.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebauten Grundstücke vor. Diese liegen alle in unmittelbarer Umgebung zum Sanierungsgebiet, direkt an der Dresdner Straße. Mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 2 weisen die Vergleichsgrundstücke – abgesehen vom Umstand der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf, so auch in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung. Ebenso ist der Zustand der Erschließungsanlagen direkt vergleichbar. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	BRW-Index 01.01.2009=100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 27.03.2014 =121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
1604/2010	17.05.2010	81.000	780	780	104.926	0,77	38,50	101,9	1,0	1,0	45,83	ja	
4496/2010	01.10.2010	95.760	1.280	900	88.995	1,08	54,00	102,5	1,0	1,0	63,90	ja	
752/2011	15.04.2011	170.000	390	390	90.884	1,87	93,50	104,6	1,0	1,0	108,43	ja	
1580/2011	08.06.2011	165.000	810	810	181.007	0,91	45,50	105,7	1,0	1,0	52,22	ja	
											4,0	270,38	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK												gewichtetes Mittel:	67,59 EUR/m²
												Ausreißer > Mittel + 30%	87,87
												Ausreißer < Mittel - 30%	47,32
												Mittel ohne Ausreißer:	58,06 EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **58,06 EUR/m²**.

5.2.2.2.4 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Tabellen aus den Anlagen 5 und 6 klassifiziert (siehe auch 4.2.3.3). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

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

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (5) im Wesentlichen instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (6)	5,29	einzelne Modernisierungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen (3) einfache Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen (4)	3,43
Struktur, Erschließung (Objekt)	überwiegend günstig (1) vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	1,43	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen (2) geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3)	2,29	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (1) einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke (2)	1,71
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbessерungs- Bedürftig (4)	3,93	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (3) Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4)	3,5
	Summe:	12,93	Summe:	9,64
	Mittel:	3,23	Mittel:	2,41

Mit dem Wertepaar (3,23 | 2,41) 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 der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	65,00 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	3,23
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	2,41
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	9,2 % 5,98 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	70,98 EUR/m²

5.2.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Es ist lediglich ein Vergleichspreis unbebauter Grundstücke vorhanden. Dieser verfehlt deutlich das Ergebnis der anderen Verfahren. Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens für unbebaute Grundstücke erhält deshalb das Gewicht „0“.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,8“.

Es sind vier Vergleichspreise bebauter Grundstücke vorhanden, wovon nur zwei Vergleichspreise nach Ausschluss der sogenannten Ausreißer übrig bleiben. Die Anzahl der Vergleichspreise ist nicht ausreichend, jedoch streuen die verbleibenden zwei Vergleichspreise kaum. Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens für bebaute Grundstücke erhält deshalb das Gewicht „0,1“.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen wird mit dem Gewicht „1,0“ verwendet. Er erhält damit ein etwas höheres Gewicht als der Vergleichswert des Komponentenverfahrens.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	97,73 EUR/m ²	0	0,00 EUR/m ²
Komponentenverfahren	74,50 EUR/m ²	0,8	59,60 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	58,06 EUR/m ²	0,1	5,81 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	70,98 EUR/m ²	1,0	70,98 EUR/m ²
		1,9	136,39 EUR/m ²
		Ergebnis:	71,78 EUR/m²

Der gewogene Vergleichswert von 71,78 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** von Zone 2 – Dresdner Straße am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

71,50 EUR/m².

5.2.3 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der Differenz des Endwertes (5.2.2) und des Anfangswertes (5.2.1)

71,50 EUR/m² - 65,00 EUR/m² = **6,50 EUR/m²**

5.3 Zone 3 – August-Bebel-Straße / Schulstraße

5.3.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.3.1.1 Qualitätsbestimmung

5.3.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1994 lagen in der Zone 3 und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- Fehlen einer funktionierenden Ortsmitte,
- bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude,
- starke Versiegelung privater, nicht bebauter Grundstücke,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen,
- Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer.

5.3.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 gehören zur Zone 3 die Grundstücke August-Bebel-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, Schulstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 und Bahnhofstraße 1, 2, 3, 4, 4a, 5 und 6. Es sind die Flurstücke 16b, 16c, 17a, 17b, 27/1, 27a, 27, 28, 129q, 130a, 130d, 130e, 132/1, 132/11 (TF), 132l, 856/6 (TF), 877, 878, 879, 880, 881a, 881b (TF), 881c, 881d, 881, 882/1, 888, 889, 890 (TF) und 908 der Gemarkung Cossebaude betroffen (siehe Anlage 2).

Die Zone 3 ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Eine Ausnahme stellt das Schulgrundstück, Bahnhofstraße 5, dar.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit vorrangig zwei- bis dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Es ist einheitlich von „mittlerer“ Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Zum Bebauungsplan Nr. 315, Dresden-Cossebaude Nr. 10, Ortsmitte Cossebaude, gibt es lediglich einen Aufstellungsbeschluss von der Gemeinde Cossebaude vom 19.11.1992. Der Bebauungsplan ist jedoch nie in Kraft getreten und besitzt somit planungsrechtlich keine Relevanz.

5.3.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 3 – August-Bebel-Straße / Schulstraße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1994, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Zone 3	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Bauweise	Einzelhäuser (eh)
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend bis ausreichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.3.1.1.4 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegt der in der folgenden Tabelle aufgeführte sanierungsunbeeinflusste Kaufpreis für ein unbebautes Grundstück vor. Das Vergleichsgrundstück liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Cossebaude-Altstadt. Es stimmt hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks überein. Insbesondere liegen keine wertrelevanten Unterschiede in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung vor. Die Höhe des Kaufpreises wurde seinerzeit nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 144 BauGB durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Es gab keine Anhaltspunkte, die eine Überschreitung des Verkehrswertes zur Anfangswertqualität vermuten ließen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist er somit als „sanierungsunbeeinflusst“ zu betrachten und kann als Vergleichspreis verwendet werden. Zwischenzeitlich eingetretene Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Kauffälle, unbebaut													
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)						Wert zum Stichtag						
	Kaufpreis (KP), bwU- bereinigt	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	beitrags- und abgabenrecht- licher Zustand	Boden- preis- index	27.03.2014 =	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichs- preise	Gewicht	Werte- tabelle ohne Ausreißer	* A n m e r k u n	
	€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge €/m ²	01.01.2009= 100	Wert sp 3 x 121,3	Lagean- passungs- faktor		p			
	511/ 2011	51.000	820	62,20	25.03.11	frei	0,00	104,0	72,54	1,00	72,54	1,0	
												Mittel: 72,54 1,0	
												Mittel + 30% 94,30	
												Mittel - 30% 50,78	
												Mittel ohne Ausreißer: 72,54 €/m ²	
												Standardabweichung des Mittels: +/- -	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **72,54 EUR/m²**.

5.3.1.1.5 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.2000 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 01.01.2009.

Der in Zone 3 ausgewiesene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
01.01.2000	180/92,03	W II/III 21
01.01.2005	70	W II/III 21
01.01.2009	70	W II/III 21

Die Merkmale des zugrunde liegenden Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 3 – August-Bebel-Straße / Schulstraße hinreichend überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Die Ausweisung des zonalen Anfangswertgrundstücks wurde um die Darstellung weiterer wertbestimmender Merkmale ergänzt (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ergänzungen haben keinen Auswirkungen auf den Wert. Der Grundstückstyp 21 bezieht sich laut Legende der (damaligen) Bodenrichtwertkarte auf Wohnbauflächen zwischen 600 m² und 900 m² Grundstücksgröße in offener Bauweise. Der Bodenrichtwert bedarf daher nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp Einzelhäuser, offene Bauweise berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der

vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität zu

$$70 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{121,3}{100} = 84,91 \text{ EUR/m}^2$$

5.3.1.1.6 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Die Kauffälle 3418/2009, 381/2013 und 1224/2013 liegen in Zone 3 selbst. Die Höhe der Kaufpreise wurde seinerzeit nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 144 BauGB im Auftrag der Sanierungsstelle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Es gab keine Anhaltspunkte, die eine Überschreitung des Verkehrswertes zur Anfangswertqualität vermuten ließen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind die Kauffälle „sanierungsunbeeinflusst“ und können als Vergleichspreise verwendet werden.

Die Kauffälle 3418/2009 und 381/2013 erhalten jedoch das Gewicht von „0“, weil persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse vorliegen.

Vier weitere Kauffälle liegen in der Umgebung des Sanierungsgebiets und weisen – abgesehen vom Umstand der Bebauung – mit dem zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 3 hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Es liegen keine wertrelevanten Unterschiede in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung vor. Ebenso ist der Zustand der Erschließungsanlagen (mangelhafte Straßen und Gehwege) mit der Anfangswertqualität vergleichbar, da die Straßen bzw. Gehwege bis heute nicht saniert sind. Gleichzeitig wirken die im Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen auf Grund der Entfernung der Vergleichsgrundstücke zum Sanierungsgebiet sich nicht mehr direkt auf die Vergleichsgrundstücke aus. Für diese Kauffälle kann somit ebenfalls eine Anfangswertqualität festgestellt werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRW-Index 01.01.2009=100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 =121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
3418/2009	03.11.2009	88.000	780	780	178.922	0,49	34,30	101,2	1,0	0,0	0,00	nein	Mieterschutz bis 2016
64/2010	05.02.2010	99.610	1.470	980	113.374	0,88	66,00	101,6	1,0	1,0	78,80	ja	
191/2010	02.03.2010	180.000	1.579	900	280.272	0,64	48,00	101,7	1,0	1,0	57,25	ja	
4430/2011	13.07.2011	135.000	690	690	166.938	0,81	60,75	106,3	1,0	1,0	69,32	ja	
											5,0	329,55	
381/2013	18.03.2013	50.000	710	710	263.551	0,19	43,00	117,2	1,0	0,0	0,00	nein	MiA an Verwandtschaft
1224/2013	30.05.2013	249.000	800	800	263.454	0,95	66,50	117,9	1,0	1,0	68,42	ja	
5086/2013	09.12.2013	145.000	730	730	183.142	0,79	55,30	120,3	1,0	1,0	55,76	ja	
											5,0	329,55	
* automatisierte Kaufpreissammlung Wf-AKuK										gewichtetes Mittel:	65,91	EUR/m ²	
										Ausreißer > Mittel + 30%	85,68		
										Ausreißer < Mittel - 30%	46,14		
										Mittel ohne Ausreißer:	65,91	EUR/m ²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **65,91 EUR/m²**.

