

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsstelle beim Amt für Geodaten und Kataster

Gutachten-Nummer 101-51-2015

Gutachten

über die zonalen Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das am 29. September 2016 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Dresden-Plauen, S-05.1

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen am 02.07.2015, 26.08.2015, 01.10.2015, 27.10.2015, 08.12.2015, 12.04.2016, 17.10.2016 und 22.11.2016 in der Besetzung

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

die zonalen Anfangs- und Endwerte (s. Anlagen 7 und 8) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Bewertungszonen im Sanierungsgebiet Dresden-Plauen zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 ermittelt zu

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m²]	Zonaler Endwert [EUR/m²]	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m²]
1	Plauener Niederdorf/ Hofmühlenstraße	55,00	62,50	7,50
2	Zwickauer Straße	132,00	151,50	19,50
3	Klingenberger Straße	112,00	126,00	14,00
4	Chemnitzer Straße	101,00	106,50	5,50
5	F.-C.-Weiskopf-Platz	145,00	164,50	19,50
6	Reckestraße	116,50	130,50	14,00

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	11
1.1	Auftrag.....	11
1.2	Beschreibung des Sanierungsgebiets	11
1.3	Ziele der Sanierung.....	12
1.3.1	Vorbemerkung.....	12
1.3.2	Städtebauliche Ziele	12
1.3.3	Bebauung.....	13
1.3.4	Verkehrsanlagen.....	15
1.3.5	Grün- und Freiflächen	15
1.3.6	Gemeinbedarfseinrichtungen	15
1.3.7	Umwelt	15
1.4	Sanierungsmaßnahmen.....	16
1.4.1	Bebauung.....	16
1.4.2	Verkehrsanlagen.....	16
1.4.3	Gewerbe	17
1.4.4	Grün- und Freiflächen	18
1.4.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	20
1.4.6	Umwelt	21
1.4.7	Fazit	21
1.5	Rechtliche Gegebenheiten	21
2	Grundlagen der Wertermittlung	25
2.1	Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen	25
2.2	Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben	28
3	Maßgebliche Stichtage für die allgemeinen Wertverhältnisse und die Qualität	31

3.1	Allgemeine Vorschriften.....	31
3.2	Wertermittlungstichtag für Anfangs- und Endwert.....	31
3.3	Qualitätsstichtage.....	32
3.3.1	Qualitätsstichtag für den Anfangswert	32
3.3.2	Qualitätsstichtag für den Endwert	33
4	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	33
4.1	Grundsätzliche Herangehensweise	33
4.2	Bildung der Bewertungszonen für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen.....	34
4.3	Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte	36
4.3.1	Ermittlungsgrundsätze	36
4.3.2	Vergleichswertverfahren für die zonalen Anfangswerte	37
4.3.2.1	mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	37
4.3.2.2	auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte	39
4.3.2.3	mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke.....	39
4.3.2.4	mittels intersubjektiver Schätzung.....	40
4.3.2.5	Maßgebliche Bodenpreisindexreihen für das Vergleichswertverfahren	41
4.3.3	Verfahren zur Ermittlung der zonalen Endwerte	42
4.3.3.1	Vergleichswertverfahren.....	42
4.3.3.1.1	mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	42
4.3.3.1.2	mittels Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke.....	43
4.3.3.1.3	auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte.....	44
4.3.3.2	Komponentenverfahren	44
4.3.3.3	Modell Niedersachsen.....	48
4.4	Verfahrenswahl	50
4.4.1	für die zonalen Anfangswerte	50
4.4.2	für die zonalen Endwerte	51

4.5	Wertbemessung	51
5	Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte	55
5.1	Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße	55
5.1.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts.....	55
5.1.1.1	Qualitätsbestimmung	55
5.1.1.1.1	Städtebauliche Missstände	55
5.1.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	55
5.1.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	56
5.1.1.2	Wertermittlung.....	57
5.1.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	57
5.1.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren.....	58
5.1.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	59
5.1.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	60
5.1.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts	60
5.1.1.3.1	Würdigung der herangezogenen Verfahren	60
5.1.1.3.2	Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus	61
5.1.2	Ermittlung des zonalen Endwerts.....	63
5.1.2.1	Qualitätsbestimmung	63
5.1.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	63
5.1.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	64
5.1.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	65
5.1.2.2	Wertermittlung.....	66
5.1.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	66
5.1.2.2.2	Komponentenverfahren.....	67
5.1.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	68
5.1.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	69

5.1.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	71
5.1.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	71
5.2	Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße	72
5.2.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts.....	72
5.2.1.1	Qualitätsbestimmung	72
5.2.1.1.1	Städtebauliche Missstände	72
5.2.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	72
5.2.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	74
5.2.1.2	Wertermittlung.....	75
5.2.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	75
5.2.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren.....	76
5.2.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	78
5.2.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	79
5.2.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts	80
5.2.1.3.1	Würdigung der herangezogenen Verfahren	80
5.2.1.3.2	Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus	80
5.2.2	Ermittlung des zonalen Endwerts.....	82
5.2.2.1	Qualitätsbestimmung	82
5.2.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	82
5.2.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	83
5.2.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	85
5.2.2.2	Wertermittlung.....	86
5.2.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	86
5.2.2.2.2	Komponentenverfahren.....	87
5.2.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	88
5.2.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	89

5.2.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	90
5.2.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	91
5.3	Bewertungszone 3 – Klingenberger Straße	92
5.3.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts.....	92
5.3.1.1	Qualitätsbestimmung	92
5.3.1.1.1	Städtebauliche Missstände	92
5.3.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	92
5.3.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	93
5.3.1.2	Wertermittlung.....	94
5.3.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	94
5.3.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren.....	95
5.3.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	97
5.3.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	98
5.3.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts	98
5.3.1.3.1	Würdigung der herangezogenen Verfahren	98
5.3.1.3.2	Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus	99
5.3.2	Ermittlung des zonalen Endwerts.....	100
5.3.2.1	Qualitätsbestimmung	100
5.3.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	100
5.3.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	101
5.3.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	102
5.3.2.2	Wertermittlung.....	103
5.3.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	103
5.3.2.2.2	Komponentenverfahren.....	104
5.3.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	105
5.3.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	106

5.3.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	107
5.3.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	108
5.4	Bewertungszone 4 – Chemnitzer Straße	109
5.4.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts.....	109
5.4.1.1	Qualitätsbestimmung	109
5.4.1.1.1	Städtebauliche Missstände	109
5.4.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	109
5.4.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	110
5.4.1.2	Wertermittlung.....	111
5.4.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	111
5.4.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren.....	112
5.4.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	114
5.4.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	115
5.4.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts	115
5.4.2	Ermittlung des zonalen Endwerts.....	117
5.4.2.1	Qualitätsbestimmung	117
5.4.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	117
5.4.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	118
5.4.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	119
5.4.2.2	Wertermittlung.....	120
5.4.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	120
5.4.2.2.2	Komponentenverfahren.....	120
5.4.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	121
5.4.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	122
5.4.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	124
5.4.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	125

5.5	Bewertungszone 5 – F.-C.-Weiskopf-Platz	126
5.5.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts.....	126
5.5.1.1	Qualitätsbestimmung	126
5.5.1.1.1	Städtebauliche Missstände	126
5.5.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	126
5.5.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	127
5.5.1.2	Wertermittlung.....	128
5.5.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	128
5.5.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren.....	128
5.5.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	129
5.5.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	130
5.5.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts	130
5.5.1.3.1	Würdigung der herangezogenen Verfahren	130
5.5.1.3.2	Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus	132
5.5.2	Ermittlung des zonalen Endwerts.....	133
5.5.2.1	Qualitätsbestimmung	133
5.5.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	133
5.5.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	134
5.5.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	135
5.5.2.2	Wertermittlung.....	136
5.5.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	136
5.5.2.2.2	Komponentenverfahren.....	137
5.5.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	139
5.5.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	140
5.5.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	142
5.5.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	143

5.6	Bewertungszone 6 – Reckestraße	144
5.6.1	Ermittlung des zonalen Anfangswerts.....	144
5.6.1.1	Qualitätsbestimmung	144
5.6.1.1.1	Städtebauliche Missstände	144
5.6.1.1.2	Beschreibung der Anfangswertzone	144
5.6.1.1.3	Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks	145
5.6.1.2	Wertermittlung.....	146
5.6.1.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	146
5.6.1.2.2	Bodenrichtwertverfahren.....	146
5.6.1.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	148
5.6.1.2.4	Intersubjektive Schätzung	148
5.6.1.3	Bemessung des zonalen Anfangswerts	149
5.6.1.3.1	Würdigung der herangezogenen Verfahren	149
5.6.1.3.2	Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus	150
5.6.2	Ermittlung des zonalen Endwerts.....	151
5.6.2.1	Qualitätsbestimmung	151
5.6.2.1.1	Ordnungs- und Baumaßnahmen	151
5.6.2.1.2	Beschreibung der Endwertzone	152
5.6.2.1.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks	153
5.6.2.2	Wertermittlung.....	153
5.6.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	153
5.6.2.2.2	Komponentenverfahren.....	154
5.6.2.2.3	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke	156
5.6.2.2.4	Modell Niedersachsen.....	157
5.6.2.3	Bemessung des zonalen Endwerts	158
5.6.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	159

6	Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte	160
7	Anlagen.....	161

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, Abteilung Stadterneuerung,

Datum der Auftragserteilung: 26.06.2015.

1.2 Beschreibung des Sanierungsgebiets

... Ort

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

Dresden, mit einer Fläche von ca. 328 km² und ca. 542.000 Einwohnern (Einwohnerzahl Melderegister der Landeshauptstadt Dresden zum 30.06.2015), ist nicht nur industrielles Zentrum, sondern auch kulturelle und touristische Metropole. Die Stadt ist in zehn Ortsamtsbereiche und neun Ortschaften gegliedert. Das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen ist im Ortsamtsbereich Plauen gelegen.

... Lage

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

Das Sanierungsgebiet liegt unmittelbar an der Vereinigten Weißeritz und war teilweise vom Hochwasserereignis im August des Jahres 2002 betroffen. Die entstandenen Schäden wurden zwischenzeitlich beseitigt.

... Nutzung

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet dienen vorwiegend dem Wohnen. Im nördlichen Bereich der Chemnitzer Straße und teilweise auf der Hofmühlenstraße sind gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Im Bereich des F.-C.-Weiskopf-Platzes und der Reckestraße gibt es geschäftliche Nutzungen.

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch eine geschlossene Bebauung (Gründerzeit) als auch durch freistehende Bebauung (Reste der vorgründerzeitlichen Bebauung) und der Nachkriegs-Lückenbebauung.

Im Bereich Hofmühlenstraße ist noch die ursprüngliche, kleinteilige Bebauung, zum Teil in Form von Fachwerkhäusern und Reste ehemaliger bäuerlicher Hofstrukturen, vorhanden. Diese werden vorrangig durch die Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt.

1.3 Ziele der Sanierung

1.3.1 Vorbemerkung

Zwischen 1990 und 1993 führte die Landeshauptstadt Dresden die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Dresden-Plauen durch. Die dabei festgestellten städtebaulichen Missstände führten zur örtlichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zu einer ersten Fassung des städtebaulichen Erneuerungskonzepts im Jahre 1992. Im Juni 1994 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Dresden S 5, Dresden-Plauen“ nach § 142 BauGB. Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB zur Anwendung (Besonderes Sanierungsverfahren). In den Jahren 2000 und 2001 wurde das städtebauliche Erneuerungskonzept fortgeschrieben, woraufhin im Jahr 2002 vorbereitende Untersuchungen für den westlich angrenzenden Bereich der Hofmühlenstraße mit dem Ergebnis einer entsprechenden Gebietserweiterung durchgeführt wurden. Der Stadtrat beschloss die Gebietserweiterung im Juli 2005 zum Sanierungsgebiet „Dresden S 5.1, Dresden -Plauen“.

Im Folgenden werden die Sanierungsziele aus den Voruntersuchungen und dem städtebaulichen Erneuerungskonzept in gebotener Kürze erläutert. Den Ausführungen zu den Zielen der Sanierung wie auch zu den Sanierungsmaßnahmen (Abschnitt 1.4) liegt im Wesentlichen die Abschlussbroschüre für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen zugrunde.¹

1.3.2 Städtebauliche Ziele

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

- Ergänzung von Neubauten in Baulücken,
- Beseitigung städtebaulicher/funktioneller Missstände,
- Instandsetzung bzw. Modernisierung der baulichen Substanz, insbesondere der leer stehenden Wohngebäude,
- Festigung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur,
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität,

¹ Landeshauptstadt Dresden - Die Oberbürgermeisterin (Hrsg.): Dresden-Plauen – 20 Jahre Städtebauliche Erneuerung – 1994 - 2014, Dresden, 2014.

- Verbesserung der Stadtteilökologie,
- Bestandssicherung ansässiger Gewerbebetriebe,
- Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten,
- Unterstützung der Stadtteilarbeit, sozialer und kultureller Vereine und Initiativen,
- Schaffung von Spiel-/Freizeitbereichen für Kinder.

1.3.3 Bebauung

... Wohnen

Das Sanierungsgebiet ist im Wesentlichen in geschlossener Blockrandbauweise bebaut. Die Sachgesamtheit der für das Gebiet prägenden Bienertschen Hofmühle ist bis heute in der ursprünglichen Form erhalten geblieben. Etwa 85 Prozent der Hauptgebäude des Sanierungsgebietes stammen aus der Zeit vor 1914.

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

Im Rahmen der Sanierung seit 1994 erfolgte der Rückbau von desolaten und brachgefallenen Hinterhäusern und Seitengebäuden. Dadurch entstanden großzügige Wohnhöfe.

Die Bebauung ist bis auf einzelne Ausnahmen überwiegend gründerzeitlich geprägt. Es gibt auch Gebäude mit einem älteren Entstehungsdatum. Insgesamt gab es vor der Sanierung des Gebietes hinsichtlich der Wohnungsausstattung erhebliche Defizite. Lediglich neun Prozent der Bestandswohnungen hatten Zentralheizung. Die restlichen Wohnungen wurden mit (Kachel-) Öfen beheizt. In rund 63 Prozent der Wohnungen gab es keine eigene Toilette. Dies lag bereits 1990 weit unter dem deutschen Durchschnitt. Heute verfügt jede Wohnung im Gebiet über Zentralheizung und Toilette.



1 - Zwickauer Straße 164



2 - Hofansicht Altplauen 16

... Gewerbe

Mit der industriellen Revolution und dem Ausbau der Bienertmühle und weiterer Betriebe entwickelte sich Plauen zu einem wichtigen Gewerbestandort in Dresden. Zu Sanierungsbeginn waren diese Einrichtungen aufgrund des drastischen Bevölkerungsrückganges in ihrer Existenz bedroht. Kleinere Gewerbebetriebe kämpften seit der Wende um ihr Überleben. Ein Großteil musste den Gewerbestandort aufgeben. Noch 2001 standen etwa 32 Prozent der Gewerbeeinheiten, zumeist in der Zwickauer Straße, leer und verfielen.



3 - Beispiel einer Industrieanlage im Hinterhof Zwickauer Straße

1.3.4 Verkehrsanlagen

Kritisch war 1994 der allgemeine Zustand der Straßen. Die Straßenräume waren häufig durch schadhafte Gehwegbelege, verschmutzte Bereiche, mangelhafte Verkehrssicherheit, Verkehrslärmbeeinträchtigungen und ungeordnete Pkw-Stellplätze geprägt.

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahme erhoben sich auch zum Verkehrslärm und dem ruhenden Verkehr kritische Stimmen. Die Bürger wünschten sich ein ausreichendes Parkplatzangebot. Ebenso sollten die stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen entlastet werden.

Der Haltepunkt Plauen der Deutschen Bahn ist damals wie heute ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt im Dresdner Südwesten. Von dort verkehren Züge in Richtung Hauptbahnhof und nach Freiberg beziehungsweise Chemnitz. 1994 bestand noch die Möglichkeit, aus dem Sanierungsgebiet mit der Straßenbahn in die Innenstadt zu gelangen. Die Straßenbahnverbindung führte von Coschütz entlang der Straße Altplauen, über den Haltepunkt Plauen und die Tharandter Straße in Richtung Innenstadt. Diese Verkehrsführung war für die Fahrgäste umständlich und zeitraubend. Bedingt durch die Neuordnung des öffentlichen Verkehrs fuhr die Bahn letztmalig am 26.09.1998.

1.3.5 Grün- und Freiflächen

Im Gebiet bestanden 1994, neben Baulücken und vereinzelt Freiflächen, kaum nutzbare Grünräume. Besonders negativ waren die dicht bebauten und fast vollkommen versiegelten Hofräume. Baulücken und kleinere Freiflächen wurden nicht gepflegt und waren durch Wildwuchs geprägt. Teilweise wurde an solchen Plätzen auch Müll entsorgt. Das Weißeritzufer hatte keine Aufenthaltsqualität und war ebenfalls stark verschmutzt.

1.3.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

1994 bestanden kaum Freizeit- und Kulturmöglichkeiten im Gebiet. Soziale Einrichtungen befanden sich nur in mittlerer Entfernung zum Sanierungsgebiet. Spielplätze gab es keine.

1.3.7 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

Die Sanierungsmaßnahmen sind in einem Maßnahmenplan abgebildet (Anlage 2).

1.4.1 Bebauung

Die vorhandene Gebäudesubstanz und das gesamte Ortsbild konnten durch die Förderung von verschiedenen Ordnungs- und Baumaßnahmen erhalten, wesentlich verbessert und ergänzt werden. Aus Mitteln der Städtebauförderung wurden während der Sanierung 16 Baumaßnahmen privater Dritter und 18 Sicherungsmaßnahmen gefördert. Darüber hinaus wurden 36 Abbrüche, sieben Straßenbaumaßnahmen, eine Platzumgestaltung und zwei Spielplätze im öffentlichen Raum realisiert. Es erfolgte eine Beteiligung an der Sanierung von zwei öffentlichen Gebäuden, welche zwar außerhalb des Sanierungsgebietes lagen, jedoch von zentraler Bedeutung für die Gebietsaufwertung sind (Rathaus Plauen sowie Kinder- und Jugendeinrichtung Plauener Bahnhof).

Mit der Verbesserung der gesamten Infrastruktur und der Aufwertung des Sanierungsgebietes wurden sehr viele private, frei finanzierte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen initiiert, so dass 98 Prozent des Gebäudebestandes saniert sind. Die Möglichkeit der Förderung nach § 7 h EstG haben 55 Eigentümer genutzt.

1.4.2 Verkehrsanlagen

Die Straßen wurden insgesamt grundhaft ausgebaut; die Versorgungsleitungen, die öffentliche Beleuchtung und teilweise auch die Fußwege wurden erneuert. Im Zuge der Umgestaltung erfolgten die Einordnung des ruhenden Verkehrs und Baumpflanzungen. Während die Straßen vorrangig aus Gründen des Schallschutzes mit einer neuen Asphaltdecke versehen wurden, erfolgte die Gehweggestaltung unter Verwendung von kleinteiligem Pflaster. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit wurde durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Errichtung von Tempo 30 Zonen erreicht.

Eine wichtige Maßnahme im öffentlichen Raum war die Gestaltung des Uferbereiches der Weißeritz als Promenade mit Sitzgelegenheiten und Bewegungselementen sowie einer Gräser- und Staudenbepflanzung. Dieser Bereich bettet sich heute in den stadtteilübergreifenden Weißeritz-Grünzug ein und hat für die Bewohner eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität.

Am Haltepunkt Plauen wurde ein Teil der Eisenbahnbrücke zurückgebaut.

Die umfangreichen Straßenbaumaßnahmen haben zur allgemeinen Verbesserung der Straßenqualität beigetragen. Das Sanierungsgebiet erfuhr damit eine erhebliche Aufwertung. Durch die Beruhigungs- und auch Begrünungsmaßnahmen haben sich die Attraktivität des öffentlichen Verkehrsraumes und die damit verbundene Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Der öffentliche Nahverkehr wird heute

von verschiedenen Buslinien, welche im gesamten Stadtgebiet verkehren, bestimmt. Mit der Buslinie 62 wurde eine schnelle direkte Verbindung ins Zentrum geschaffen.



4 - Haltepunkt Plauen

1.4.3 Gewerbe

Die Zahl der Einwohner hat sich ab 2002 stabilisiert und ist seit dem stetig angewachsen; bereits 2012 war das Wendeniveau wieder erreicht und die Zahl ist seit dem um 30 Prozent gestiegen. Damit wurde die lokale Kaufkraft wieder gestärkt, so dass heute nahezu alle Gewerbeeinheiten genutzt werden. Die Chemnitzer Straße besitzt wieder eine zentrale Gewerbefunktion im Gebiet. Gemeinsam mit der Zwickauer Straße und den Bereichen um den F.-C.-Weiskopf-Platz existiert nun wieder ein Ortsteilzentrum für Handels- und Dienstleistungsgewerbe in Plauen.

Mit dem Bau eines privat finanzierten Verbrauchermarktes an der Chemnitzer Straße 68 verbesserte sich die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.



5 - Chemnitzer Straße

1.4.4 Grün- und Freiflächen

Mit der Gestaltung der Fläche des F.-C. Weiskopf-Platz konnte eine attraktive Frei- und Grünfläche geschaffen werden. Dieser Platz wird von den Bewohnern und Besuchern des Stadtteils gut angenommen.

Zahlreiche rückwärtige Gebäude wurden auf der Grundlage der Sanierungskonzeptionen zurückgebaut. Besonders zu nennen ist die Freiflächengestaltung im Bereich zwischen dem Bahngelände und der Zwickauer Straße. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen fand die Entkernung und Entsiegelung der Höfe statt, so dass die versiegelten Grundstücksflächen erheblich reduziert wurden. Die Hausbewohner nutzen die gestalteten Wohnhöfe heute gemeinschaftlich. Dies alles führte zu einer Aufwertung der Blockinnenbereiche.

Die Pflanzung von Straßenbegleitgrün und Bäumen trägt zur Begrünung des Stadtquartiers bei. Ebenso sind die Mietergärten und privaten Spielplätze Grünflächen, welche der Erholung dienen.

Des Weiteren entstanden im Gebiet zwei öffentliche Spielplätze: am Zwickauer Platz und an der Bienertstraße.



6 - Wohngärten und Freiflächen Zwickauer Straße



7 - modern und kunstvoll gestaltete Trafostation



8 - Sitzgelegenheiten und Spielplatz am Zwickauer Platz

1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Bahnhofsgebäude des ehemaligen Plauener Bahnhofs wurde zu einem Kinder-, Jugend- und Familienhaus umgebaut. Diese Umbauarbeiten wurden mit einem Teilbetrag gefördert, obwohl das Gebäude nicht im Sanierungsgebiet lag. Anfangs war das Büro des Treuhänderischen Sanierungsträgers STESAD GmbH in den Räumlichkeiten mit untergebracht.



9 - Kinder- und Jugendeinrichtung Plauener Bahnhof



10 - Kinder- und Jugendeinrichtung Plauener Bahnhof

Das Plauener Rathaus, welches auch nicht im Sanierungsgebiet liegt, wurde ebenfalls mit einem Teilbetrag bei der Sanierung gefördert.

In dem Gebäude der Klingenberger Straße 1 wurde durch eine private Investorin eine Kindertageseinrichtung errichtet, welche an einen freien Träger vermietet wurde. Die darin befindliche Kinderkrippe und der Kindergarten tragen wirksam und unmittelbar zur Verbesserung der Unterbringungsmöglichkeit für die Kinder junger Familien bei.

1.4.6 Umwelt

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

Die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen wurden durch den grundhaften Ausbau und der Aufbringung von Deckschichten aus Asphalt auf alle Straßen im Gebiet wesentlich und spürbar vermindert. Ebenso konnte die Staubbelastung reduziert werden. Auch die Umstellung von Kohleöfen auf Zentralheizung hat die Emissionen enorm verringert.

1.4.7 Fazit

Insgesamt lässt sich eine spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für das Sanierungsgebiet feststellen. Ein großer Teil des öffentlichen Raumes ist nunmehr attraktiver und stadtteiltypischer gestaltet. Die Verbesserung der Verkehrswege und Infrastruktur führte zu einer spürbaren Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Im Sanierungsgebiet Dresden - Plauen wurden rund 9 Millionen Euro Städtebaufördermittel eingesetzt. Damit wurden vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum und an privaten Wohngebäuden finanziert. Der überwiegende Anteil der Eigentümer im Gebiet hat den Ausgleichsbetrag vorzeitig vor Aufhebung des Gebietes mittels Vereinbarung abgelöst.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten

... Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Die Stadtverordnetenversammlung Dresdens fasste am 20.09.1990 den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Dresden - Plauen, welche zwischen 1990 und 1993 durchgeführt wurden. Der Beschluss wurde am 27.09.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Landeshauptstadt Dresden legte mit Beschluss des Stadtrates vom 02.06.1994 das Sanierungsgebiet „Dresden S 5, Dresden-Plauen“ als Satzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich fest. Die Sanierungssatzung wurde am 17.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Darauf folgte die Durchführung von geförderten Sanierungsmaßnahmen seit 1994.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt hat in seiner Sitzung vom 02.05.2002 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für die Erweiterungsfläche des Sanierungsgebietes im Bereich des alten Dorfkernes Plauen und der Hofmühlenstraße beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigten dringenden Handlungsbedarf für diesen stark vernachlässigten Bereich. Im Ergebnis daraus beschloss der Stadtrat am 14.07.2005 die Satzung zur Gebietserweiterung zum Sanierungsgebiet „Dresden S 05.1, Dresden-Plauen“, öffentlich bekanntgemacht und damit in Kraft getreten am 29.08.2005.

Am 29.09.2016 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden eine Heilungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Dresden S-05.1 Plauen“, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 46/2016 vom 18.11.2016, welche rückwirkend zum 17.06.1994 und für die beschlossene Erweiterung rückwirkend zum 29.08.2005 in Kraft getreten ist.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die Aufhebung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Dresden S 05.1, Dresden – Plauen“ beschlossen. Die Aufhebungssatzung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 13/2015 am 25.06.2015 rechtsverbindlich und damit die städtebauliche Sanierung gemäß § 162 BauGB für abgeschlossen erklärt.

... Planungsrecht

Der für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen wirksame Teilflächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996 mit Stand vom 10.12.1998 stellt für das Sanierungsgebiet Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Eine sanierungsbedingte Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erfolgt. Der Flächennutzungsplan wird neu aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgte am 15.04.1999. Der Entwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.2015 bis 10.04.2015 erstmals öffentlich ausgelegen.

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

Inzwischen liegen Teile der Bewertungszonen 2 bis 6 im Geltungsbereich des gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 71 „Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz“, welcher am 17.12.1998 in Kraft getreten ist (s. Anlage 3). Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 13.12.1990 gefasst und am 07.01.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Laut Begründung in der Fassung vom Oktober 1997 sollen mit dem Bebauungsplan „die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Ortsteilzentrums Dresden-Plauen geschaffen und dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in Dresden durch Mobilisierung von Baulücken und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet Allgemeines Wohngebiet fest. Im Bereich des Sanierungsgebiets – es macht ungefähr die Hälfte des Plangebiets aus – sichert der Bebauungsplan den vorhandenen baulichen Bestand entlang der Straßen, regelt die bauliche Nutzung von Baulücken, bestimmt eine geschlossene Neubebauung für die südliche Seite des F.-C.-Weiskopf-Platzes und schafft die Voraussetzungen für eine Entkernung von Blockinnenbereichen. Die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG (i. d. F. v. 22.04.1993) fand keine Anwendung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden – soweit sie das Sanierungsgebiet betreffen – in das Erneuerungskonzept sowie seiner Plandarstellungen integriert und wesentliche Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Durch den Bebauungsplan hervorgerufene Werterhöhungen werden bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt.

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

... Erhaltungssatzung

Der die Bewertungszone 1 bildende Dorfkern Plauen liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für historische Stadtkerne im Stadtgebiet von Dresden vom 04.06.1992. Die Satzung wurde am 08.04.1993 öffentlich bekanntgemacht. Schutzzweck der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

... Denkmalschutz

Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb eines Denkmalschutzgebiets nach § 21 SächsDSchG. Hiervon ausgenommen ist das von Klingenberger Straße, Würzburger Straße, Chemnitzer Straße und Bienertstraße begrenzte Quartier. Die Satzung für das Denkmalschutzgebiet Plauen wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 18.03.1999 beschlossen und ist am 20.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Unterschutzstellung nicht im kausalen Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung steht. Auch ohne die Sanierung wäre die Satzung für das Denkmalschutzgebiet Plauen erlassen worden. Durch Denkmalschutz eventuell eintretende Änderungen des Bodenwerts betreffen gleichermaßen den Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung wie den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung.

... Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Der überwiegende Teil der Bewertungszone 1 und kleinere Teile der Bewertungszone 2 (Bienertstraße und Ecke Bahngelände/Würzburger Straße) liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne von § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG. Das überschwemmungsgefährdete Gebiet der Vereinigten Weißeritz ist durch die zuständige untere Wasserbehörde bei der Landeshauptstadt Dresden im September 2014 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Einbezug nicht im kausalen Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung steht. Auch ohne die Sanierung wäre das überschwemmungsgefährdete Gebiet der Vereinigten Weißeritz festgesetzt worden. Durch Hochwasserereignisse eventuell eintretende Minderungen des Bodenwerts betreffen gleichermaßen den Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung wie den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung.

... 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 Höhe der Anfangs- und Endwerte bzw. die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

... Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der einzelnen Grundstücke durch eingetragene 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.

... Abgabenrechtlicher Zustand

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach § 127 Abs. 1 BauGB (Erschließungsbeiträge) und Beiträge zu Verkehrsanlagen nach § 26 Abs. 1 SächsKAG (Straßenausbaubeiträge) aus. Die für den Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung maßgebliche Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden datiert vom 10.09.1992, trat am 28.05.1993 in Kraft². Die Straßenausbaubeitragssatzung wurde am 19.12.1996 vom Stadtrat beschlossen und trat am 31.01.1997 in Kraft.

Kostenerstattungsbeträge im Sinne von § 135a Abs. 3 BauGB (Naturschutzbeiträge) fielen ebenfalls nicht an, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist (§ 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG) bzw. es zum Qualitätsstichtag an einer entsprechenden Rechtsgrundlage fehlte. Dementsprechend werden die zonalen Anfangswerte bezüglich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge beitrags- und abgabefrei ermittelt.

Im Sanierungsgebiet wurden die Zwickauer Straße (2000/2002), der Zwickauer Platz (2000), der in den Bewertungszonen 2, 5 und 6 gelegene Abschnitt der Straße Altplauen (2001), die Reckestraße (2001), die Müllerbrunnenstraße (2001), der F.-C.-Weiskopf-Platz (2001/2011), die Hofmühlenstraße größtenteils (2010), die Bienertstraße (2010/2013) und die Klingenger Straße (2011/2014) mit Städtebauförderungsmitteln ausgebaut. Der Ausbau der im Sanierungsgebiet gelegenen Abschnitte der Würzburger Straße (1991), der Chemnitzer Straße (1997/2000), der Coschützer Straße (1999) sowie der in der Bewertungszone 1 gelegenen Teil der Straße Altplauen einschließlich des Einmündungsbereichs der Holzmühlenstraße (2007) erfolgte mit Eigenmitteln der Landeshauptstadt Dresden „außerhalb der Sanierung“.³ Für alle benannten Straßen und Plätze handelte es sich um

² Die derzeit maßgebliche Erschließungsbeitragssatzung wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 12.12.2000 beschlossen und am 26.10.2000 im Dresdner Amtsblatt veröffentlicht.

³ Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.): Dresden-Plauen – 20 Jahre Städtebauliche Erneuerung – 1994 - 2014, Dresden 2014, Seite 25.

Ausbaumaßnahmen im Sinne des § 26 Abs. 1 SächsKAG. Ausbaubeiträge werden hierfür jedoch nicht erhoben. Einerseits sind die maßgebliche Straßenausbaubeitragssatzung vom 19.12.1996 und alle darauf folgenden Satzungen, zuletzt vom 16.12.2004, mit der Aufhebungssatzung der Landeshauptstadt Dresden vom 28.01.2010 aufgehoben worden. Die Aufhebungssatzung trat rückwirkend zum 19.12.1996 in Kraft. Andererseits dürfen gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge ohnehin nicht für die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ausgebauten Straßen, Wege und Plätze bzw. für von der Gemeinde durchgeführte sanierungsbedingte Ausgleichsmaßnahmen erhoben werden (s. Abschnitt 2.2).⁴ Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 fallen auch außerhalb des Sanierungsgebiets keine Naturschutzbeiträge an.⁵ Dementsprechend werden die zonalen Endwerte bezüglich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge beitrags- und abgabefrei ermittelt.

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), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, 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) beim 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

⁴ Die Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft der Landeshauptstadt Dresden datiert vom 07.02.2002 und ist inkraftgetreten am 01.03.2002.

⁵ Gemäß Abschnitt 8.2 der Begründung zum Bebauungsplan findet die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG i. d. F. v. 22.04.1993 keine Anwendung.

(Grundstücksverkehr) maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Konjunktur). Das Preisverhalten beeinflussende künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 2 Satz 2 ImmoWertV).

