



Az.: GU259336/2018

# **G U T A C H T E N**

**(Zonales Gutachten)**

**über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte**

**für die Bemessung des Ausgleichsbetrages**

**gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer**





Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 09.05.2019 in der Besetzung

Herr Michael Loos, Vermessungsdirektor	stellv. Vorsitzender und Gutachter
Frau Cornelia Jauss, Finanzverwaltung	Gutachterin
Herr Boris Bohr, Finanzverwaltung	Gutachter
Frau Sylvia Bauer	Gutachterin
Frau Stephanie Ebert-Glimm	Gutachterin
Herr Michael Feuerle	Gutachter
Herr Wolfram Marx	Gutachter
Herr Dr. Tobias Wiebelt	Gutachter

siehe Abbildung 1: Beschluss der Sitzung des Gutachterausschusses vom 09.05.2019

beschlossen:

**Zonale Anfangs- und Endwerte<sup>1</sup>**  
im Sanierungsgebiet "Ortmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer  
zum **Wertermittlungsstichtag 09.05.2019**

Zone	Anfangswert €/m <sup>2</sup>	Endwert €/m <sup>2</sup>	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m <sup>2</sup> abgerundet <sup>2</sup> (Endwert – Anfangswert)
7005	30,00 €	30,00 €	0,00 €
7006	120,00 €	124,12 €	4,10 €
7007	120,00 €	123,76 €	3,70 €
7008	126,00 €	132,71 €	6,70 €
7009	132,00 €	132,00 €	0,30 €
7010	120,00 €	120,00 €	0,00
7011	120,00 €	126,80 €	6,80 €
7012	114,00 €	120,05 €	6,00 €
7013	126,00 €	132,44 €	6,40 €
7014	120,00 €	126,94 €	6,90 €
7015	120,00 €	125,26 €	5,20 €
7016	108,00 €	108,00 €	0,00 €
7017	126,00 €	131,14 €	5,10 €
7018	135,00 €	147,14 €	12,10 €
7019	138,50 €	146,93 €	8,30 €
7020	126,00 €	135,88 €	9,80 €
7021	126,00 €	130,81 €	4,80 €
7022	126,00 €	132,45 €	6,40 €
7023	120,00 €	125,61 €	5,60 €
7024	126,00 €	131,90 €	5,90 €
7025	135,00 €	143,57 €	8,50 €

<sup>1</sup> Graphische Darstellung siehe Abbildung 10: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

<sup>2</sup> Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

Zone	Anfangswert €/m <sup>2</sup>	Endwert €/m <sup>2</sup>	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m <sup>2</sup> abgerundet <sup>2</sup> (Endwert – Anfangswert)
7026	125,00 €	144,92 €	19,90 €
7027	120,00 €	132,32 €	12,30 €
7028	125,00 €	142,95 €	17,90 €
7029	135,00 €	146,74 €	11,70 €
7031	120,00 €	126,20 €	6,10 €
7031	120,00 €	125,84 €	5,80 €

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 09.05.2019.

<sup>2</sup> Da die Zwischenergebnisse nicht gerundet werden aber nur mit 2 Stellen hinter dem Komma dargestellt werden, können sich Abweichungen in der Differenzbildung ergeben

**Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz  
Bahnhofstraße 59  
66869 Kusel

Anlage 3

Gemarkung: Hochspeyer

Antrag Nr.: GU 259336/2018

## Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Westpfalz hat am Donnerstag, den 09.05.2019 die **Wertzonen festgelegt** und die zonalen (Boden-) **Anfangs- und Endwerte** zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Hochspeyer **zum Wertermittlungstichtag 09.05.2019 beschlossen** (siehe Anlage 2).