5.3.1.1.7 Intersubjektive Schätzung

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen wird die Werthöhe für Zone 3 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 3 zum Stichtag der Schätzung 27.03.2014 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m ²	80,00 €	75,00 €	75,00 €	80,00 €	75,00 €	70,00 €	75,00 €	75,71 €

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **75,71 EUR/m²**.

5.3.1.2 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Es ist lediglich ein Vergleichspreis unbebauter Grundstücke vorhanden. Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens für unbebaute Grundstücke erhält deshalb das Gewicht „0,2“.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „0,8“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Anzahl der Vergleichspreise von fünf ist gerade ausreichend; die Streuung jedoch nicht ganz unerheblich.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Einzelschätzungen sind sehr homogen.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	72,54 EUR/m ²	0,2	14,51 EUR/m ²
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	84,91 EUR/m ²	0,8	67,93 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	65,91 EUR/m ²	0,3	19,77 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	75,71 EUR/m ²	0,4	30,28 EUR/m ²
		1,7	132,49 EUR/m ²
		Ergebnis:	77,94 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 77,94 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Anfangswert** von Zone 3 – August-Bebel-Straße / Schulstraße am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

78,00 EUR/m².

5.3.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

5.3.2.1 Qualitätsbestimmung

5.3.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in Zone 3 - August-Bebel-Straße / Schulstraße und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Neubau der städtischen Kindertageseinrichtung und damit Sicherung der Verfügbarkeit einer der wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortschaft Cossebaude (Hauptstraße 12). Die vorgelagerte Platzgestaltung des Angers hat für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung einer funktionierenden Ortsmitte geführt.
- Anlage öffentlicher PKW-Stellplätze im Bereich der Kita Hauptstraße 12.
- Sanierung des öffentlichen Gebäudes und damit Sicherung der Verfügbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen (Heimathaus Talstraße 5a und Jugendhaus Talstraße 5).

vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Durch Einzelförderung von zwei Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer in Zone 3 (August-Bebel-Straße 1 und Bahnhofstraße 3) erfolgte die Unterstützung der Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mit dem Ergebnis der verbesserten Bausubstanz, des äußeren Erscheinungsbildes und der Erhaltung des Ortsbildes.
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen (Erneuerung der Gehwege August-Bebel-Straße und Schulstraße).

5.3.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Zone 3 - August-Bebel-Straße / Schulstraße zur Endwertqualität bleibt gegenüber dem Umgriff der Zone 3 zur Anfangswertqualität unverändert (siehe Anlage 2).

Die Zone 3 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten. Zum Wertermittlungsstichtag stellen sich Zone 3 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Zone 3 selbst hat an Attraktivität gewonnen. Dadurch hat sich die Zone 3 (wie das gesamte Sanierungsgebiet) als Wohnlage gut etabliert.

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

5.3.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 3 - August-Bebel-Straße / Schulstraße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Zone 3	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhaus (MFH)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Bauweise	Einzelhäuser (eh)
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.3.2.2 Wertermittlung

5.3.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für die Zone 3 liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor, weder in Zone 3 selbst noch in sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke aus.

5.3.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Zone 3 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine geringfügige Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

... Verbesserung der Wohnlage

Durch den Ausbau der Gehwege und den begrünten Straßenbereich ergibt sich eine verbesserte Erschließungssituation und Ansehnlichkeit. Jedoch kann keine durchgreifende Wohnlagenverbesserung erreicht werden, da es sich bereits um eine „mittlere“ Wohnlage handelt und durch die Sanierungsmaßnahmen zwar eine bessere „mittlere“, jedoch keine „gute“ Wohnlage erreicht wird.

Insbesondere das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Heimathaus, Jugendhaus) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei. Es wird eine leicht gesteigerte Lagegunst für Wohnzwecke innerhalb der „mittleren“ Wohnlage festgestellt. Dieser wird mit einem Viertel des relativen Wertunterschieds zwischen „mittlerer“ und „guter“ Wohnlage von 31 % (siehe 4.2.3.2) - also mit rund 8 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 78,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$78,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{8}{100} = \mathbf{6,24 \text{ EUR/m}^2}.$$

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

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **3 EUR/m²** des baureifen Landes angesetzt.

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

... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	78,00 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	6,24 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	3,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	87,24 EUR/m²

5.3.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebauten Grundstücke vor. Mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 3 weisen die Vergleichsgrundstücke – abgesehen vom Umstand der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Alle Kauffälle liegen in unmittelbarer Umgebung zum Sanierungsgebiet. Eine Lageanpassung ist nicht notwendig. Ebenso wenig liegen wertrelevante Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung vor. Änderungen der

allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRW-Index 01.01.2009=100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 =121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
1159/2012	12.04.2012	169.400	600	600	183.640	0,92	69,00	111,4	1,0	1,0	75,13	ja	
4638/2012	29.11.2012	259.600	1.240	1.000	284.732	0,91	68,25	115,4	1,0	1,0	71,74	ja	
129/2013	31.01.2013	180.000	930	930	162.454	1,11	77,70	116,5	1,0	1,0	80,90	ja	
2767/2013	08.08.2013	395.380	1.420	1.000	409.803	0,96	67,20	118,9	1,0	1,0	68,56	ja	
5087/2013	09.12.2013	165.000	910	910	156.055	1,06	74,20	120,3	1,0	1,0	74,82	ja	
											5,0	371,15	
* automatisierte Kaufpreissammlung Wf-AKuK												gewichtetes Mittel:	74,23 EUR/m ²
												Ausreißer > Mittel + 30%	96,50
												Ausreißer < Mittel - 30%	51,96
												Mittel ohne Ausreißer:	74,23 EUR/m ²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **74,23 EUR/m²**.

5.3.2.2.4 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Tabellen aus den Anlagen 5 und 6 klassifiziert (siehe auch 4.2.3.3). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

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

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (5)	5,14	einzelne Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen (3) einfache Modernisierung und Instandsetzung (4)	3,86
Struktur, Erschließung (Objekt)	Überwiegend günstig (1) vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	1,43	einzelne Maßnahmen (1)	1
Nutzung (Objekt)	überwiegend funktionsgerecht (1) geringe Beeinträchtigungen (2)	1,57	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke (1)	1
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	in Teilen verbesserungsbedürftig (2) einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (3)	2,64	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (3) Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4)	3,5
	Summe:	10,78	Summe:	9,36
	Mittel:	2,70		Mittel: 2,34

Mit dem Wertepaar (2,70 | 2,34) 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 der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	78,00 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	2,70
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	2,34
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	7,7 % 6,01 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	84,01 EUR/m²

5.3.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „1“.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Die Anzahl der Vergleichspreise von fünf ist ausreichend, die Streuung moderat.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen wird mit dem Gewicht „0,8“ verwendet. Er erhält damit das gleiche Gewicht wie der Vergleichswert des Komponentenverfahrens.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	-	-	-
Komponentenverfahren	87,24 EUR/m ²	1,0	87,24 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	74,23 EUR/m ²	0,2	14,85 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	84,01 EUR/m ²	0,9	75,61 EUR/m ²
		2,1	177,70 EUR/m ²
		Ergebnis: 84,62 EUR/m²	

Der gewogene Mittelwert von 84,62 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** von Zone 3 – August-Bebel-Straße / Schulstraße am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

84,50 EUR/m².

5.3.3 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der Differenz des Endwertes (5.3.2) und des Anfangswertes (5.3.1)

$$84,50 \text{ EUR/m}^2 - 78,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{6,50 \text{ EUR/m}^2}}$$

5.4 Zone 4 – Hauptstraße

5.4.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.4.1.1 Qualitätsbestimmung

5.4.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1994 lagen in der Zone 4 und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- Fehlen einer funktionierenden Ortsmitte,
- schwere bauliche Mängel an privaten und öffentlichen Gebäuden, insbesondere am Gebäude Hauptstraße 1 mit gebietsweiter Wirkung,
- bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude,
- starke Versiegelung privater, nicht bebauter Grundstücke,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen,
- Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen in Zone 4; insbesondere im Bereich der Kita (Hauptstraße 12).

5.4.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 gehören zur Zone 4 die Grundstücke Hauptstraße 1, 2, 3, 3a, 4a, 4b, 4c, 4d, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 20, 22 und Brauergasse 1, 1a, 2 und 3. Es sind die Flurstücke 7/1, 7/2, 7/3, 8/3, 8/4, 9/2, 9/4, 10/3, 10/4, 10/5, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 12/9, 12/12 (TF), 12/14, 12/15, 12/18 (TF), 12/21 (TF), 15/1, 15/2, 16a, 16, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 19a, 19, 20/5, 20/35 (TF), 20/36, 20/37, 21/2, 21/3, 22, 24, 25/1, 25/4, 26, 29/1, 29/2, 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 98/17 (TF), 101/9, 101/10, 849/15 (TF), 881b (TF) der Gemarkung Cossebaude betroffen (siehe Anlage 2).