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

- die Lagemerkmale, wie Verkehrs- und Nachbarschaftslage, besondere Lagegunst für Wohnzwecke (Wohnlage) und für Geschäftszwecke (Geschäftslage) sowie Umwelteinflüsse,
- die Nutzbarkeitsmerkmale, wie Entwicklungszustand und Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, sowie
- die Beschaffenheitsmerkmale, wie Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit, tatsächliche Nutzung und Bebauung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen sowie der abgabenrechtliche Zustand.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Maßgeblicher Entwicklungszustand des Bodens ist das baureife Land.⁶ Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). 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

⁶ Bei den in diesem Gutachten zu bewertenden zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücken handelt es sich ausnahmslos um baureifes Land. Land- und forstwirtschaftliche Flächen (§ 16 Abs. 1) sowie Bauerwartungsland (§ 16 Abs. 2) und Rohbauland (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV) stehen nicht zur Wertermittlung an.

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). Ein solcher Fall liegt beispielsweise vor, wenn ein einzelnes denkmalgeschütztes Gebäude zu einer dauerhaften Mindernutzung des Grundstücks im Vergleich zur lagegemäßen Nutzung führt.

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).

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 BauGB durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie werden für Gebiete ermittelt, in denen die Mehrheit der Grundstücke nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (Bodenrichtwertzonen). Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines lagetypischen – fiktiven – unbebauten Grundstücks der jeweiligen Bodenrichtwertzone mit definierten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (Allgemeine Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB).⁷ Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, z. B. für Sanierungsgebiete, auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (Besondere Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB).

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

⁷ Der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Dresden ermittelt die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre, zuletzt zum 01.01.2015. Siehe Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.): Bodenrichtwerte 2015 in der Landeshauptstadt Dresden. Begleitheft zur Bodenrichtwertkarte 01.01.2015, Dresden 2015.

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 der 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 begrenzten und gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Wertermittlungsspielraum hinsichtlich der Ermittlung der wertbildenden Faktoren und hinsichtlich des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu, der eben darauf beruht, dass die Wertermittlung immer nur eine Schätzung darstellen kann, die Erfahrung und Sachkunde voraussetzt.⁸ Diese Schätzungsbefugnis erstreckt sich indes nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Wertermittlung.

2.2 Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben

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

⁸ BVerwG, Urteil vom 17.05.2002 – 4 C 6/01 –, juris, Rdnr. 29; Sächsisches OVG, Urteil vom 17.06.2004 – 1 B 854/02 – juris, Rdnr. 37; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – juris –, Rdnr. 37.

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.⁹ Da der Endwert auf die zum Abschluss der Sanierung tatsächlich vorhandenen Grundstücksmerkmale abstellt, sind Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die durch nicht sanierungsbedingte Maßnahmen hervorgerufen werden, z. B. durch innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebiets durchgeführte überörtliche Infrastrukturmaßnahmen wie der Bau einer Straßenbahnlinie mit Haltepunkten, insoweit auch im Anfangswert zu berücksichtigen („interne bzw. externe Effekte“).

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

In diesem Gutachten werden die Werterhöhungen, die durch den Ausbau der im Sanierungsgebiet gelegenen Abschnitte der Chemnitzer Straße, Coschützer Straße und Würzburger Straße sowie dem von der Bewertungszone 1 erfassten Abschnitt der Straße Altplauen einschließlich des Einmündungsbereichs Hofmühlenstraße „außerhalb der Sanierung“ eingetreten sind, der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht zugerechnet. Deren Ausbau wurde nicht mit Städtebauförderungsmitteln finanziert (Abschnitt 1.5). Die hierdurch verursachten

⁹ Unter Beachtung von § 16 Abs. 5 ImmoWertV (s. Abschnitt 3.2).

Bodenwerterhöhungen werden als „interne Effekte“ behandelt und daher sowohl im Anfangswert als auch im Endwert berücksichtigt.

Die außerhalb des Sanierungsgebiets geförderten Baumaßnahmen am Rathaus Plauen (Ecke Nöthnitzer Straße/Coschützer Straße) und am Bahnhof Plauen (Straße Altplauen), in dem ein soziokulturelles Zentrum für den Stadtteil eingerichtet worden ist, tragen zwar zum Gesamterfolg der Sanierung Dresden-Plauen bei und werden auch bei den gebietsweit wirkenden Ordnungs- und Baumaßnahmen zur Qualitätsbestimmung der zonalen Endwertgrundstücke mit aufgelistet (Abschnitte 5.1.2.1, 5.2.2.1, 5.3.2.1, 5.4.2.1, 5.5.2.1 und 5.6.2.1), spielen aber nach Auffassung des Gutachterausschusses bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – für sich gesehen – in den einzelnen Zonen keine Rolle. Daher entfällt eine Überprüfung, ob Bodenwerterhöhungen, die auf den bezeichneten Sanierungsmaßnahmen beruhen, bei der Bemessung des Ausgleichsbetrags überhaupt Berücksichtigung finden können.¹⁰

Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Beträge im Sinne des § 155 Abs. 1 BauGB sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Anrechenbare Beträge sind beispielsweise Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind (§ 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB). Zu letzteren rechnen insbesondere Bodenwerterhöhungen durch private Maßnahmen, die die Bebaubarkeit und die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit eines Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung verbessern. Dies sind in erster Linie Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB wie Maßnahmen zur Verbesserung der Grundstücksgestalt (Bodenordnung), der Erschließung oder der Bodenbeschaffenheit.

Abweichend vom Anrechnungsfall werden in diesem Gutachten aus wertermittlungstechnischen Gründen die von den Eigentümern zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkten Bodenwerterhöhungen bereits bei der Ermittlung des Anfangswerts berücksichtigt, denn sie dürfen nicht „abgeschöpft“ werden. Bei den im Gutachten ermittelten Bodenwerterhöhungen handelt es sich daher ausschließlich um die „abschöpfbaren“ sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Vom Eigentümer zulässigerweise durchgeführte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude führen im Allgemeinen nicht zu einem Anrechnungstatbestand im Sinne des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB. Entsprechende Baumaßnahmen kommen unmittelbar nur dem für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags nicht maßgeblichen Gebäudewert zu Gute und steigern insoweit den Grundstückswert. Definitionsgemäß bleiben bei der Ermittlung des Anfangs- und des Endwerts vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück – auch wenn ihr Wert durch Baumaßnahmen gesteigert worden ist – außer Acht¹¹.

¹⁰ S. hierzu Hamburgisches OVG, Urteil vom 02.02.2012 – 4 Bf 75/09 – juris, Rdnrn. 32 ff.

¹¹ Abgesehen von den Fällen des § 16 Abs. 2 und 4 ImmoWertV; s. Abschnitt 2.1.

Dass bauliche Anlagen und deren Wertsteigerung bei der Bodenwertermittlung nicht „gesehen“ werden dürfen, betrifft einzig die Bebauung des Wertermittlungsobjekts, nicht hingegen die baulichen Anlagen in der näheren Umgebung. Diese prägen die übliche bauliche Nutzung und die Nachbarschaftslage des zu bewertenden Grundstücks (s. Abschnitt 2.1). Dementsprechend können den Zielen und Zwecken der Sanierung dienende Baumaßnahmen an benachbarten Gebäuden die Einwirkung, Anziehungskraft und Ansehnlichkeit der Grundstücke steigern und so zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für das Quartier führen, an denen auch das Wertermittlungsobjekt partizipiert. Auf den Ausgleichsbetrag dieses Grundstücks sind diese Bodenwerterhöhungen jedoch nicht anzurechnen, denn sie wurden durch die Gesamtheit der Baumaßnahmen bewirkt und nicht allein durch Aufwendungen des betreffenden Eigentümers.¹²

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

¹² Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05.11.2009 – OVG 2 B 7.07 – juris, Rdnr. 40.

Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird (Aufhebungssatzung). Die Aufhebungssatzung wird mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 162 Abs. 3 BauGB).

Die Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen wurde am 07.05.2015 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat beschlossen. Ihre ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **25.06.2015** im Dresdner Amtsblatt 26/2015. Dies ist der Wertermittlungstichtag.

3.3 Qualitätsstichtage

3.3.1 Qualitätsstichtag 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.¹³ 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.

Wegen der im Jahre 2005 erfolgten Erweiterung des Sanierungsgebiets werden zwei Qualitätsstichtage fixiert.

... Bewertungszonen 2 bis 6

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat am 20.09.1990 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet Dresden-Plauen beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 27.09.1990.

¹³ 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.

Von dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses an, konnte der gewöhnliche Geschäftsverkehr hinreichend sicher vom Erlass einer Sanierungssatzung ausgehen. Dementsprechend wird für die Bewertungszonen 2 bis 6 der Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, also der **26.09.1990**, als Qualitätsstichtag für die Anfangsqualität festgelegt.

... Bewertungszone 1

Das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen wurde nachträglich um den in diesem Gutachten als Bewertungszone 1 – „Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße“ ausgewiesenen Bereich erweitert. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden hat diesbezüglich am 02.05.2002 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 06.06.2002.

Von dem Zeitpunkt der Bekanntmachung dieses Beschlusses an, konnte der gewöhnliche Geschäftsverkehr hinreichend sicher von einer Erweiterung des Sanierungsgebietes ausgehen. Dementsprechend wird für die Bewertungszone 1 der Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, also der **05.06.2002**, als Qualitätsstichtag für die Anfangsqualität festgelegt.

3.3.2 Qualitätsstichtag 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 **25.06.2015** 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 Dresden-Plauen zonale Anfangs- und Endwerte für

Bewertungszonen entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB ermittelt. In einer zweiten Stufe können sodann auf deren Grundlage die Anfangs- und Endwerte der einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale nach Maßgabe des § 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 Wertermittlungstichtag 25.06.2015 ermittelt. Damit wird für das zweistufige Verfahren dem Grundsatz des § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV Genüge getan, dass der Bodenwert, respektive der Anfangs- und der Endwert, auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann. Das Verfahren ist von der Rechtsprechung anerkannt.¹⁴

Für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte werden für das Sanierungsgebiet entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB Bewertungszonen gebildet, die jeweils Bereiche umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung und den Lagemerkmalen weitgehend übereinstimmen (Anfangswert- bzw. Endwertzonen). Die Bewertungszonen werden so abgegrenzt, dass die Anfangs- und Endwerte der in den jeweiligen Bewertungszonen gelegenen typischen Grundstücke nur unerheblich von den zonalen Anfangs- und Endwerten abweichen. Weitergehende Anpassungen in eventuell abweichenden Grundstücksmerkmalen beschränken sich dementsprechend auf relativ wenige Grundstücke. Die wertbeeinflussenden Merkmale der zonalen Anfangswert- und Endwertgrundstücke werden in dem Umfang dargestellt (vgl. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB und § 10 Abs. 2 ImmoWertV), dass ein aussagekräftiger Quervergleich mit den Merkmalen des jeweiligen Grundstücks zur Ermittlung von Anfangs- und Endwert möglich ist.¹⁵ Wegen der (zumindest annähernd) gleichen oder gleichwertigen Lage der Grundstücke innerhalb der jeweiligen Bewertungszonen kann bei der Darstellung der zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke auf die Angabe eines Lageorts verzichtet werden.

4.2 Bildung der Bewertungszonen für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen

Die Anfangswert- und Endwertzonen werden auf der Grundlage der bereits bestehenden Bodenrichtwertzonen für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen gebildet. Für das Sanierungsgebiet sind in der Vergangenheit auf Antrag hin besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für den sanierungsunbeeinflussten Zustand (Zustand vor Beginn der Sanierung) und für den

¹⁴ Z. B. BVerwG, Beschluss vom 29.06.1987 – 8 B 38/87, EzGuG 15.54; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 09.04.1990 – 22 A 1185/89, juris, Rdnr. 48. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 13.03.1997 – 1 M 4892/96, juris, Rdnrn. 31 ff.

¹⁵ In dem Sinne OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.05.2005 – 6 A 12246/04.OVG, unveröffentlicht, Seite 21.

sanierungsbeeinflussten Zustand (Zustand nach Abschluss der Sanierung) zonierte und ermittelt worden; im ursprünglichen Sanierungsgebiet erstmalig zum 19.04.1994 und im Erweiterungsgebiet zum 29.08.2005. Zwischenzeitlich wurden sie mehrfach aktualisiert. Die letzte Fortschreibung datiert für beide Grundstückszustände zum 28.10.2009 (siehe Anlagen 4 und 5). Zur ausreichenden Berücksichtigung der örtlichen Marktgegebenheiten sind für die Bodenrichtwertzonen Zwickauer Straße/Klingenberger Straße und Reckestraße/F.-C.-Weißkopfplatz/ Chemnitzer Straße seinerzeit jeweils zwei sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte ausgewiesen worden.

Die zuletzt zum Stichtag 28.10.2009 fortgeschriebenen besonderen sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte wurden im Dresdner Amtsblatt Nr. 48/2009 vom 26.11.2009 veröffentlicht.

Um den Maßgaben des Abschnitts 4.1 Rechnung zu tragen, sind für die Bildung der Anfangswert- und Endwertzonen die Abgrenzungen der überkommenen Bodenrichtwertzonen vom 28.10.2009 in einigen Details abzuändern und zu verfeinern. Außerdem sind für die Konkretisierung und Beschreibung der zonalen Anfangs- und Endwerte, wie für Bodenrichtwerte, § 10 Abs. 2 (der zwischenzeitlich am 01.07.2010 in Kraft getretenen) ImmoWertV und die entsprechenden Empfehlungen der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)¹⁶ einschlägig und zu beachten. Hiervon ist insbesondere die Art der baulichen Nutzung betroffen. Die bisherige Beschreibung nach Grundstückstypen wird aufgegeben. Die neu vorzunehmende Abgrenzung der Anfangswertzonen und Endwertzonen ist identisch (Bewertungszonen; s. Anlage 6).

Wegen abweichender Werteinflüsse und in unterschiedlicher Höhe anfallender sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen werden die Bodenrichtwertzone Zwickauer Straße/Klingenbergerstraße in die Bewertungszonen „2 – Zwickauer Straße“ und „3 – Klingenberger Straße“, die Bodenrichtwertzone Reckestraße/F.-C.-Weiskopf-Platz/Chemnitzer Straße in die Bewertungszonen „4 – Chemnitzer Straße“, „5 – F.-C.-Weiskopf-Platz“ und „6 – Reckestraße“ aufgeteilt. Die bisherige Bodenrichtwertzone Chemnitzer Straße/Würzburger Straße wird aufgegeben und größtenteils der Bewertungszone „4 – Chemnitzer Straße“, das Grundstück Würzburger Straße 20 der Bewertungszone „3 – Klingenberger Straße“ zugeordnet. Außerdem werden die rückwärtigen Teile der Grundstücke Chemnitzer Straße 88, 90 und 92 der bisherigen Bodenrichtwertzone Zwickauer Straße/Klingenberger Straße richtigerweise in die Bewertungszone „5 – F.-C.-Weiskopf-Platz“ einbezogen. Die Bewertungszone „1 – Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße“ entspricht der bisherigen Bodenrichtwertzone. Die Beschreibung der Anfangswert- und Endwertzonen erfolgt im Zusammenhang mit der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte im Fünften Kapitel. Die ebendort für die Bewertungszonen ermittelten zonalen Anfangs- und Endwerte sind in den Anlagen 7 und 8 dargestellt.

¹⁶ Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Vom 11.01.2011.

4.3 Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte

4.3.1 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 ankommt, gibt die Vorschrift – verfahrensmäßig – nicht her. Das BauGB verhält sich namentlich nicht zu der Frage, wie die Differenz und insbesondere die für sie maßgeblichen Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind.¹⁷ Für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist indes die Ermittlung von Bodenwerten – und demzufolge auch von Anfangs- und Endwerten – im § 16 ImmoWertV geregelt. Danach 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 als besondere Bodenrichtwerte 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 WertV¹⁸) zur Ermittlung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung nur anzuwenden ist, wenn ausreichende Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und – im Fall der Sanierung – dessen Erhöhung zuverlässig ermittelt werden kann. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial ist eine andere geeignete Methode anzuwenden. Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann.“¹⁹ 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

¹⁷ BVerwG, Beschluss vom 27.11.2014 – 4 C 31/13, juris, Rdnr. 7

¹⁸ 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. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.02.2014 – 4 B 46/13 – juris, Rdnr. 6.

¹⁹ BVerwG, Beschluss vom 28.07.2010 – 4 B 11/10, juris, Rdnr. 6; Beschluss vom 27.11.2014 – 4 C 31/13 – juris, Rdnr. 7.

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. Die Differenz erscheint als bloßes Residuum. 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.²⁰ Sie kommt in diesem Gutachten vorzugsweise zur Anwendung, namentlich mit dem sogenannten „Komponentenverfahren“ und dem „Modell Niedersachsen“. Indes sind die geschätzten Wertsteigerungen zu plausibilisieren.

4.3.2 Vergleichswertverfahren für die zonalen Anfangswerte

4.3.2.1 mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

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

²⁰ BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71/04, juris, Rdnr. 6. Das Urteil befasste sich mit der Anwendbarkeit der Zielbaumethode.

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“.²¹

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.²²

Indes sind Sanierungsgebiete weit überwiegend bebaute Bereiche. Vorhandene Kaufpreise rühren daher in der Regel aus dem Verkauf bebauter Grundstücke. Findet sich demzufolge im Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen 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).

Gegebenenfalls vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus diesen Gebieten, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsunbeeinflussten Zustand zumindest teilweise ähneln, sind bei der Ermittlung der zonalen Anfangswerte – ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet – mit einzubeziehen.

Für die einzelnen Bewertungszonen des Sanierungsgebietes Dresden-Plauen wurde das Stadtgebiet Dresden (ohne Sanierungsgebiete) auf Vergleichsgebiete untersucht, die der sanierungsbeeinflussten Qualität weitestgehend entsprechen. Danach existieren in unmittelbarer Umgebung zum Sanierungsgebiet keine sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebiete. Über einen Lagequervergleich konnten unter Beachtung des absoluten Bodenrichtwertniveaus, Vergleichsgebiete in verschiedenen Lagen des übrigen Stadtgebietes bestimmt werden. Insbesondere hinsichtlich des (unsanierten) Zustandes der Straßen und Gehwege und der mangelhaften Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechen diese Gebiete dem sanierungsunbeeinflussten Zustand des Sanierungsgebietes Dresden-Plauen.

Um den zeitlichen Zusammenhang der Vergleichspreise zum Wertermittlungstichtag zu gewährleisten und vergleichbare allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfassen, wird für die Vergleichspreise, für welche der vom Gutachterausschuss entwickelte Bodenpreisindex (siehe Punkt 4.3.2.5) angewendet werden kann, der Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 als Selektionszeitraum gewählt. Dies gilt sowohl für

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

²² Vgl. BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90; juris, Rdnr. 43.

unbebaute als auch bebaute Vergleichspreise. Der 28.10.2009 ist der Stichtag der letzten Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet (s. Abschnitt 4.2.).

4.3.2.2 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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). 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. Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte liegen für das Sanierungsgebiet vor (Abschnitt 4.2)

Dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird von der höchstrichterlichen Rechtsprechung – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – gegenüber dem Bodenrichtwertverfahren ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt.²³ Der Vorrang des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ist gegeben, „wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.“²⁴

4.3.2.3 mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke

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 unter Berücksichtigung von Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder weiterer

²³ BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90; juris, Rdnr. 10.

²⁴ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04; juris, Rdnr. 42, OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05.11.2009 – OVG 2 B 7.07 – juris, Rdnr. 18.

Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale 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 4.3.1) 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 (4.3.2).

Die Ausführungen zu den sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten in Punkt 4.3.2.1 gelten entsprechend.

4.3.2.4 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 Marktkennntnis und Erfahrung der Gutachter auf den Quadratmeter bezogene Werthöhen oder Zu- oder Abschläge wegen abweichender Grundstücksmerkmale, insbesondere in der Lage, in freier Überzeugung geschätzt (Expertenschätzung).²⁵ Der Expertenschätzung sind einheitliche Rahmenbedingungen zugrunde zu legen. Der intersubjektive Preisvergleich rechnet bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten formal zu der Möglichkeit, bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen die Ermittlung nicht nur deduktiv, sondern auch in „anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise“ vorzunehmen (§ 10 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die pauschale Schätzung des zonalen Anfangswerts wird von den einzelnen Mitgliedern des 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 Wertermittlungsfall verwendet werden.

²⁵ Zur Zulässigkeit s. BGH, Urteil vom 06.12.2012 – VII ZR 84/10; juris, Rdnr. 22.

4.3.2.5 Maßgebliche Bodenpreisindexreihen für das Vergleichswertverfahren

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

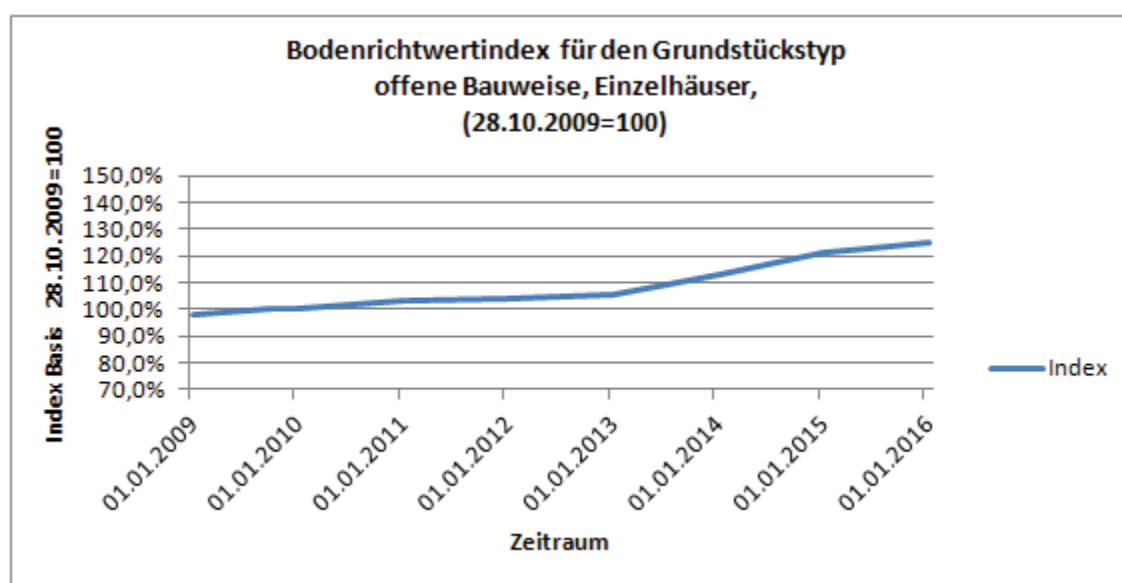
Der Gutachterausschuss hat bis zum Jahr 2011 im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht Dresden Bodenrichtwertindizes für ausgewählte Grundstückstypen und Zeiträume veröffentlicht. Mit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 2011 wurde dieser Index nicht mehr fortgeschrieben. Aus diesem Grund hat der für dieses Gutachten zuständige Gutachterausschuss beschlossen, einen Index aus den Bodenrichtwerten der Vergleichsgebiete zu bilden. Einbezogen wurden alle Bodenrichtwerte der Vergleichsgebiete, auch wenn kein Kauffall aus dem jeweiligen Gebiet zur Verwendung geeignet war. Es wurde die Entwicklung 2009 bis 2015 betrachtet (Bodenrichtwertkarten 2009, 2011, 2013 und 2015). Der Wert am 28.10.2009 wurde aus den Bodenrichtwerten Stand 01.01.2009 und 01.01.2011 interpoliert und mit der Indexziffer 100 angesetzt. Die Entwicklung vom 01.01.2015 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 wurde extrapoliert. Als Grundlage dient hierbei der Zeitraum vom 01.01.2009 bis 01.01.2015.

Es wurden, je nach Grundstückstyp, zwei Indizes abgeleitet: für die offene und die geschlossene Bauweise.

... Index „Einzelhäuser, offene Bauweise“

Der Index ist für Kauffälle anwendbar, die entweder im Sanierungsgebiet selbst oder in den Vergleichsgebieten liegen.

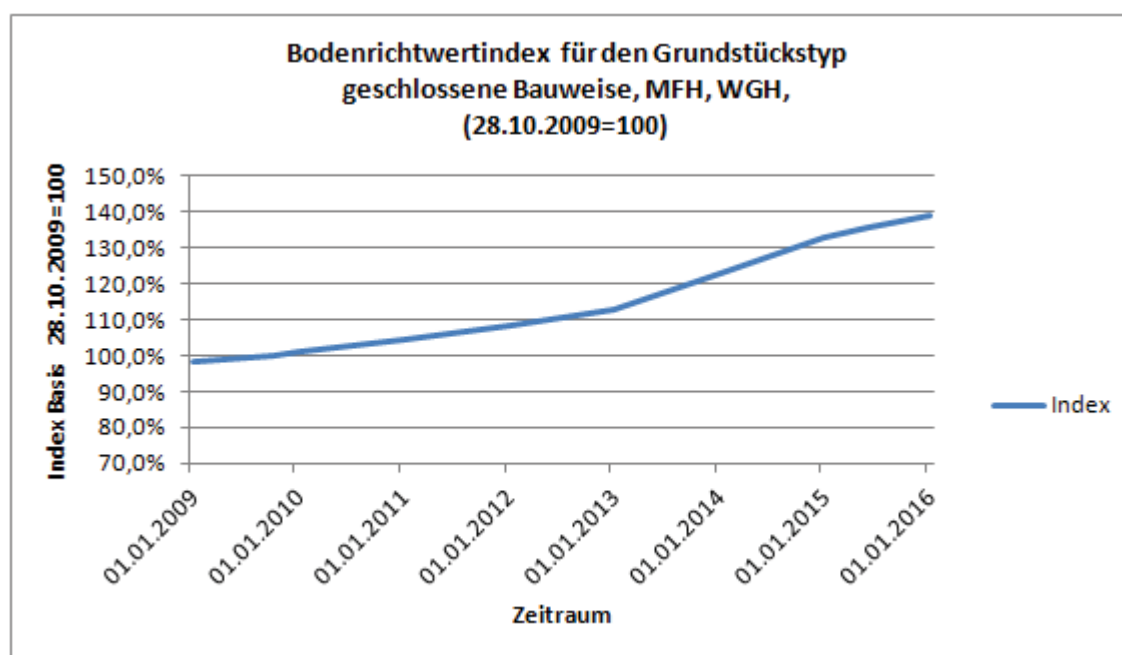
Jahr	28.10.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	25.06.2015
Index	100,0%	100,6%	103,0%	104,1%	105,2%	113,0%	120,9%	122,5%



... Index „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“

Der Index ist für Kauffälle anwendbar, die entweder im Sanierungsgebiet selbst oder in den herangezogenen Vergleichsgebieten liegen.

Jahr	28.10.2009	01.01.2010	01.01.2011	01.01.2012	01.01.2013	01.01.2014	01.01.2015	25.06.2015
Index	100,0%	100,9%	104,4%	108,5%	112,6%	122,9%	133,1%	135,6%



4.3.3 Verfahren zur Ermittlung der zonalen Endwerte

4.3.3.1 Vergleichswertverfahren

4.3.3.1.1 mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

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).

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.

Für die einzelnen Bewertungszonen des Sanierungsgebietes Dresden-Plauen wurde das Stadtgebiet Dresden (ohne Sanierungsgebiete) auf Vergleichsgebiete untersucht, die der sanierungsbeeinflussten Qualität weitestgehend entsprechen. Danach existieren in unmittelbarer Umgebung zum Sanierungsgebiet keine sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebiete. Über einen Lagequervergleich konnten unter Beachtung des absoluten Bodenrichtwertniveaus, Vergleichsgebiete in verschiedenen Lagen des Stadtgebietes bestimmt werden. Insbesondere hinsichtlich des (sanierten) Zustandes, der Straßen und Gehwege und der Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechen diese Gebiete dem sanierungsbeeinflussten Zustand des Sanierungsgebietes Dresden-Plauen.

Um den zeitlichen Zusammenhang der Vergleichspreise zum Wertermittlungstichtag zu gewährleisten und vergleichbare allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu erfassen, wird für diejenigen Vergleichspreise, für welche der vom Gutachterausschuss entwickelte Bodenpreisindex (s. Abschnitt 4.3.2.5) angewendet werden kann, der Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 als Selektionszeitraum gewählt. Dies gilt sowohl für unbebaute als auch bebaute Vergleichspreise. Der 28.10.2009 ist der Stichtag der letzten Fortschreibung der besonderen Bodenrichtwerte für das Sanierungsgebiet.

4.3.3.1.2 mittels Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke

Hinsichtlich der Verwendung von sanierungsbeeinflussten Kaufpreisen für bebaute Grundstücke gelten die Ausführungen zum Vergleichswertverfahren für die zonalen Anfangswerte entsprechend (vgl. Abschnitt 4.3.2.3). Ebenso das Vorgehen zur Auswahl der Vergleichsgebiete (s. Abschnitt 4.3.3.1).

4.3.3.1.3 auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte

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 liegen besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 28.10.2009 vor. Die letzte Fortschreibung berücksichtigt noch nicht vollends die am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 maßgebliche rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets. Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte werden daher nicht zur Ermittlung der zonalen Endwerte herangezogen.

4.3.3.2 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 Bewertungszone.

Als zu berücksichtigende Komponenten gelten im Allgemeinen

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

Lagevorteile können mit Hilfe von Lagefaktoren, die relative Lageunterschiede sonst gleichartiger Grundstücke erfassen, oder 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 grundsätzlich 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.²⁶ Im aktuellen Gutachten werden die durch den Ausbau der Erschließungsanlagen entstandenen Erschließungsvorteile bei der Bemessung der sanierungsbedingten Lagevorteile berücksichtigt. Eine Ersparnis von entsprechenden Aufwendungen tritt nicht ein, da auch außerhalb des Sanierungsgebiets Eigentümer nicht zu Straßenausbaubeiträgen herangezogen werden können.²⁷

²⁶ BVerwG, Beschluss vom 21.01.2005 – 4 B 1/05, juris, Rdnr. 12.

²⁷ Die hierfür maßgebliche Straßenausbaubeitragsatzung vom 28.01.2010 wurde mit Wirkung zum 19.12.1996 aufgehoben.

Nutzbarkeitsvorteile treten vor allem durch höherwertigere Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in einem Sanierungsbebauungsplan ein. Nutzungsvorteile, die durch Änderungen in der Art der baulichen Nutzung (§§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO) entstehen, können auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen bzw. hierfür geeigneten Bodenrichtwerten aus jeweils vergleichbaren Baugebieten außerhalb des Sanierungsgebiets ermittelt werden. Zur Berücksichtigung von Änderungen im 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 Seele²⁸:

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

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 anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante GFZ).²⁹

Das Komponentenverfahren entspricht aufgrund des Vorgehens in der Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale dem Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt.³⁰

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen 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.

²⁸ Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Ausgleich maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen. Gutachten, erstattet von Prof. Dr.-Ing. Walter Seele. Bonn 1976, Seiten 55 und 62. (Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“, Heft 03.047).

²⁹ Vgl. Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL). In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2011 (BAz. Nr. 24 S. 597), Kap. 6, Abs. 6.

³⁰ Vgl. nur Bayerischer VGH, Beschluss vom 31.10.2007 – 15 CS 07.817 – juris, Rdnr. 14; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04, juris, Rdnr. 50.

Anfangswertbedeutsame	gegliedert in	Endwertbedeutsame
– Lage-,	– gebiets-,	– Lage-,
– Nutzbarkeits- und	– nachbarschafts- und	– Nutzbarkeits- und
– Beschaffenheitsmerkmale	– grundstücksbezogene	– Beschaffenheitsmerkmale

Dabei stellte sich heraus, dass die durchgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen – unabhängig von einem allgemeinen Sanierungsvorteil, der das gesamte Sanierungsgebiet erfasst – in allen Bewertungszonen, außer der Bewertungszone 4 - Chemnitzer Straße, zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes und der Lagegunst für Wohnzwecke geführt haben. In der Bewertungszone 5 – F.-C.-Weiskopf-Platz ist zudem die Geschäftslage aufgewertet worden.

... Verbesserung der Wohnlage

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Verbesserung der Wohnlage wertete der Gutachterausschuss auf der Grundlage des von ihm geführten Wohnlageatlases in einem stadtweiten Vergleich Bodenrichtwerte der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 01.01.2015 in „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage aus. Auf Grund der inhomogenen Gebäudetypen im Sanierungsgebiet wurden Bodenrichtwerte für die Nutzung Wohnen der „einfachen“ und „mittleren“ Wohnlage des gesamten Stadtgebietes Dresden ins Verhältnis gesetzt. Ausgeschlossen wurden jedoch Bodenrichtwertzonen, die für reine Plattenbaugebiete, reine Einfamilienhausgebiete und Außenbereiche gelten.

Innerhalb dieses Rahmens bewegen sich die sanierungsbedingten Verbesserungen der Wohnlage im Sanierungsgebiet. Es ergab sich der folgende relative Unterschied:

Nutzungsart Wohnen	durchschnittlicher Bodenrichtwert 2015 unter Ausschluss der Ausreißer (+/- 30 Prozent)	Relativer Unterschied
Einfache Wohnlage	93 EUR/m ²	21,5%
Mittlere Wohnlage	113 EUR/m ²	

Die einfache Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freifläche und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten; hierzu gehört die Lage inmitten/oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Begrünung.

Die mittlere Wohnlage, also Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile, ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage, haben.

... Verbesserung der Geschäftslage

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Verbesserung der Geschäftslage in der Bewertungszone 5 - F.-C.-Weiskopf-Platz wertete der örtliche Gutachterausschuss auf der Grundlage des von ihm

geführten Geschäftslageatlasses in einem stadtweiten Vergleich Bodenrichtwerte der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit Stand vom 01.01.2015 in „einfacher“ und „mittlerer“ Geschäftslage aus.