Herr Michael Loos, stellvertr. Vorsitzender und Gutachter

Herr Boris Bohr, Gutachter, Finanzverwaltung

Frau Cornelia Jauss, Gutachterin, Finanzverwaltung

Frau Sylvia Bauer, Gutachterin

Frau Stephanie Ebert-Glimm, Gutachterin

Herr Michael Feuerle, Gutachter

Herr Wolfram Marx, Gutachter

Herr Dr. Tobias Wiebelt, Gutachter

The image shows seven handwritten signatures in blue ink, each written on a horizontal line. The signatures are arranged vertically from top to bottom, corresponding to the names listed on the left. The signatures are: 1. Michael Loos, 2. Boris Bohr, 3. Cornelia Jauss, 4. Sylvia Bauer, 5. Stephanie Ebert-Glimm, 6. Michael Feuerle, 7. Tobias Wiebelt.

Abbildung 1: Beschluss der Sitzung des Gutachterausschusses vom 09.05.2019

---

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität (Qualitätsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV):

Anfangswerte <sup>3</sup>	10.05.1990 Wertermittlungsstichtag (Bekanntmachung des Beschlusses über die Vergabe der Vorbereitenden Untersuchung an das Büro Prof. Gräf, Architektur und Stadtplanung, Kaiserslautern, im Amtsblatt)
Endwerte <sup>3</sup>	09.05.2019 Wertermittlungsstichtag

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV):

Anfangswerte	09.05.2019
Endwerte	09.05.2019

- a) Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die Anfangs- und Endwerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde der Ausgleichsbetrag abgerundet.
- c) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden, werden bei der Ermittlung des Anfangswertes für die Einzelgrundstücke berücksichtigt und fließen somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ein, da sie nicht abgeschöpft werden dürfen (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

---

<sup>3</sup> Als fiktiver Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag des Beschlusses gewählt. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist für 2019 geplant.

---



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung.....</b>	<b>15</b>
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	15
2.1.1	Vor der Sanierung.....	16
2.1.2	Nach der Sanierung.....	19
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	23
<b>3</b>	<b>Wertermittlungsstichtage.....</b>	<b>27</b>
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse.....	27
3.2	Für die Qualitätsbemessung.....	27
3.2.1	Anfangswerte.....	27
3.2.2	Endwerte.....	27
3.2.3	Zusammenfassung.....	27
3.2.4	Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte.....	31
3.2.5	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	32
3.2.6	Entwicklungszustand.....	33
3.2.7	Definitionen nach § 5 ImmoWertV.....	35
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....	35
3.3.1	Definitionen.....	35
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	36
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	37
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke.....	37
3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	39
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren.....	39
3.3.2.2.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	41
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen.....	48
3.3.2.3	Mittelbildung.....	52
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.....</b>	<b>53</b>
4.1	Allgemeines.....	53
4.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet Hochspeyer.....	54
4.3	Anfangswerte zum Qualitätsstichtag.....	57
<b>5</b>	<b>Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte.....</b>	<b>59</b>
5.1	Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 1020, 1021, 7001, 7002 und 7003.....	61
5.2	Anpassung der Bodenrichtwertzonen.....	66
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....</b>	<b>75</b>
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	75
6.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	75
6.2	Bodenrichtwertverfahren.....	75

6.3	Ableitung der zonalen Anfangswerte zum Stichtag.....	77
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....</b>	<b>79</b>
7.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	79
7.1.1	Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	79
7.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“.....	80
7.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“.....	82
7.3.1	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag.....	83
<b>8</b>	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....</b>	<b>87</b>
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis (Auszug).....</b>	<b>89</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 09.05.2019.....	5
Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest.....	46
Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Hochspeyer.....	54
Tabelle 4: Aufteilung der für Bodenrichtwertzonen relevantesten, tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten.....	70
Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 0 nach dem Modell Niedersachsen.....	81
Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 0 nach dem Komponentenverfahren.....	82
Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 0.....	85

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschluss der Sitzung des Gutachterausschusses vom 09.05.2019.....	6
Abbildung 2: Übersichtskarte (ohne Maßstab).....	15
Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Hochspeyer Bekanntmachung vom 12.08.1993.....	17
Abbildung 4: Kartenbeilage der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Hochspeyer Bekanntmachung vom 03.12.2003.....	18
Abbildung 5: Liegenschaftskarte_mit_Umring.....	21
Abbildung 6: Bebauungsplan „Wiesenstraße“ Änderung 2017.....	24
Abbildung 7: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten.....	28
Abbildung 8: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten.....	29
Abbildung 9: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz.....	46
Abbildung 10: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen.....	50
Abbildung 11: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte.....	51
Abbildung 12: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2018 (unmaßstäblich).....	55