Die Zone 4 ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Überwiegend handelt es sich um Bauernhäuser, teilweise auch um Mehrfamilienhäuser. Eine prägende Wirkung hat das Schirmergut in der Hauptstraße 1. Insgesamt handelt es sich um dörflich geprägte Bebauung des alten Cossebauder Dorfkerns. Eine Ausnahme bildet die Kindertageseinrichtung auf der Hauptstraße 12.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit vorrangig zwei- bis dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im

Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Es ist einheitlich von „einfacher bis mittlerer“ Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Zu den Bebauungsplänen Nr. 315, Dresden-Cossebaude Nr. 10, Ortsmitte Cossebaude und Nr. 183, Dresden-Cossebaude Nr. 2, Winkelwiesen, gibt es jeweils lediglich einen Aufstellungsbeschluss von der Gemeinde Cossebaude. Die Bebauungspläne sind jedoch nicht in Kraft getreten und besitzen somit planungsrechtlich keine Relevanz.

5.4.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 4 – Hauptstraße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1994, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Zone 4	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„einfach bis mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH) Einfamilienhäuser EFH, (ehem. Bauernhäuser)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Bauweise	offene Bauweise (o)
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.4.1.2 Wertermittlung

5.4.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für die Zone 4 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 in der Zone 4 selbst vor. Ebenso wenig liegen geeignete Kaufpreise aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten vor. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke aus.

5.4.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.2000 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 01.01.2009.

Der in Zone 4 ausgewiesene sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
01.01.2000	160 / 81,81	W II
01.01.2005	60	W II
01.01.2009	60	W II

Die Merkmale des zugrunde liegenden Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 4 – Hauptstraße hinreichend überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Die Ausweisung des zonalen Anfangswertgrundstückes wurde um die Darstellung weiterer wertbestimmender Merkmale ergänzt (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Der Bodenrichtwert bedarf daher nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtages.

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp Einzelhäuser, offene Bauweise berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität zu

$$60 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{121,3}{100} = 72,78 \text{ EUR/m}^2$$

5.4.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 27.03.2014 liegt der in der folgenden Tabelle aufgeführte sanierungsunbeeinflusste Kaufpreis für ein bebautes Grundstück vor. Mit dem zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 4 weist das in dieser Zone gelegene Vergleichsgrundstück – abgesehen vom Umstand der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf, insbesondere liegen keine wertrelevanten Unterschiede in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung vor. Die Höhe des Kaufpreises wurde seinerzeit nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 144 BauGB im Auftrag der Sanierungsstelle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Es gab keine Anhaltspunkte, die eine Überschreitung des Verkehrswertes zur Anfangswertqualität vermuten ließen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist der Kaufpreis „sanierungsunbeeinflusst“ und kann als Vergleichspreis verwendet werden.

Zwischenzeitlich eingetretene Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRW-Index 01.01.2009=100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 =121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
765/2009	15.05.2009	102.380	1.130	600	100.236	1,02	61,20	100,5	1,0	1,0	73,87	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung W-F-AKuK													
										1,0	73,87		
											gewichtetes Mittel:	73,87	EUR/m ²
											Ausreißer > Mittel + 30%	96,03	
											Ausreißer < Mittel - 30%	51,71	
											Mittel ohne Ausreißer:	73,87	EUR/m ²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **73,87 EUR/m²**.

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 27.03.2014 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m ²	60	75	65	65	65	70	68	66,86

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **66,86 EUR/m²**.

5.4.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „1,0“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“, da es sich nur um einen Vergleichspreis handelt.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Einzelschätzungen streuen leicht.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	-	-	-
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	72,78 EUR/m ²	1,0	72,78 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	73,87 EUR/m ²	0,1	7,39 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	66,86 EUR/m ²	0,3	20,06 EUR/m ²
		1,4	100,23 EUR/m ²
		Ergebnis:	71,59 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 71,59 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Anfangswert** von Zone 4 – Hauptstraße am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

72,00 EUR/m².

5.4.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

5.4.2.1 Qualitätsbestimmung

5.4.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in Zone 4 - Hauptstraße und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Neubau der städtischen Kindertageseinrichtung und damit Sicherung der Verfügbarkeit einer der wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortschaft Cossebaude (Hauptstraße 12). Die vorgelagerte Platzgestaltung des Angers hat für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung einer funktionierenden Ortsmitte geführt.
- Anlage öffentlicher PKW-Stellplätze im Bereich der Kita Hauptstraße 12.
- Sanierung des öffentlichen Gebäudes und damit Sicherung der Verfügbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen (Heimathaus Talstraße 5a und Jugendhaus Talstraße 5).
- Gestaltung des Festplatzes, sowie des Parkplatzes im Bereich Talstraße / Eichbergstraße; dadurch Ausprägung des Platzes mit Aufenthaltsqualität.

vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung von sechs Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer in Zone 4 (Hauptstraße 1 - Schirmergut -, 3, 8, 9, 20 und 22).
- Durch Einzelförderung erfolgte die Unterstützung der Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mit dem Ergebnis der verbesserten Bausubstanz, des verbesserten äußereren Erscheinungsbildes und der Erhaltung des Ortsbildes.
- Durch die Förderung privater Eigentümer konnten zusätzlich Flächen auf privaten Grundstücken entsiegelt werden (Hauptstraße 1).
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer (komplette Erneuerung der Hauptstraße, Gestaltung eines Parkplatzes im Bereich Hauptstraße 4, gestalteter Fußwegbereich entlang der Hauptstraße - teilweise mit Aufenthaltsfunktion, Tempo 30-Zone).
- Erneuerung/Ausbau der Brauergasse; dadurch deutlich bessere Erschließung der Grundstücke und Erlebbarkeit des Weges.

5.4.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Zone 4 - Hauptstraße zur Endwertqualität bleibt gegenüber dem Umgriff der Zone 4 zur Anfangswertqualität unverändert (siehe Anlage 2).

Die Zone 4 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zum Wertermittlungsstichtag stellen sich Zone 4 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Zone 4 selbst hat deutlich an Attraktivität gewonnen. Dadurch hat sich Zone 4 als nachgefragte Wohnlage etabliert.

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

5.4.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 4 - Hauptstraße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Zone 4	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung der Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH) Einfamilienhäuser EFH, (ehem. Bauernhäuser)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Bauweise	offene Bauweise (o)
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.4.2.2 Wertermittlung

5.4.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegt der in der folgenden Tabelle aufgeführte sanierungsbeeinflusste Kaufpreis für ein unbebautes Grundstück vor. Mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 4 weist das Vergleichsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Der Kauffall liegt außerhalb des Sanierungsgebietes in einem Gebiet mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur. Ein wertrelevanter Lageunterschied ist indes nicht erkennbar. Da der Kauffall auch außerhalb der für die Bildung des Indexes herangezogenen Bodenrichtwertzonen liegt, kann der Bodenrichtwertindex keine Anwendung finden. Wegen der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag ist allerdings eine Anpassung nicht erforderlich. (siehe 4.2.2.1 i. V. m. 4.2.2.5).

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **72,26 EUR/m²**.

5.4.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Zone 4 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

Verbesserung der Wohnlage

Die durchgeführten Maßnahmen bewirken eine verbesserte Erschließungssituation und Ansehnlichkeit. Durch den Ausbau der Hauptstraße, einschließlich der Gehwege, den Ausbau der Brauergasse, der Neugestaltung der öffentlichen Freibereiche mit Aufenthaltsfunktion und der Schaffung von Parkmöglichkeiten sowie Straßenbegleitgrün erhält die ehemals dörfliche Lage einen nunmehr eher städtischen Charakter. In Zone 4 führen insbesondere das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen

(Kindertagesstätte, Heimathaus, Jugendhaus) und die aufgewerteten öffentlichen Bereiche zu einer Verbesserung der Wohnlage.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung der Wohnlage von „einfach bis mittel“ auf eine „mittlere“ Wohnlage.

Dieser Wohnlagenverbesserung wird mit einer Hälfte des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 40 % (siehe 4.2.3.2) - also mit 20 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 72,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$72,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{20}{100} = \mathbf{14,40 \text{ EUR/m}^2}$$

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

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **3 EUR/m²** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht einer 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 27.03.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	72,00 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	14,40 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	3,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	89,40 EUR/m²

5.4.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebauten Grundstücke vor.

Der Kauffall 3899/2013 liegt im Sanierungsgebiet selbst. Der Ablösebetrag wurde bereits bezahlt. Dementsprechend wird unterstellt, dass die durch die Sanierung bewirkten Qualitätsverbesserungen bereits bei der Kaufpreisfindung durch die Vertragsparteien wertmäßig Berücksichtigung fanden. Die Kaufpreisprüfung im Rahmen des § 153 BauGB i. V. m. § 144 BauGB durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses war somit entbehrlich.

Die sechs weiteren Kauffälle liegen in Vergleichsgebieten mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur abseits des Sanierungsgebietes. Auf Grund der Nichtanwendbarkeit des Bodenrichtwertindexes (siehe Kapitel 4.2.2.1 i. V. m. 4.2.2.5), wurden hier nur Kauffälle gewählt, die nahe am Wertermittlungsstichtag, im Zeitraum 01.01.2013 bis 27.03.2014 liegen. Eine Indexierung ist somit nicht erforderlich.