Es wurden Bodenrichtwerte für die Nutzung „M - gemischte Bauflächen“ der „einfachen“ und „mittleren“ Geschäftslage des gesamten Stadtgebietes Dresden ins Verhältnis gesetzt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden Bodenrichtwertzonen mit einem Wertniveau über 300 EUR/m² ausgeschlossen.

Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich die sanierungsbedingte Verbesserung der Geschäftslage in Bewertungszone 5 - F.-C.-Weiskopf-Platz. Es ergab sich der folgende relative Unterschied:

Nutzungsart Gemischte Baufläche	durchschnittlicher Bodenrichtwert 2015 unter Ausschluss der Ausreißer (+/- 30 Prozent)	Relativer Unterschied
Einfache Geschäftslage	175 EUR/m ²	28%
Mittlere Geschäftslage	224 EUR/m ²	

Als einfache Geschäftslage gelten Einzelstandorte innerhalb von Wohngebieten oder Randlagen mit lokaler Bedeutung; Branchenanbieter mit Waren des täglichen Bedarfs; Frequentierung überwiegend durch Anwohner.

Mittlere Geschäftslagen zeichnen sich wie folgt aus: Typische Geschäftslagen in örtlichen Zentren; Lagen mit lokaler Bedeutung innerhalb von Wohngebieten; ausreichende Einzelhandelsdichte und durchschnittlicher Branchenmix; durchschnittliche Passantenfrequenz; Anbindung an ÖPNV vorhanden; Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Für den Fall, dass einzelne Vorteile (Komponenten oder Komponentenanteile) von vornherein wie der allgemeine Sanierungsvorteil, oder wegen unzureichender Datengrundlage frei zu schätzen sind, werden hierfür die Kriterien der Expertenschätzung (Kap. 4.3.2.4) entsprechend angewendet.

4.3.3.3 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 Null bis Zehn (von der geringsten bis zur größten Auswirkung) gegliedert. Die jeweils vierundvierzig

Klassen sind mit Stichwortangaben für die graduell gestuften Missstände bzw. Maßnahmen belegt, wobei die Bebauung und das Umfeld gebietsbezogen und die Struktur und Nutzung hingegen grundstücksbezogen klassifiziert sind³¹. Die beiden Klassifikationsrahmen sind dem Gutachten als Anlagen 9 und 10 beigelegt. Vom Modell werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, wie eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen oder dingliche Nutzungsrechte an Grundstücken, erfasst. Diese sind anschließend separat zu berücksichtigen.

Das Modell liefert nach Einstufung der Missstände und Maßnahmen im betroffenen Gebiet bzw. bei dem in Rede stehenden Grundstück eine Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als Vomhundertsatz des auf den Quadratmeter bezogenen Anfangswerts. Hierzu werden aus den jeweils vier Einzelwerten der Komplexe arithmetische Durchschnittswerte für Missstände und Maßnahmen errechnet und in die mathematisch-statistisch ermittelte Regressionsformel eingesetzt. Sofern im Sanierungsgebiet keine Missstände oder Maßnahmen innerhalb eines Komplexes angetroffen werden, ist zwingend die Klassenzahl „Null“ zu vergeben. Nicht erfasste Missstände oder Maßnahmen sind sachlogisch in die Klassifikationsrahmen einzupassen. Mehrfacheinstufungen innerhalb eines Komplexes sind vorab zu mitteln. Das Modell Niedersachsen ist in der Rechtsprechung anerkannt.³²

Die derzeit aktuelle Stichprobe des Modells Niedersachsen 2008 enthält 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von Grundeigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 48 Sanierungsgebieten in 45 niedersächsischen Gemeinden.³³ Die einzelnen Datensätze repräsentieren durchschnittlich 20 Einzelfälle. Die mit den aktuellen Datensätzen ermittelte Regressionsfunktion lautet

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

mit der prozentualen Bodenwerterhöhung E , dem Anfangswert A in €/m², der mittleren Einstufung Mi der Missstände und der mittleren Einstufung Ma der Maßnahmen. Mit der Regressionsfunktion berechnete prozentuale Gebrauchswerte für verschiedene Anfangswerte und Missstände bzw. Maßnahmen sind in Matrixschreibweise dargestellt (Wertmatrizen).³⁴ 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

³¹ Die Einstufung Null bedeutet betrifft „keine Missstände bzw. Maßnahmen.“

³² Vgl. nur OVG des Saarlandes, Urteil vom 09.12.2009 – 1 A 387/08 – juris, Rdnr. 71; Bayerischer VGH, Beschluss vom 31.10.2007 – juris, Rdnr. 14.

³³ Ruzyka-Schwob, Gerd; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmund: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NAV KV) 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

³⁴ Ebenda, S.17.

dem Modell Niedersachsen 2008 geschätzten Bodenwerterhöhungen verglichen.³⁵ 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 (s. Abschnitt 4.3.2.4).

4.4 Verfahrenswahl

4.4.1 für die zonalen Anfangswerte

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

- Vergleichswertverfahren mit sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke,
- Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von geeigneten sanierungsunbeeinflussten (besonderen) Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet (Bodenrichtwertverfahren),
- Vergleichswertverfahren mit sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen (Bodenanteile) bebauter 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.

³⁵ Die den Ablösevereinbarungen zugrunde gelegten Bodenwerterhöhungen wurden aus den vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerten abgeleitet. Verbreitet akzeptierte Ablösebeträge können – laut Urteil des VG Hannover vom 30.09.2008 – 12 A 2532/05, nicht veröffentlicht, 10 – ein ‚selbständig tragendes Indiz‘ für die Annahme sein, dass die Eigentümer dies als Ausdruck der vom örtlichen Grundstücksmarkt getroffenen Einschätzung so akzeptieren. Insofern können Ablösebeträge durchaus für Vergleichszwecke verwendet werden.

4.4.2 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 28.10.2009 aus dem Sanierungsgebiet wird aus den in Abschnitt 4.3.3.1 dargelegten Gründen verzichtet.

4.5 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 (Marktanpassung).

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 geschätzt und begründet. 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 sachverständig angesetzte Spannen:

Ermittlung des zonalen Anfangswerts		
Wertermittlungsverfahren	Gewichtsspanne	
	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 mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	0,6 bis 1,0	0,2 bis 0,5

(4.3.2.1)		
Bodenrichtwertverfahren (4.3.2.2)	0,6 bis 1,0	
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke (4.3.2.3)	0,3 oder 0,4	0,1 oder 0,2
Intersubjektive Schätzung (4.3.2.4)	0,2 bis 0,4	

Dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter 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 Kaufpreisen³⁶ gesetzt werden, wenn deren Streuung um den Mittelwert nach Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale und Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sowie nach Ausschluss von Preisen wegen Besonderheiten des Geschäftsverkehrs nicht erheblich ist. Ein geringeres Gewicht von „0,9“ bis „0,6“ kommt hauptsächlich infrage, wenn die Vergleichspreise stärker streuen oder lange vor dem Wertermittlungstichtag zustande gekommen sind oder wenn die Vergleichsgrundstücke erhebliche Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen vom zonalen Anfangswertgrundstück aufweisen. Bei nur wenigen oder vereinzelt vorliegenden Vergleichspreisen ist dem Verfahrensergebnis 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 seiner Höhe nach 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 Vergleichspreisen (Bodenanteilen) 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

³⁶ Kaufpreise sind in der Regel voneinander unabhängig, wenn sie von jeweils anderen Vertragsparteien vereinbart wurden.

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 zonalen Endwerts		
Wertermittlungsverfahren	Gewichtsspanne	
	bei ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen nach Aussagefähigkeit bzw. bei [*] nur nach Aussagefähigkeit	bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen, abhängig von der Anzahl und der Aussagefähigkeit des Ergebnisses
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (4.3.3.1)	0,3 bis 0,5	0,1 oder 0,2
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke (4.3.3.1)	0,1 oder 0,2	Null oder 0,1
Komponentenverfahren (4.3.3.2)*	0,6 bis 1,0	
Modell Niedersachsen (4.3.3.3)*	0,6 bis 1,0	

Dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter 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.³⁷ Dem entsprechenden Vergleichswert für den zonalen Endwert kann daher bei Erfüllung der übrigen Verfahrensbedingungen 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.

³⁷ 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.

Für den zonalen Endwert als Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke gelten die soeben getroffenen Aussagen zur Differenzbildung von Anfangs- und Endwert entsprechend. Außerdem beeinträchtigt die Fehleranfälligkeit der Kaufpreisaufteilung das Verfahren noch zusätzlich. Dem Vergleichswert kommt daher nur ein sehr geringes Gewicht von höchstens „0,2“ bei Erfüllung der übrigen Verfahrensanforderungen zu. Sofern diese nicht eingehalten sind, ist das Gewicht je nach „Vergleichbarkeit“ des Ergebnisses mit „0,1“ oder gar nur mit „Null“ anzusetzen.

Komponentenverfahren und Modell Niedersachsen weisen grundsätzlich eine günstige Fehlerfortpflanzung auf, da nicht der zonale Endwert in seiner gesamten Höhe zu ermitteln ist, sondern – ausgehend von zonalem Anfangswert – „nur“ die zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung an sich einzuschätzen ist. Der als Ausgangswert anzuhaltende zonale Anfangswert ist – analog zum Bodenrichtwert im Bodenrichtwertverfahren – durchweg als gegeben hinzunehmen. Im Vergleich zur Höhe der zonalen Anfangswerte fallen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen häufig „nur“ in mäßiger Höhe aus. Den Ergebnissen beider Verfahren kommt daher prinzipiell – auch im Vergleich zur Ermittlung der zonalen Endwerte auf der Grundlage von Vergleichspreisen – ein hohes Gewicht von bis zu „1“ zu, sofern im Übrigen die Verfahrensanforderungen für die Bemessung der einzelnen Komponenten bzw. des Modells Niedersachsen eingehalten sind und das jeweilige Ergebnis plausibel ist. Gewichtsabschläge können sich beim Komponentenverfahren ergeben, wenn die Wertigkeit einzelner Komponenten nicht empirisch gesichert ist und der freien Beweiswürdigung unterliegen. Beim Niedersachsenmodell sind niedrigere Gewichtsansätze angezeigt, wenn Missstände und Maßnahmen nur sachlogisch in die Klassifikationsrahmen eingepasst werden können. Als untere Grenze der Gewichtsansätze beider Verfahren ist nach Auffassung des Gutachterausschusses „0,6“, im Einzelfall „0,5“, anzunehmen.

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.

5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

5.1 Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße

5.1.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.1.1.1 Qualitätsbestimmung

5.1.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 05.06.2002 lagen in Bewertungszone 1 folgende städtebauliche Missstände vor:

- alle denkmalgeschützten Gebäude außer der Hofmühlenstraße 55 sind in einem ruinösen Zustand und unbewohnbar,
- teilweise Stilllegung der Medien,
- substanzbedrohende Schäden an über 80 % der Gebäude,
- Ofenheizungen, keine Bäder, Trockentoiletten teilweise außerhalb der Gebäude,
- stark überbaute Grundstücke,
- struktureller Leerstand - nahezu alle Gebäude leer stehend,
- starke Versiegelung privater Grundstücke,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen.

5.1.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 gehören zur Bewertungszone 1 die Grundstücke Hofmühlenstraße 43, 45, 47, 49, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 und 71. Es handelt sich um die Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 2/1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 14/2, 14/4, 14/6, 14/7, 16/2, 16/4, 16/5, 16/6, 18/21 (2 x TF)³⁸, 164 (TF), 485 (TF), 598, 599 (TF), 600, 601/2 (TF), 601/3, 602 und 611 (TF) der Gemarkung Plauen (s. Anlage 6).

Die Bewertungszone ist geprägt durch zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Überwiegend handelt es sich um ehemalige Bauernhäuser und eine dörflich geprägte Bebauung. Als massiver Fremdkörper stach das ungenutzte und dem Verfall preisgegebene achtgeschossige Speichergebäude der Bienertmühle mit seiner unverhältnismäßig großen Kubatur aus der Bebauung hervor.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung in

³⁸ TF bedeutet Teilfläche. Nur ein Flurstückteil befindet sich im Sanierungsgebiet.

offener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land ist einheitlich von „einfacher“ Wohnlage. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.



11 - Hofmühlenstraße vor der Sanierung - Anfangswertqualität



12 - stark verdichtete Innenhöfe - Anfangswertqualität

5.1.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 05.06.2002, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„einfach“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Einzelhäuser (eh)
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend (abgesehen von der Straße Altplauen) ³⁹
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.1.1.2 Wertermittlung

5.1.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone 1 selbst keine sanierungsunbeeinflussten Kauffälle vor. Indes können aus mehreren Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke angegeben werden. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich ebenfalls um ehemalige Dorfkerne mit dörflich geprägter Bebauung (Bauernhäuser). Insbesondere die Straßen und Gehwege weisen denselben mangelhaften Zustand auf wie in Bewertungszone 1. Teilweise liegen die Vergleichsgebiete ebenfalls in einem Überschwemmungsgebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind abgaben- und beitragsfrei. Zu dem zonalen Anfangswertgrundstück weisen einige Grundstücke lediglich geringfügige Unterschiede in der Lage auf. Diese werden sachverständig ausgeglichen. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden durch die Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

³⁹ Die Einschränkung erfolgt vorsorglich, da die Straße Altplauen einschließlich des Einmündungsbereichs der Hofmühlenstraße „außerhalb der Sanierung“ ausgebaut wurde. In der Wertermittlung wird diesem Umstand erst bei der endgültigen Bemessung des zonalen Anfangswerts Rechnung getragen (Abschnitt 5.1.1.3).

Kauffälle, unbebaut													15
0	1	2	3	4	7	8	10	11	12	13	14		
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						* Anmerkungen
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Bodenpreis-index	25.06.2015 = 122,5	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer		
						Wert _{Sp 3} x 122,5	Lageanpassungsfaktor						
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	28.10.2009=100	Wert _{Sp 7}							
Pirnaer Landstr.	36.330	900	40,37	03.06.10	102,1	48,43	1,10	1,0	53,28	1,0	53,28		
Altstetzsch	59.400	905	65,64	03.08.10	102,3	78,60	1,00	1,0	78,60	1,0	78,60		
Am Werk	44.622	1000	44,62	30.11.10	102,7	53,22	1,10	1,0	58,55	1,0	58,55		
Am Werk	43.940	1000	43,94	03.12.10	102,8	52,36	1,10	1,0	57,60	1,0	57,60		
Am Werk	42.000	911	46,10	31.03.11	103,1	54,78	1,10	1,0	60,26	1,0	60,26		
Altweixdorf	30.000	346	86,71	13.01.14	113,0	93,99	1,00	1,0	93,99	0,0	-		
Altweixdorf	55.000	920	59,78	26.08.14	117,6	62,27	1,00	1,0	62,27	1,0	62,27		
Altsporbitz	103.340	1000	103,34	04.09.14	118,3	107,01	1,15	1,0	123,06		-		
								Mittel:	73,45	6,0			
								Ausreißer > Mittel +	30%	95,48			
								Ausreißer < Mittel -	30%	51,41			
								Mittel ohne Ausreißer:		61,76 €/m²			
Standardabweichung des Mittels: +/-													3,59 €/m²

Der angepasste Kaufpreis in Höhe von 93,99 EUR wird ebenfalls vom weiteren Preisvergleich ausgeschlossen. Er liegt zwar noch knapp unterhalb der oberen Ausschlussgrenze, würde aber das Ergebnis einseitig verfälschen. Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **61,76 EUR/m²**.

5.1.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Der für die Bewertungszone 1 maßgebliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert in EUR/m ²	Beschreibung
29.08.2005	35	G/W II 30
01.01.2009	35	G/W II 30
28.10.2009	35	G/W II 30

Für das Bodenrichtwertgrundstück wurden zuletzt die Grundstücksmerkmale Gewerbe/Wohnen G/W, Zahl der Vollgeschosse II und der Grundstückstyp 30 angegeben. Der Grundstückstyp 30 kennzeichnet einzig Grundstücke in alten Dorfkernen. Demgegenüber wird das zonale Anfangswertgrundstück mit den Grundstücksmerkmalen Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet WA, Einzelhäuser eh, Zahl der Vollgeschosse II und Grundstücksgröße 1000 m² beschrieben. Genauer beschrieben und ergänzt wurden nun die Art der baulichen Nutzung bzw. die Grundstücksgröße. Mit

der Überarbeitung der Merkmale trägt der Gutachterausschuss den örtlichen Gegebenheiten der Bewertungszone 1 und der Vorschrift § 10 Abs. 2 ImmoWertV Rechnung (s. Abschnitt 4.2).

Die Änderungen/Anpassungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, Stand 28.10.2009, stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße hinreichend überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert bedarf daher lediglich noch einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages. Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität zu

$$35 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{122,5 [\text{Index 25.06.2015}]}{100 [\text{Index 28.10.2009}]} = \mathbf{42,88 \text{ EUR/m}^2}$$

5.1.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone 1 selbst keine sanierungsunbeeinflussten Kauffälle vor. Allerdings lassen sich aus mehreren Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke angeben. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich ebenfalls um ehemalige Dorfkerne mit dörflich geprägter Bebauung (Bauernhäuser). Insbesondere die Straßen und Gehwege weisen denselben mangelhaften Zustand auf wie in Bewertungszone 1. Teilweise liegen die Vergleichsgebiete ebenfalls in einem Überschwemmungsgebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind abgaben- und beitragsfrei. Mit dem zonalen Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 1 weisen die Kauffälle dementsprechend hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden durch die Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =122,5	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Altstetzsch	11.03.2010	182.360	3.410	1.500	350.400	0,52	26,00	101,7	1,0	1,0	31,32	ja	
Altstetzsch	13.08.2010	300.000	425	425	538.816	0,56	28,00	102,3	1,0	1,0	33,53	ja	
Altstetzsch	13.09.2012	292.000	1.005	905	328.706	0,89	44,50	104,8	1,0	1,0	52,02	ja	
Altweixdorf	16.12.2013	69.079	3.391	901	84.454	0,82	41,00	112,4	1,0	1,0	44,68	ja	
Altgomitz	15.05.2014	115.000	898	898	157.732	0,73	36,50	115,7	1,0	1,0	38,65	ja	
Altweixdorf	18.02.2015	50.000	582	582	64.728	0,77	38,50	121,2	1,0	1,0	38,91	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK										6,0	239,10		
										gewichtetes Mittel:	39,85	EUR/m²	
										Ausreißer > Mittel + 30%	51,81		
										Ausreißer < Mittel - 30%	27,90		
										Mittel ohne Ausreißer:	37,42	EUR/m²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage von Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **37,42 EUR/m²**.

5.1.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Zur Unterstützung der Vergleichspreise wird die Werthöhe für Bewertungszone 1 mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (s. Kap. 4.3.2.4). Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 1 zum Stichtag 25.06.2015 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m²	70	60	50	75	50	70	45	60,00

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **60,00 EUR/m²**.

5.1.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

5.1.1.3.1 Würdigung der herangezogenen Verfahren

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält das Gewicht „0,9“. Es können letztlich sechs Vergleichspreise in die Wertermittlung einbezogen werden. Die Anzahl ist ausreichend. Die Vergleichspreise streuen moderat, das Ergebnis ist stabil. Allerdings entstammen die Kauffälle relativ weit entfernten Vergleichsgebieten.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält ein Gewicht von „0,7“. Er weicht vom Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke nicht unerheblich ab; das Ergebnis des genannten Vergleichswertverfahrens erscheint plausibel.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteile) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Die Anzahl der verbleibenden fünf Vergleichspreise ist zwar noch ausreichend und die Streuung um den Mittelwert gering, jedoch weicht das Ergebnis deutlich vom Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ab.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Streuung der Einzelschätzungen ist moderat.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	61,76 EUR/m ²	0,9	55,58 EUR/m ²
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	42,88 EUR/m ²	0,7	30,02 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	37,42 EUR/m ²	0,1	3,74 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	60,00 EUR/m ²	0,4	24,00 EUR/m ²
		2,1	113,34 EUR/m ²
		Ergebnis:	53,97 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 53,97 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **vorläufige zonale Anfangswert** der Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/ Hofmühlenstraße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

54,00 EUR/m².

5.1.1.3.2 Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus

Der vorläufige zonale Anfangswert ist sachgerecht nach der gesetzlichen Fiktion des § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt worden. Danach wurde der am Qualitätsstichtag 05.06.2002 angetroffene desolate Zustand der in der Bewertungszone befindlichen Abschnitte der Hofmühlenstraße und der Bienertstraße den Wertermittlungsverfahren bzw. der Auswahl der Vergleichspreise zugrunde gelegt. Der in den Jahren 2007 bzw. 2010 „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Ausbau der Straße Altplauen einschließlich des Einmündungsbereichs zur Hofmühlenstraße blieb unberücksichtigt. Die aus diesem Ausbau folgende Bodenwerterhöhung ist dem zonalen Anfangswert zuzurechnen, denn es dürfen ausschließlich nur sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen „abgeschöpft“ werden. Der Ausbau führte zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes und trug teilweise zur Verbesserung der Wohnlage (s. folgenden Abschnitt).

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung geschieht mit Hilfe des für die Ermittlung des zonalen Endwerts der Bewertungszone angewandten Modells Niedersachsen (Berechnungsmodus s. Abschnitt 5.1.2.2.4), indem dort die gutachterlichen Einschätzungen der Missstände und Maßnahmen bei den Komplexen „Struktur, Erschließung“ und „Umfeld, Verkehr, Infrastruktur“

übernommen und bei den beiden Komplexen „Bebauung“ und „Nutzung“ zu Null gesetzt werden. Damit werden die Straßenzustände und ihre Wirkungen vor Beginn der Sanierung und nach Abschluss der Sanierung hinreichend erfasst. Mit dem daraus folgenden Wertepaar (1,56 | 1,43) ergibt sich bei dem vorläufigen zonalen Anfangswert von 54,00 EUR/m² eine straßenausbaubedingte Bodenwerterhöhung von insgesamt 5,2 % bzw. 2,81 EUR/m². Vom Umfang des gesamten Straßenausbaus her entfällt ein gutes Drittel auf den nicht sanierungsbedingten Ausbau. Daher wird die entsprechende Bodenwerterhöhung auf 1 EUR/m² geschätzt.

Damit ergibt sich der endgültige zonale Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

$$54,00 \text{ EUR/m}^2 + 1,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{55,00 \text{ EUR/m}^2}.$$

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 der Bewertungszone 1 - Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

... Vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung der privaten Baumaßnahme am Gebäude Hofmühlenstraße 57 mit dem Ergebnis des Erhalts der denkmalgeschützten Bausubstanz im geschützten Dorfkern und damit der Erhaltung des Ortbildes.
- Einzelförderung von acht Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken in Bewertungszone 1, darunter das ehemalige Speichergebäude; dadurch Entsiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken und Entstehung von Grün- und Freiflächen.
- Grundhafter Ausbau und Umgestaltung der Hofmühlenstraße, einschließlich der Gehwege; Pflasterung mit Granitpflaster; Anlegen eines Pkw-Parkstreifens; Erneuerung der Straßenbeleuchtung.
- Gestaltung des Uferbereiches der Weißeritz als Promenade für die Bevölkerung mit Sitzgelegenheiten und Bewegungselementen sowie einer Gräser- und Staudenbepflanzung.
- Rückbau/Abbruch eines Teils der Eisenbahnbrücke am Haltepunkt Plauen.

... Gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung weiterer 15 Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer im Sanierungsgebiet,
- Förderung von insgesamt 36 Abbrüchen im Sanierungsgebiet,
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer, durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Errichtung einer Tempo-30-Zone.
- Teilförderungen der Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung im ehemaligen Plauener Bahnhof und für das Rathaus Plauen,
- Einrichtung von zwei öffentlich zugänglichen Kinderspielplätzen am Zwickauer Platz und in der Bienertstraße,

- Umgestaltung und Aufwertung des F.-C.-Weiskopf-Platzes, inklusive Straßen, zu einem attraktiven öffentlichen Grünbereich.
- Grundhafter Ausbau der Straße Altplauen „außerhalb der Sanierung“.⁴⁰

5.1.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 1 ist hinsichtlich der Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Ebenso das Planungsrecht. Es handelt sich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB).

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz zu erhalten und das typische Ortsbild wieder herzustellen - dies insbesondere durch die Umgestaltung der Hofmühlenstraße und der Straße Altplauen sowie des Rückbaues des Speichergebäudes. Zum Wertermittlungstichtag stellt sich das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. In der Bewertungszone 1 besteht an einzelnen Gebäuden privater Eigentümer allerdings weiterhin Sanierungsbedarf.

Die Neugestaltung des Uferbereiches der Vereinigten Weißeritz als öffentlich zugängliche Promenade mit Sitzgelegenheiten und Bewegungselementen sowie einer Gräser- und Staudenbepflanzung hat eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen und zu einer spürbaren Aufwertung der Bewertungszone 1 insgesamt geführt.

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

⁴⁰ Der „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Ausbau der Straße Altplauen ist – wie beim zonalen Anfangswert – auch bei der Ermittlung des zonalen Endwerts zu berücksichtigen. Dieser stellt auf den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung ab.



Promenade Hofmühlenstraße, 2015 - Endwertqualität

13 -



14 - Hofmühlenstraße - Endwertqualität

5.1.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 1 - Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 25.06.2015 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„einfach - mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Einzelhäuser (eh)
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundstücksgröße	1000 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.1.2.2 Wertermittlung

5.1.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 liegt aus der Bewertungszone 1 nur ein Vergleichspreis vor. Die Umstände der Kaufpreisfindung für diesen Kauffall sind dem Gutachterausschuss bekannt; es bestanden starke wirtschaftliche Verbindungen und damit ungewöhnliche Verhältnisse. Aus diesem Grund kann der Kauffall nicht als Vergleichspreis herangezogen werden. Für den fraglichen Zeitraum lassen sich aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten keine Kaufpreise für unbebaute Grundstücke angeben.

Kauffälle, unbebaut												
0	1	2	3	4	7	8	10	11	12	13	14	15
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag						* A n m e r k u n g
	Kaufpreis (KP), bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Bodenpreis-index	25.06.2015 = 122,5 Wert _{Sp 3} x 122,5	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	
	€	m ²	€/m ²	TT/MM/JJ	28.10.2009=100	Wert _{Sp 7}	Lageanpassungsfaktor			P		
Altplauen	132.780	1100	120,71	18.11.13	111,7	132,38	1,0	0,0	0,00		-	1
							Mittel:		0,00	0,0		
							Ausreißer > Mittel +	30%	0,00			
							Ausreißer < Mittel -	30%	0,00			
							Mittel ohne Ausreißer:		-			

Anm. 1: ungewöhnliche Verhältnisse, starke wirtschaftliche Verbindung

Das Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke scheidet daher auf Grund von fehlenden Kauffällen aus.

5.1.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/Hofmühlenstraße ergeben sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegünst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

... Verbesserung der Wohnlage

Durch den grundhaften Ausbau und der Umgestaltung der Straße Altplauen sowie der Hofmühlenstraße, einschließlich des Anlegens eines Pkw-Parkstreifens und der Gestaltung des Uferbereiches der Vereinigten Weißeritz als Promenade für die Bevölkerung mit Sitzgelegenheiten, Bewegungselementen sowie einer Gräser- und Staudenbepflanzung, hat sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Bewertungszone 1 deutlich verbessert.

Der Durchgangsverkehr wurde reduziert, da es sich bei der Hofmühlenstraße nun von Norden her um eine Sackgasse handelt.

Der geförderte Abriss des ehemaligen Speichergebäudes trägt zu einem wesentlich ansehnlicheren Ortsbild bei. Durch weitere geförderte Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken in der Bewertungszone 1 wurden Innenhöfe entsiegelt und begrünt. Störende, nicht mehr genutzte Nebengebäude wurden entfernt.

Das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinder- und Jugendeinrichtung Plauener Bahnhof), die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von zwei öffentlich zugänglichen Kinderspielflächen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei, ebenso die Etablierung des F.-C.-Weiskopf-Platzes mit seinen umliegenden Bereichen als Ortsteilzentrum für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer „einfachen“ auf eine „einfache bis mittlere“ Wohnlage. Durch den weiterhin bestehenden Sanierungsbedarf an den Gebäuden privater Eigentümer in Bewertungszone 1 kann eine vollends mittlere Wohnlage jedoch nicht erreicht werden.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit der Hälfte des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 21,5 % (siehe 4.3.3.2) - also mit 10,8 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem vorläufigen zonalen Anfangswert⁴¹ von 54,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von:

$$54,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{10,8}{100} = 5,83 \text{ EUR/m}^2.$$

⁴¹ Da die gesamte Bodenwerterhöhung Gegenstand der Schätzung ist, ist anstelle des zonalen Anfangswerts, der den nicht sanierungsbedingten Ausbau der Straße Altplauen berücksichtigt, auf den vorläufigen zonalen Anfangswert abzustellen.

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 **4 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 Wertermittlungstichtag 25.06.2015 demnach zu

Vorläufiger zonaler Anfangswert	54,00 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	5,83 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	4,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	63,83 EUR/m²

5.1.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor.

Der Kauffall Hofmühlenstraße liegt im Sanierungsgebiet selbst. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits abgelöst. 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 war somit entbehrlich. Die Verwendung als Vergleichspreis zur Endwertqualität ist gerechtfertigt.

Der Kauffall Alte Moritzburger Straße liegt in einem Vergleichsgebiet mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur. Dabei handelt es sich ebenfalls um einen ehemaligen Dorfkern mit dörflich geprägter Bebauung (Bauernhäuser). Insbesondere die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlichen sanierten Zustand auf wie in der Bewertungszone 1. Beide Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Damit kann eine vergleichbare Endwertqualität festgestellt werden.

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =122,5	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Hofmühlenstr.	18.05.2011	45.000	560	560	36.204	1,24	48,36	103,3	1,0	1,0	57,35	ja	abgelöst
Alte Moritzburger Str.	23.01.2014	83.500	898	898	101.169	0,83	41,50	113,0	1,0	1,0	44,99	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK								2,0			102,34		
								gewichtetes Mittel:			51,17	EUR/m²	
								Ausreißer > Mittel + 30%			66,52		
								Ausreißer < Mittel - 30%			35,82		
								Mittel ohne Ausreißer:			51,17	EUR/m²	

Der vorläufige Vergleichswert aus dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **51,17 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, auch unter Berücksichtigung der Straße Altplauen, entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch 4.3.3.3). 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	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	Grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (7)	6,93	umfassende Modernisierung und Instandsetzung (6)	5,86
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	2,29	einzelne Maßnahmen (1) gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	1,43
Nutzung (Objekt)	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen (4)	4,29	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3) mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage (4)	3,57
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (4)	3,93	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4)	4,29
	Summe:	17,44	Summe:	15,15
	Mittel:	4,36	Mittel:	3,79

Mit dem Wertepaar (4,36 | 3,79) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.3.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität zu:

Vorläufiger Zonaler Anfangswert	54,00 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	4,36
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,79
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	16,7 % 9,02 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	63,02 EUR/m²

5.1.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Das Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke scheidet aus. Es können keine Vergleichspreise unbebauter Grundstücke angegeben werden.

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

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält nur ein Gewicht von „0,1“. Die Anzahl der herangezogenen Vergleichspreise von zwei ist nicht ausreichend. Zudem weicht das Ergebnis ziemlich von den beiden anderen ab.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen wird mit dem Gewicht „0,9“ verwendet. Einige Missstände und Maßnahmen mussten sachlogisch eingeordnet werden.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	-	-	-
Komponentenverfahren	63,83 EUR/m ²	0,9	57,45 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	51,17 EUR/m ²	0,1	5,12 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	63,02 EUR/m ²	0,9	56,72 EUR/m ²
		1,9	119,29 EUR/m ²
		Ergebnis:	62,78 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 62,78 EUR/m² wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der zonale Endwert der Bewertungszone 1 – Plauener Niederdorf/ Hofmühlenstraße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

62,50 EUR/m².

5.1.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 1 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.1.2) und des endgültigen zonalen Anfangswerts (5.1.1) zu

$$62,50 \text{ EUR/m}^2 - 55,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{7,50 \text{ EUR/m}^2}.$$

Das Ergebnis ist frei von der Bodenwerterhöhung, die durch den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau der Straße Altplauen einschließlich des Einmündungsbereichs der Hofmühlenstraße bewirkt worden ist.

5.2 Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße

5.2.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.2.1.1 Qualitätsbestimmung

5.2.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 26.09.1990 lagen in Bewertungszone 2 - Zwickauer Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Mängel an über 80 % der privaten Gebäude,
- Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- starke Versiegelung privater bebauter Grundstücke,
- stark überbaute Grundstücke durch Neben- und Hintergebäude,
- Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen.

5.2.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 gehören zur Bewertungszone 2 die Grundstücke Altplauen 6, 8, 10, 12, 14, 16, Klingenberg Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, Müllerbrunnenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, F.-C.-Weiskopf-Platz 9, Würzburger Straße 14, 18, Zwickauer Straße 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168.