---

Abbildung 13: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen..... 73

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren..... 95  
Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen..... 125  
Anlage 3 Komponentenverfahren..... 155  
Anlage 4 Photodokumentation..... 185



## 1 Vorbemerkungen

Antragsteller	Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn, Az.: IV/610-59-HSP / fe, vom 28.08.2018.
Grund der Erstellung	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB.</p> <p><b>Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.</b></p> <p><b>Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt.</b></p> <p>Als fiktiver Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag des Beschlusses gewählt. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungs<u>un</u>beeinflusste und sanierungs<u>bee</u>influsste Bodenwerte handelt.</p>
Wertermittlungsgrundlagen	<p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I. S. 639) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.</p> <p>Grundlage des Gutachtens sind, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kostenfinanzierungsübersicht vom 26.06.2018</li><li>• der Maßnahmenplan</li><li>• die Ermittlung der fiktiven Ausbaubeiträge</li></ul>
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	<p>Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.</p>

## Wichtige Hinweise

**Durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – scheinen jahrelang von den Gutachterausschüssen gepflegte Wertermittlungsmodelle und Vorgehensweisen in Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen**

1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke,
2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen und
3. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst finden sich in den Abschnitten:
  - 2 Gebietsbeschreibung (insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten (z.B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen))
  - 3.2.1 Anfangswerte
  - 3.2.2. Endwerte



### 2.1.1 Vor der Sanierung

Hierzu wird in den vorbereitenden Untersuchungen<sup>4</sup> wie folgt aufgeführt:

**Nutzung** Die Geschäfte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs konzentrieren sich in der Hauptstraße und in der südlichen Trippstadter Straße, mit Schwerpunkt im Kreuzungsbereich dieser Straßen. Im Untersuchungsgebiet der Grobanalyse sind zwei landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Eine Aussiedlung im Rahmen der Ortskernerneuerung sollte erwogen werden.

**Verkehrssituation** Die innerörtlich wichtigste Straße ist die Hauptstraße, die als B 37 in Ost-West-Richtung die Ortsmitte und damit das Sanierungsgebiet durchquert. Diese Straße hat neben der Bewältigung des Durchgangsverkehrs auch wichtige innerörtliche Sammel- und Erschließungsfunktionen. Sehr nachteilig für die Geschäfte und privaten Dienstleistungen wirkt sich die enorme innerörtliche Verkehrsbelastung aus. Die Verkehrssituation ist besonders unübersichtlich und gefährlich. Mangelnde Sichtverhältnisse, zu enge Kurvenradien, zu schmale Bürgersteige, akuter Stellplatzmangel auf den angrenzenden Grundstücken, und unübersichtliche Fahrbahngestaltung wirken belastend.

**Baustruktur und Ortsbildung** Die landwirtschaftliche Nutzung hat die Siedlungsstruktur der Ortsgemeinde geprägt. Die Bebauung war entlang der Hauptstraße und Trippstadter Straße, aufgereiht. Die Bebauung entlang der Hauptstraße wurde in der Vergangenheit vernachlässigt. Bei einigen Gebäuden unterblieben wichtige Instandhaltungsmaßnahmen. Die Bebauung entlang der Trippstadter Straße erfuhr eine ähnliche Missachtung wie in der Hauptstraße, jedoch ist der allgemeine Zustand der Bebauung besser. Auffallend und kontrastreich stehen gut erhaltene und oder gut modernisierte Gebäude neben schlechter Bausubstanz. Insbesondere fehlt der Bebauung ein eindeutiger Schwerpunkt. Dort wo sich eine Ortsmitte hätte entwickeln können, zerschneidet der riesige Gleiskörper der Bundesbahn alle Ansätze einer dörflichen Raumbildung.