Die Kauffälle 518/2013 und 3840/2013 sind auf Grund der Baulichkeiten nicht mit der maßgeblichen baulichen Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 4 vergleichbar und erhalten daher ein Gewicht von „0“. Alle anderen Kauffälle weisen hingegen hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 4 auf. Lediglich in der Lage sind Unterschiede feststellbar. Diese werden sachverständlich ausgeglichen.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRW-Index 01.01.2009 = 100**	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 = 121,3**	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
248/2013	01.02.2013	199.344	2.332	1.000	294.604	0,68	54,40	-	1,15	1,0	62,56	ja	
518/2013	25.03.2013	70.000	552	552	110.999	0,63	31,50	-	1,00	0,0	0,00	nein	abweichende Art der Bebauung
949/2013	19.04.2013	330.000	1.197	1.197	313.751	1,05	74,00	-	1,05	1,0	77,70	ja	
4282/2013	18.11.2013	31.000	444	444	41.909	0,86	60,00	-	1,05	1,0	63,00	ja	
3840/2013	30.10.2013	150.000	2.343	2.343	268.984	0,56	39,00	-	1,05	0,0	0,00	nein	abweichende Art der Bebauung
669/2013	10.04.2013	82.000	370	370	62.094	1,32	79,00	-	1,00	1,0	79,00	ja	
3899/2013	11.12.2013	170.000	1.546	1.546	139.383	1,22	73,20	120,3	1,00	1,0	73,81	ja	Aböse erfolgt
* automatisierte Kaufpreissammlung WFT-AKKU ** nicht für Kauffälle abseits des Sanierungsgebietes													
gewichtetes Mittel: 71,21 EUR/m ²													
Ausreißer > Mittel + 30% 92,58													
Ausreißer < Mittel - 30% 49,85													
Mittel ohne Ausreißer: 71,21 EUR/m ²													

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **71,21 EUR/m²**.

5.4.2.2.4 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Tabellen aus den Anlagen 5 und 6 klassifiziert (siehe auch 4.2.3.3). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

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

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (7)	7	umfassende Modernisierung und Instandsetzung (6)	5,86
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	2,14	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	1,86
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen u. störende bauliche Nebenanlagen (3) Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen (4)	3,43	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrerer zusammenhängende Grundstücke (2) einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrerer zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)	2,71
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (5) Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang (6)	5,29	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5) u.a. Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten (6)	5,29
	Summe:	17,86	Summe:	15,71
	Mittel:	4,47	Mittel:	3,93

Mit dem Wertepaar (4,47 | 3,93) 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 der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	72,00 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	4,47
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,93
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	16 % 11,52 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	83,52 EUR/m²

5.4.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Es ist ein Vergleichspreis unbebauter Grundstücke vorhanden (s. 5.4.2.2.1). Dieser erhält das Gewicht von „0,1“.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,7“.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Die Anzahl der Vergleichspreise von fünf ist ausreichend. Die Vergleichspreise sind recht homogen.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen wird mit dem Gewicht „0,9“ verwendet. Er erhält damit ein höheres Gewicht als der Vergleichswert des Komponentenverfahrens.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	72,26 EUR/m ²	0,1	7,23 EUR/m ²
Komponentenverfahren	89,40 EUR/m ²	0,7	62,58 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	71,21 EUR/m ²	0,2	14,24 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	83,52 EUR/m ²	0,9	75,17 EUR/m ²
		1,9	159,22 EUR/m ²
		Ergebnis:	83,80 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 83,80 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** von Zone 4 – Hauptstraße am Wertermittlungstichtag 27.03.2014 zu

83,50 EUR/m².

5.4.3 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der Differenz des Endwertes (5.4.2) und des Anfangswertes (5.4.1)

$$83,50 \text{ EUR/m}^2 - 72,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{11,50 \text{ EUR/m}^2}}$$

5.5 Zone 5 – Talstraße Nord

5.5.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.5.1.1 Qualitätsbestimmung

5.5.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1994 lagen in Zone 5 und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- Fehlen einer funktionierenden Ortsmitte,
- schwere bauliche Mängel an öffentlichen und privaten Gebäuden, insbesondere der Gebäude Talstraße 3 und 5 mit gebietsweiter Wirkung,
- bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude,
- starke Versiegelung privater, nicht bebauter Grundstücke,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen,
- Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen in Zone 5; dies betrifft insbesondere den vorderen Bereich der Talstraße (Heimathaus Talstraße 5 und Talstraße 7 und 10 wo auch beide Kirchen der Ortschaft verortet sind).

5.5.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 gehören zur Zone 5 die Grundstücke Talstraße 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 8, 8a, 8b, 9, 11, 13, 16, 18 und 20. Es sind die Flurstücke 31, 32/1, 32/2, 33, 34/3, 34/4, 35, 36/2, 36/6, 36/7, 36/8, 37/2, 37/3, 38, 39, 40/1, 40/2, 41/6, 41/7, 41/11, 42, 43, 44/1 (TF), 44/3, 44/4, 44c, 44d, 98/4, 98/6, 98/7, 98/17, 98/18, 98/19, 221/7, 856/3, 914, 1191, 1192 und 1193 (TF) der Gemarkung Cossebaude betroffen (siehe Anlage 2).

Die Zone 5 ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Es handelt sich um Bauernhäuser sowie um Mehrfamilienhäuser in dörflich geprägter Bebauung. Eine Ausnahme bildet das Turmhaus.

Besonders hervorzuheben ist das Heimathaus Talstraße 5, das Jugendhaus Talstraße 5a und die Kirche. Die Flurstücke 1191 und 44/3 der Gemarkung Cossebaude können in gleichem Stil, wie die Talstraße 16, 18 und 20 bebaut werden.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit zwei- bis

dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Es ist einheitlich von „einfacher bis mittlerer“ Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

5.5.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 5 – Talstraße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1994, als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Zone 5	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„einfach bis mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH) Einfamilienhäuser EFH, (ehem. Bauernhäuser)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Bauweise	offene Bauweise (o)
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.5.1.2 Wertermittlung

5.5.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für die Zone 5 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 vor; weder aus der Zone 5 selbst noch aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke aus.

5.5.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.2000 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 01.01.2009.

Für die Zone 5 wurde der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert zuletzt in Höhe von 55 EUR/m² W II ausgewiesen. Bei Erstellung dieses Gutachtens wurde die dafür maßgebliche Zone in die jetzigen Anfangswertzonen 5 und 6 aufgeteilt, um der unterschiedlichen Bebauung eher gerecht zu werden. Der Gutachterausschuss hält im Zusammenhang mit dieser Aufteilung es für gerechtfertigt, den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert der Zone 4 in Höhe von 60 EUR/m², W II, zum 01.01.2009 auf die aktuell maßgebliche Anfangswertzone 5 zu übertragen und anzuwenden.

Das zonale Bodenrichtwertgrundstück für den bisher ausgewiesenen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert in Höhe von 55 EUR/m² bezieht sich auf relativ kleine Grundstücke, die mit ehemaligen Bauernhäusern bestanden sind und im Hinterland im Hang liegen (Troglage). Dieser Grundstückstyp ist nunmehr in der Anfangswertzone 6 zu finden. Somit kann dieser Bodenrichtwert nicht für die neu eingeführte Anfangswertzone 5 gelten.

Der Bodenrichtwert aus Zone 4 in Höhe von 60 EUR/m² zum 01.01.2009 gilt für Grundstücke mit einer großzügigeren Grundstücksgröße, einer besseren Belichtung und keiner Hanglage im Hinterland. Dieser Grundstückstyp ist in der jetzigen Anfangswertzone 5 vorherrschend. Der Bodenrichtwert kann damit Anwendung finden.

Der in der Anfangswertzone 4 ausgewiesene und nun auch für die Zone 5 maßgebliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
01.01.2000	160 / 81,81	W II
01.01.2005	60	W II
01.01.2009	60	W II

Die Merkmale des zugrundeliegenden Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 5 – Talstraße Nord hinreichend überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Die Ausweisung des zonalen Anfangswertgrundstückes wurde um die Darstellung weiterer wertbestimmender Merkmale ergänzt (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Der Bodenrichtwert bedarf daher nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags.

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp Einzelhäuser, offene Bauweise berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität zu

$$60 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{121,3}{100} = 72,78 \text{ EUR/m}^2$$

5.5.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegt der in der folgenden Tabelle aufgeführte sanierungsunbeeinflusste Kaufpreis für ein bebautes Grundstück vor. Er liegt in Zone 4 des Sanierungsgebietes und weist somit mit dem zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 5 – abgesehen vom Umstand der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Die Höhe des Kaufpreises wurde seinerzeit nach § 153 BauGB in Verbindung mit BauGB im Auftrag der Sanierungsstelle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Es gab keine Anhaltspunkte, die eine Überschreitung des Verkehrswertes zur Anfangswertqualität vermuten ließen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist der Kaufpreis „sanierungsunbeeinflusst“ und kann als Vergleichspreis verwendet werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRW-Index 01.01.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 =121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
765/2009	15.05.2009	102.380	1.130	600	100.236	1,02	61,20	100,5	1,0	1,0	73,87	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WfF-AKuK													
gewichtetes Mittel:													
Ausreißer > Mittel + 30% 96,03													
Ausreißer < Mittel - 30% 51,71													
Mittel ohne Ausreißer: 73,87 EUR/m ²													

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **73,87 EUR/m²**.

5.5.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen wird die Werthöhe für Zone 5 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 5 zum Stichtag der Schätzung 27.03.2014 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m ²	55	60	60	60	65	70	65	62,14

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **62,14 EUR/m²**.

5.5.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „1,0“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“, da nur ein Vergleichspreis vorhanden ist.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Einzelschätzungen streuen leicht.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	-	-	-
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	72,78 EUR/m ²	1,0	72,78 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	73,87 EUR/m ²	0,1	7,39 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	62,14 EUR/m ²	0,3	18,64 EUR/m ²
		1,4	98,81 EUR/m ²
		Ergebnis:	70,58 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 70,58 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Anfangswert** von Zone 5 – Talstraße Nord am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

71,00 EUR/m².

5.5.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

5.5.2.1 Qualitätsbestimmung

5.5.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in Zone 5 - Talstraße Nord und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Neubau der städtischen Kindertageseinrichtung und damit Sicherung der Verfügbarkeit einer der wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortschaft Cossebaude (Hauptstraße 12). Die vorgelagerte Platzgestaltung des Angers hat für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung einer funktionierenden Ortsmitte geführt.
- Anlage öffentlicher PKW-Stellplätze im Bereich der Kita Hauptstraße 12.
- Sanierung des öffentlichen Gebäudes und damit Sicherung der Verfügbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen (Heimathaus Talstraße 5a und Jugendhaus Talstraße 5).

vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Förderung von 6 Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer in Zone 5 (Talstraße 3 und 7a).
- Durch Einzelförderung erfolgte die Unterstützung der Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mit dem Ergebnis der Instandsetzung/Modernisierung der Gebäude und einer wiederhergestellten äußeren Hülle und Kubatur zur Erhaltung des Ortsbildes.
- Die Sanierung des Gebäudes Talstraße 3 und die Gestaltung des Festplatzes sowie des Parkplatzes haben für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität geführt.
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer (komplette Erneuerung der Talstraße, einschließlich Kanalisation, Fußwege).