Es handelt sich um die Flurstücke 1/i, 1/n, 1/o, 2/a, 2/c, 3/1, 3/2, 3/3, 4/a, 5/a, 5/b, 6/a, 6/b, 6/c, 7/a, 7/b, 8/a, 20, 20/a, 20/b, 20/f, 20/g, 20/h, 21, 21/1, 21/2, 21/d, 21/e, 21/f, 21/g, 21/h, 21/k, 21/l, 21/m, 22, 22/b, 22/c, 22/d, 22/f, 22/g, 22/h, 22/k, 22/l, 25 (TF), 25/4, 25/f, 25/g, 25/h, 25/i, 55, 55/b, 56, 69/10, 69/7, 69/8, 69/9, 69/a, 69/b, 69/m, 69/n, 69/o, 69/q, 69/r, 69/s, 71/c, 71/d, 71/e, 72, 72/4, 72/7, 72/g, 72/h, 72/i, 72/k, 72/l, 72/m, 72/n, 72/o, 72/p, 72/q, 72/t, 72/u, 72/v, 72/w, 72/x, 72/y, 72/z, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 364, 608, 609, 610 (Teilfläche (TF)), 611 (TF), 613 (TF), 614, 615 (TF), 617, 618/1 (TF) der Gemarkung Plauen (siehe Anlage 6).

Die Bewertungszone 2 ist geprägt durch viergeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise aus unterschiedlichen Bauperioden. Vereinzelt ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss angesiedelt. Eine Ausnahme bildet das Bürohaus Würzburger Straße 14 (Schwerterhaus).

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

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.



15 - Zwickauer Straße, 1998 - Anfangswertqualität



16 - Zwickauer Straße, 1998 - Anfangswertqualität



17 - Zwickauer Straße 154 Hinterhof - Anfangswertqualität



17a - Müllerbrunnenstraße, 1998 - Anfangswertqualität

5.2.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 26.09.1990, als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
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	geschlossen (g)
Anzahl der Vollgeschosse	IV
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,5
Grundstücksgröße	500 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend (abgesehen von der Würzburger Straße) ⁴²
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.2.1.2 Wertermittlung

5.2.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone 2 selbst keine sanierungsunbeeinflussten Kauffälle vor. Jedoch können aus mehreren Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke angegeben werden. Auf Grund der hohen Anzahl an Kauffällen wurde der Auswertzeitraum auf den 01.01.2013 bis 25.06.2015 verkürzt. Es werden nur die aktuellen Kauffälle herangezogen.

Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit geschlossener Bebauung. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone 2 zur Anfangswertqualität hinreichend repräsentieren. Besonderes Augenmerk wurde auf die Vergleichbarkeit des Zustandes der öffentlichen Erschließungsanlagen, der Stellplatzsituation im Umfeld bzw. den Mangel an Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet allgemein gelegt. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

⁴² Die Einschränkung erfolgt vorsorglich, da die Würzburger Straße „außerhalb der Sanierung“ ausgebaut wurde. In der Wertermittlung wird dieser Umstand erst bei der endgültigen Bemessung des zonalen Anfangswerts gewürdigt (Abschnitt 5.2.1.3).

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung und teilweise in der Lage vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die Lageunterschiede werden sachverständig ausgeglichen. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Kapitel 4.3.2.5).

Kauffälle, unbebaut														
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 =135,6 Wert _{sp 3} x135,6	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer	
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		28.10.2009=100	Wert _{sp 7}	Anpassung nach Seele	Lageanpassungsfaktor					
	Rudolfstr.	32.000	380	84,21	07.03.13	2,54	114,3	99,90	79,45	0,9	1,0	71,51	0,0	-
Paschkystr.	200.000	1880	106,38	16.05.13	1,30	116,0	124,36	133,92	1,0	1,0	133,92	1,0	133,92	
Rudolfstr.	136.000	360	377,78	12.07.13	2,50	117,7	435,23	348,18	0,9	1,0	313,37	0,0	-	
Rudolfstr.	98.000	360	272,22	31.07.13	4,36	117,7	313,62	210,76	0,9	1,0	189,68	1,0	189,68	
Weimarische Str.	84.530	1150	73,50	21.10.13	2,39	120,3	82,85	67,43	1,0	1,0	67,43	0,0	-	
Fritz-Reuter-Str.	370.000	1280	289,06	14.03.14	3,50	124,6	314,58	224,70	0,9	1,0	202,23	0,0	-	
Weimarische Str.	35.000	360	97,22	17.04.14	3,25	125,4	105,13	76,83	1,0	1,0	76,83	0,0	-	
Rietzstr.	250.000	1420	176,06	01.08.14	2,05	128,9	185,21	160,36	1,0	1,0	160,36	1,0	160,36	
Wüllnerstr.	270.000	830	325,30	21.10.14	2,75	130,6	337,76	260,99	1,0	1,0	260,99	0,0	-	
Roßmäßlerstr.	113.000	1230	91,87	25.11.14	3,30	131,4	94,81	68,95	1,0	1,0	68,95	0,0	-	
										Mittel:	154,53	3,0		
										Ausreißer > Mittel +	30%	200,88		
										Ausreißer < Mittel -	30%	108,17		
										Mittel ohne Ausreißer:		161,32 €/m²		
Standardabweichung des Mittels: +/-														

Von den ursprünglich 10 Kauffällen verbleiben nach Ausschluss von Kaufpreisen wegen Besonderheiten des Geschäftsverkehrs lediglich drei Vergleichspreise. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **161,32 EUR/m²**.

5.2.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Der für die Bewertungszone 2 maßgebliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
19.04.1994	400 / 204,52	2,0 M/W 22
01.10.1995	400 / 204,52	2,0 M/W 22
01.01.1997	350 / 178,95	1,5 M/W 21
01.01.1999	300 / 153,39	1,5 M/W 22
01.01.2005	100	1,5 W IV 22
29.08.2005	-	-
01.01.2009	85	1,5 W IV 22
28.10.2009	85	1,5 W IV 22

Für das Bodenrichtwertgrundstück wurden zuletzt die Grundstücksmerkmale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5, Wohnbaufläche W, Zahl der Vollgeschosse IV und der Grundstückstyp 22 angegeben. Der Grundstückstyp 22 erfasst die Merkmale Geschossbau, geschlossene Bauweise, Grundstücksgröße bis 500 m² sowie Grundstücksbreite 15 m und Grundstückstiefe 25 m.

Demgegenüber wird das zonale Anfangswertgrundstück mit den Grundstücksmerkmalen GFZ 1,5, Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet WA, Mehrfamilienhäuser MFH, Wohn- und Geschäftshäuser WGH, Zahl der Vollgeschosse IV, geschlossene Bauweise g und Grundstücksgröße 500 m² beschrieben. Genauer bestimmt wurden die Art der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße. Auf die weiteren Angaben zum Grundstück wird verzichtet. Mit der Überarbeitung der Merkmale trägt der Gutachterausschuss den örtlichen Gegebenheiten der neu geschaffenen Bewertungszone 2 und § 10 Abs. 2 ImmoWertV Rechnung (s. Abschnitt 4.2). Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, Stand 28.10.2009, stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße hinreichend überein (§ 16 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV).

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert bedarf lediglich einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags. Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse wird mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5). Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität zu

$$85 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{135,6 [\text{Index } 25.06.2015]}{100 [\text{Index } 28.10.2009]} = \mathbf{115,26 \text{ EUR/m}^2}$$

5.2.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Auf Grund der hohen Anzahl an Kauffällen wurde der Auswertzeitraum verkürzt. Es werden nur die aktuellen Kauffälle herangezogen.

Die beiden Kauffälle Zwickauer Straße vom 19.12.2013 und 01.12.2014 liegen in der Bewertungszone 2 selbst. Die Höhe der Kaufpreise wurde im Auftrag der Sanierungsstelle 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 sind die Kaufpreise „sanierungsunbeeinflusst“ und können als Vergleichspreise verwendet werden.

Die weiteren Kauffälle liegen in sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets. Dabei handelt es sich um Gebiete in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit geschlossener Bebauung. Es wurden nur solche Kauffälle herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone 2 zur Anfangswertqualität hinreichend repräsentieren. Besonderes Augenmerk wurde auf die Vergleichbarkeit des Zustands der öffentlichen Erschließungsanlagen, der Stellplatzsituation im Umfeld, der desolaten Bebauung im Blockinnenbereich sowie des Mangels an Gemeinbedarfseinrichtungen im Allgemeinen gelegt. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Qualitätsunterschiede zum zonalen Anfangswertgrundstück gibt es lediglich in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung. Die Lageunterschiede werden sachverständig ausgeglichen. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Kapitel 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kauf- preis/Sach- wert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-An- passung auf 1,5	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lage- an- pass- ung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =135,6	Zur Auswert- ung geeignet?	Anm.
Friedensstr.	25.01.2013	1.000.000	390	390	4,08	1.013.625	0,99	158,30	108,25	112,6	0,9	1,0	117,33	ja	
Hedwigstr.	25.02.2013	380.000	580	580	1,42	376.207	1,01	109,08	112,15	113,4	1,0	1,0	134,11	ja	
Wöhlerstr.	11.03.2013	535.000	390	390	2,05	485.561	1,10	119,79	103,72	114,3	1,0	1,0	123,05	ja	
Forstereistr.	11.03.2013	460.000	470	470	1,74	393.071	1,17	149,06	138,78	114,3	1,0	1,0	164,64	ja	
Altpieschen	30.05.2013	1.145.080	1.620	1.000	1,11	909.697	1,26	89,59	105,32	116,0	1,0	1,0	123,12	ja	
Helgolandstr.	10.07.2013	680.000	460	460	2,69	331.467	2,05	301,35	234,69	117,7	0,9	1,0	243,35	ja	
Braunschweiger Str.	01.08.2013	683.000	380	380	1,63	497.273	1,37	127,41	122,33	118,6	1,0	1,0	139,86	ja	
Roßmäßler Str.	17.10.2013	460.000	300	300	2,44	392.880	1,17	139,00	112,22	120,3	1,0	1,0	126,49	ja	
Zwickauer Str.	19.12.2013	550.000	280	280	3,20	393.726	1,40	186,83	137,20	122,0	1,0	1,0	152,50	ja	
Tichatscheckstr.	19.12.2013	752.178	650	650	1,68	651.145	1,16	135,72	128,45	122,0	1,0	1,0	142,77	ja	
Tharandter Str.	17.10.2014	350.000	1.080	1.080	2,04	387.817	0,90	86,67	75,20	122,9	1,0	1,0	82,97	ja	
Burgkstr.	16.01.2014	730.000	570	570	2,11	680.407	1,07	176,55	151,03	122,9	1,0	1,0	166,64	ja	
Friedensstr.	21.03.2014	475.000	480	480	2,79	264.512	1,80	270,00	207,58	124,6	0,9	1,0	203,32	ja	
Eschenstr.	15.04.2014	650.000	280	280	3,27	517.340	1,26	213,44	155,68	125,4	1,0	1,0	168,34	ja	
Tichatscheckstr.	16.04.2014	1.058.000	650	650	1,65	734.820	1,44	166,61	159,03	125,4	1,0	1,0	171,97	ja	
Fritz-Hoffmann-Str.	22.05.2014	1.000.000	340	340	4,01	684.876	1,46	231,56	159,09	126,3	0,9	1,0	153,72	ja	
Fritz-Hoffmann-Str.	28.05.2014	1.200.000	330	330	4,30	1.031.078	1,16	191,52	129,16	126,3	0,9	1,0	124,81	ja	
Rudolfstr.	28.05.2014	1.100.000	310	310	4,37	910.322	1,21	201,34	135,23	126,3	0,9	1,0	130,67	ja	
Rudolfstr.	28.05.2014	1.200.000	340	340	4,13	1.150.826	1,04	167,65	114,27	126,3	0,9	1,0	110,41	ja	
Lößnitzstr.	28.05.2014	900.000	438	438	2,45	783.387	1,15	140,53	113,28	126,3	0,9	1,0	109,46	ja	
Lößnitzstr.	28.05.2014	1.600.000	850	850	2,03	1.316.038	1,22	136,40	118,59	126,3	0,9	1,0	114,59	ja	
Lößnitzstr.	28.05.2014	1.800.000	960	960	1,94	1.404.558	1,28	141,44	125,40	126,3	0,9	1,0	121,17	ja	
Friedensstr.	28.05.2014	950.000	470	470	2,31	799.761	1,19	140,78	116,10	126,3	0,9	1,0	112,18	ja	
Burgkstr.	26.06.2014	750.000	564	564	2,00	293.085	2,56	413,95	362,21	127,1	1,0	1,0	386,43	ja	
Mohnstr.	18.07.2014	1.189.523	540	540	3,65	830.858	1,43	208,78	147,29	128,0	1,0	1,0	156,04	ja	
Oederaner Str.	23.07.2014	760.000	500	500	2,42	712.717	1,07	99,19	80,33	128,0	1,0	1,0	85,10	ja	
Altonaer Str.	08.08.2014	1.040.000	310	310	4,40	1.023.928	1,02	223,38	149,77	128,9	1,0	1,0	157,55	ja	
Rehefelder Str.	29.08.2014	750.529	390	390	3,73	743.196	1,01	149,48	104,80	128,9	1,0	1,0	110,24	ja	
Braunschweiger Str.	29.08.2014	1.398.246	550	550	3,07	1.009.030	1,39	182,09	135,53	128,9	1,0	1,0	142,57	ja	
Bunsenstr./Rietzstr.	29.08.2014	2.159.057	1.550	1.550	1,97	2.246.574	0,96	102,43	90,21	128,9	1,0	1,0	94,90	ja	
Gutschmidstr.	05.09.2014	310.000	450	450	2,68	273.579	1,13	166,11	129,54	129,7	0,9	1,0	121,89	ja	
Ebertplatz/Saxoniastr.	18.09.2014	16.600.000	12.990	12.990	1,66	12.464.864	1,33	102,94	97,98	129,7	1,0	1,0	102,44	ja	
Weimarsche Str.	30.09.2014	970.000	340	340	2,76	660.845	1,47	232,41	179,36	129,7	1,0	1,0	187,52	ja	
Helgolandstr.	17.10.2014	1.490.000	520	520	2,99	941.048	1,58	244,11	183,29	130,6	0,9	1,0	171,27	ja	
Gutschmidstr.	20.10.2014	570.000	470	470	2,86	897.463	0,64	96,96	73,91	130,6	0,9	1,0	69,06	ja	
Rudolfstr.	05.11.2014	190.000	350	350	2,09	179.203	1,06	119,89	102,96	131,4	0,9	1,0	95,63	ja	
Zwickauer Str.	01.12.2014	945.700	670	670	2,33	787.821	1,20	130,56	107,31	132,3	1,0	1,0	109,98	ja	
Fritz-Schulze-Str.	28.05.2015	2.800.000	1.650	1.650	2,29	2.028.160	1,38	155,94	129,04	135,1	1,0	1,0	129,52	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK													38,0	5.357,61	
													gewichtetes Mittel:	140,99	EUR/m²
													Ausreißer > Mittel + 30%	183,29	
													Ausreißer > Mittel - 30%	98,69	
													Mittel ohne Ausreißer:	134,80	EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **134,80 EUR/m²**.

5.2.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Die Werthöhe für Bewertungszone 2 wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (4.3.2.4). Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 2 zum Stichtag 25.06.2015 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m²	180	150	110	150	125	150	150	145,00

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **145,00 EUR/m²**.

5.2.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

5.2.1.3.1 Würdigung der herangezogenen Verfahren

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält das Gewicht von „0,2“. Nach Ausschluss von Kaufpreisen mit Besonderheiten können nur drei Vergleichspreise unbebauter Grundstücke weiterverwendet werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „0,6“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Jedoch weicht das Ergebnis von den Ergebnissen der anderen Verfahren ziemlich ab. Zudem mussten die Merkmale überarbeitet und auf eine neue Bewertungszone bezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält das höchstmögliche Gewicht von „0,4“. Die Anzahl der verwertbaren Vergleichspreise ist mehr als ausreichend. Ihre Streuung ist moderat.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,2“. Die Einzelschätzungen streuen nicht unerheblich.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	161,32 EUR/m ²	0,2	32,26 EUR/m ²
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	115,26 EUR/m ²	0,6	69,16 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	134,80 EUR/m ²	0,4	53,92 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	145,00 EUR/m ²	0,2	29,00 EUR/m ²
		1,4	184,34 EUR/m ²
		Ergebnis:	131,67 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 131,67 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **vorläufige zonale Anfangswert** der Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

132,00 EUR/m².

5.2.1.3.2 Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus

Der vorläufige zonale Anfangswert ist sachgerecht nach der gesetzlichen Fiktion des § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt worden. Danach wurde der am Qualitätsstichtag 26.09.1990 angetroffene desolate Zustand der in der Bewertungszone gelegenen Straßen zugrunde gelegt. Der bereits im Jahre 1991

„außerhalb der Sanierung“ noch vor Erlass der Sanierungssatzung durchgeführte Ausbau der Würzburger Straße blieb dabei unberücksichtigt. Die aus diesem Ausbau folgende Bodenwerterhöhung ist dem zonalen Anfangswert zuzurechnen, denn es dürfen ausschließlich nur sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen „abgeschöpft“ werden.

Der betroffene Abschnitt der Würzburger Straße – er begrenzt die Bewertungszone im nördlichen Bereich – nimmt von Umfang her allerdings nur einen untergeordneten Anteil von ungefähr 10 % an den Straßen der Bewertungszone 2 ein. Außerdem liegt der Ausbau der Straße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 schon 24 Jahre zurück.⁴³ Eine merkbare Beeinflussung des zonalen Anfangswerts der Bewertungszone kann daher – auch aufgrund der Randlage der Straße – ausgeschlossen werden.

Damit ergibt sich der endgültige zonale Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

132,00 EUR/m².

⁴³ Zum Wertermittlungstichtag errechnet sich für die Straße bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren eine lineare Alterswertminderung von knapp 50 Prozent (24 Jahre/50 Jahre).

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 der Bewertungszone 2 - Zwickauer Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

... Vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung von zehn Baumaßnahmen an den Gebäuden der privaten Grundstücke Altplauen 16, Zwickauer Straße 164, 158, 156, 148, 140, 117, 111, 87 und Müllerbrunnenstraße 7 mit dem Ergebnis einer verbesserten Bausubstanz, eines verbesserten äußeren Erscheinungsbildes und der Erhaltung des gründerzeitlichen Straßenzuges. Die Erneuerung war Anstoß für weitere Gebäudesanierungen im Gebiet.
- Einzelförderung von 22 Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken im Blockinnenbereich der Bewertungszone 2, dadurch Entsiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken und Entstehung von Vorgärten und Pkw-Stellplätzen.
- Umgestaltung der gesamten Zwickauer Straße einschließlich der Kreuzung Bienertstraße/Zwickauer Straße; Verringerung der Fahrbahnbreite, Einteilung der Straße durch Parkbuchten, Gehwegneubau und neue Straßenbaumpflanzung.
- Festsetzung von Obergrenzen für Maße der baulichen Nutzung für die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke. Unterbindung einer Bebauung in zweiter Reihe für die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke.
- Grundhafter Ausbau der Straße Altplauen mit Demontage der Straßenbahngleise und Austausch der Gas-, Strom- und Beleuchtungsleitungen.
- Installation einer Lichtsignalanlage zur sicheren Straßenüberquerung der Straße Altplauen.
- Erneuerung der Stützmauer zwischen Reckestraße und Zwickauer Straße.
- Grundhafter Ausbau der Müllerbrunnenstraße einschließlich Herstellung des Einmündungsbereiches zur Zwickauer Straße; Herrichtung der Fahrbahn, Gehwege und Parkflächen; Einbezug der Straßen in eine Tempo-30-Zone.
- Umgestaltung und Aufwertung des Zwickauer Platzes mit Neugestaltung der Spielplatzfläche; Abriss der alten und Neubau einer modernen kunstvoll gestalteten Trafostation; Errichtung von Sitzgelegenheiten und Fahrradständer.

... gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung weiterer 6 Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer im Sanierungsgebiet.
- Förderung von insgesamt 36 Abbrüchen im Sanierungsgebiet.
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen, sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer, durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Errichtung einer Tempo-30-Zone.
- Teilgeförderte Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung im ehemaligen Plauener Bahnhof und für das Rathaus Plauen.
- Errichtung eines weiteren öffentlich zugänglichen Kinderspielplatzes an der Bienertstraße.
- Gestaltung des Uferbereiches der Weißeritz als Promenade für die Bevölkerung mit Sitzgelegenheiten und Bewegungselementen sowie einer Gräser- und Staudenbepflanzung.
- Rückbau/Abbruch eines Teils der Eisenbahnbrücke am Haltepunkt Plauen.
- Umgestaltung und Aufwertung des F.-C.-Weiskopf-Platzes, inklusive Straßen, zu einem attraktiven öffentlichen Grünbereich.
- Grundhafter Ausbau der Würzburger Straße „außerhalb der Sanierung“.⁴⁴

5.2.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 2 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben.

Die Grundstücke Klingenberger Straße 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 28 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz, welcher am 17.12.1998 in Kraft getreten ist (s. Anlage 3). Für die erfassten Grundstücke schreibt er im Wesentlichen den Bestand der geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung fest. Eine erneute bauliche Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksteile geben die Festsetzungen nicht her. Insofern trägt er zur Aufwertung des Blockinnenbereichs bei. Als Maße der baulichen Nutzung sind die Geschoßflächen Zahl (GFZ) 1,6, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Höchstmaße einzuhalten. Westlich der Klingenberger Straße sind vier Vollgeschosse zwingend, östlich als Höchstzahl festgeschrieben. Beim übrigen Bereich der Bewertungszone handelt es sich planungsrechtlich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB).

⁴⁴ Der „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Ausbau der Würzburger Straße ist – wie beim zonalen Anfangswert – auch bei der Ermittlung des zonalen Endwerts zu berücksichtigen. Dieser stellt auf den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung ab.

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu verbessern. Durch zehn Einzelförderungen von Baumaßnahmen an Gebäuden konnte zum verbesserten äußeren Erscheinungsbild der Bewertungszone 2 und zur Erhaltung des gründerzeitlichen Straßenzuges beigetragen werden. Nahezu alle Gewerbeeinheiten auf der Zwickauer Straße sind wieder vermietet.

Zum Wertermittlungstichtag stellt sich die Bewertungszone 2 wie das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen, die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von zwei öffentlich zugänglichen Kinderspielplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

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



Zwickauer Straße, 2015 - Endwertqualität

18 -



19 - Spielplatz Zwickauer Platz, 2015 - Endwertqualität



20 - Müllerbrunnenstraße, 2015 – Endwertqualität

5.2.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 2 - Zwickauer Straße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 25.06.2015 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
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), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
Anzahl der Vollgeschosse	IV
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,5
Grundstücksgröße	500 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.2.2.2 Wertermittlung

5.2.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

In der Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße liegt ein sanierungsbeeinflusster Kaufpreis für ein unbebautes Grundstück vor. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits vor dem Verkauf abgelöst. Dementsprechend ist anzunehmen, dass die durch die Sanierung bewirkten Qualitätsverbesserungen bereits bei der Kaufpreisfindung durch die Vertragsparteien wertmäßig Berücksichtigung gefunden haben. Eine Kaufpreisprüfung im Rahmen des § 153 BauGB i. V. m. § 144 BauGB fand daher nicht statt. Die Verwendung als Vergleichspreis zur Endwertqualität ist gerechtfertigt. Der Kauffall ist abgaben- und beitragsfrei.

Es liegen keine wertrelevanten Unterschiede in der Lage vor. Der vorhandene Unterschied im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) wird mit der Formel nach Seele ausgeglichen (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten liegen keine Kauffälle vor.

Kauffälle, unbebaut														
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 = 135,6	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	* Anmerkung
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		28.10.2009=100	Wert _{sp 7}	Anpassung nach Seele	Lageanpassungsfaktor			p		
Klingenberg Str.	123.000	570	215,79	06.02.14	1,65	123,7	236,55	225,80	1,0	1,0	225,80	1,0	225,80	
										Mittel:	225,80	1,0		
										Ausreißer > Mittel +	30%	293,54		
											30%	158,06		
										Mittel ohne Ausreißer:		225,80 €/m²		

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **225,80 EUR/m²**.

5.2.2.2.2 Komponentenverfahren

In Bewertungszone 2 ergibt sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

... Verbesserung der Wohnlage

Insbesondere durch den grundhaften Ausbau und der Umgestaltung der Zwickauer Straße, einschließlich der Kreuzung Bienertstraße/Zwickauer Straße, der Verringerung der Fahrbahnbreite, der Einteilung der Straße durch Parkbuchten, des Gehwegneubau und neuer Straßenbaumpflanzung sowie der Umgestaltung des Zwickauer Platzes mit Neugestaltung einer Spielplatzfläche hat sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Bewertungszone 2 deutlich verbessert.

Die Verbesserung des Ortsbildes, resultierend aus dem geförderten Abriss des Getreidespeichers (Bewertungszone 1), ist auch in der Bewertungszone 2 spürbar.

Durch geförderte Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken in Bewertungszone 2, insbesondere im Bereich zwischen dem Bahngelände und der Zwickauer Straße, wurden Innenhöfe entsiegelt und begrünt. Störende, nicht mehr genutzte Nebengebäude wurden entfernt. Die Hausbewohner nutzen die gestalteten Wohnhöfe heute gemeinschaftlich.

Das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinder- und Jugendeinrichtung Plauener Bahnhof), die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von einem weiteren öffentlich zugänglichen Kinderspielplatz in der Bienertstraße tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Die Umgestaltung des F.-C.-Weiskopf-Platzes und das dort mittlerweile gut etablierte Ortsteilzentrum für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen tragen ebenfalls zur Steigerung der Attraktivität des Sanierungsgebietes und zur Attraktivität der Bewertungszone 2 selbst bei.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer „einfachen bis mittleren“ Wohnlage auf eine „mittlere“ Wohnlage. Der Ausbau der Würzburger Straße „außerhalb der Sanierung“ gilt als mit berücksichtigt.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit der Hälfte des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 21,5 % (siehe 4.3.3.2) - also mit 10,8 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 132,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$132,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{10,8}{100} = \mathbf{14,26 \text{ EUR/m}^2}.$$

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 **4 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 25.06.2015 demnach zu

Zonaler Anfangswert	132,00 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	14,26 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	4,00 EUR/m ²
Zonaler Endwert Komponentenverfahren	150,26 EUR/m²

5.2.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Auf Grund der hohen Anzahl an Kauffällen wurden der Betrachtungszeitraum verkürzt und nur die aktuellen Kauffälle herangezogen.

Die Kauffälle Zwickauer Straße vom 28.04.2014 und die beiden Kauffälle Klingenberger Straße vom 01.10.2014 und vom 04.06.2015 liegen in der Bewertungszone 2 selbst. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits abgelöst. Dementsprechend ist anzunehmen, dass die durch die Sanierung bewirkten Qualitätsverbesserungen bereits bei der Kaufpreisfindung durch die Vertragsparteien wertmäßig Berücksichtigung gefunden haben. Eine Kaufpreisprüfung im Rahmen des § 153 BauGB i. V. m. § 144 BauGB fand daher nicht statt. Die Verwendung als Vergleichspreis zur Endwertqualität ist gerechtfertigt.

Die weiteren Kauffälle liegen in Vergleichsgebieten mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete in mittlerer Wohnlage mit geschlossener Bebauung. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone 2 zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Besonderes Augenmerk wurde auf den guten Zustand der öffentlichen Erschließungsanlagen und der guten Stellplatzsituation im Umfeld gelegt. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Vom zonalen Anfangswertgrundstück unterscheiden sich die Grundstücke lediglich im Maß der baulichen Nutzung, insbesondere liegen keine

wertrelevanten Unterschiede in der Lage vor. Der Ausgleich der Unterschiede in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 1,5	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =135,6	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Gehestr.	28.03.2013	1.187.500	390	390	4,00	1.166.474	1,02	194,21	133,52	114,3	1,0	1,0	160,39	ja	
Gehstr.	29.08.2013	844.000	430	430	2,76	590.918	1,43	226,08	174,48	118,6	1,0	1,0	201,99	ja	
Johann-Meyer-Str.	11.03.2014	930.000	330	330	3,32	641.220	1,45	237,08	172,09	124,6	1,0	1,0	189,63	ja	
Zwickauer Str.	28.04.2014	675.923	680	500	1,55	425.846	1,59	154,07	151,59	125,4	1,0	1,0	165,97	ja	abgelöst
Rietzstr.	04.07.2014	1.150.000	700	700	2,00	790.554	1,45	156,31	136,77	128,0	1,0	1,0	146,71	ja	
Würzener Str.	29.09.2014	807.500	570	570	1,92	723.560	1,12	113,12	100,75	129,7	1,1	1,0	117,32	ja	
Klingenberger Str.	01.10.2014	920.000	430	430	1,77	401.406	2,29	237,13	219,04	130,6	1,0	1,0	230,28	ja	abgelöst
Gehestr.	10.11.2014	1.520.000	420	420	4,93	1.588.442	0,96	207,26	135,16	131,4	1,0	1,0	141,23	ja	
Klingenberger Str.	04.06.2015	822.000	500	500	1,90	498.359	1,65	161,45	144,46	135,6	1,0	1,0	146,27	ja	abgelöst
Henricistr.	05.06.2015	85.000	210	210	3,32	184.327	0,46	94,94	68,92	135,6	1,0	1,0	69,78	ja	
Henricistr.	24.06.2015	520.000	290	290	2,59	402.192	1,29	231,17	182,52	135,6	1,0	1,0	184,81	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK											11,0		1.754,38		
													159,49	EUR/m²	
											30%		207,34		
											30%		111,64		
											Mittel ohne Ausreißer:		161,59	EUR/m²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **161,59 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, auch unter Berücksichtigung der Würzburger Straße, entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch 4.3.3.3). 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	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	im Wesentlichen Instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (6)	6,21	umfassende Modernisierung u. Instandsetzung (6)	5,71
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2), Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig (3)	2,14	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsmaßnahmen (2)	2,00
Nutzung (Objekt)	hohe Verdichtung und nicht ausreichende bauliche Nutzung (5)	5,14	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage (4) Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung (5)	4,64
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (4)	4,64	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)	5,00
	Summe:	18,13	Summe:	17,35
	Mittel:	4,53	Mittel:	4,34

Mit dem Wertepaar (4,53 | 4,34) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.3.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	132,00 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	4,53
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,34
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	14,6 % 19,27 EUR/m ²
zonaler Endwert Modell Niedersachsen	151,27 EUR/m²

5.2.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

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

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

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält das Gewicht „0,2“. Nach Ausschluss von Kaufpreisen wegen Besonderheiten stehen mit neun ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

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

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebaute Grundstücke	225,80 EUR/m ²	0	0,00 EUR/m ²
Komponentenverfahren	150,26 EUR/m ²	0,9	135,23 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	161,59 EUR/m ²	0,2	32,32 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	151,27 EUR/m ²	0,9	136,14 EUR/m ²
		2,0	303,70 EUR/m ²
		Ergebnis:	151,85 EUR/m ²

Der gewogene Vergleichswert von 151,85 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 2 – Zwickauer Straße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

151,50 EUR/m².

5.2.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 2 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.2.2) und des endgültigen zonalen Anfangswerts (5.2.1) zu

$$151,50 \text{ EUR/m}^2 - 132,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{19,50 \text{ EUR/m}^2.}}$$

Das Ergebnis ist frei von der Bodenwerterhöhung, die durch den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau der Würzburger Straße bewirkt worden ist.

5.3 Bewertungszone 3 – Klingenberger Straße

5.3.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.3.1.1 Qualitätsbestimmung

5.3.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 26.09.1990 lagen in der Bewertungszone 3 - Klingenberger Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude,
- Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- Mangel an öffentlichen PKW-Stellplätzen,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen.

5.3.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 gehören zur Bewertungszone 3 die Grundstücke Bienertstraße 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, Klingenberger Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 18a, Chemnitzer Straße 78a und Würzburger Straße 20.

Es sind die Flurstücke 1/1 (TF), 1/c, 1/d, 1/f, 69/5, 69/6, 69/h, 69/k, 69/u, 69/v, 71, 124, 126, 130, 153/1 (TF), 357, 358, 359, 360, 361/1, 361/2, 614 (TF), 615 (TF), 616 und 618/1 (TF) der Gemarkung Plauen betroffen (siehe Anlage 6).

Die Bewertungszone 3 ist vorwiegend geprägt durch zwei- bis viergeschossige Gebäude in offener Bauweise. Eine Ausnahme stellen die 5-geschossigen Wohnblöcke Klingenberger Straße 7-13 und Bienertstraße 20-22 dar.

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



21 - Klingenberg Straße vor der Sanierung - Anfangswertqualität



22 - Bienertstraße vor der Sanierung - Anfangswertqualität

5.3.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 3 – Klingenberg Straße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 26.09.1990, so als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 3 – Klingenberger Straße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
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)
Anzahl der Vollgeschosse	II-IV
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Grundstücksgröße	900 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend (abgesehen von der Würzburger Straße) ⁴⁵
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.3.1.2 Wertermittlung

5.3.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone 3 selbst keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücken vor. Allerdings können aus mehreren Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke angegeben werden. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise, einer ähnlichen Bebauungsstruktur und vergleichbarem Bodenrichtwertniveau. Die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlichen mangelhaften Zustand auf wie in der Bewertungszone 3. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Anfangswertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung auf, insbesondere liegen keine wertrelevanten Lageunterschiede vor. Die Abweichungen in der GFZ werden mit der Formel nach Seele ausgeglichen (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Kapitel 4.3.2.5).