5.5.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Zone 5 zur Endwertqualität bleibt gegenüber dem Umgriff der Zone 5 zur Anfangswertqualität unverändert (siehe Anlage 2).

Die Zone 5 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten. Zum Wertermittlungsstichtag stellen sich Zone 5 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Zone 5 selbst hat - insbesondere durch die geförderten Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer und die vollständige Erneuerung der Erschließungsanlagen an Attraktivität gewonnen. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen hat ebenfalls dazu beigetragen, die Wohnlagequalität zu sichern und aufzuwerten. Dadurch wird Zone 5 (wie das gesamte Sanierungsgebiet) als Wohnlage angenommen und nachgefragt.

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

5.5.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 5 - Talstraße Nord ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Zone 5	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH) Einfamilienhäuser EFH, (ehem. Bauernhäuser)
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	II-III
Bauweise	offene Bauweise (o)
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.5.2.2 Wertermittlung

5.5.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegt der in der folgenden Tabelle aufgeführte sanierungsbeeinflusste Kaufpreis für ein unbebautes Grundstück vor. Mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 5 weist das Vergleichsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Der Kauffall liegt außerhalb des Sanierungsgebietes in einem Vergleichsgebiet mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur. Der Lageunterschied ist nicht wertrelevant. Da der Kauffall auch außerhalb der für die Bildung des Indexes herangezogenen Bodenrichtwertzonen liegt, kann der Bodenrichtwertindex keine Anwendung finden. Wegen der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag kann allerdings auf eine Anpassung verzichtet werden (siehe Kapitel 4.2.2.1 i. V. m 4.2.2.5).

Kauffälle, unbebaut													* Anmerkung	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Reg.-Nr.	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)						Wert zum Stichtag	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	Kaufpreis (KP), bWU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Bodenpreis-index								
	€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	geschätzte Beiträge €/m ²	01.01.2009 = 100								
2554/2013	40.900	566	72,26	05.07.13	frei	0,00	-	72,26	1,00	1,00	72,26	1,0	72,26	
													Mittel: 72,26 1,0	
													Mittel + 30% 93,94	
													Mittel - 30% 50,58	
													Mittel ohne Ausreißer: 72,26 €/m ²	
													Standardabweichung des Mittels: +/- -	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **72,26 EUR/m²**.

5.5.2.2.2 Komponentenverfahren

In Zone 5 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

... Verbesserung der Wohnlage

Die durchgeführten Maßnahmen bewirken eine verbesserte Erschließungssituation und Ansehnlichkeit. Durch den Ausbau der Talstraße, einschließlich der Gehwege, der Neugestaltung der öffentlichen Freibereiche mit Aufenthaltsfunktion und der Schaffung von Parkmöglichkeiten sowie Straßenbegleitgrün, erhält die ehemals dörfliche Lage nunmehr einen eher städtischen Charakter. In Zone 5 führen insbesondere das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Heimathaus, Jugendhaus) und die aufgewerteten öffentlichen Bereiche zu einer Verbesserung der Wohnlage.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung der Wohnlage von „einfach bis mittel“ auf eine „mittlere“ Wohnlage.

Dieser Wohnlagenverbesserung wird mit einer Hälfte des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 40 % (siehe 4.2.3.2) - also mit 20 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 71,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$71,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{20}{100} = \mathbf{14,20 \text{ EUR/m}^2}.$$

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

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **3 EUR/m²** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht einer 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 27.03.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	71,00 EUR/m ²
• Zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	14,20 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	3,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	88,20 EUR/m²

5.5.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebauten Grundstücke vor.

Der Kauffall 3899/2013 liegt im Sanierungsgebiet selbst. Der Ablösebetrag wurde bereits bezahlt. Dementsprechend wird unterstellt, dass die durch die Sanierung bewirkten Qualitätsverbesserungen bereits bei der Kaufpreisfindung durch die Vertragsparteien

wertmäßige Berücksichtigung fanden. Die Prüfung im Rahmen des § 153 BauGB i. V. m. § 144 BauGB durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses war somit entbehrlich.

Die Kauffälle 4489/2010 und 4289/2013 liegen in unmittelbarer Umgebung zum Sanierungsgebiet.

Bei den vorgenannten drei Kauffällen werden die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

Die weiteren Kauffälle liegen alle in Gebieten mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur abseits des Sanierungsgebietes. Eine Lageanpassung wurde teilweise vorgenommen. Auf Grund der Nichtanwendbarkeit des Bodenrichtwertindexes (siehe Kapitel 4.2.2.1 i. V. m. 4.2.2.5) wurden hier nur Kauffälle gewählt, die nahe am Wertermittlungsstichtag, nämlich im Zeitraum 01.01.2013 bis 27.03.2014, liegen. Eine Indexierung ist somit nicht erforderlich.

Die Kauffälle 518/2013 und 3840/2013 sind auf Grund der Baulichkeiten nicht mit der maßgeblichen Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 5 vergleichbar und erhalten daher ein Gewicht von „0“. Alle anderen Vergleichsgrundstücke weisen hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem zonalen Endwertgrundstück der Zone 5 auf, so auch im Maß der baulichen Nutzung.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRW-Index 01.01.2009 =100**	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 =121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
4489/2010	25.10.2010	144.000	420	420	142.368	1,01	95,95	102,5	1,00	1,0	113,55	ja	
248/2013	01.02.2013	199.344	2.332	1.000	294.604	0,68	54,40	-	1,15	1,0	62,56	ja	
518/2013	25.03.2013	70.000	552	552	110.999	0,63	31,50	-	1,00	0,0	0,00	nein	Gewerbegebäude
949/2013	19.04.2013	330.000	1.197	1.197	313.751	1,05	74,00	-	1,05	1,0	77,70	ja	
4282/2013	18.11.2013	31.000	444	444	41.909	0,86	60,00	-	1,05	1,0	63,00	ja	
3840/2013	30.10.2013	150.000	2.343	2.343	268.984	0,56	39,00	-	1,05	0,0	0,00	nein	ZFH, GE+Werkst.
669/2013	10.04.2013	82.000	370	370	62.094	1,32	79,00	-	1,00	1,0	79,00	ja	
4289/2013	18.11.2013	130.100	510	510	124.691	1,04	104,00	119,9	1,00	1,0	105,21	ja	
3899/2013	11.12.2013	170.000	1.546	1.546	139.383	1,22	73,20	120,3	1,00	1,0	73,81	ja	Aböse erfolgt
										7,0	574,8		
* automatisierte Kaufpreissammlung wF-AKuK										gewichtetes Mittel: 82,12 EUR/m ²			
** nicht für Kauffälle abseits des Sanierungsgebietes										Ausreißer > Mittel + 30% 106,75			
										Ausreißer < Mittel - 30% 57,48			
										Mittel ohne Ausreißer: 76,88 EUR/m ²			

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität **76,88 EUR/m²**.

5.5.2.2.4 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Tabellen aus den Anlagen 5 und 6 klassifiziert (siehe auch 4.2.3.3). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

In der Spalte „Klasse“ in der nachstehenden Tabelle ist das Mittel der Einschätzungen aller Gutachter dargestellt. In den Spalten „Missstände“ und „Maßnahmen“ sind die „Klassen“

ausformuliert. Liegt der Wert in der Spalte „Klasse“ zwischen zwei Formulierungen, so werden in der Regel beide genannt.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (6)	6,14	mittlere Modernisierung und Instandsetzung (5) umfassende Modernisierungs- u. Instandsetzung (6)	5,57
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2) Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig (3)	2,43	einzelne Maßnahmen (1) gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	1,71
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3)	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke (2) einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)	2,71
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (5)	4,93	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr (4) Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)	4,79
	Summe:	16,5	Summe:	14,78
	Mittel:	4,13	Mittel:	3,70

Mit dem Wertepaar (4,13 | 3,70) 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 der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	71,00 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	4,13
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,70
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	14,3 % 10,15 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	81,15 EUR/m²

5.5.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Es ist ein Vergleichspreis unbebauter Grundstücke vorhanden (s. 5.5.2.2.1). Dieser erhält das Gewicht von „0,1“.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,7“.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Die Anzahl der Vergleichspreise von sechs ist ausreichend. Die Vergleichspreise sind recht homogen, ein Vergleichspreis weicht stärker ab.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen wird mit dem Gewicht „0,9“ verwendet. Er erhält damit ein höheres Gewicht als der Vergleichswert des Komponentenverfahrens.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	72,26 EUR/m ²	0,1	7,23 EUR/m ²
Komponentenverfahren	88,20 EUR/m ²	0,7	61,74 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	76,88 EUR/m ²	0,2	15,38 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	81,15 EUR/m ²	0,9	73,04 EUR/m ²
		1,9	157,38 EUR/m ²
		Ergebnis: 82,83 EUR/m²	

Der gewogene Vergleichswert von 82,83 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** von Zone 5 – Talstraße Nord am Wertermittlungstichtag 27.03.2014 zu

82,50 EUR/m².