⁴⁵ Die Einschränkung erfolgt vorsorglich, da die Würzburger Straße „außerhalb der Sanierung“ ausgebaut wurde. In der Wertermittlung wird dieser Umstand erst bei der endgültigen Bemessung des zonalen Anfangswerts gewürdigt (Abschnitt 5.3.1.3).

Kauffälle, unbebaut															
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							* Anmerkung
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 =122,5 Wert _{Sp 3} x 122,5	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		28.10.2009=100	Wert _{Sp 7}	Anpassung nach Sekle	Lageanpassungsfaktor						
	Herweghstr.	72.600	710	102,25	30.11.09	0,80	101,2	123,78	123,78	1,0	1,0	123,78	1,0	123,78	
Herweghstr.	80.000	690	115,94	19.05.10	0,31	102,0	139,24	249,29	1,0	1,0	249,29		-		
Weidentalstr.	60.000	720	83,33	19.05.10	0,92	102,0	100,08	93,55	1,0	1,0	93,55	1,0	93,55		
Oskar-Mai-Str.	38.000	547	69,47	04.08.10	1,43	102,3	83,19	64,86	1,0	1,0	64,86		-		
Oskar-Mai-Str.	75.000	990	75,76	16.11.10	0,80	102,7	90,36	90,36	1,0	1,0	90,36		-		
Pietzschstr.	80.000	800	100,00	06.08.11	0,80	103,6	118,24	118,24	1,0	1,0	118,24	1,0	118,24		
Klopstockstr.	65.000	750	86,67	27.10.11	0,97	103,8	102,28	93,32	1,0	1,0	93,32	1,0	93,32		
Hörigstr.	85.000	814	104,42	06.05.12	1,36	104,4	122,53	97,30	1,0	1,0	97,30	1,0	97,30		
Auf der Scheibe	185.000	770	240,26	21.11.13	1,00	111,7	263,49	237,14	1,0	1,0	237,14		-		
Rennersdorfer Str.	233.000	834	279,38	16.09.14	1,66	118,3	289,30	144,65	1,0	1,0	144,65	1,0	144,65		
										Mittel:	131,25	6,0			
										Ausreißer > Mittel +	30%	170,62			
										Ausreißer > Mittel -	30%	91,87			
										Mittel ohne Ausreißer:	111,81 €/m²				
Standardabweichung des Mittels: +/- 8,46 €/m²															

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **111,81 EUR/m²**.

5.3.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Der für die Bewertungszone 3 maßgebliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
19.04.1994	400 / 204,52	1,5 M/W
01.10.1995	400 / 204,52	1,5 M/W
01.01.1997	350 / 178,95	1,5 M/W 21
01.01.1999	300 / 153,39	1,5 M/W 21
01.01.2005	100	W 0,8 II/III 21
29.08.2005	-	-
01.01.2009	90	W 0,8 II/III 21
28.10.2009	90	W 0,8 II/III 21

Für das Bodenrichtwertgrundstück wurden zuletzt die Grundstücksmerkmale Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, Wohnbaufläche W, Zahl der Vollgeschosse II-III und der Grundstückstyp 21 angegeben. Der Grundstückstyp 21 erfasst die Merkmale Geschossbau, offene Bauweise, Grundstücksgröße 600-900 m² sowie Grundstücksbreite 25 m und Grundstückstiefe 35 m. Demgegenüber wird das zonale Anfangswertgrundstück mit den Grundstücksmerkmalen GFZ 0,8, Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet WA, Mehrfamilienhäuser MFH, Zahl der Vollgeschosse II-IV, offene Bauweise (o) und Grundstücksgröße 900 m² beschrieben. Genauer bestimmt werden die Art der baulichen Nutzung, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundstücksgröße. Auf die weiteren Angaben zum Grundstück wird verzichtet.

Mit der Überarbeitung der Merkmale trägt der Gutachterausschuss den örtlichen Gegebenheiten der neu geschaffenen Bewertungszone 3 und § 10 Abs. 2 ImmoWertV Rechnung (s. Abschnitt 4.2). Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, Stand 28.10.2009, stimmen hinreichend mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 3 – Klingenberg Straße überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert bedarf lediglich 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. Abschnitt 4.3.2.5).

Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität zu

$$90 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{122,5 [\text{Index } 25.06.2015]}{100 [\text{Index } 28.10.2009]} = \mathbf{110,25 \text{ EUR/m}^2}$$

5.3.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone 3 selbst keine sanierungsunbeeinflussten Kauffälle vor. Allerdings können aus mehreren Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke herangezogen werden. Auf Grund der hohen Anzahl an Kaufpreisen wird der Auswertzeitraum verkürzt. Es werden nur die aktuellen Kaufpreise (2013 bis 2015) verwendet.

Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise, einer ähnlichen Bebauungsstruktur und vergleichbarem Bodenrichtwertniveau. Die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlich mangelhaften Zustand auf wie in der Bewertungszone 3. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Anfangswertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) auf, insbesondere liegen keine wertrelevanten Lageunterschiede vor. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Kapitel 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 0,8	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =122,5	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Weidenthalstr.	26.02.2013	530.000	650	650	1,08	463.534	1,14	106,70	92,87	105,8	1,0	1,0	107,53	ja	
Roquettestr.	28.03.2013	500.000	690	690	1,01	353.532	1,41	141,99	127,23	106,5	1,0	1,0	146,34	ja	
Weidenthalstr.	03.05.2013	880.000	1.190	1.190	1,02	838.571	1,05	95,45	85,15	107,8	1,0	1,0	96,76	ja	
Weidenthalstr.	08.05.2013	1.370.000	1.500	1.500	0,97	1.167.257	1,17	104,25	95,11	107,8	1,0	1,0	108,08	ja	
Pietzschstr.	21.11.2013	165.000	780	780	1,05	205.148	0,80	92,80	81,75	111,7	1,0	1,0	89,66	ja	
Weidenthalstr.	10.12.2013	320.000	770	770	1,44	272.459	1,17	128,47	99,92	112,4	1,0	1,0	108,90	ja	
Hörigstr.	03.03.2014	595.000	620	620	0,93	381.021	1,56	134,78	125,36	114,3	1,0	1,0	134,36	ja	
Hörigstr.	25.03.2014	1.059.150	880	830	1,03	935.254	1,13	102,72	91,25	114,3	1,0	1,0	97,79	ja	
Rennersdorfer Str.	22.05.2014	495.000	760	760	1,43	521.338	0,95	123,50	96,30	115,7	1,0	1,0	101,95	ja	
Zöllmener Str.	01.07.2014	918.000	810	810	1,17	652.631	1,41	138,32	116,45	117,0	1,0	1,0	121,92	ja	
Weidenthalstr.	02.09.2014	840.000	740	740	1,47	860.708	0,98	109,37	84,44	118,3	1,0	1,0	87,44	ja	
Wilhelm-Müller-Str.	10.09.2014	320.000	690	690	0,96	295.097	1,08	102,60	94,05	118,3	1,0	1,0	97,39	ja	
Hörigstr.	14.10.2014	1.115.160	2.090	1.100	1,29	864.021	1,29	132,35	107,22	118,9	1,0	1,0	110,46	ja	
Pietzschstr.	29.10.2014	665.000	880	880	0,85	649.164	1,02	105,06	101,97	118,9	1,0	1,0	105,06	ja	
Pietzschstr.	30.10.2014	135.000	830	830	0,90	200.420	0,67	71,02	67,07	118,9	1,0	1,0	69,11	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK												15,0	1.582,76		
												gewichtetes Mittel:		105,52	EUR/m²
												Ausreißer > Mittel + 30%	137,17		
												Ausreißer > Mittel - 30%	73,86		
												Mittel ohne Ausreißer:		105,18	EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **105,18 EUR/m²**.

5.3.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Die Werthöhe für Bewertungszone 3 wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (4.3.2.4). Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 3 zum Stichtag 25.06.2015 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m ²	150	120	120	145	120	115	110	125,71

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **125,71 EUR/m²**.

5.3.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

5.3.1.3.1 Würdigung der herangezogenen Verfahren

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält das Gewicht „0,9“. Die Anzahl der nach Ausschluss von Kaufpreisen wegen Besonderheiten verbleibenden sechs Vergleichspreise ist ausreichend. Die Streuung ist moderat. Allerdings stammen die Kauffälle aus relativ weit entfernten Vergleichsgebieten.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „0,8“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Allerdings mussten die Grundstücksmerkmale überarbeitet und auf eine neue Bewertungszone bezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält das höchstmögliche Gewicht von „0,4“. Die Anzahl der Vergleichspreise von vierzehn ist ausreichend. Die Streuung um den Mittelwert ist recht homogen.

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

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	111,81 EUR/m ²	0,9	100,63 EUR/m ²
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	110,25 EUR/m ²	0,8	88,20 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	105,18 EUR/m ²	0,4	42,07 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	125,71 EUR/m ²	0,3	37,71 EUR/m ²
		2,4	268,61 EUR/m ²
		Ergebnis:	111,92 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 111,92 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **vorläufige zonale Anfangswert** der Bewertungszone 3 – Klingenberger Straße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

112,00 EUR/m².

5.3.1.3.2 Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus

Der vorläufige zonale Anfangswert ist sachgerecht nach der gesetzlichen Fiktion des § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt worden. Danach wurde der am Qualitätsstichtag 26.09.1990 angetroffene desolate Zustand der in der Bewertungszone gelegenen Straßen den Wertermittlungsverfahren bzw. der Auswahl der Vergleichspreise zugrunde gelegt. Der bereits im Jahre 1991 „außerhalb der Sanierung“ noch vor Erlass der Sanierungssatzung durchgeführte Ausbau der Würzburger Straße blieb dabei unberücksichtigt. Die aus diesem Ausbau folgende Bodenwerterhöhung ist jedoch dem zonalen Anfangswert zuzurechnen, denn es dürfen ausschließlich nur sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen „abgeschöpft“ werden.

Der betroffene Abschnitt der Würzburger Straße – er begrenzt die Bewertungszone im nördlichen Bereich – nimmt von Umfang her allerdings nur einen untergeordneten Anteil von unter 10 % an den Straßen der Bewertungszone 3 ein. Außerdem liegt der Ausbau der Straße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 schon 24 Jahre zurück.⁴⁶ Eine merkbare Beeinflussung des zonalen Anfangswerts der Bewertungszone kann daher – auch aufgrund der Randlage der Straße – ausgeschlossen werden. Damit ergibt sich der endgültige zonale Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

112,00 EUR/m².

⁴⁶ Zum Wertermittlungstichtag errechnet sich für die Straße bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von höchstens 50 Jahren eine lineare Alterswertminderung von knapp 50 Prozent (24 Jahre/50 Jahre).

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 Bewertungszone 3 - Klingenberger Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

... Vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Förderung der Baumaßnahme am Gebäude Bienertstraße 18 des privaten Eigentümers mit dem Ergebnis des Erhalts der denkmalgeschützten Bausubstanz und des verbesserten äußeren Erscheinungsbildes. Die Erneuerung war Anstoß für weitere Gebäudesanierungen im Gebiet.
- Einzelförderung einer Abbruchmaßnahme auf einem privaten Grundstück in Bewertungszone 3.
- Grundhafter Ausbau der Klingenberger Straße mit Fahrbahnerneuerung in Asphalt, Pflasterung der Gehwege mit Betonpflaster, barrierefreier Ausbau der Kreuzungsbereiche mit Bordsteinabsenkungen, Austausch der Straßenentwässerung und öffentlichen Beleuchtung.
- Neugestaltung der Bienertstraße durch Wechsel des Fahrbahnbelages in Asphalt, Pflasterung der Gehwege mit Betonsteinen, barrierefreier Ausbau der Kreuzungsbereiche mit Bordsteinabsenkungen, Austausch der Straßenentwässerung und öffentlichen Beleuchtung
- Umgestaltung und Aufwertung des Zwickauer Platzes mit Neugestaltung der Spielplatzfläche; Abriss der alten und Neubau einer modernen, kunstvoll gestalteten Trafostation; Errichtung von Sitzgelegenheiten und Fahrradständer.
- Errichtung eines ruhig gelegenen Kleinkinderspielplatzes in einer Baulücke der Bienertstraße.

... Gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung weiterer 15 Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer im Sanierungsgebiet.
- Förderung von insgesamt 36 Abbrüchen im Sanierungsgebiet, Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen, sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer.
- Teilförderung der Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung im ehemaligen Plauener Bahnhof und für das Rathaus Plauen.
- Gestaltung des Uferbereiches der Weißeritz als Promenade für die Bevölkerung mit Sitzgelegenheiten und Bewegungselementen sowie einer Gräser- und Staudenbepflanzung.

- Umgestaltung und Aufwertung des F.-C.-Weiskopf-Platzes, inklusive Straßen, zu einem attraktiven öffentlichen Grünbereich.
- Grundhafter Ausbau der Würzburger Straße „außerhalb der Sanierung“.⁴⁷

5.3.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 3 ist in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Planungsrechtlich handelt es sich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB), von dem lediglich die Grundstücke Bienertstraße 16, 18, 20 und 22 ausgenommen sind. Sie liegen nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Dresden-Plauen Nr. 1 F.-C.-Weiskopf-Platz, welcher am 17.12.1998 in Kraft getreten ist (s. Anlage 3). Für die betreffenden Grundstücke wird im Wesentlichen der Bestand festgeschrieben. Die überbaubare Grundstücksfläche greift etwas darüber hinaus. Statt der im Bebauungsplan zwischen Bienertstraße 18 und 20 vorgesehenen Einzelhausbebauung ist ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz eingeordnet worden.

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten bzw. zu verbessern. Zum Wertermittlungstichtag stellen sich Bewertungszone 3 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar.

Die Bewertungszone 3 selbst hat insbesondere durch den grundhaften Ausbau der Klingenberger Straße, der Neugestaltung der Bienertstraße einschließlich der Einrichtung des dortigen Kleinkinderspielplatzes an Attraktivität gewonnen. Die Umgestaltung des Zwickauer Platzes und die Etablierung des F.-C.-Weiskopf-Platzes als Ortsteilzentrum für Handels- und Dienstleistungsunternehmen, die auch die Versorgung des Gebiets sicherstellen, haben zusätzlich zu einer erhöhten Wohnqualität geführt. Dadurch hat sich die Bewertungszone 3 (wie das gesamte Sanierungsgebiet) als Wohnlage gut etabliert. „Außerhalb der Sanierung“ ist die die Bewertungszone im Norden begrenzende Würzburger Straße grundhaft ausgebaut worden.

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

⁴⁷ Der „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Ausbau der Würzburger Straße ist – wie beim zonalen Anfangswert – auch bei der Ermittlung des zonalen Endwerts zu berücksichtigen. Dieser stellt auf den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung ab.



23 - Klingenberger Straße, 2015 - Endwertqualität



24 - Spielplatz Bienertstraße - Endwertqualität

5.3.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 3 - Klingenberger Straße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 25.06.2015 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 3 - Klingenberger Straße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
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-IV
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Grundstücksgröße	900 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 Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone 3 und aus Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor.

Der Kauffall Bienertstraße vom 20.01.2010 liegt in Bewertungszone 3 selbst. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits abgelöst. 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 war somit entbehrlich. Die Verwendung als Vergleichspreis zur Endwertqualität ist gerechtfertigt.

Die weiteren Kauffälle liegen in Vergleichsgebieten mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise und einer ähnlichen Bebauungsstruktur. Die Straßen und Gehwege sind saniert. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Endwertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) auf, insbesondere liegen keine wertrelevanten Lageunterschiede vor.

Die Unterschiede in der GFZ werden mit der Formel nach Seele ausgeglichen (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Kapitel 4.3.2.5).

Kauffälle, unbebaut														
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 = 122,5	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Ge-wicht	Werte-tabelle ohne Aus-reißer	* Anmerkung
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	GFZ	28.10.2009=100	Wert _{Sp 7}	Anpassung nach Scale	Lageanpassungsfaktor			p		
Bienertstr.	82.500	970	85,05	20.01.10	0,56	101,5	102,65	124,64	1,0	1,0	124,64	1,0	124,64	
Weistropfer Str.	174.000	660	263,64	05.08.14	1,20	117,6	274,62	228,85	1,0	1,0	228,85		-	
Am Lehnberg	75.000	780	96,15	23.03.15	0,80	121,5	96,95	96,95	1,0	1,0	96,95		-	
											Mittel:	150,15	1,0	
											Ausreißer > Mittel +	30%	195,19	
												30%	105,10	
											Mittel ohne Ausreißer:		124,64 €/m²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **124,64 EUR/m²**.

5.3.2.2.2 Komponentenverfahren

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

... Verbesserung der Wohnlage

Insbesondere durch den grundhaften Ausbau der Klingenberger Straße mit Fahrbahnerneuerung, der Neugestaltung der Bienertstraße einschließlich der Errichtung des Kleinkinderspielfeldes sowie der Umgestaltung des Zwickauer Platzes mit Neugestaltung einer weiteren Spielfeldfläche, Sitzgelegenheiten und Fahrradständern hat sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Bewertungszone 3 deutlich verbessert.

Das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinder- und Jugendeinrichtung Plauener Bahnhof), die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Etablierung des F.-C.-Weiskopf-Platzes als Ortsteilzentrum für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer „einfachen bis mittleren“ Wohnlage auf eine „mittlere“ Wohnlage. Der Ausbau der Würzburger Straße „außerhalb der Sanierung“ gilt als mit berücksichtigt.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit der Hälfte des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 21,5 % (siehe 4.3.3.2) - also mit 10,8 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem zonalen Anfangswert von 112,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$112,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{10,8}{100} = \mathbf{12,10 \text{ EUR/m}^2}.$$

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 **4 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 Wertermittlungstichtag 25.06.2015 demnach zu

Zonaler Anfangswert	112,00 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	12,10 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	4,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	128,10 EUR/m²

5.3.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Auf Grund der hohen Anzahl an Kauffällen wurden der Betrachtungszeitraum verkürzt und nur die aktuellen Kauffälle herangezogen.

Der Kauffall Bienertstraße vom 12.03.2014 liegt in der Bewertungszone 3 selbst. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits abgelöst. Dementsprechend ist anzunehmen, dass die durch die Sanierung bewirkten Qualitätsverbesserungen bereits bei der Kaufpreisfindung durch die Vertragsparteien wertmäßig Berücksichtigung gefunden haben. Eine Kaufpreisprüfung im Rahmen des § 153 BauGB i. V. m. § 144 BauGB fand daher nicht statt. Die Verwendung als Vergleichspreis zur Endwertqualität ist gerechtfertigt.

Die Vergleichsgebiete sind von vergleichbarer städtebaulicher Struktur. Dabei handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise und einer ähnlichen Bebauungsstruktur. Insbesondere die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlichen sanierten Zustand auf wie die Grundstücke in Bewertungszone 3 zur Endwertqualität. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Endwertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) auf. Der Ausgleich der in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 0,8	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =122,5	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Steinbacher Str.	17.12.2013	293.000	970	970	1,18	311.796	0,94	92,21	77,37	112,4	1,00	1,0	84,32	ja	
Bienertstr.	12.03.2014	495.000	960	960	0,75	273.845	1,81	175,57	181,42	114,3	1,00	1,0	194,44	ja	
Homiliusstr.	23.07.2014	420.000	620	620	0,96	391.602	1,07	110,64	101,42	117,0	1,00	1,0	106,19	ja	
Roquettestr.	18.08.2014	638.567	946	750	1,09	501.257	1,27	133,92	116,11	117,6	1,00	1,0	120,94	ja	
Hühndorfer Str.	29.08.2014	956.154	1.160	1.160	1,10	722.036	1,32	171,60	148,20	117,6	1,00	1,0	154,38	ja	
Wilhelm-Raabe-Str.	03.12.2014	765.000	880	880	0,94	603.123	1,27	123,06	113,90	120,2	1,00	1,0	116,08	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK												6,0	776,34		
												gewichtetes Mittel:		129,39	EUR/m²
												Ausreißer > Mittel +	30%	168,21	
												Ausreißer > Mittel -	30%	90,57	
												Mittel ohne Ausreißer:		124,40	EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **124,40 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, auch unter Berücksichtigung der Würzburger Straße, entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch 4.3.3.3). 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	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (5)	5,36	mittlere Modernisierung und Instandsetzung (5)	5,14
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	2,14	einzelne Maßnahmen (1) gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	1,57
Nutzung (Objekt)	Geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3)	3,14	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)	3,29
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig (4) Infrastruktur insgesamt verbesserungsbedürftig (5)	4,43	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)	5,14
	Summe:	15,07	Summe:	15,14
	Mittel:	3,77	Mittel:	3,79

Mit dem Wertepaar (3,77 | 3,79) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.3.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	112,00 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	3,77
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,79
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	11,8 % 13,22 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	125,22 EUR/m²

5.3.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Es ist nur ein Vergleichspreis verwendbar.

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

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichsverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Die Anzahl der Vergleichspreise von vier ist nicht ausreichend, die Streuung nicht unerheblich.

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

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichsverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	124,64 EUR/m ²	0,1	12,46 EUR/m ²
Komponentenverfahren	128,10 EUR/m ²	0,9	115,29 EUR/m ²
Vergleichsverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	124,40 EUR/m ²	0,1	12,44 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	125,22 EUR/m ²	0,9	112,70 EUR/m ²
		2,0	252,89 EUR/m ²
		Ergebnis:	126,45 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 126,45 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 3 – Klingenberger Straße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

126,00 EUR/m².

5.3.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 3 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.3.2) und des zonalen Anfangswerts (5.3.1) zu

$$112,00 \text{ EUR/m}^2 - 126,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{14,00 \text{ EUR/m}^2}}.$$

Das Ergebnis ist frei von Bodenwerterhöhungen, die durch den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau des in der Bewertungszone befindlichen Abschnitts der Würzburger Straße bewirkt worden ist.

5.4 Bewertungszone 4 – Chemnitzer Straße

5.4.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.4.1.1 Qualitätsbestimmung

5.4.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 26.09.1990 lagen in der Bewertungszone 4 - Chemnitzer Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen folgende städtebauliche Missstände vor:

- Bebauung der gewerblich genutzten Grundstücke Ecke Würzburger Straße mit Baracken oder flachen Gewerbebauten,
- bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude,
- starke Versiegelung privater Grundstücke,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechendem Lärm- und Staubimmissionen.

5.4.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 gehören zur Bewertungszone 4 die Grundstücke Chemnitzer Straße 68 und 70, 72, 76, 76a, 78, 78a, 80, 82, 84 und Bienertstraße 24.

Es handelt sich um die Flurstücke 1/1 (TF), 106/1, 106/2, 146/11, 146/12, 146/13, 146/14, 146/8, 146c, 149/1, 149/2, 150/8, 150/9, 152/3, 152/4, 152/f, 152/g, 153/1 (TF), 153/2, 153/5, 153/18, 166/a, 167/a, 615 (TF) und 618/1, 620 (TF) der Gemarkung Plauen (siehe Anlage 6).

Die Bewertungszone wird im südwestlichen Bereich vorwiegend mit zwei- oder dreigeschossigen Gebäude in offener Bauweise genutzt. Dabei handelt es sich um Einfamilienhäuser sowie um kleinere Mehrfamilienhäuser, teilweise mit Büronutzung und in der Chemnitzer Straße 84 mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Im nordöstlichen Bereich wird die Bewertungszone ebenfalls gewerblich genutzt.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet. 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.



25 - Chemnitzer Straße, um 1991



26 - Chemnitzer Straße, 1996 - Anfangswertqualität

5.4.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 4 – Chemnitzer Straße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 26.09.1990 so, als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 4 – Chemnitzer Straße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„einfach bis mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Einfamilienhäuser (EFH)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Bauweise	Einzelhäuser (eh)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,9
Grundstücksgröße	900 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	Fließender Verkehr - gut ⁴⁸ Ruhender Verkehr - ausreichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei (ebf)

5.4.1.2 Wertermittlung

5.4.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone selbst keine Kauffälle vor. Allerdings können die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets angegeben werden. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise, einer ähnlichen Bebauungsstruktur, vergleichbarem Bodenrichtwertniveau und ähnlichen städtebaulichen Missständen, die sich in einem inhomogenen und desolaten Umfeld wie in der Bewertungszone 4 zeigen. Die Vergleichsgrundstücke liegen ebenfalls an zwar asphaltierten, aber durch Verkehrslärm beeinträchtigten Straßen. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Anfangswertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) sowie in einem Fall einen geringfügigen Lageunterschied auf.

Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Der Lageunterschied wird sachverständig ausgeglichen. Die allgemeinen Wertverhältnisse

⁴⁸ Die Wertung der Erschließungsanlagen schließt den „außerhalb der Sanierung“ durchgeführten Ausbau der Chemnitzer Straße (1997) und Würzburger Straße (1991) mit ein. Dementsprechend findet der Ausbau wertmäßig auch im zonalen Anfangswert Berücksichtigung.

am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Kapitel 4.3.2.5).

Kauffälle, unbebaut														
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 =122,5	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht p	Wertetabelle ohne Ausreißer	
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		28.10.2009=100	Wert Sp 3 x 122,5	0,9	Lageanpassungsfaktor					
								Wert Sp 7	Anpassung nach Scale					
Kesselsdorfer Str.	39.540	910	43,45	02.05.12	0,43	104,4	50,98	78,85	1,0	1,0	78,85		-	
Overbeckstr.	192.970	710	271,79	22.04.13	0,61	107,1	310,87	384,76	0,9	1,0	346,29		-	
Kesselsdorfer Str.	74.000	775	95,48	14.10.13	0,90	111,1	105,28	105,28	1,0	1,0	105,28	1,0	105,28	
Kesselsdorfer Str.	41.000	500	82,00	22.05.14	0,78	115,7	86,82	93,50	1,0	1,0	93,50	1,0	93,50	
Kesselsdorfer Str.	30.000	920	32,61	12.11.14	1,22	119,6	33,40	29,02	1,0	1,0	29,02		-	
										Mittel:	130,59	2,0		
										Ausreißer > Mittel +	30%	169,76		
										Ausreißer > Mittel -	30%	91,41		
										Mittel ohne Ausreißer:		99,39 €/m²		
Standardabweichung des Mittels: +/- 5,89 €/m²														

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **99,39 EUR/m²**.

5.4.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Der für die Bewertungszone 4 - Chemnitzer Straße maßgebliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
19.04.1994	400 / 204,52	1,5 M/W
01.10.1995	400 / 204,52	1,5 M/W
01.01.1997	350 / 178,95	1,5 M/W 21
01.01.1999	300 / 153,39	1,5 M/W 21
01.01.2005	90	M/G
29.08.2005	-	-
01.01.2009	90	M/W II/III 21 1,2
28.10.2009	90	M/W II/III 21 1,2

Für das sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwertgrundstück wurden zuletzt die Grundstücksmerkmale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, gemischte Baufläche/Wohnbaufläche M/W, Zahl der Vollgeschosse II/III und der Grundstückstyp 21 angegeben. Der Grundstückstyp 21 erfasst die Merkmale Geschossbau, offene Bauweise, Grundstücksgröße 600-900 m² sowie Grundstücksbreite 25 m und Grundstückstiefe 35 m. Demgegenüber wird das zonale Anfangswertgrundstück mit den Grundstücksmerkmalen GFZ 0,9, Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet WA, Mehrfamilienhäuser MFH, Einfamilienhäuser (EFH), Zahl der Vollgeschosse II-III, Einzelhäuser eh und Grundstücksgröße 900 m² beschrieben. Geändert bzw. genauer bestimmt werden Geschossflächenzahl, die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise bzw. Anbauart sowie die Grundstücksgröße. Auf die weiteren Angaben zum Grundstück wird verzichtet. Mit der Überarbeitung der Merkmale trägt der Gutachterausschuss den örtlichen Gegebenheiten der neu geschaffenen Bewertungszone 4 und § 10 Abs. 2 ImmoWertV Rechnung (s. Abschnitt 4.2). Die Änderungen haben – abgesehen vom Unterschied im Maß der baulichen Nutzung – keine weiteren Auswirkungen auf den Wert. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem zonalen Anfangswertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner – atypisch genutzter – Grundstücke wie die im nordöstlichen Bereich anzutreffende gewerbliche Nutzung ergeben können, ändern an dieser Feststellung nichts. Des Weiteren wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass der Zustand des zonalen Anfangswertgrundstücks durch den „außerhalb der Sanierung“ durchgeführten Ausbau der Chemnitzer Straße und der Würzburger Straße mitbestimmt wird.

Der Unterschied im Maß der baulichen Nutzung zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertgrundstück (GFZ 1,2) und dem zonalen Anfangswertgrundstück (GFZ 0,9) wird mit der im Abschnitt 4.3.3.2 angegebenen Formel nach Seele – ausgehend vom sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert von 90,00 EUR/m² - berücksichtigt:

$$\begin{aligned}
 &90,00 \text{ EUR/m}^2 + \left(90,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1}{2} \times \frac{0,9 - 1,2}{1,2} \right) = \\
 &= 90 \text{ EUR/m}^2 - 11,25 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{78,75 \text{ EUR/m}^2}.
 \end{aligned}$$

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für de Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Kap. 4.3.2.5):

$$78,75 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{122,5 [\text{Index 25.06.2015}]}{100 [\text{Index 28.10.2009}]} = \mathbf{96,47 \text{ EUR/m}^2}$$

Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität zu

96,47 EUR/m².

5.4.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone 4 keine sanierungsunbeeinflussten Kauffälle vor. Allerdings lassen sich aus mehreren Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets die in der folgenden Tabelle zusammengestellten Kaufpreise für bebaute Grundstücke angeben. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise, einer ähnlichen Bebauungsstruktur, vergleichbarem Bodenrichtwertniveau und ähnlichen städtebaulichen Missständen, die sich in einem inhomogenen und desolaten Umfeld wie in der Bewertungszone 4 zeigen. Die Vergleichsgrundstücke liegen ebenfalls an zwar asphaltierten, aber durch Verkehrslärm beeinträchtigten Straßen. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Anfangswertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und bei zweien geringfügige Unterschiede in der Lage auf. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die Lageunterschiede werden sachverständig ausgeglichen. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für de Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 0,9	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =122,5	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Winterbergstr.	03.02.2010	120.000	890	890	0,85	193.372	0,62	60,67	62,45	101,6	1,0	1,0	75,30	ja	
Kesselsdorfer Str.	11.06.2010	65.000	200	200	0,80	91.189	0,71	40,04	42,55	102,1	1,0	1,0	51,05	ja	
Leipziger Str.	28.06.2010	320.000	442	442	1,03	195.293	1,64	213,20	199,75	102,1	1,0	1,0	239,66	ja	
Kesselsdorfer Str.	28.07.2010	49.260	898	750	0,70	83.291	0,59	31,51	36,01	102,2	1,0	1,0	43,16	ja	
Kesselsdorfer Str.	02.09.2010	43.000	760	760	0,29	59.921	0,72	28,51	58,50	102,5	1,0	1,0	69,91	ja	
Kesselsdorfer Str.	23.09.2010	165.000	490	490	0,93	221.375	0,75	45,90	45,16	102,5	1,0	1,0	53,97	ja	
Bahnhofstr.	11.11.2010	395.000	771	771	0,67	351.612	1,12	61,82	72,44	102,7	1,0	1,0	86,40	ja	
Bahnhofstr.	23.03.2011	549.543	837	750	1,11	567.824	0,97	86,57	78,38	103,1	1,0	1,0	93,13	ja	
Lockwitztalstr.	07.10.2011	210.000	1.150	1.150	0,66	385.778	0,54	59,40	70,20	103,8	1,0	1,0	82,85	ja	
Leipziger Str.	13.09.2013	174.500	438	438	0,56	166.621	1,05	86,57	112,85	110,4	1,0	1,0	125,22	ja	
Bahnhofstr.	29.11.2013	450.000	720	720	1,16	425.212	1,06	97,79	86,83	111,7	1,0	1,0	95,22	ja	
Lockwitztalstr.	03.12.2013	320.000	2.163	2.163	0,49	610.579	0,52	57,20	81,13	112,4	1,0	1,0	88,42	ja	
Overbeckstr.	22.01.2014	295.614	1.877	800	0,82	197.490	1,50	120,00	125,85	113,0	0,9	1,0	122,79	ja	
Overbeckstr.	24.11.2014	431.276	1.389	750	0,58	324.646	1,33	106,40	135,75	119,6	0,9	1,0	125,14	ja	
Kesselsdorfer Str.	22.12.2014	97.500	550	550	0,42	145.940	0,67	73,70	115,81	120,2	1,0	1,0	118,03	ja	
Lockwitztalstr.	22.06.2015	313.710	1.905	1.000	0,42	282.014	1,11	122,10	191,87	122,5	1,0	1,0	191,87	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK												16,0	1.662,12		
												gewichtetes Mittel:		103,88	EUR/m²
												Ausreißer > Mittel +	30%	135,05	
												Ausreißer > Mittel -	30%	72,72	
												Mittel ohne Ausreißer:		101,25	EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **101,25 EUR/m²**.

5.4.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Die Werthöhe für Bewertungszone 4 wurde zur Sicherheit mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (s. Kap. 4.3.2.4). Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 4 zum Stichtag 25.06.2015 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m²	130	110	100	115	100	110	100	109,29

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **109,29 EUR/m²**.