5.5.3 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der Differenz des Endwertes (5.5.2) und des Anfangswertes (5.5.1)

$$82,50 \text{ EUR/m}^2 - 71,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{11,50 \text{ EUR/m}^2}}$$

5.6 Zone 6 – Talstraße Süd

5.6.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.6.1.1 Qualitätsbestimmung

5.6.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 30.09.1994 lagen in Zone 6 und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- Fehlen einer funktionierenden Ortsmitte,
- schwere bauliche Mängel an öffentlichen und privaten Gebäuden, insbesondere der Gebäude Talstraße 3 und 5 mit gebietsweiter Wirkung,
- bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude,
- starke Versiegelung privater, nicht bebauter Grundstücke,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen,
- Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen in Zone 5; dies betrifft insbesondere den vorderen Bereich der Talstraße (Heimathaus Talstraße 5 und Talstraße 7 und 10 wo auch beide Kirchen der Ortschaft verortet sind).

5.6.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 gehören zur Zone 6 die Grundstücke Talstraße 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 und Weinbergstraße 1. Es sind die Flurstücke 44b, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 95/1 (TF), 569, 854 und 1193 (TF) der Gemarkung Cossebaude betroffen (siehe Anlage 2).

Die Zone 6 ist geprägt durch zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Überwiegend handelt es sich um ehemalige Bauernhäuser und dörflich geprägte Bebauung. Die Grundstücke liegen in der Troglage der Talstraße und besitzen durch die Lage am Hang bzw. Fels wenig nutzbare Gartenfläche; die Belichtung ist eingeschränkt.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Es ist einheitlich von „einfacher bis mittlerer“ Wohnlage. Eine Geschäftslage ist dort nicht gegeben.

5.6.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 6 – Talstraße Süd ergeben sich zum Qualitätsstichtag 30.09.1994, als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Zone 6	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„einfach bis mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	Einzelhäuser (eh)
Grundstücksgröße	350 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.6.1.2 Wertermittlung

5.6.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für die Zone 6 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 vor; weder aus der Zone 6 selbst noch aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke aus.

5.6.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Für das Sanierungsgebiet wurden erstmalig zum 01.01.2000 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 01.01.2009.

Der für die Zone 6 maßgebliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert (vgl. Ausführungen zur Anfangswertzone 5, Kapitel 5.5.1.2.2) hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
01.01.2000	150 / 76,69	W II
01.01.2005	55	W II
01.01.2009	55	W II

Die Merkmale des zugrunde liegenden Bodenrichtwertgrundstücks stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Zone 6 – Talstraße Süd hinreichend überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Die Ausweisung des zonalen Anfangswertgrundstückes wurde um die Darstellung weiterer wertbestimmender Merkmale ergänzt (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Der Bodenrichtwert bedarf daher nur einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags.

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp Einzelhäuser, offene Bauweise des individuellen Wohnungsbaus berücksichtigt (s. Kap. 4.2.2). Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität zu

$$55 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{121,3}{100} = \mathbf{66,72 \text{ EUR/m}^2}$$

5.6.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 liegen aus Zone 6 selbst und aus der näheren Umgebung zum Sanierungsgebiet die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Mit dem zonalen Anfangswertgrundstück der Zone 6 weisen die Grundstücke – abgesehen vom Umstand der Bebauung – hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Wertrelevante Unterschiede in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung liegen nicht vor. Ebenso weisen die Straßen und Gehwege denselben Zustand auf, wie die Grundstücke in Zone 6 zur Anfangswertqualität. Gleichzeitig wirken die im Sanierungsgebiet durchgeführten Maßnahmen auf Grund der Entfernung der Vergleichsgrundstücke zum Sanierungsgebiet sich nicht direkt auf die Vergleichsgrundstücke aus. Eine Anfangswertqualität kann somit festgestellt werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Bodenrichtwertindexreihe (s. Kapitel 4.2.2) berücksichtigt.

In Zone 6 selbst liegt nur der Kauffall 2337/2010. Die Höhe des Kaufpreises wurde seinerzeit nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 144 BauGB im Auftrag der Sanierungsstelle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geprüft. Es gab keine Anhaltspunkte, die eine Überschreitung des Verkehrswertes zur Anfangswertqualität vermuten ließen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist der Kaufpreis „sanierungsunbeeinflusst“ und kann als Vergleichspreis verwendet werden.

Reg.-Nummer	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m ²)	Bauland (m ²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m ²	BRV-Index 01.01.2009 = 100	Lageangepassung	Gewicht p	Wert in EUR/m ² zum 27.03.2014 = 121,3	Zur Auswertung geeignet?	Anmerkung
3000/2009	20.10.2009	175.000	265	265	110.690	1,58	86,90	101,1	1,0	1,0	104,26	ja	
2998/2009	09.11.2009	55.000	308	308	39.958	1,38	75,90	101,2	1,0	1,0	90,98	ja	
2337/2010	24.09.2010	115.000	210	210	69.631	1,65	90,75	102,4	1,0	1,0	107,50	ja	
619/2011	24.03.2011	26.000	140	140	33.541	0,78	50,70	104,0	1,0	1,0	59,13	ja	
296/2013	05.02.2013	68.000	84	84	47.040	1,45	94,25	116,8	1,0	1,0	97,88	ja	
224/2014	17.01.2014	145.000	400	400	99.865	1,45	94,25	120,6	0,9	1,0	85,32	ja	
										6,0	545,07		
* automatisierte Kaufpreissammlung Wf-AKuK													
										gewichtetes Mittel:	90,84	EUR/m ²	
										Ausreißer > Mittel + 30%	118,10		
										Ausreißer < Mittel - 30%	63,59		
										Mittel ohne Ausreißer:	97,19	EUR/m ²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **97,19 EUR/m²**.

5.6.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Aufgrund der geringen Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen wird die Werthöhe für Zone 6 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 6 zum Stichtag der Schätzung 27.03.2014 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m ²	50	55	55	55	60	65	55	56,43

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zur Anfangswertqualität **56,43 EUR/m²**.

5.6.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „1,0“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Bodenanteilen aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0“. Es sind fünf Vergleichspreise verwendbar. Jedoch weicht das Ergebnis dieses Verfahrens erheblich von den Ergebnissen der anderen Verfahren ab.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Einzelschätzungen streuen leicht.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	-	-	-
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	66,72 EUR/m ²	1,0	66,72 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	97,19 EUR/m ²	0	0,00 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	56,43 EUR/m ²	0,3	16,93 EUR/m ²
		1,3	83,65 EUR/m ²
		Ergebnis:	64,35 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 64,50 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Anfangswert** von Zone 6 – Talstraße Süd am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

64,50 EUR/m².

5.6.2 Ermittlung des zonalen Endwerts

5.6.2.1 Qualitätsbestimmung

5.6.2.1.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in Zone 6 - Talstraße Süd und im gesamten Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Neubau der städtischen Kindertageseinrichtung und damit Sicherung der Verfügbarkeit einer der wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortschaft Cossebaude (Hauptstraße 12). Die vorgelagerte Platzgestaltung des Angers hat für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung einer funktionierenden Ortsmitte geführt.
- Anlage öffentlicher PKW-Stellplätze im Bereich der Kita Hauptstraße 12.
- Sanierung des öffentlichen Gebäudes und damit Sicherung der Verfügbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen (Heimathaus Talstraße 5a und Jugendhaus Talstraße 5).
- Die Gestaltung des Festplatzes sowie des Parkplatzes haben für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität geführt.

vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Förderung von 4 Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer in Zone 6 (Talstraße 17, 19, 27 und 33).
- Durch Einzelförderung erfolgte die Unterstützung der Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude mit dem Ergebnis der Instandsetzung/Modernisierung der Gebäude und einer wiederhergestellten äußeren Hülle und Kubatur zur Erhaltung des Ortsbildes.
- Durch die Förderung privater Eigentümer konnten zusätzlich Flächen auf privaten Grundstücken entsiegt werden (Talstraße 27).
- Die Sanierung des Gebäudes Talstraße 3 und die Gestaltung des Festplatzes sowie des Parkplatzes haben für das Sanierungsgebiet zur Ausprägung eines Platzes mit Aufenthaltsqualität geführt.
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer (komplette Erneuerung der Talstraße, einschließlich Kanalisation, Fußwege).

5.6.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Der Umgriff der Zone 6 zur Endwertqualität bleibt gegenüber dem Umgriff der Zone 6 zur Anfangswertqualität unverändert (siehe Anlage 2).

Die Zone 6 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten. Zum Wertermittlungsstichtag stellen sich Zone 6 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Zone 6 selbst hat - insbesondere durch die geförderten Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer und die vollständige Erneuerung der Erschließungsanlagen - an Attraktivität gewonnen. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen hat ebenfalls dazu beigetragen, die Wohnlagequalität zu sichern und aufzuwerten. Dadurch wird Zone 6 (wie das gesamte Sanierungsgebiet) als Wohnlage angenommen und nachgefragt.

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

5.6.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Zone 6 - Talstraße Süd ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Zone 6	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Zone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„einfach - mittel“ bis „mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	Einzelhäuser (eh)
Grundstücksgröße	350 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.6.2.2 Wertermittlung

5.6.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke

Für die Zone 6 liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor; weder in Zone 6 selbst noch in sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke aus.

5.6.2.2.2 Komponentenverfahren

In Zone 6 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine moderate Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

... Verbesserung der Wohnlage

Durch den Ausbau der Talstraße einschließlich der Gehwege hat sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Zone 6 verbessert. Insbesondere das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte, Heimathaus, Jugendhaus) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei. Durch die Neugestaltung der öffentlichen Freibereiche mit Aufenthaltsfunktion und der Anlage von Parkmöglichkeiten wird die ehemals dörfliche Lage städtischer.

Es wird demgemäß gegenüber der bisherigen „einfachen bis mittleren“ Wohnlage eine leicht gesteigerte Lagegunst für Wohnzwecke festgestellt. Die Zone erreicht allerdings nicht vollends eine „mittlere“ Wohnlage. Daher wird die lagebedingte Wertverbesserung mit einem Viertel des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 40 % (siehe 4.2.3.2) - also mit 10 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 64,50 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$64,50 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{10}{100} = 6,45 \text{ EUR/m}^2.$$

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

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **3 EUR/m²** des baureifen Landes angesetzt.