5.4.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstückes erhält das Gewicht von „0,2“. Es stehen nach Ausschluss von Kaufpreisen wegen Besonderheiten nur zwei Vergleichspreise zur Verfügung.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „0,8“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Allerdings mussten die Grundstücksmerkmale überarbeitet und auf eine geänderte Bewertungszone bezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält das höchstmögliche Gewicht von „0,4“. Die Anzahl der Vergleichspreise ist mit zehn mehr als ausreichend.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Einzelschätzungen sind sehr homogen. Nur eine Schätzung weicht etwas ab.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	99,39 EUR/m ²	0,2	19,88 EUR/m ²
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	96,47 EUR/m ²	0,8	77,18 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	101,25 EUR/m ²	0,4	40,50 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	109,29 EUR/m ²	0,4	43,72 EUR/m ²
		1,8	181,27 EUR/m ²
		Ergebnis:	100,71 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 100,71 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Anfangswert** der Bewertungszone 4 – Chemnitzer Straße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

101,00 EUR/m².

Der zonale Anfangswert berücksichtigt die durch den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau der Chemnitzer Straße und der Würzburger Straße veranlasste Verbesserung des Erschließungszustandes respektive Bodenwerterhöhung. Dies wird durch die entsprechende Auswahl der Vergleichspreise und die Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks sichergestellt.

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 Bewertungszone 4 - Chemnitzer Straße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

... Vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung der privaten Baumaßnahme am Gebäude Chemnitzer Straße 82 mit dem Ergebnis der Erhaltung des Ortbildes. Die Erneuerung war Anstoß für weitere Gebäudesanierungen im Gebiet.
- Einzelförderung von zwei Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken in Bewertungszone 4, dadurch Entsiegelung von Flächen auf privaten Grundstücken.

... Gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Förderung von weiteren 15 Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer im Sanierungsgebiet.
- Förderung von 36 Abbrüchen im Sanierungsgebiet.
- Teilförderungen der Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung im ehemaligen Plauener Bahnhof und für das Rathaus Plauen.
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen, sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer, durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Errichtung einer Tempo-30-Zone.
- Einrichtung von zwei öffentlich zugänglichen Kinderspielplätzen am Zwickauer Platz und an der Bienertstraße.
- Umgestaltung und Aufwertung des F.-C.-Weiskopf-Platzes, inklusive Straßen, zu einem attraktiven öffentlichen Grünbereich.
- Grundhafter Ausbau der Chemnitzer Straße und der Würzburger Straße „außerhalb der Sanierung“.⁴⁹

⁴⁹ Der „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Ausbau der Chemnitzer Straße und der Würzburger Straße ist – wie beim zonalen Anfangswert – auch bei der Ermittlung des zonalen Endwerts zu berücksichtigen. Dieser stellt auf den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung ab.

5.4.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 4 ist in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Planungsrechtlich handelt es sich weiterhin um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB), von dem lediglich das Eckgrundstück Bienertstraße 24 ausgenommen ist. Dieses liegt nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz, welcher am 17.12.1998 in Kraft getreten ist (s. Anlage 3). Der Bebauungsplan schreibt an Ort und Stelle im Wesentlichen den Bestand fest. Die überbaubare Grundstücksfläche greift etwas darüber hinaus.

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zum Wertermittlungstichtag stellen sich Bewertungszone 4 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar.

Die Bewertungszone 4 selbst hat durch die Aufwertung des gesamten Sanierungsgebietes an Attraktivität gewonnen. Die „außerhalb der Sanierung“ instandgesetzte Chemnitzer Straße besitzt wieder eine zentrale Gewerbefunktion innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, ohne dabei die bestehenden Wohngebäude verdrängt zu haben.

Die Ansiedlung des Verbrauchermarktes an der Chemnitzer Straße 68 verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig verschwanden dadurch die unansehnlichen und nicht mehr genutzten Baracken auf diesem Grundstück.

Ebenfalls „außerhalb der Sanierung“ ist die Würzburger Straße ausgebaut worden.⁵⁰

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

⁵⁰ Der „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Ausbau der Würzburger Straße ist – wie beim zonalen Anfangswert – auch bei der Ermittlung des zonalen Endwerts zu berücksichtigen. Dieser stellt auf den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung ab.



27 - Chemnitzer Straße, 2013 - Endwertqualität



28 - Chemnitzer Straße - Endwertqualität

5.4.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 4 - Chemnitzer Straße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 25.06.2015 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 4	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„einfach bis mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der baulichen Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Einfamilienhäuser (EFH)
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,9
Grundstücksgröße	900 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	fließender Verkehr - gut ruhender Verkehr - ausreichend (unverändert)
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.4.2.2 Wertermittlung

5.4.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 können aus der Bewertungszone selbst keine sanierungsbeeinflussten Kauffälle angegeben werden. Allerdings liegen die in der folgenden Tabelle aufgeführten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke aus Gebieten mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur vor. Die Kaufpreise liegen ebenfalls an von Verkehrslärm beeinträchtigten Straßen; insbesondere das Umfeld der Kauffälle legt jedoch eine Endwertqualität nahe. Die drei Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Endwertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und einer einen geringfügigen Lageunterschied auf.

Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Der Lageunterschied wird sachverständig ausgeglichen. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Kauffälle, unbebaut														
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 =122,5	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer	
						28.10.2009=100	Wert _{Sp 3} x 122,5	0,9	Lageanpassungsfaktor			p		
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ			Wert _{Sp 7}	Anpassung nach Seele						
Baudisinstr.	68.000	870	78,16	14.10.11	0,50	103,8	92,24	129,14	1,1	1,0	142,05	1,0	142,05	
Breitscheidstr.	46.492	427	108,88	29.06.12	0,47	104,5	127,64	186,02	1,0	1,0	186,02	1,0	186,02	
Rankestr.	37.100	428	86,68	16.07.12	0,50	104,6	101,52	142,12	1,0	1,0	142,12	1,0	142,12	
										Mittel:	156,73	3,0		
										Ausreißer > Mittel +	30%	203,75		
										Ausreißer > Mittel -	30%	109,71		
										Mittel ohne Ausreißer:		156,73 €/m²		
Standardabweichung des Mittels: +/- 14,64 €/m²														

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **156,73 EUR/m²**.

5.4.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Bewertungszone 4 ergibt sich nach dem Komponentenverfahren – auch unter Berücksichtigung des „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbaus der Chemnitzer Straße und Würzburger Straße – lediglich ein allgemeiner Sanierungsvorteil. Eine Verbesserung der Wohnlage ist sanierungsbedingt nicht eingetreten. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich für das gesamte Sanierungsgebiet im Wege intersubjektiver Schätzung zu **4 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 Wertermittlungstichtag 25.06.2015 demnach zu

Zonaler Anfangswert	101,00 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	4,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	105,00 EUR/m²

5.4.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor.

Die drei Kauffälle Chemnitzer Straße vom 13.10.2011, 03.04.2012 und 11.09.2014 liegen im Sanierungsgebiet selbst. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits abgelöst. 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 war somit entbehrlich. Die Verwendung als Vergleichspreise zur Endwertqualität ist gerechtfertigt.

Die weiteren Kauffälle liegen in Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur an durch Verkehrslärm beeinträchtigten Straßen. Insbesondere das Umfeld der Kauffälle legt eine Endwertqualität nahe.

Der Kauffall Leuckartstraße vom 31.10.2013 lässt sich auf Grund der Charakteristik der Baulichkeiten nicht mit der maßgeblichen baulichen Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 4 vergleichen und wird daher verworfen. Die anderen Kauffälle weisen zum zonalen Endwertgrundstück der Bewertungszone 4 lediglich Unterschiede im Maß der baulichen

Nutzung (GFZ) auf, insbesondere liegen keine wertrelevanten Lageunterschiede vor. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 0,9	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =122,5	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Rankestr.	20.08.2010	229.000	830	750	1,12	306.186	0,75	63,00	56,81	102,3	1,0	1,0	68,03	ja	
Chemnitzer Str.	13.10.2011	330.000	1.430	1.430	0,50	389.131	0,85	59,50	83,30	103,8	1,0	1,0	98,31	ja	abgelöst
Chemnitzer Str.	03.04.2012	245.000	820	820	1,00	164.295	1,49	123,37	117,20	104,3	1,0	1,0	137,66	ja	abgelöst
Rankestr.	14.12.2012	185.000	620	620	0,35	122.433	1,51	78,52	140,21	105,1	1,0	1,0	163,43	ja	
Leuckartstr.	31.10.2013	557.888	500	500	1,60	562.912	0,99	118,80	92,81	111,1	1,0	0,0	-	ja	1
Pirnaer Landstr.	23.01.2014	160.000	430	430	0,86	219.308	0,73	57,23	58,56	113,0	1,0	1,0	63,49	ja	
Pirnaer Landstr.	31.01.2014	420.000	1.570	1.570	0,59	393.800	1,07	71,05	89,71	113,0	1,0	1,0	97,26	ja	
Chemnitzer Str.	11.09.2014	525.120	1.270	750	1,04	389.287	1,35	123,12	114,83	118,3	1,0	1,0	118,91	ja	abgelöst
Breitscheidstr.	25.03.2015	404.300	759	759	1,15	483.367	0,84	81,65	72,77	121,5	1,0	1,0	73,37	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK												8,0	820,44		
Anm. 1: baulich nicht vergleichbar													gewichtetes Mittel:	102,56	EUR/m²
													Ausreißer > Mittel + 30%	133,32	
													Ausreißer > Mittel - 30%	71,79	
													Mittel ohne Ausreißer:	96,96	EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **96,96 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, auch unter Berücksichtigung der Chemnitzer Straße und der Würzburger Straße, entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch 4.3.3.3). 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	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (4) instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (5)	4,57	einfache Modernisierung und Instandsetzung (4)	3,86
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	1,71	einzelne Maßnahmen (1) gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	1,43
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)	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen (3)	3,29	gezielte Ergänzung der Infrastruktur (3); Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr (4)	3,57
	Summe:	13,00	Summe:	11,57
	Mittel:	3,25	Mittel:	2,89

Mit dem Wertepaar (3,25 | 2,89) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.3.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität zu:

Zonaler Anfangswert	101,00 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	3,25
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	2,89
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	9,0 % 9,09 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	110,09 EUR/m²

5.4.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0“. Es liegen nur drei Vergleichspreise unbebauter Grundstücke vor und somit eine nicht ausreichende Anzahl. Das Ergebnis weicht zudem deutlich von den Ergebnissen des Komponentenverfahrens und des Niedersachsen-Verfahrens ab.

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

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Die letztlich verbleibende Anzahl der Vergleichspreise von vier ist nicht ganz ausreichend. Das Ergebnis passt indes zu den Vergleichswerten des Komponenten- und Niedersachsen-Verfahrens.

Der vorläufige Vergleichswert des Modells Niedersachsen wird mit dem Gewicht „0,9“ verwendet. Einige Missstände und Maßnahmen mussten sachlogisch eingeordnet werden.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	156,73 EUR/m ²	0,0	0,0
Komponentenverfahren	105,00 EUR/m ²	0,9	94,50 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	96,96 EUR/m ²	0,1	9,70 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	110,09 EUR/m ²	0,9	99,08 EUR/m ²
		1,9	203,28 EUR/m ²
		Ergebnis:	106,99 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 106,99 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 4 – Chemnitzer Straße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

106,50 EUR/m².

5.4.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 4 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.4.2) und des zonalen Anfangswerts (5.4.1) zu

$$106,50 \text{ EUR/m}^2 - 101 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{5,50 \text{ EUR/m}^2}}$$

Das Ergebnis ist frei von Bodenwerterhöhungen, die durch den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau der in der Bewertungszone gelegenen Abschnitte der Chemnitzer Straße und der Würzburger Straße eingetreten sind.

5.5 Bewertungszone 5 – F.-C.-Weiskopf-Platz

5.5.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.5.1.1 Qualitätsbestimmung

5.5.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 26.09.1990 lagen in Bewertungszone 5 - F.-C.-Weiskopf-Platz und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen folgende städtebauliche Missstände vor:

- leichte, mittlere und schwere bauliche Mängel an über 50 % der privaten Gebäude,
- schwere Schäden am Einzeldenkmal Chemnitzer Straße 96 mit gebietsweiter Wirkung,
- mindergenutzte und brachliegende Flächen am F.-C.-Weiskopf-Platz; unzureichende Platzgestaltung,
- Mängel an der öffentlichen Infrastruktur verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- starke Versiegelung privater Grundstücke,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen verbunden mit entsprechenden Lärm- und Staubimmissionen.

5.5.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 gehören zur Bewertungszone 5 die Grundstücke Altplauen 1, 2, 4, Chemnitzer Straße 88, 90, 92, 94, 96, F.-C.-Weiskopf-Platz 2, 3, 4 und 9.

Es sind die Flurstücke 22/a, 22/i, 25 (TF), 25/k, 27, 27/c, 27/f, 27/g, 27/h, 27/i, 29/7, 611 (TF), 612, 612/a, 613 (TF), 614 (TF), 620 (TF) und 647 (TF) der Gemarkung Plauen betroffen (siehe Anlage 6).

Die Bewertungszone 5 ist geprägt durch viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise. Überwiegend handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Bauperioden. Zentrales Element der Bewertungszone wie auch des Ortsteils Plauens ist der F.-C.-Weiskopf-Platz.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet mit viergeschossiger Bebauung in überwiegend geschlossener Bauweise. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV. Es ist einheitlich von „einfacher bis mittlerer“ Wohnlage. Des Weiteren ist eine „einfache“ Geschäftslage festzustellen.



29 - F.-C.-Weiskopf-Platz, 2001 – Anfangswertqualität

5.5.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 5 - F.-C.-Weiskopf-Platz ergeben sich zum Qualitätsstichtag 26.09.1990, als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 5 – F.-C.-Weiskopf-Platz	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„einfach bis mittel“
Geschäftslage	„einfach“
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung der Art der baulichen Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Anzahl der Vollgeschosse	IV
Bauweise	überwiegend geschlossene Bauweise (g)
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,0
Grundstücksgröße	500 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	Unzureichend (abgesehen von der Chemnitzer und Coschützer Straße) ⁵¹
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

⁵¹ Die Einschränkung erfolgt vorsorglich, da die in der Bewertungszone gelegenen Abschnitte der Coschützer Straße und Chemnitzer Straße „außerhalb der Sanierung“ ausgebaut wurden. In der Wertermittlung wird dieser Umstand erst bei der endgültigen Bemessung des zonalen Anfangswerts gewürdigt (Abschnitt 5.5.1.3).

5.5.1.2 Wertermittlung

5.5.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für die Bewertungszone 5 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 vor, weder aus der Bewertungszone selbst noch aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten. Von daher scheidet das Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke aus.

5.5.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Der für die Bewertungszone 5 maßgebliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
19.04.1994	550 / 281,21	2,0 W 22
01.10.1995	550 / 281,21	2,0 W 22
01.01.1997	500 / 255,65	2,0 W 22
01.01.1999	400 / 204,52	2,0 W 22
01.01.2005	100	M/W IV 22 2,0
29.08.2005	-	-
01.01.2009	105	M/W IV 22 2,0
28.10.2009	105	M/W IV 22 2,0

Für das Bodenrichtwertgrundstück wurden zuletzt die Grundstücksmerkmale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0, gemischte Baufläche/Wohnbaufläche M/W, Zahl der Vollgeschosse IV und Grundstückstyp 22 angegeben. Der bisherige Grundstückstyp 22 erfasst die Merkmale Geschossbau, geschlossene Bauweise, Grundstücksgröße bis 500 m², sowie Grundstücksbreite 15 m und Grundstückstiefe 25 m. Demgegenüber wird das zonale Anfangswertgrundstück mit den Grundstücksmerkmalen GFZ 2,0, Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA), Wohn- und Geschäftshäuser WGH, Zahl der Vollgeschosse IV, geschlossene Bauweise (g) und Grundstücksgröße 500 m² beschrieben. Geändert bzw. genauer bestimmt wurden die Art der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße. Auf die weiteren Angaben zum Grundstück wird verzichtet. Mit der Konkretisierung trägt der Gutachterausschuss den örtlichen Gegebenheiten der neu geschaffenen Bewertungszone 5 und § 10 Abs. 2 ImmoWertV Rechnung (s. Abschnitt 4.2).

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, Stand 28.10.2009, stimmen mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 5 - F.-C.-Weiskopf-Platz hinreichend überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert bedarf lediglich einer Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags. Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5). Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität zu

$$105 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{135,6 [\text{Index 25.06.2015}]}{100 [\text{Index 28.10.2009}]} = 142,38 \text{ EUR/m}^2$$

5.5.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor. Sie liegen in Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets. Aus der Bewertungszone 5 selbst liegt kein Kauffall vor. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Bereiche mit einer ähnlichen Bebauungsstruktur, vergleichbarem Bodenrichtwertniveau und ähnlichen städtebaulichen Missständen wie in der Bewertungszone 5 zur Anfangswertqualität. Insbesondere sind in den Vergleichsgebieten vorrangig Wohnhäuser in geschlossener Bauweise mit einer geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss zu verzeichnen. Die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlich mangelhaften Zustand auf wie er in Bewertungszone 5 vorzufinden ist. Die geschäftliche Nutzung ist auf Grund des teils noch desolaten Umfeldes erschwert. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Anfangswertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und in einigen Fällen geringe Unterschiede in der Lage auf.

Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die Lageunterschiede werden sachverständig erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 2,0	BRW-Index 28.10.2009=100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =135,6	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Leipziger Str.	02.06.2010	265.000	790	790	1,52	239.278	1,11	85,91	99,48	103,1	1,1	1,0	145,73	ja	
Bischofsweg	06.07.2010	550.000	360	360	3,21	557.315	0,99	162,16	131,60	103,3	0,9	1,0	155,47	ja	
Leipziger Str.	16.11.2010	270.000	410	410	3,22	513.813	0,53	60,58	49,10	104,0	1,1	1,0	71,31	ja	
Leipziger Str.	20.12.2010	780.000	480	480	3,48	821.076	0,95	113,72	89,53	104,2	1,1	1,0	129,77	ja	
Leipziger Str.	15.08.2011	450.000	380	380	2,58	460.499	0,98	114,22	101,38	106,8	1,1	1,0	143,37	ja	
Bischofsweg	30.04.2012	525.000	1.300	1.300	2,10	511.233	1,03	144,20	140,77	109,5	0,9	1,0	156,89	ja	
Leipziger Str.	13.07.2012	140.000	460	460	2,28	126.135	1,11	121,21	113,77	110,5	1,1	1,0	155,50	ja	
Leipziger Str.	09.11.2012	450.000	520	520	2,16	444.347	1,01	107,11	103,14	111,9	1,1	1,0	139,21	ja	
Leipziger Str.	04.01.2013	482.600	680	500	1,50	527.432	0,92	87,03	101,54	112,6	1,1	1,0	136,19	ja	
Leipziger Str.	03.04.2014	439.040	630	350	2,31	459.922	0,95	109,73	102,36	125,4	1,1	1,0	123,28	ja	
Leipziger Str.	25.08.2014	572.229	713	550	2,04	593.382	0,96	104,54	103,52	128,9	1,1	1,0	121,29	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKUK												11,0	1.478,01		
												gewichtetes Mittel:		134,36	EUR/m²
												Ausreißer > Mittel +	30%	174,67	
												Ausreißer > Mittel -	30%	94,06	
												Mittel ohne Ausreißer:		140,67	EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **140,67 EUR/m²**.

5.5.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Die Werthöhe für Bewertungszone 5 wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (s. Kap. 4.3.2.4). Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 5 zum Stichtag 25.06.2015 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m²	190	150	120	150	150	135	135	147,14

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **147,14 EUR/m²**.

5.5.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

5.5.1.3.1 Würdigung der herangezogenen Verfahren

Das Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke scheidet wegen fehlender Kauffälle aus.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „1,0“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Trotz geänderter Zonierung waren keine Qualitätsunterschiede auszugleichen.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,4“. Letztendlich sind zehn von elf Vergleichspreisen verwendbar. Die Streuung um den Mittelwert fällt gering aus.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Einzelschätzungen streuen moderat. Nur eine Schätzung weicht stärker ab.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	-	-	-
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	142,38 EUR/m ²	1,0	142,38 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	140,67 EUR/m ²	0,4	56,27 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	147,14 EUR/m ²	0,3	44,14 EUR/m ²
		1,7	242,79 EUR/m ²
		Ergebnis:	142,82 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 142,82 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **vorläufige zonale Anfangswert** der Bewertungszone 5 - F.-C.-Weiskopf-Platz am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

143,00 EUR/m².

5.5.1.3.2 Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus

Der vorläufige zonale Anfangswert ist sachgerecht nach der gesetzlichen Fiktion des § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt worden. Danach wurde der am Qualitätsstichtag 26.09.1990 angetroffene desolate Zustand der in der Bewertungszone gelegenen Straßen den Wertermittlungsverfahren bzw. der Auswahl der Vergleichspreise zugrunde gelegt. Der „außerhalb der Sanierung“ durchgeführte Ausbau der Chemnitzer Straße im Jahre 1998 und der Coschützer Straße im Jahre 1999 blieb dabei unberücksichtigt. Die aus diesem Ausbau folgende Bodenwerterhöhung ist jedoch dem zonalen Anfangswert zuzurechnen, da ausschließlich nur sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen „abgeschöpft“ werden dürfen. Der Ausbau führt zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes (s. folgenden Abschnitt).

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung erfolgt mit Hilfe des für die Ermittlung des zonalen Endwerts der Bewertungszone angewandten Modells Niedersachsen (Berechnungsmodus s. Abschnitt 5.5.2.2.5), indem dort die gutachterlichen Einschätzungen der Missstände und Maßnahmen bei den Komplexen „Struktur, Erschließung“ und „Umfeld, Verkehr, Infrastruktur“ übernommen und bei den beiden anderen Komplexen „Bebauung“ und „Nutzung“ zu Null gesetzt werden. Damit werden die Zustände der Erschließungsanlagen und ihre Wirkungen vor Beginn der Sanierung und nach Abschluss der Sanierung hinreichend erfasst. Mit dem daraus folgenden Wertepaar (1,56 | 2,00) ergibt sich bei dem vorläufigen zonalen Anfangswert von 143,00 EUR/m² eine erschließungsausbaubedingte Bodenwerterhöhung von insgesamt 5,1 % bzw. 7,29 EUR/m². Vom Umfang des gesamten Ausbaus der Erschließungsanlagen einschließlich des F.-C.-Weiskopf-Platzes her, entfällt ein gutes Drittel auf den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau der Chemnitzer Straße und der Coschützer Straße. Das macht sodann 2,43 EUR/m² aus. Aufgrund der durch die große Verkehrsbelastung der beiden Straßen verursachten Immissionen wird letztendlich die entsprechende Bodenwerterhöhung auf 2,00 EUR/m² etwas niedriger geschätzt.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 endgültig zu

$$143,00 \text{ EUR/m}^2 + 2,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{145,00 \text{ EUR/m}^2}$$

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 der Bewertungszone 5 – F.-C.-Weiskopf-Platz und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

... Vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Umgestaltung und Aufwertung des F.-C.-Weiskopf-Platzes, inklusive Straßen, zu einem attraktiven öffentlichen Grünbereich,
- Ermöglichung der geschlossenen Neubebauung der Südseite des F.-C.-Weiskopf-Platzes auf der Basis des Bebauungsplans Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz, anstelle der dort befindlichen Mindernutzung,
- Einheitliche Viergeschossigkeit und Geschlossenheit der Bebauung am F.-C.-Weiskopf-Platz und des sich anschließenden Straßensystems auf der Basis des Bebauungsplans Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz,
- Einzelförderung von zwei Baumaßnahmen an Gebäuden der privaten Grundstücke F.-C.-Weiskopf-Platz 2 und Chemnitzer Straße 88 mit dem Ergebnis der Instandsetzung/Modernisierung der Gebäude und eines verbesserten äußeren Erscheinungsbildes. Die Erneuerung der Gebäude war Anstoß für weitere Gebäudesanierungen im Gebiet.

... Gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung weiterer 14 Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer im Sanierungsgebiet,
- Förderung von insgesamt 36 Abbrüchen im Sanierungsgebiet,
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen, sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer, durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Errichtung einer Tempo-30-Zone.
- Teilförderungen der Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung im ehemaligen Plauener Bahnhof und für das Rathaus Plauen,
- Einrichtung von zwei öffentlich zugänglichen Kinderspielplätzen am Zwickauer Platz und der Bienertstraße

- Grundhafter Ausbau der Chemnitzer Straße und der Coschützer Straße „außerhalb der Sanierung“.⁵²

5.5.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 5 ist in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben.

Bis auf die Grundstücke Altplauen 2 und 4 liegen alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz, welcher am 17.12.1998 in Kraft getreten ist (s. Anlage 3). Der Bebauungsplan setzt insbesondere eine geschlossene viergeschossige Blockrandbebauung des F.-C.-Weiskopf-Platzes und des sich anschließenden Straßensystems fest. Er lässt für die geschlossenen Eckbereiche an der Coschützer Straße/F.-C.-Weiskopf-Platz, an der Straße Altplauen/F.-C.-Weiskopf-Platz sowie an der Müllerbrunnenstraße/F.-C.-Weiskopf-Platz die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zu. Für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ lässt sich am Wertermittlungstichtag ein Wandel in Richtung „Mischgebiet“ feststellen. Dem entspricht auch die im Entwurf des Flächennutzungsplans für den Bereich um den F.-C.-Weiskopf-Platz vorgesehene Darstellung als „Gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion“, ergänzt mit der Bezeichnung „OZ“ für Ortsteilzentrum.

Die beiden Grundstücke Altplauen 2 und 4 liegen weiterhin innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten bzw. zu verbessern. Zum Wertermittlungstichtag stellen sich die Bewertungszone 5 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Bewertungszone 5 selbst hat insbesondere durch die Umgestaltung des F.-C.-Weiskopf-Platzes mit einer attraktiven Frei- und Grünfläche deutlich an Attraktivität gewonnen. Es existiert wieder ein Ortsteilzentrum für Handels- und Dienstleistungsunternehmen, welches von der Bevölkerung gut angenommen wird und die Versorgung des Gebiets mit gewährleisten.

Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen hat ebenfalls dazu beigetragen, die Wohnlagequalität zu sichern und aufzuwerten.

Das baureife Land ist einheitlich von „mittlerer“ Wohnlage. Ebenso ist eine „einfache bis mittlere“ Geschäftslage gegeben.

⁵² Der „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Ausbau der Chemnitzer Straße und der Coschützer Straße ist – wie beim zonalen Anfangswert – auch bei der Ermittlung des zonalen Endwerts zu berücksichtigen. Dieser stellt auf den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung ab.



30 - F.-C.-Weiskopf-Platz, 2015 - Endwertqualität



31 - F.-C.-Weiskopf-Platz, 2015 - Endwertqualität

5.5.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 5 - F.-C.-Weiskopf-Platz ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 25.06.2015 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 5 – F.-C.-Weiskopf-Platz	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„mittel“
Geschäftslage	„einfach bis mittel“
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung der Art der baulichen Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Anzahl der Vollgeschosse	IV
Bauweise	geschlossene Bauweise (g)
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,0
Grundstücksgröße	500 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.5.2.2 Wertermittlung

5.5.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 können aus der Bewertungszone 5 selbst keine sanierungsbeeinflussten Kauffälle angegeben werden. Allerdings liegen die in der folgenden Tabelle aufgeführten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke aus Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets mit geschlossener Bauweise, einer ähnlichen Bebauungsstruktur und einer vorrangig geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss vor. Die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlichen sanierten Zustand auf, wie er nunmehr in der Bewertungszone anzutreffen ist. Die geschäftliche Nutzung in den Vergleichsgebieten ist nicht erschwert. In deren Umfeld liegen keine städtebaulichen Missstände vor. Die beiden Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Endwertgrundstück weisen die Grundstücke lediglich Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und einer einen geringfügigen Lageunterschied auf.

Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Kapitel 4.3.3.2). Der Lageunterschied wird sachverständig ausgeglichen. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Kauffälle, unbebaut														
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 =135,6	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Ge-wicht	Werte-tabelle ohne Aus-reißer	
						28.10.2009=100	Wert _{Sp 3} x 135,6	2,0	Lageanpassungs-faktor			p		
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ			Wert _{Sp 7}	Anpassung nach Seele						
Nürnberger Str.	573.980	2609	220,00	06.10.11	2,50	107,5	280,99	252,89	0,90	1,0	227,60	1,0	227,60	
Leipziger Str.	300.000	2000	150,00	25.03.15	1,30	134,1	153,58	194,93	1,00	1,0	194,93	1,0	194,93	
										Mittel:	211,26	2,0		
										Ausreißer > Mittel +	30%	274,64		
										Ausreißer > Mittel -	30%	147,88		
										Mittel ohne Ausreißer:		211,26 €/m²		
Standardabweichung des Mittels: +/- 16,34 €/m²														

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **211,26 EUR/m²**.

5.5.2.2.2 Komponentenverfahren

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

... Verbesserung der Wohnlage

Insbesondere durch die Umgestaltung des F.-C.-Weiskopf-Platzes einschließlich der Gestaltung der Grün- und Freifläche hat sich die Ansehnlichkeit und Attraktivität der Bewertungszone 5 deutlich verbessert.

Die zwei Einföhrungen von Gebäuden in Bewertungszone 5 konnte die Bausubstanz und das typische Ortsbild erhalten werden.

Das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinder- und Jugendeinrichtung Plauener Bahnhof), die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer „einfachen bis mittleren“ Wohnlage auf eine „mittlere“ Wohnlage. Der Ausbau der Coschützer Straße und der Chemnitzer Straße gilt als mit berücksichtigt.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit der Hälfte des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 21,5 % (siehe 4.3.3.2) - also mit 10,8 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem vorläufigen zonalen Anfangswert⁵³ von 143,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$143,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{10,8}{100} = \mathbf{15,44 \text{ EUR/m}^2}.$$

... Verbesserung der Geschäftslage

Gemeinsam mit der Zwickauer Straße und den Bereichen um den F.-C.-Weiskopf-Platz existiert wieder ein Ortsteilzentrum für Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Insbesondere um den F.-C.-Weiskopf-Platz herum ist ein verstärktes Besucher- und Kundeninteresse zu verzeichnen, zu welcher auch die gute Verkehrsanbindung beiträgt. Alle Gewerbeeinheiten sind vermietet.

Durch die Ermöglichung der geschlossenen Neubebauung der Südseite des F.-C.-Weiskopf-Platzes auf der Basis des Bebauungsplans Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz, anstelle der dort befindlichen Mindernutzung, entstand eine abgerundete Platzsituation. Auch hier sind nun gut genutzte Gewerbeeinheiten vorzufinden.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine leichte Verbesserung von einer „einfachen“ Geschäftslage auf eine „einfache bis mittlere“ Geschäftslage. Das Primat liegt weiterhin auf der Wohnlage, welches auch durch die Festsetzung des Gebietes im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet unterstützt wird.

Die leicht gesteigerte Lagegunst für Geschäftszwecke wird mit einem Viertel des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Geschäftslage von 28 % (siehe 4.3.3.2) - also mit 7 % - quantifiziert. Es wird davon ausgegangen, dass die beiden Lagekomponenten wertmäßig nicht miteinander korrelieren. Dementsprechend ergibt sich bei einem vorläufigen zonalen Anfangswert⁵⁴ von 143,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$143,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{7}{100} = \mathbf{10,01 \text{ EUR/m}^2}.$$

Die wertmäßige Berücksichtigung der sanierungsbedingten Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage schließt die Verbesserung des Erschließungszustands von „ausreichend“ in „gut“ mit ein.

⁵³ Da die gesamte Bodenwerterhöhung Gegenstand der Schätzung ist, ist anstelle des zonalen Anfangswerts, der den nicht sanierungsbedingten Ausbau der Coschützer Straße und der Chemnitzer Straße berücksichtigt, auf den vorläufigen zonalen Anfangswert abzustellen.

⁵⁴ s. Fußnote 53

... Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **4 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 Wertermittlungstichtag 25.06.2015 demnach zu

Vorläufiger zonaler Anfangswert	143,00 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	15,44 EUR/m ²
• zuzüglich Verbesserung der Geschäftslage	10,01 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	4,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	172,45 EUR/m²

5.5.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor.

Die Kauffälle Altplauen vom 02.11.2011, F.-C.-Weiskopf-Platz vom 04.05.2012 und Chemnitzer Straße vom 07.09.2012 und 11.09.2014 liegen in Bewertungszone 5 selbst. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits abgelöst. Dementsprechend wird unterstellt, dass die durch die Sanierung bewirkten Qualitätsverbesserungen bereits bei der Kaufpreisfindung durch die Vertragsparteien wertmäßig Berücksichtigung fanden. Die Prüfung im Rahmen des § 153 BauGB i. V. m. § 144 BauGB war somit entbehrlich. Die Verwendung als Vergleichspreise zur Endwertqualität ist gerechtfertigt.

Die weiteren Kauffälle liegen außerhalb des Sanierungsgebietes in Vergleichsgebieten mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur und einer vorrangig geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss. Die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlichen sanierten Zustand auf, wie er nunmehr in der Bewertungszone anzutreffen ist. Die geschäftliche Nutzung ist in den Vergleichsgebieten nicht erschwert. In deren Umfeld liegen keine städtebaulichen Missstände vor. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Zum zonalen Endwertgrundstück weisen die Grundstücke – abgesehen von der

Bebauung – lediglich Abweichungen im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und bei zweien geringfügige Unterschiede in der Lage auf.

Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die Lageunterschiede werden sachverständig ausgeglichen. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, geschlossene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 2,0	BRW-Index 28.10.2009=100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =135,6	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Nürnberger Str.	21.06.2010	547.000	988	988	1,60	458.808	1,19	167,37	188,30	103,1	0,9	1,0	222,89	ja	
Leipziger Str.	20.09.2010	2.000.000	733	733	1,51	1.817.636	1,10	143,00	166,20	103,7	1,0	1,0	217,33	ja	
Mohnstr.	30.03.2011	355.000	370	370	1,84	343.971	1,03	95,89	100,06	105,1	1,0	1,0	129,10	ja	
Nürnberger Str.	31.08.2011	590.000	1.080	1.000	1,60	641.567	0,92	138,00	155,25	106,8	0,9	1,0	177,40	ja	
Altplauen	02.11.2011	8.030.000	2.892	2.892	1,76	11.014.496	0,73	72,01	76,92	107,8	1,0	1,0	96,76	ja	abgelöst
F.-C.-Weisk.-Pl.	04.05.2012	760.000	460	460	3,10	666.923	1,14	173,74	142,91	109,9	1,0	1,0	176,33	ja	abgelöst
Bergmannstr.	23.05.2012	325.000	785	785	3,61	396.448	0,82	131,20	101,94	109,9	1,0	1,0	125,78	ja	
Leipziger Str.	04.06.2012	429.000	320	320	2,55	446.756	0,96	110,54	98,62	110,2	1,0	1,0	121,35	ja	
Chemnitz Str.	07.09.2012	1.733.907	590	590	2,70	992.192	1,75	245,70	213,85	111,2	1,0	1,0	260,77	ja	abgelöst
Leipziger Str.	29.11.2012	397.500	450	450	1,48	340.050	1,17	98,92	116,30	111,9	1,0	1,0	140,93	ja	
Leipziger Str.	29.11.2012	397.500	450	450	1,50	345.508	1,15	97,23	113,44	111,9	1,0	1,0	137,46	ja	
Räcknitzhöhe	12.08.2013	2.460.000	1.858	1.858	2,23	5.234.117	0,47	84,60	80,24	118,6	1,0	1,0	91,74	ja	
Chemnitz Str.	11.09.2014	525.120	1.270	750	1,04	389.287	1,35	123,12	179,94	129,7	1,0	1,0	188,13	ja	abgelöst
Pennricher Str.	06.11.2014	300.000	550	550	1,33	294.142	1,02	132,60	166,00	131,4	1,0	1,0	171,31	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK													14,0	2.257,29	
gewichtetes Mittel:													161,23	EUR/m²	
Ausreißer > Mittel + 30%													209,61		
Ausreißer > Mittel - 30%													112,86		
Mittel ohne Ausreißer:													151,98	EUR/m²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **151,98 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, auch unter Berücksichtigung der Coschützer Straße und der Chemnitzer Straße, entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch 4.3.3.3). 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	Misstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	gering instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (4) instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (5)	4,64	einfache Modernisierung und Instandsetzung (4)	4,29
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	2,14	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	2,00
Nutzung (Objekt)	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen (4)	4,14	mehrere Maßnahmen bezogen auf Gemengelage (4)	3,86
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang (6)	5,71	Erweiterung des öff. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschluss- möglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	6,00
	Summe:	16,63	Summe:	16,15
	Mittel:	4,16	Mittel:	4,04

Mit dem Wertepaar (4,16 | 4,04) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.3.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität zu:

Vorläufiger zonaler Anfangswert ⁵⁵	143,00 EUR/m ²
Klassifizierte Misstände im Mittel	4,16
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,04
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	12,5 % 17,88 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	160,88 EUR/m²

⁵⁵ Da die gesamte Bodenwerterhöhung Gegenstand im Modell Niedersachsen ist, ist anstelle des zonalen Anfangswerts, der den nicht sanierungsbedingten Ausbau der Coschützer Straße und der Chemnitzer Straße berücksichtigt, auf den vorläufigen zonalen Anfangswert abzustellen.

5.5.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0“. Es sind lediglich zwei Vergleichspreise unbebauter Grundstücke vorhanden und somit eine nicht ausreichende Anzahl. Das Ergebnis weicht außerdem deutlich von den Ergebnissen des Komponentenverfahrens und des Modells Niedersachsen ab.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,8“. Die Lagekomponenten können nur getrennt berücksichtigt werden. Korrelationen sind nicht gänzlich auszuschließen. Der allgemeine Sanierungsvorteil wurde (nur) intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Die Anzahl von neun verwendbaren Vergleichspreisen ist ausreichend. Die Vergleichspreise streuen moderat um den Mittelwert.

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

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	211,26 EUR/m ²	0,0	0,00 EUR/m ²
Komponentenverfahren	172,45 EUR/m ²	0,8	137,96 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	151,98 EUR/m ²	0,2	30,40 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	160,88 EUR/m ²	0,9	144,79 EUR/m ²
		1,9	313,15 EUR/m ²
		Ergebnis:	164,81 EUR/m²

Der gewogene Vergleichswert von 164,81 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 5 - F.-C.-Weiskopf-Platz am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

164,50 EUR/m²

5.5.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in der Bewertungszone 5 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.5.2) und des zonalen Anfangswerts (5.5.1) zu

$$164,50 \text{ EUR/m}^2 - 145,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{19,50 \text{ EUR/m}^2}}.$$

Das Ergebnis ist frei von den Bodenwerterhöhungen, die durch den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau der in der Bewertungszone 5 gelegenen Abschnitte der Chemnitzer Straße und der Coschützer Straße bewirkt worden sind.

5.6 Bewertungszone 6 – Reckestraße

5.6.1 Ermittlung des zonalen Anfangswerts

5.6.1.1 Qualitätsbestimmung

5.6.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Zum Qualitätsstichtag 26.09.1990 lagen in Bewertungszone 6 - Reckestraße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen folgende städtebauliche Missstände vor:

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

5.6.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 gehören zur Bewertungszone 6 die Grundstücke Reckestraße 1, 2, 2a, 2b, 3, 4, 5, Coschützer Straße 6 und 10.

Es handelt sich um die Flurstücke 29/1, 29/2, 29/5, 29/6, 29/b, 29/c, 29/d, 29/e, 29/g, 29/k, 611, 647, 647/a, 648 der Gemarkung Plauen (siehe Anlage 6).

Die Bewertungszone 6 ist geprägt durch viergeschossige Gebäude in offener Bauweise. Es handelt sich vorwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser aus der Gründerzeit.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) mit der Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet mit einer viergeschossigen 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.



32 - Reckestraße, 1991 - Anfangswertqualität

5.6.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

Die wertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 6 - Reckestraße ergeben sich zum Qualitätsstichtag 26.09.1990, als ob eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, wie folgt:

Zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 6 – Reckestraße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
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	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) Mehrfamilienhäuser (MFH)
Anzahl der Vollgeschosse	IV
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
Grundstücksgröße	600 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend (abgesehen von der Coschützer Straße) ⁵⁶
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	unzureichend
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

⁵⁶ Die Einschränkung erfolgt vorsorglich, da die Coschützer Straße „außerhalb der Sanierung“ ausgebaut wurde. In der Wertermittlung wird dieser Umstand erst bei der endgültigen Bemessung des zonalen Anfangswerts gewürdigt (Abschnitt 5.6.1.3).

5.6.1.2 Wertermittlung

5.6.1.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone selbst keine Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor. Jedoch lässt sich aus einem Vergleichsgebiet außerhalb des Sanierungsgebiets ein sanierungsunbeeinflusster Kaufpreis angeben. Bei dem Vergleichsgebiet handelt es sich um ein Gebiet mit einer offenen Bauweise, einer ähnlichen Bebauungsstruktur und vergleichbarem Bodenrichtwertniveau. Die Straßen und Gehwege weisen dort einen ähnlichen mangelhaften Zustand auf, wie er in der Bewertungszone zur Anfangswertqualität anzutreffen ist. Der Kauffall ist abgaben- und beitragsfrei.

Das Vergleichsgrundstück unterscheidet sich lediglich geringfügig in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Lageunterschied wird sachverständig ausgeglichen. Der Ausgleich der in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5). Der Kauffall unterliegt einem abgaben- und beitragsfreien Zustand.

Kauffälle, unbebaut														
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						Anmerkung
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 =122,5 Wert _{Sp 3} x 122,5	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Ge-wicht	Werte-tabelle ohne Aus-reißer	
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ		28.10.2009=100	Wert _{Sp 7}	Anpassung nach Seele	Lageanpassungsfaktor			p		
Oskar-Mai-Str.	75.000	990	75,76	16.11.10	0,80	102,7	90,36	112,95	0,9	1,0	101,66	1,0	101,66	
										Mittel:	101,66	1,0		
										Ausreißer > Mittel +	30%	132,16		
										Ausreißer > Mittel -	30%	71,16		
										Mittel ohne Ausreißer:		101,66 €/m²		

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **101,66 EUR/m²**.

5.6.1.2.2 Bodenrichtwertverfahren

Der für die Bewertungszone 6 maßgebliche sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert DM/m ² bzw. EUR/m ²	Beschreibung
19.04.1994	300 / 153,39	1,5 W 21
01.10.1995	350 / 178,95	1,5 W 21
01.01.1997	350 / 178,95	1,5 W 21
01.01.1999	300 / 153,39	1,5 W 21
01.01.2005	100	M/W II/III 21 1,2
29.08.2005	-	-
01.01.2009	90	M/W II/III 21 1,2
28.10.2009	90	M/W II/III 21 1,2

Für das Bodenrichtwertgrundstück wurden zuletzt die Grundstücksmerkmale Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, gemischte Baufläche/Wohnbaufläche M/W, Zahl der Vollgeschosse II/III und Grundstückstyp 21 angegeben. Der bisherige Grundstückstyp 21 erfasst die Merkmale Geschossbau, offene Bauweise, Grundstücksgröße 600-900 m² sowie Grundstücksbreite 25 m und Grundstückstiefe 35 m. Demgegenüber wird das zonale Anfangswertgrundstück mit den Grundstücksmerkmalen GFZ 1,2, Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA), Wohn- und Geschäftshäuser (WHG), Mehrfamilienhäuser (MFH), offene Bauweise (o) und Grundstücksgröße 600 m² beschrieben. Genauer bestimmt werden die Art der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße. Auf die weiteren Angaben zum Grundstück wird verzichtet.

Mit der Überarbeitung der Merkmale trägt der Gutachterausschuss den örtlichen Gegebenheiten der neu geschaffenen Bewertungszone 6 und § 10 Abs. 2 ImmoWertV Rechnung (s. Abschnitt 4.2). Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Wert. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, Stand 28.10.2009, stimmen hinreichend mit den Merkmalen des zonalen Anfangswertgrundstücks der Bewertungszone 6 – Reckestraße überein (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert bedarf lediglich 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. Abschnitt 4.3.2.5). Der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens ergibt sich demnach am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität zu

$$90 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{122,5 [\text{Index 25.06.2015}]}{100 [\text{Index 28.10.2009}]} = \mathbf{110,25 \text{ EUR/m}^2}$$

5.6.1.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 liegen aus der Bewertungszone selbst keine sanierungsunbeeinflussten Kauffälle vor. Allerdings lassen sich aus mehreren Vergleichsgebieten außerhalb des Sanierungsgebiets die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke angeben. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise, einer ähnlichen Bebauungsstruktur und vergleichbarem Bodenrichtwertniveau. Die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlichen mangelhaften Zustand auf, wie er in der Bewertungszone 6 zur Anfangswertqualität vorzufinden ist. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei. Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich - abgesehen von der Bebauung - lediglich geringfügig in der Lage und im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) vom zonalen Anfangswertgrundstück.

Der Lageunterschied wird sachverständig ausgeglichen. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Kapitel 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 1,2	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =122,5	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Roquettestr.	21.01.2011	530.000	780	780	1,00	517.536	1,02	108,12	118,93	103,0	0,90	1,0	127,30	ja	
Schunckstr.	23.05.2011	380.000	680	680	0,90	348.969	1,09	109,00	127,17	103,3	0,90	1,0	135,72	ja	
Pietzschstr.	22.08.2011	607.220	830	750	1,13	592.882	1,02	123,42	127,24	103,6	0,90	1,0	135,41	ja	
Alte Meißner Landstr.	05.09.2011	300.000	600	600	0,85	318.955	0,94	91,18	109,95	103,7	0,90	1,0	116,90	ja	
Alte Meißner Landstr.	05.09.2011	320.000	610	610	1,15	422.479	0,76	86,64	88,52	103,7	0,90	1,0	94,11	ja	
Alte Meißner Landstr.	31.10.2012	115.000	590	590	0,72	125.213	0,92	82,80	110,40	104,9	0,90	1,0	116,03	ja	
Roquettestr.	28.03.2013	500.000	690	690	1,01	353.532	1,41	141,99	155,34	106,5	0,90	1,0	160,81	ja	
Pennricher Str.	29.12.2014	575.000	780	780	0,96	483.558	1,19	154,70	174,04	120,2	1,00	1,0	177,37	ja	
Lübecker Str.	15.12.2014	420.000	520	520	2,07	618.584	0,68	88,40	69,82	120,2	0,95	1,0	67,60	ja	
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK												9,0	1.131,26		
												gewichtetes Mittel:	125,70	EUR/m²	
												Ausreißer > Mittel + 30%	163,40		
												Ausreißer > Mittel - 30%	87,99		
												Mittel ohne Ausreißer:	126,61	EUR/m²	

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **126,61 EUR/m²**.

5.6.1.2.4 Intersubjektive Schätzung

Die Werthöhe für Bewertungszone 6 wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (s. Kap. 4.3.2.4). Die freie – unabhängig voneinander vorgenommene – Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 5 zum Stichtag 25.06.2015 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung EUR/m ²	150	120	120	115	120	120	115	122,86

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der Intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Anfangswertqualität **122,86 EUR/m²**.

5.6.1.3 Bemessung des zonalen Anfangswerts

5.6.1.3.1 Würdigung der herangezogenen Verfahren

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von nur „0,2“. Es liegt lediglich ein Vergleichspreis für ein unbebautes Grundstück vor. Der Vergleichswert passt jedoch noch ins Gefüge der übrigen Vergleichswerte.

Der vorläufige Vergleichswert des Bodenrichtwertverfahrens erhält das Gewicht „0,8“. Der Bodenrichtwert ist geeignet im Sinne von § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Allerdings mussten die Grundstücksmerkmale überarbeitet und auf einen relativ kleinen Teilbereich der bisherigen Bewertungszone bezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,4“. Es können sieben Vergleichspreise verwertet werden; die Streuung um den Mittelwert ist noch moderat. Zwei Vergleichspreise weichen stärker ab.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,3“. Die Einzelschätzungen streuen geringfügig. Nur eine Einschätzung weicht stärker ab.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	101,66 EUR/m ²	0,2	20,33 EUR/m ²
Vergleichswert aus Bodenrichtwertverfahren	110,25 EUR/m ²	0,8	88,20 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	126,61 EUR/m ²	0,3	37,98 EUR/m ²
Intersubjektive Schätzung	122,86 EUR/m ²	0,3	36,86 EUR/m ²
		1,6	183,37 EUR/m ²
		Ergebnis:	114,61 EUR/m²

Der gewogene Mittelwert von 114,61 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet.

Damit ergibt sich der **vorläufige zonale Anfangswert** der Bewertungszone 6 – Reckestraße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

115,00 EUR/m².

5.6.1.3.2 Berücksichtigung des nicht sanierungsbedingten Straßenausbaus

Der vorläufige zonale Anfangswert ist sachgerecht nach der gesetzlichen Fiktion des § 154 Abs. 2 BauGB ermittelt worden. Danach wurde der am Qualitätsstichtag 26.09.1990 angetroffene desolate Zustand der in der Bewertungszone gelegenen Straßen den Wertermittlungsverfahren bzw. der Auswahl der Vergleichspreise zugrunde gelegt. Der „außerhalb der Sanierung“ durchgeführte Ausbau der Coschützer Straße im Jahre 1999 blieb dabei unberücksichtigt. Die aus diesem Ausbau folgende Bodenwerterhöhung ist jedoch dem zonalen Anfangswert zuzurechnen, da ausschließlich nur sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen „abgeschöpft“ werden dürfen. Der Ausbau führt zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes (s. folgenden Abschnitt).

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung erfolgt mit Hilfe des für die Ermittlung des zonalen Endwerts der Bewertungszone angewandten Modells Niedersachsen (Berechnungsmodus s. Abschnitt 5.6.2.2.5), indem dort die gutachterlichen Einschätzungen der Missstände und Maßnahmen bei den Komplexen „Struktur, Erschließung“ und „Umfeld, Verkehr, Infrastruktur“ übernommen und bei den beiden anderen Komplexen „Bebauung“ und „Nutzung“ zu Null gesetzt werden. Damit werden die Zustände der Erschließungsanlagen und ihre Wirkungen vor Beginn der Sanierung und nach Abschluss der Sanierung hinreichend erfasst. Mit dem daraus folgenden Wertepaar (1,71 | 1,57) ergibt sich bei dem vorläufigen zonalen Anfangswert von 115,00 EUR/m² eine erschließungsausbaubedingte Bodenwerterhöhung von insgesamt 4,6 % bzw. 5,29 EUR/m². Vom Umfang des gesamten Ausbaus der Straßen innerhalb der Bewertungszone her, entfallen gut 35 % auf den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau der Coschützer Straße. Das macht sodann 1,85 EUR/m² aus. Aufgrund der durch die große Verkehrsbelastung der beiden Straßen verursachten Immissionen wird letztendlich die entsprechende Bodenwerterhöhung auf 1,50 EUR/m² etwas niedriger geschätzt.

Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 6 - Reckestraße zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015 endgültig zu

$$115,00 \text{ EUR/m}^2 + 1,50 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{116,50 \text{ EUR/m}^2}.$$

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 Bewertungszone 6 - Reckestraße und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Plauen durch die öffentliche Hand bzw. im Auftrag der öffentlichen Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

... Vorrangig zonenbezogen wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung der Baumaßnahme am Gebäude des privaten Grundstücks Reckestraße 2 mit dem Ergebnis der Instandsetzung/Modernisierung des Gebäudes und eines verbesserten äußeren Erscheinungsbildes. Die Erneuerung des Gebäudes war Anstoß für weitere Sanierungsmaßnahmen im Gebiet.
- Einzelförderung von zwei Abbruchmaßnahmen auf privaten Grundstücken in Bewertungszone 6.
- Grundhafter Ausbau der Reckestraße und der Straße Altplauen mit Austausch des Fahrbahnbelages in Asphalt; Pflasterung der Pkw-Parkflächen sowie der Gehwege; Minderung des Verkehrslärms und Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Entfernung der ehemaligen Straßenbahngleise.

... Gebietsweit wirkende Maßnahmen:

- Einzelförderung weiterer 15 Baumaßnahmen an Gebäuden privater Eigentümer im Sanierungsgebiet,
- Einzelförderung von insgesamt 36 Abbruchmaßnahmen im Sanierungsgebiet,
- Verbesserung des Zustandes und der Funktion von Erschließungsanlagen verbunden mit Verringerung der Lärm- und Staubimmissionen, sowie teilweiser Entschärfung der Gefährdungsstellen für die Verkehrsteilnehmer, durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Errichtung einer Tempo-30-Zone.
- Teilförderungen der Sanierung der Kinder- und Jugendeinrichtung im ehemaligen Plauener Bahnhof,
- Einrichtung von zwei öffentlich zugänglichen Kinderspielplätzen am Zwickauer Platz und an der Bienertstraße,
- Umgestaltung und Aufwertung des F.-C.-Weiskopf-Platzes, inklusive Straßen, zu einem attraktiven öffentlichen Grünbereich,
- Grundhafter Ausbau der Coschützer Straße „außerhalb der Sanierung“.⁵⁷

⁵⁷ Der „außerhalb der Sanierung“ erfolgte Ausbau der Coschützer Straße ist – wie beim zonalen Anfangswert – auch bei der Ermittlung des zonalen Endwerts zu berücksichtigen. Dieser stellt auf den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung ab.

5.6.2.1.2 Beschreibung der Endwertzone

Die Bewertungszone 6 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben. Für die Grundstücke südlich der Reckestraße ist das Planungsrecht unverändert geblieben. Sie liegen weiterhin in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB). Hingegen werden die Grundstücke nördlich der Reckestraße nunmehr vom Bebauungsplan Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz, welcher am 17.12.1998 in Kraft getreten ist, erfasst (s. Anlage 3). Der Bebauungsplan schreibt im Wesentlichen für die betreffenden Grundstücke den Bestand fest. Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten bzw. zu verbessern. Zum Wertermittlungsstichtag stellen sich Bewertungszone 6 und das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Bewertungszone 6 selbst hat durch den grundhaften Ausbau der Reckestraße mit Austausch des Fahrbahnbelages in Asphalt, Pflasterung der Pkw-Parkflächen und der Gehwege sowie der Entfernung der ehemaligen Straßenbahngleise deutlich an Attraktivität für Wohnzwecke gewonnen.

Gemeinsam mit der Zwickauer Straße haben sich der F.-C.-Weiskopf-Platz und die umliegenden Bereiche, zu denen auch die Bewertungszone 6 zählt, wieder zu einem Ortsteilzentrum für Handels- und Dienstleistungsunternehmen entwickelt.

Auch die Erweiterung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen hat dazu beigetragen, die Wohnlagequalität aufzuwerten. Dadurch wird Bewertungszone 6 als Wohnstandort gut angenommen. Ebenso sind die Gewerbeeinheiten, vorwiegend in den Erdgeschosslagen, nachgefragt.

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



33 – Reckestraße, 2015 - Endwertqualität

5.6.2.1.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

Die bodenwertbeeinflussenden Merkmale des zonalen Endwertgrundstücks der Bewertungszone 6 - Reckestraße ergeben sich zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 wie folgt:

Zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 6 – Reckestraße	
Örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„mittel“
Geschäftslage	keine
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) Mehrfamilienhäuser (MFH)
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	IV
Bauweise	offene Bauweise (o)
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
Grundstücksgröße	600 m ²
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
Abgabenrechtlicher Zustand	frei

5.6.2.2 Wertermittlung

5.6.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle aufgeführten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke vor. Der Kauffall Bienertstraße vom 21.01.2010 liegt zwar im Sanierungsgebiet, jedoch nicht in Bewertungszone 6. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits abgelöst. 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 war somit entbehrlich. Die Verwendung als Vergleichspreis zur Endwertqualität ist gerechtfertigt.

Die beiden weiteren Kauffälle liegen in Vergleichsgebieten mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise und einer ähnlichen Bebauungsstruktur. Die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlichen sanierten Zustand auf, wie er auch in der Bewertungszone 6 zur Endwertqualität anzutreffen ist. Es liegen keine städtebaulichen Missstände im Umfeld vor. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung (GFZ) und sind geringfügig in der Lage vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ

geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Der Lageunterschied wird sachverständig ausgeglichen. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bebauung“ berücksichtigt (s. Abschnitt 4.3.2.5).

Kauffälle, unbebaut															
0	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							* Anmerkung
	Kaufpreis, bwU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	Wert-relevante GFZ	Bodenpreis-index	25.06.2015 =122,5	wertr. GFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Ge-wicht	Werte-tabelle ohne Aus-reißer		
						28.10.2009=100	Wert _{Sp 3} x 122,5	1,2	Lageanpassungs-faktor			p			
	€	m²	€/m²	TT/MM/JJ			Wert _{Sp 7}	Anpassung nach Seele							
Bienertstr.	82.500	970	85,05	20.01.10	0,56	101,5	102,65	161,30	0,9	1,0	145,17	1,0	145,17		
Rudolf-Renner-Str.	54.600	422	129,38	30.10.12	1,30	104,9	151,09	145,28	1,0	1,0	145,28	1,0	145,28		
Am Lehmberg	75.000	780	96,15	23.03.15	0,80	121,5	96,95	121,18	1,0	1,0	121,18	1,0	121,18		
										Mittel:	137,21	3,0			
										Ausreißer > Mittel +	30%	178,38			
										Ausreißer > Mittel -	30%	96,05			
										Mittel ohne Ausreißer:		137,21 €/m²			
Standardabweichung des Mittels: +/- 8,02 €/m²															

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **137,21 EUR/m²**.

5.6.2.2.2 Komponentenverfahren

In Bewertungszone 6 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 die Einstellung des Straßenbahnbetriebs und die Entfernung der Gleise in der Reckestraße hat sich die Wohnlage in Bewertungszone 5 deutlich verbessert. Das erweiterte Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinder- und Jugendeinrichtung Plauener Bahnhof), aber insbesondere die aufgewerteten öffentlichen Bereiche im Sanierungsgebiet (neue Grün- und Freiflächen, neue Kinderspielplätze) tragen ebenfalls zu einer Verbesserung der Wohnlage bei.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum neu gestalteten und von der Bevölkerung gut angenommenen F.-C.-Weiskopf-Platz wirkt sich positiv auf die Gewerbeeinheiten in Bewertungszone 6 aus.

Sämtliche Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung der Wohnlage von einer „einfachen bis mittleren“ auf eine „mittlere“ Wohnlage. Der Ausbau der Coschützer Straße gilt als mit berücksichtigt.

Dieser Wohnlagenverbesserung wird mit der Hälfte des relativen Wertunterschieds zwischen „einfacher“ und „mittlerer“ Wohnlage von 21,5 % (siehe 4.3.3.2) - also mit 10,8 % - quantifiziert. Dementsprechend ergibt sich bei einem vorläufigen zonalen Anfangswert⁵⁸ von 115,00 EUR/m² eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von:

$$115,00 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{10,8}{100} = \mathbf{12,42 \text{ EUR/m}^2}.$$

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 **4 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 Wertermittlungstichtag 25.06.2015 demnach zu

Vorläufiger zonaler Anfangswert	115,00 EUR/m ²
• Zuzüglich Verbesserung der Wohnlage	12,42 EUR/m ²
• zuzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	4,00 EUR/m ²
zonaler Endwert Komponentenverfahren	131,42 EUR/m²

⁵⁸ Da die gesamte Bodenwerterhöhung Gegenstand der Schätzung im Komponentenverfahren ist, ist anstelle des zonalen Anfangswerts in Höhe von 116,50 EUR/m², der den nicht sanierungsbedingten Ausbau der Coschützer Straße berücksichtigt, auf den vorläufigen zonalen Anfangswert in Höhe von 115,00 EUR/m² abzustellen.

5.6.2.2.3 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 28.10.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 liegen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise für bebaute Grundstücke vor.

Die Kauffälle Reckestraße vom 12.05.2014, 17.07.2014 und 25.02.2015 liegen in der Bewertungszone 6 selbst. Der Ausgleichsbetrag wurde bereits abgelöst. Dementsprechend wird unterstellt, dass die durch die Sanierung bewirkten Qualitätsverbesserungen bereits bei der Kaufpreisfindung durch die Vertragsparteien wertmäßig Berücksichtigung fanden. Die Prüfung im Rahmen des § 153 BauGB i. V. m. § 144 BauGB war somit entbehrlich. Die weiteren Kauffälle liegen in Vergleichsgebieten mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur. Bei den Vergleichsgebieten handelt es sich um Gebiete mit einer offenen Bauweise und einer ähnlichen Bebauungsstruktur. Die Straßen und Gehwege weisen einen ähnlichen sanierten Zustand auf, wie er nunmehr in der Bewertungszone 6 zur Endwertqualität anzutreffen ist. Es liegen keine städtebaulichen Missstände im Umfeld vor. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Zum zonalen Endwertgrundstück unterschieden sich die Grundstücke – abgesehen von der Bebauung – lediglich im Maß der baulichen Nutzung (GFZ), insbesondere liegen keine wertrelevanten Lageunterschiede vor. Der Ausgleich der Abweichungen in der GFZ geschieht mit der Formel nach Seele (s. Abschnitt 4.3.3.2). Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenrichtwertindexreihe für den Grundstückstyp „Einzelhäuser, offene Bauweise“ berücksichtigt (s. 4.3.2.5).

Lage	Datum	Kaufpreis (EUR)	Fläche (m²)	Bauland (m²)	GFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS*	Kaufpreis/Sachwert	Korrigierter Bodenwert EUR/m²	GFZ-Anpassung auf 1,2	BRW-Index 28.10.2009 =100	Lageanpassung	Gewicht p	Wert in EUR/m² zum 25.06.2015 =122,5	Zur Auswertung geeignet?	Anm.
Schulberg	17.11.2011	463.000	800	800	0,82	534.360	0,87	83,52	102,87	103,9	1,0	1,0	121,29	ja	
Zöllmener Str.	04.06.2013	798.000	660	660	1,47	576.034	1,39	155,12	140,88	108,4	1,0	1,0	159,20	ja	
Lübecker Str.	18.07.2013	835.000	660	660	2,06	925.646	0,90	117,00	92,58	109,1	1,0	1,0	103,95	ja	
Reckestr.	12.05.2014	630.000	516	516	1,33	620.126	1,02	102,00	97,02	115,7	1,0	1,0	102,72	ja	abgelöst
Reckestr.	17.07.2014	480.000	548	548	1,40	339.370	1,41	152,28	141,40	117,0	1,0	1,0	148,05	ja	abgelöst
Gottfried-Keller-Str.	19.09.2014	420.000	690	690	1,65	270.768	1,55	185,54	160,23	118,3	1,0	1,0	165,92	ja	
Reckestr.	25.02.2015	870.000	590	590	1,37	454.360	1,91	191,00	179,15	121,2	1,0	1,0	181,07	ja	abgelöst
* automatisierte Kaufpreissammlung WF-AKuK													7,0	982,20	
													gewichtetes Mittel:	140,31	EUR/m²
													Ausreißer > Mittel + 30%	182,41	
													Ausreißer > Mittel - 30%	98,22	
													Mittel ohne Ausreißer:	140,31	EUR/m²

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität **140,31 EUR/m²**.

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, auch unter Berücksichtigung der Coschützer Straße, entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch 4.3.3.3). 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)	gering instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (4) instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (5)	4,57	einfache Modernisierung und Instandsetzung (4) mittlere Modernisierungs- u. Instandsetzung (5)	4,43
Struktur, Erschließung (Objekt)	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)	1,71	einzelne Maßnahmen (1) gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)	1,43
Nutzung (Objekt)	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen (3) Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen (4)	3,43	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)	3,21
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig (5)	5,14	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)	4,86
	Summe:	14,85	Summe:	13,93
	Mittel:	3,71	Mittel:	3,48

Mit dem Wertepaar (3,71 | 3,48) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrunde liegenden Regressionsfunktion (Abschnitt 4.3.3.3) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen bzw. berechnet werden. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des Modells Niedersachsen am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zur Endwertqualität zu:

Vorläufiger zonaler Anfangswert ⁵⁹	115,00 EUR/m ²
Klassifizierte Missstände im Mittel	3,71
Klassifizierte Maßnahmen im Mittel	3,48
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	10,8 % 12,42 EUR/m ²
zonaler Endwert Mod. Niedersachsen	127,42 EUR/m²

5.6.2.3 Bemessung des zonalen Endwerts

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Es sind lediglich drei Vergleichspreise vorhanden. Der Vergleichswert weicht indes nur relativ wenig von den Ergebnissen des Komponentenverfahrens und des Modells Niedersachsen ab.

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

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Die Anzahl von sieben Vergleichspreisen ist ausreichend. Die Vergleichspreise streuen jedoch weit um den Mittelwert.

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

⁵⁹ Da die gesamte Bodenwerterhöhung Gegenstand im Modell Niedersachsen ist, ist anstelle des zonalen Anfangswerts in Höhe von 116,50 EUR/m², der den nicht sanierungsbedingten Ausbau der Coschützer Straße berücksichtigt, auf den vorläufigen zonalen Anfangswert in Höhe von 115,00 EUR/m² abzustellen.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	137,21 EUR/m ²	0,2	27,44 EUR/m ²
Komponentenverfahren	131,42 EUR/m ²	0,9	118,28 EUR/m ²
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	140,31 EUR/m ²	0,1	14,03 EUR/m ²
Modell Niedersachsen	127,42 EUR/m ²	0,9	114,68 EUR/m ²
		2,1	274,43 EUR/m ²
		Ergebnis:	130,68 EUR/m²

Der gewogene Vergleichswert von 130,68 EUR/m² aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet.

Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 6 – Reckestraße am Wertermittlungstichtag 25.06.2015 zu

130,50 EUR/m².

5.6.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 6 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.6.2) und des endgültigen zonalen Anfangswerts (5.6.1)

$$130,50 \text{ EUR/m}^2 - 116,50 \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{14,00 \text{ EUR/m}^2.}}$$

Das Ergebnis ist frei von der Bodenwerterhöhung, die durch den „außerhalb der Sanierung“ erfolgten Ausbau des von der Bewertungszone erfassten Abschnitts der Coschützer Straße bewirkt worden ist.

6 Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung vom 22.11.2016 für das Sanierungsgebiet Dresden-Plauen zum Bewertungsstichtag 25.06.2015 die in der Tabelle aufgeführten zonalen Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zonen-Nr.	Bezeichnung	Zonaler Anfangswert [EUR/m²]	Zonaler Endwert [EUR/m²]	Zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [EUR/m²]
1	Plauener Niederdorf/ Hofmühlenstraße	55,00	62,50	7,50
2	Zwickauer Straße	132,00	151,50	19,50
3	Klingenberger Straße	112,00	126,00	14,00
4	Chemnitzer Straße	101,00	106,50	5,50
5	F.-C.-Weiskopf-Platz	145,00	164,50	19,50
6	Reckestraße	116,50	130,50	14,00

.....