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

... vorläufiger Vergleichswert für den zonalen Endwert

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Endwert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 demnach zu

Zonaler Anfangswert	64,50 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	6,45 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	3,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	73,95 EUR/m²

5.6.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke

Für die Zone 6 liegen keine sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Weder in Zone 6 selbst noch in sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke aus.

5.6.2.2.4 Modell Niedersachsen

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Tabellen aus den Anlagen 5 und 6 klassifiziert (siehe auch 4.2.3.3). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

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

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (5) im Wesentlichen instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (6)	5,43	mittlere Modernisierung und Instandsetzung (5)	4,86
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2) Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig (3)	2,57	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	2
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3)	2,86	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke (2) einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)	2,29
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (5)	5,07	Ausbau von Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4) Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)	4,36
	Summe:	15,93	Summe:	13,51
	Mittel:	3,98		Mittel: 3,38

Mit dem Wertepaar (3,98 | 3,38) 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 der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 27.03.2014 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	64,50 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	3,98
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,38
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	13,4 % 8,64 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	73,14 EUR/m²

5.6.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „1,0“.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen wird ebenfalls mit dem Gewicht „1,0“ verwendet, da beide Werte sehr homogen sind.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen von unbebauten Grundstücken	-	-	-
Komponentenverfahren	73,95 EUR/m ²	1,0	73,95 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) von bebauten Grundstücken	-	-	-
Modell Niedersachsen	73,14 EUR/m ²	1,0	73,14 EUR/m ²
		2,0	147,09 EUR/m ²
			Ergebnis: 73,55 EUR/m²

Der gewogene Vergleichswert von 73,50 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** von Zone 6 – Talstraße Süd am Wertermittlungsstichtag 27.03.2014 zu

73,50 EUR/m²

5.6.3 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der Differenz des Endwertes (5.6.2) und des Anfangswertes (5.6.1)

$$73,50 \text{ EUR/m}^2 - 64,50 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{9,00 \text{ EUR/m}^2}}$$

6 Zusammenfassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat für das Sanierungsgebiet Cossebaude-Altstadt zum Bewertungsstichtag 27.03.2014 die in der Tabelle aufgeführten zonalen Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m ²]	Zonaler Endwert [EUR/m ²]	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m ²]
1	Gohliser Straße / Grenzstraße	74,00	80,00	6,00
2	Dresdner Straße	65,00	71,50	6,50
3	August-Bebel-Straße / Schulstraße	78,00	84,50	6,50
4	Hauptstraße	72,00	83,50	11,50
5	Talstraße Nord	71,00	82,50	11,50
6	Talstraße Süd	64,50	73,50	9,00

.....

Dipl.-Ing. H. Krüger

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

7 Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlage 2: Zoneneinteilung

Anlage 3: sanierungsunbeeinflusste Werte (Anfangswerte) 27.03.2014

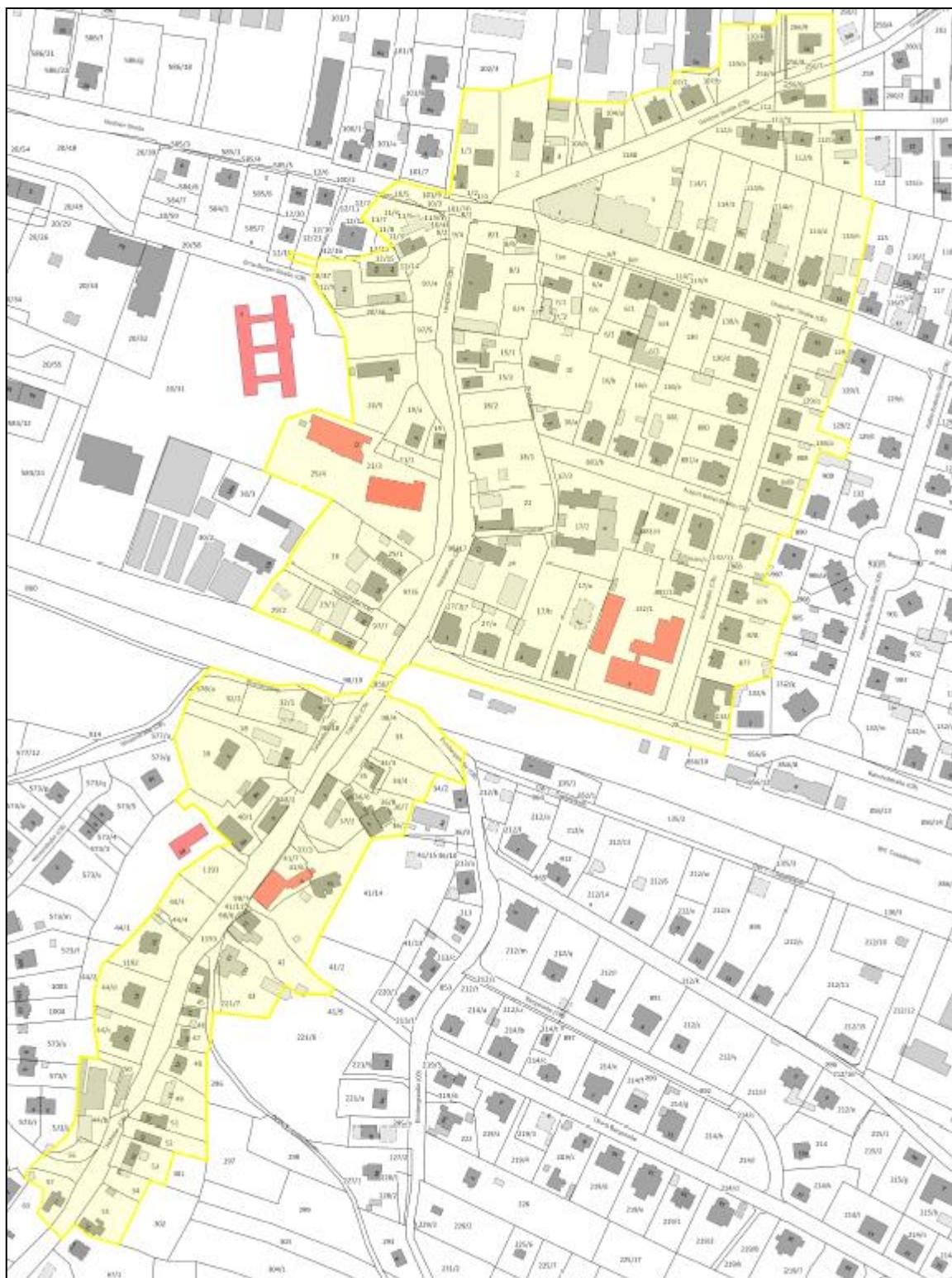
Anlage 4: sanierungsbeeinflusste Werte (Endwerte) 27.03.2014

Anlage 5: Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Missstände

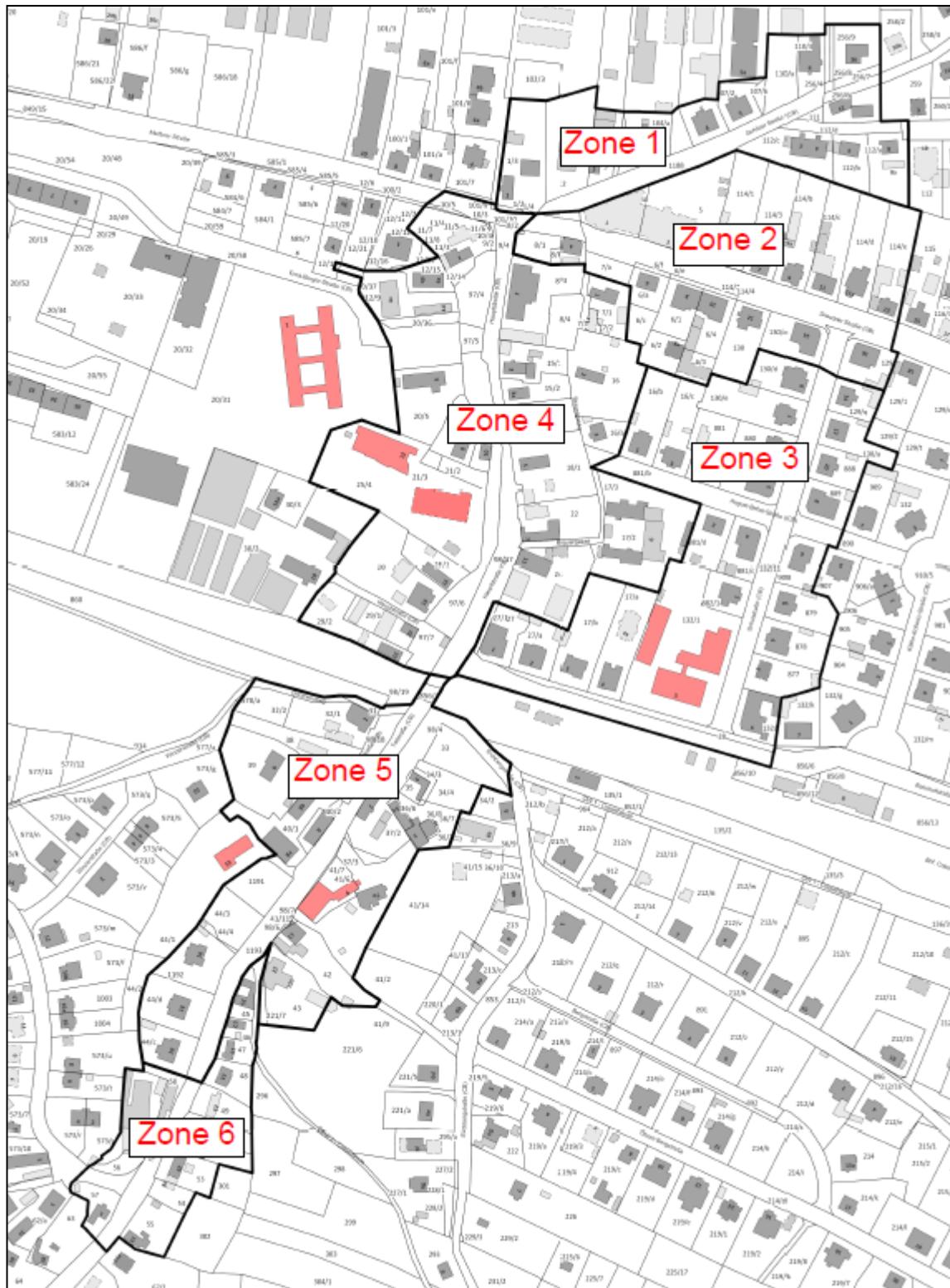
Anlage 6: Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Anlage 7: gesetzliche Grundlagen und Literatur