Dipl.-Ing. Töpfer

Vorsitzende des Gutachterausschusses

7 Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlage 2: Maßnahmenplan

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 71, Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz

Anlage 4: Besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 28.10.2009

Anlage 5: Besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 28.10.2009

Anlage 6: Bewertungszonen

Anlage 7: Zonale Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015

Anlage 8: Zonale Endwerte zum Wertermittlungstichtag 25.06.2015

Anlage 9: Modell Niedersachsen Klassifikationsrahmen der Missstände

Anlage 10: Modell Niedersachsen Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Anlage 11: Gesetzliche Grundlagen und Fachliteratur

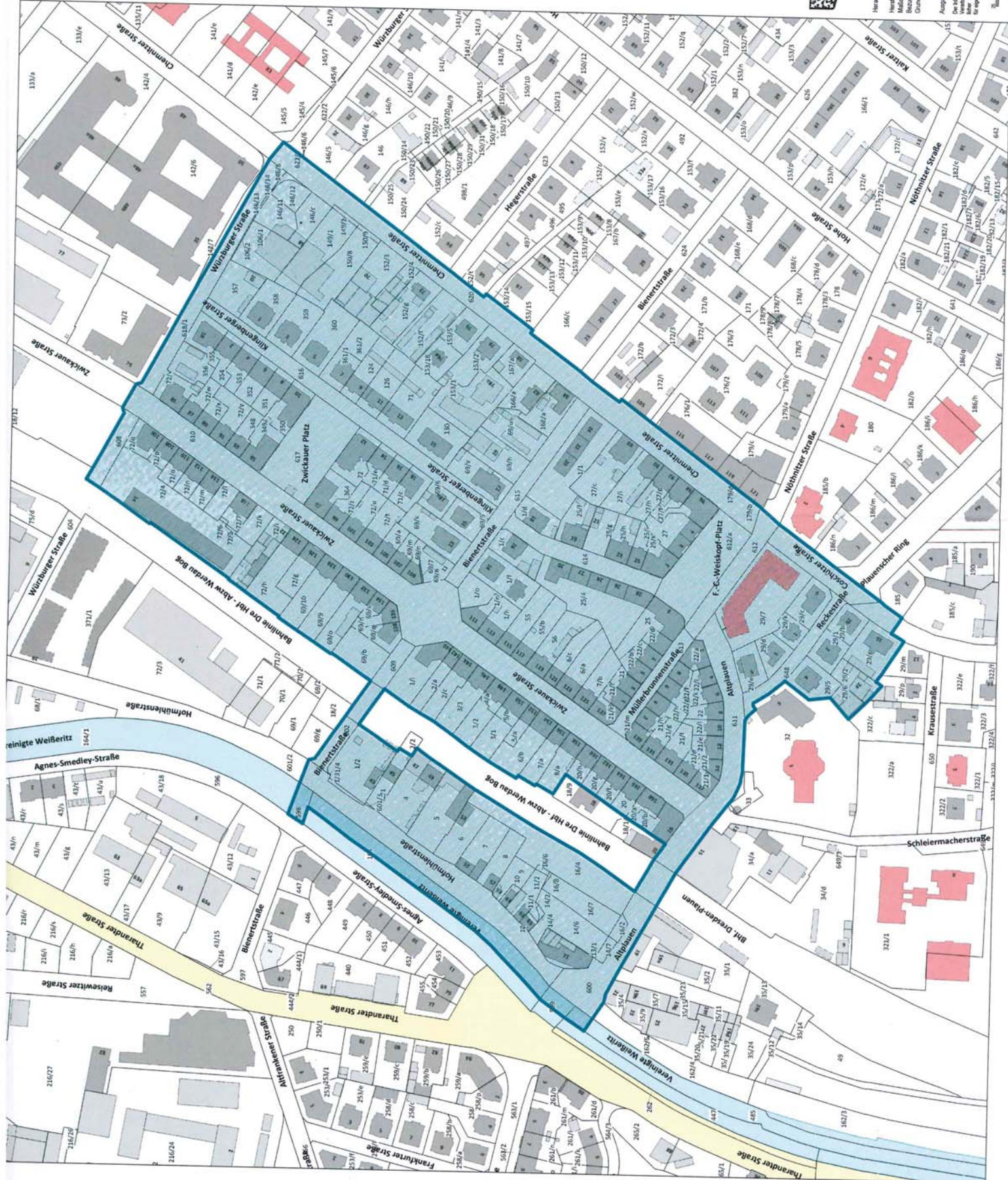
Anlage 12: Bildnachweis

Anlage 1 101-51-2015 Abgrenzung Sanierungsgebiet



Herausgeber:
Amt für Gassen und Kataster
Geographische Informationssysteme
Städt. Katasteramt
Mafstab: 1:1750
Bezugssystem: Lage ETRS89_UTM32_N
Höhe: NN
Grundkarte: Amt für Gassen und Kataster
Geographische Informationssysteme
Geoinf.
Ausgabe vom: 4. Oktober 2015

Der Inhalt dieser Karte ist nicht verbindlich.
Veränderung unter Verwendung elektronischer Systeme und Veränderung nur auf Grundlage
des Geoinformationssystems der Katasterämter. Die einzige verbindliche Grundlage
für alle Angelegenheiten des Katasters ist das Katasteramt.



B-Pläne
■ In Kraft gehalten
■ im Verfahren

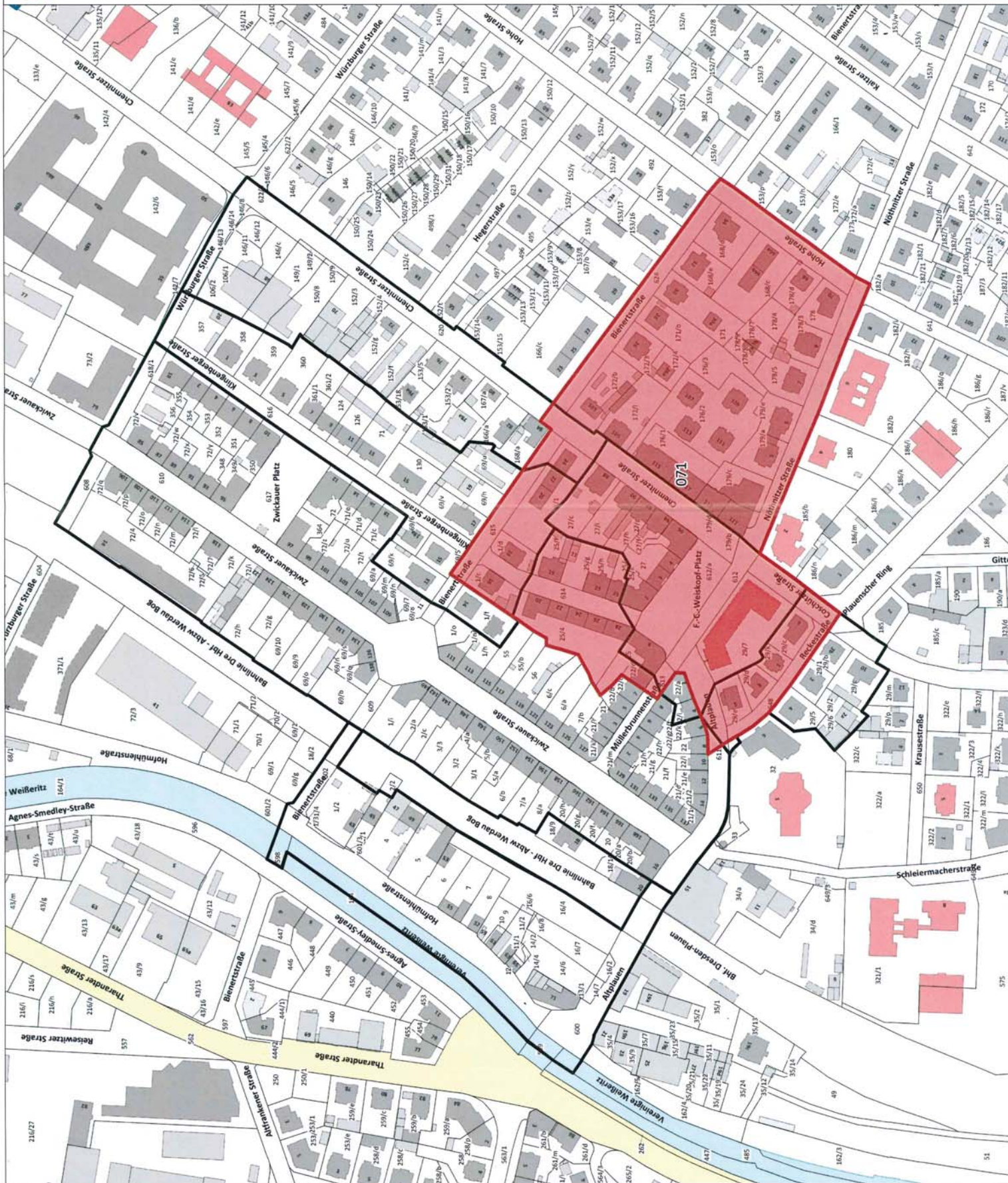
Anlage 3 101-51-2015 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 71, Dresden-Plauen Nr. 1, F.-C.-Weiskopf-Platz



Herausgeber:
 Amt für Geodäsie und Kataster
 Geodätisches Landesvermessungsamt
 Verordnungsamt
 Maßstab: 1:750
 Bezugssystem: Lage ETRS89, UTM33, Höhe: NN
 Grundkarte: Amt für Geodäsie und Kataster
 Bearbeitet: Amt für Geodäsie und Kataster
 Ausgabe vom: 4. Oktober 2016

Der Stadtplan ist ein öffentliches
 Verzeichnis der städtischen Verhältnisse.
 Jeder Veränderung der städtischen Verhältnisse
 bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde.
 Die städtischen Verhältnisse sind
 für einen nicht genehmigten Zweck zu benutzen.

51



DRESDEN

Besondere Bodenrichtwerte

Maßstab 1:1000

Anfangs-Bodenrichtwerte 7. Fortschreibung
des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN - PLAUEN

für erschließungsbetragsfreie Grundstücke
im unbebauten Zustand

Stand: 28.10.2009

Zeichenerklärung

Grünen des fiktionalen Vergleichs Sanierungs-
gebietes nach § 10 BauZG

ANFANGS-BODENRICHTWERT

Wohnungszahl

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Wohnfläche

Grundstückstypen

Typ	Fläche (m²)	Bezeichnung	Bezeichnung (m²)
1	100-200	Wohnen	Wohnen
2	200-300	Wohnen	Wohnen
3	300-400	Wohnen	Wohnen
4	400-500	Wohnen	Wohnen
5	500-600	Wohnen	Wohnen
6	600-700	Wohnen	Wohnen
7	700-800	Wohnen	Wohnen
8	800-900	Wohnen	Wohnen
9	900-1000	Wohnen	Wohnen
10	1000-1100	Wohnen	Wohnen
11	1100-1200	Wohnen	Wohnen
12	1200-1300	Wohnen	Wohnen
13	1300-1400	Wohnen	Wohnen
14	1400-1500	Wohnen	Wohnen
15	1500-1600	Wohnen	Wohnen
16	1600-1700	Wohnen	Wohnen
17	1700-1800	Wohnen	Wohnen
18	1800-1900	Wohnen	Wohnen
19	1900-2000	Wohnen	Wohnen
20	2000-2100	Wohnen	Wohnen
21	2100-2200	Wohnen	Wohnen
22	2200-2300	Wohnen	Wohnen
23	2300-2400	Wohnen	Wohnen
24	2400-2500	Wohnen	Wohnen
25	2500-2600	Wohnen	Wohnen
26	2600-2700	Wohnen	Wohnen
27	2700-2800	Wohnen	Wohnen
28	2800-2900	Wohnen	Wohnen
29	2900-3000	Wohnen	Wohnen
30	3000-3100	Wohnen	Wohnen

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

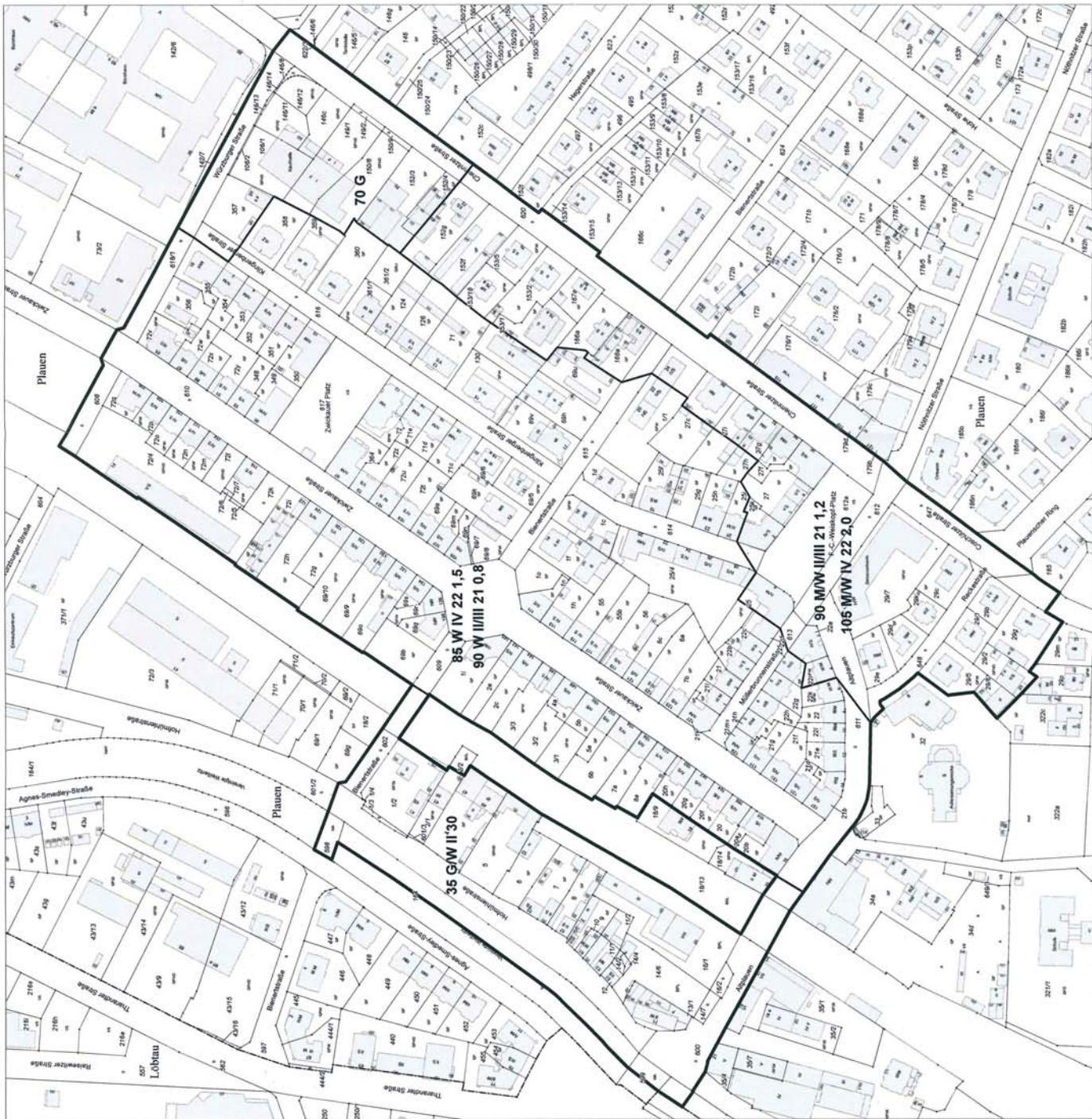
Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstücksarten

Anlage 4
101-51-2015
Besondere sanierungsunbeeinflusste
Bodenrichtwerte zum 28.10.2009



DRESDEN

Besondere Bodenrichtwerte

Maßstab 1:1000

End-Bodenrichtwerte
des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

DRESDEN - PLAUEN

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke
im unbebauten Zustand
Stand: 28.10.2009

Zeichenerklärung

Gränzen des Erschließungsgebietes Sanierungs-
gebietes nach § 12 BauZG

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

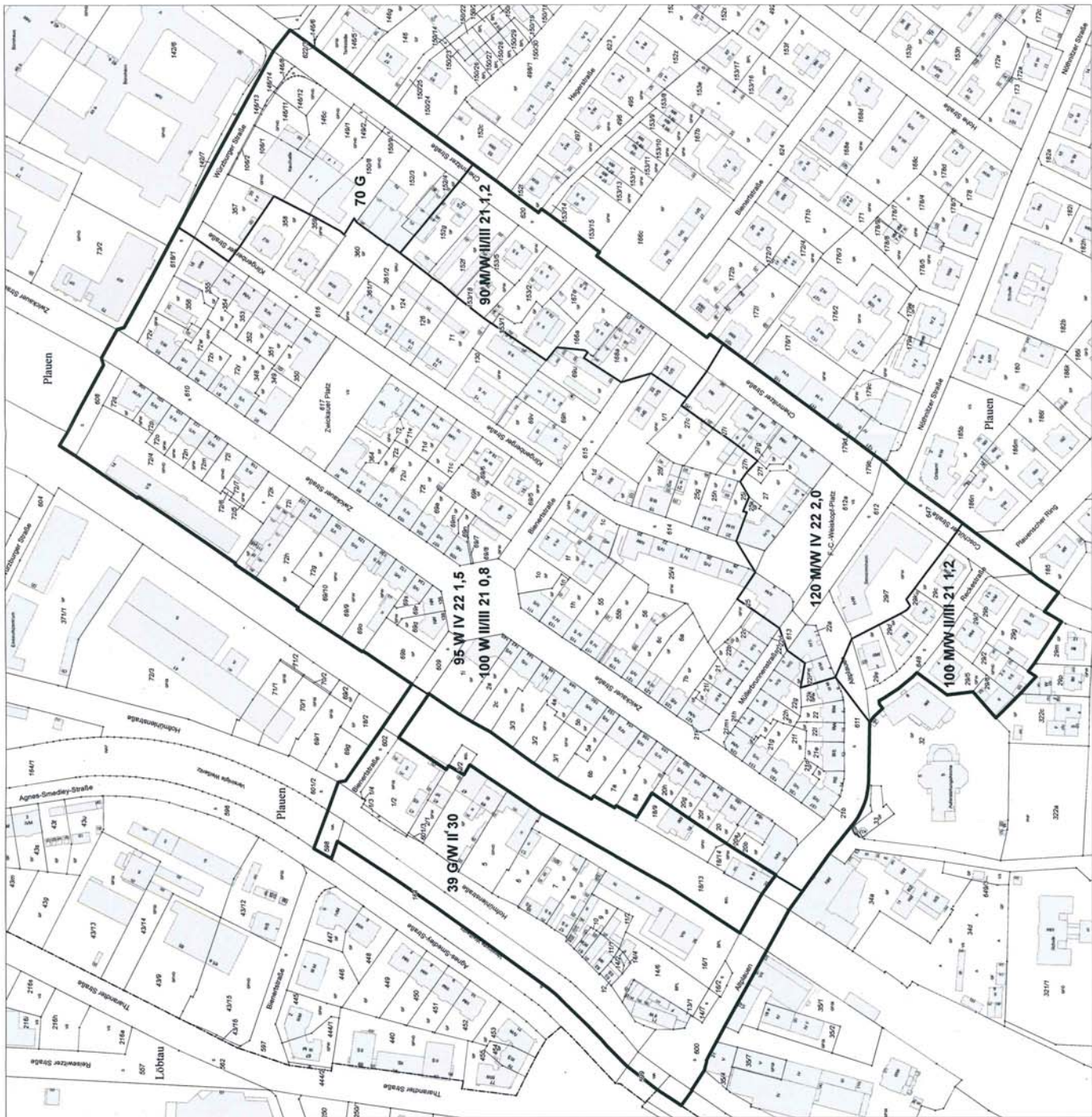
EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5

EW IV 21.5



Grundstückstypen

Typ	Fläche (m²)	Stärke / Tiefe (m)
Grundstück	600-800	21-36
21	600-800	21-36
22	600-800	21-36
30	600-800	21-36

Hauptangaben

Grundstückstypen für die Ermittlung von Grundstückspreisen
in der Landeskarte Dresden

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

Grundstückstypen

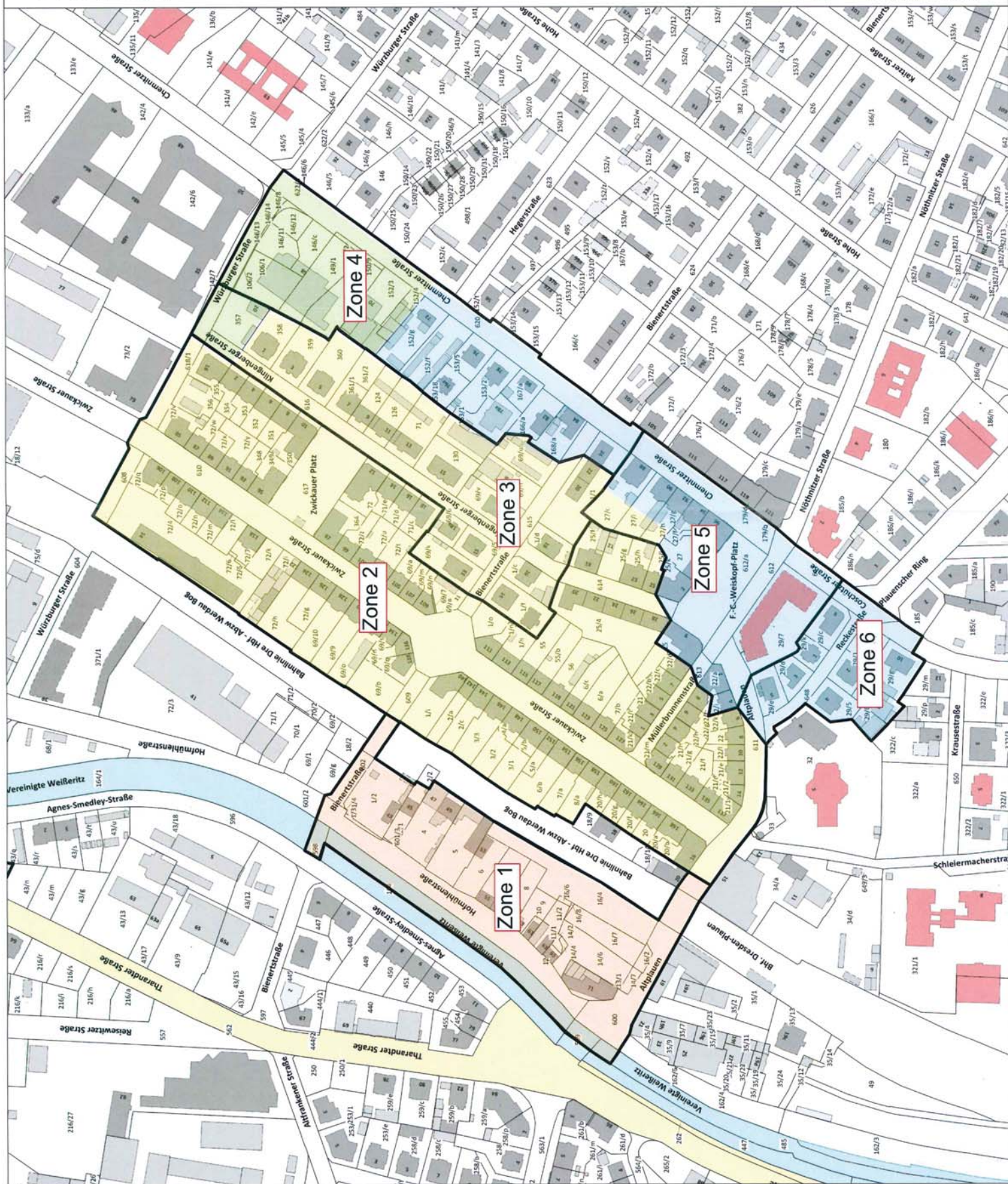
Anlage 5

101-51-2015

Besondere sanierungsbeeinflusste

Bodenrichtwerte zum 28.10.2009

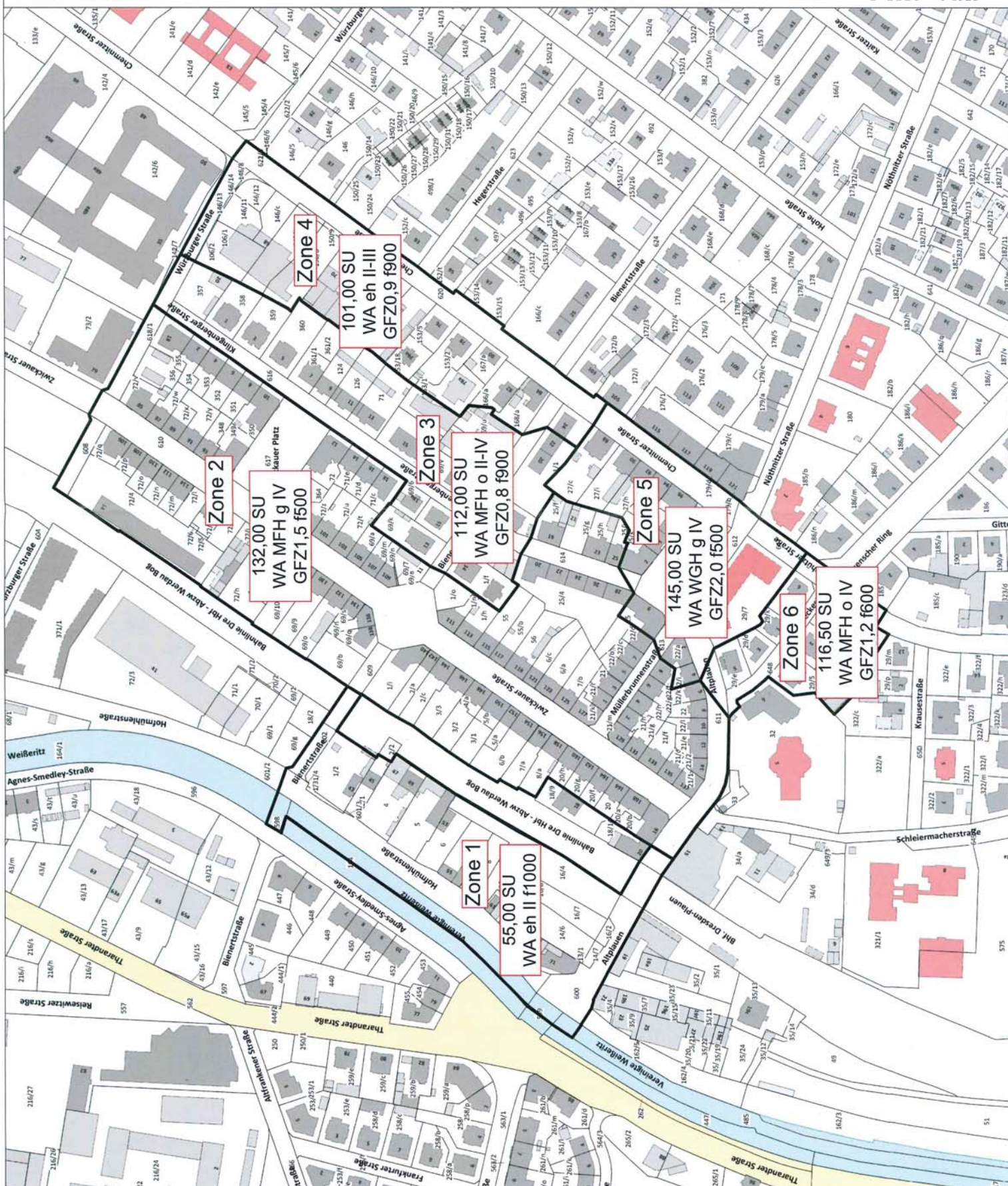
Bewertungszone
aus dem Jahr 2009



Anlage 7
101-51-2015
Zonale Anfangswerte
zum
Wertermittlungsstichtag
25.06.2015



Herausgeber:
Amt für Geodäsie und Kataster
Geodätisches Landesvermessungsamt
Herausgeber:
Militär:
Lage: ET/RSB, UTM/33, Höhe: NN
Bezugssystem:
Grundkarte:
Ausgabe vom: 4. Oktober 2016
Der Inhalt dieser Karte ist nicht verbindlich.
Verwendung ohne Genehmigung des Verwalters ist nicht zulässig.
Bilder: Genehmigung des Herausgebers. Die Abbildung ist eine Vereinfachung und ist nicht
für einen rechtsgültigen Zweck zu verwenden.

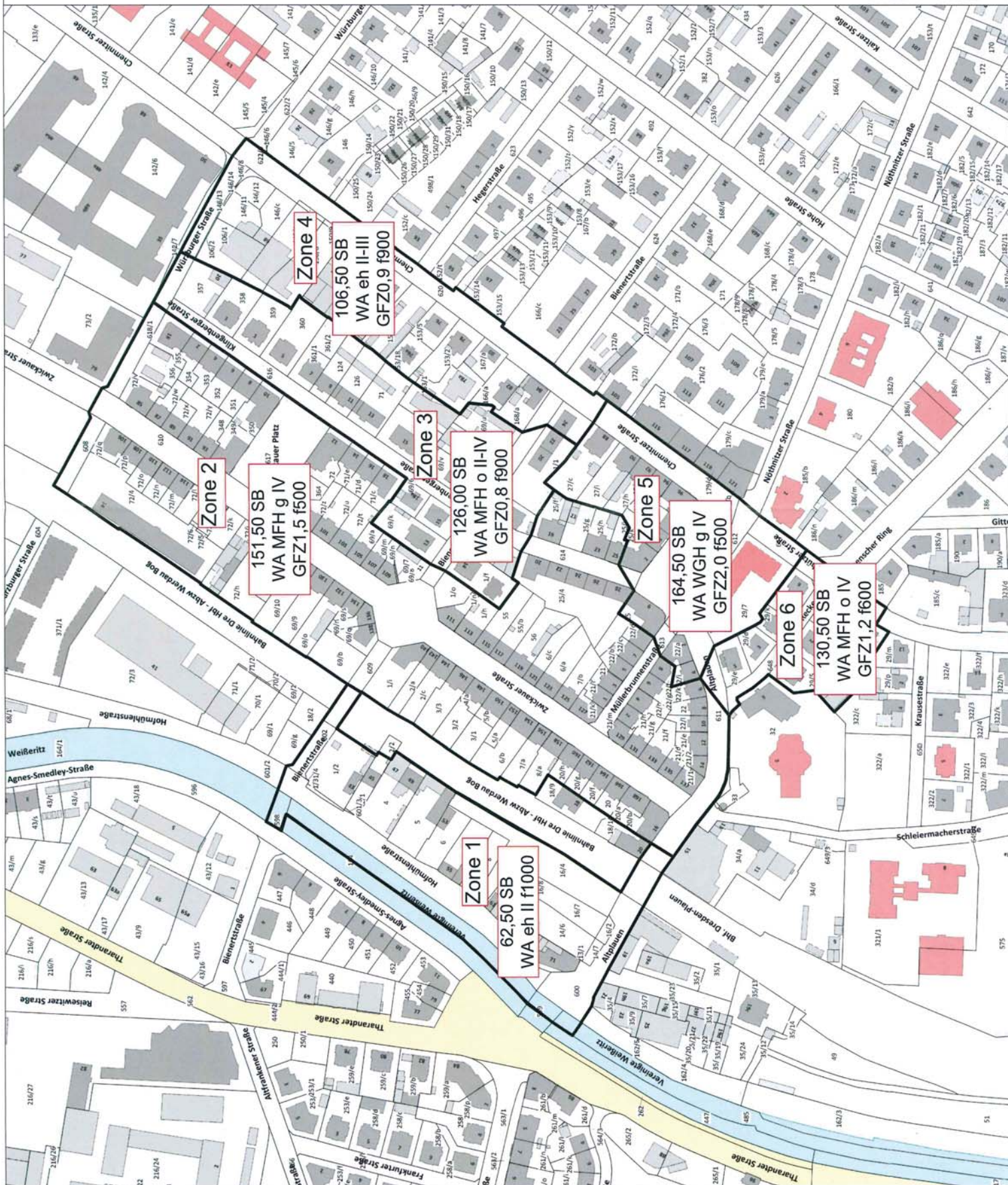


25.06.2015



Verwendung elektronischer Systeme und Ver-
wendung des Heranziehens. Die analoge Vervielfachung
elektronischer Systeme ist notwendig.

100



Anlage 9 - Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Missstände

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung - Verdichtung, Gemengelage	Umfeld - Verkehr, Infrastruktur
0	Intakt	Günstig	funktionsgerecht	Gut
1	überwiegend intakt	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	überwiegend gut
2	geringe / kleine Mängel	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
3	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
4	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	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 10 - Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

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

Anlage 11 - 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 28.10.2009, 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 maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen; in Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“, S. 55; Bonn 1976
6. Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerung und Gebiet www.dresden.de, Stand 30.06.2015
7. Ruzyzka-Schwob; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmund: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, NaVKV 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

Anlage 12 - Bildnachweis

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

Bildstelle des Stadtplanungsamtes

Abbildungen:

1, 3, 10, 15, 16, 17, 17a, 22, 25, 26, 29, 32

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau und Verkehr

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Abbildungen:

2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 18, 19, 20, 23, 27, 28, 30, 31, 33

STESAD GmbH Dresden

Königsbrücker Straße 17

01099 Dresden

Abbildungen:

12, 21, 24