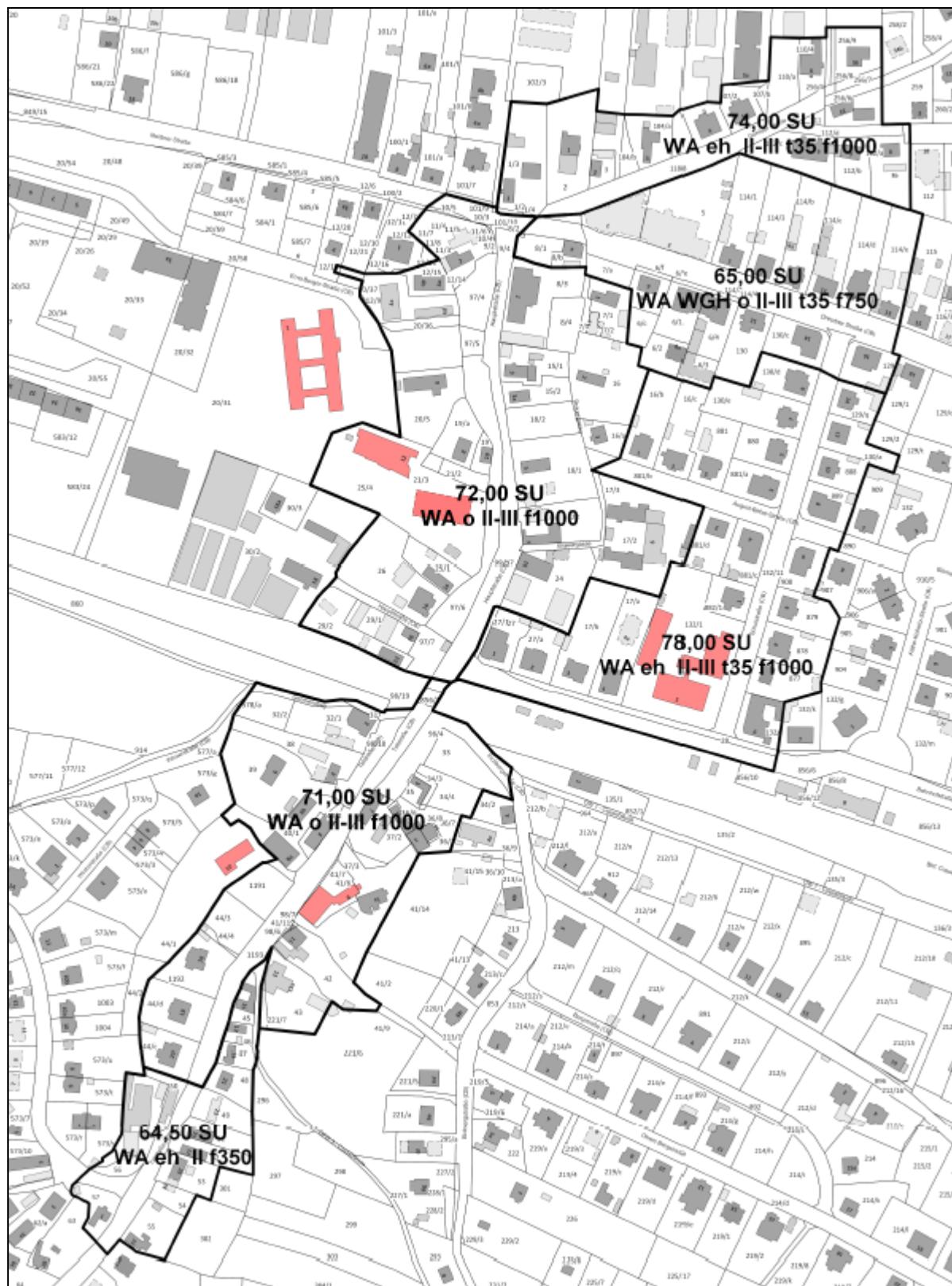
Anlage 1 - Abgrenzung Sanierungsgebiet



Anlage 2 - Zoneneinteilung

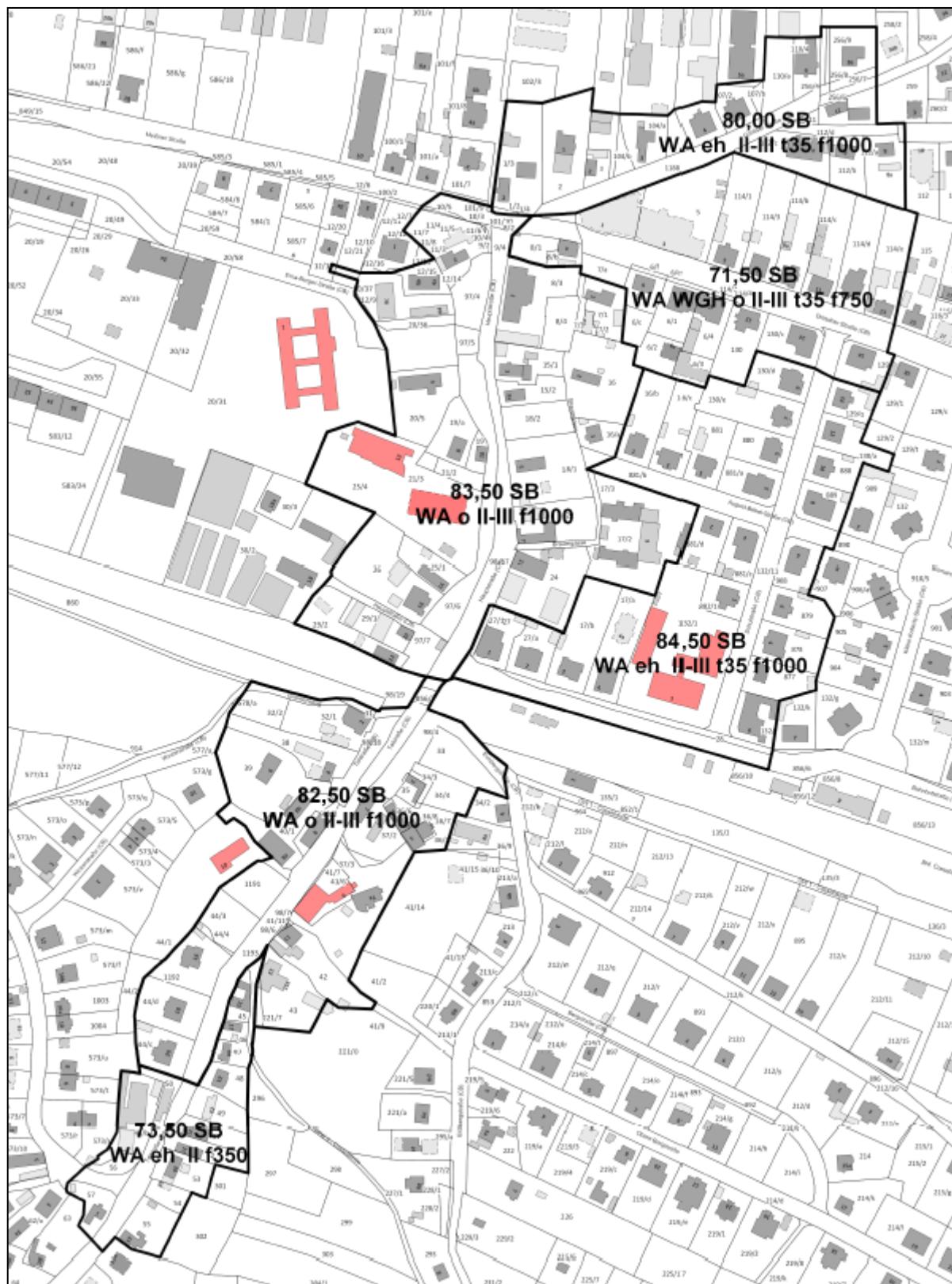


Anlage 3 – Zonale Anfangswerte zum 27.03.2014



Die wertbestimmenden Merkmale zum Bodenrichtwert werden in den entsprechenden Zonen im Gutachten erläutert.

Anlage 4 – Zonale Endwerte zum 27.03.2014



Die wertbestimmenden Merkmale zum Bodenrichtwert werden in den entsprechenden Zonen im Gutachten erläutert.

Anlage 5 - 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 6 - Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

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

Anlage 7 - 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, 7. Auflage 2014
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden: Grundstücksmarktbericht Dresden vom 01.01.2011, 01.01.2012, 01.01.2013 und 01.01.2014
3. Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 01.01.2009, 01.01.2011 und 01.01.2013
4. Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 01.01.1999 (Stand 16.01.2003)
5. Seele, W.: Ausgleich maßnahmbedingter Bodenwerterhöhungen; in Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“, S. 55; Bonn 1976
6. Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerung und Gebiet www.dresden.de, Abruf Juli 2014