Siehe Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer; Bekanntmachung vom 12.08.1993, Abbildung 4: Kartenbeilage der Erweiterung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer; Bekanntmachung vom 03.12.2003

<sup>4</sup> Abschlussbericht Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Ortskernbereich von Hochspeyer, vom Büro Architektur und Stadtplanung G. Gräf, Prof. Dipl.-Ing. In Kaiserslautern



Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer; Bekanntmachung vom 12.08.1993

18

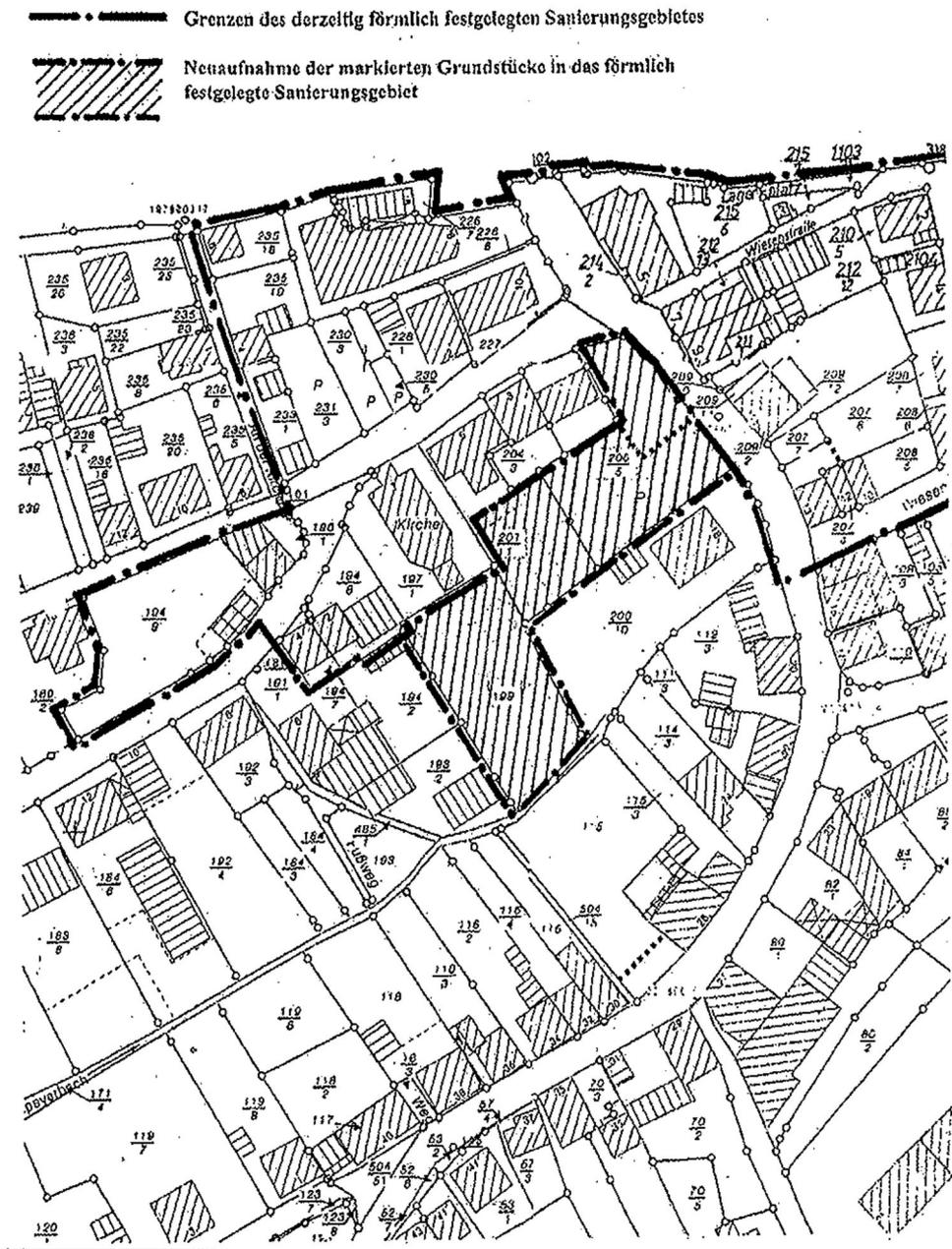


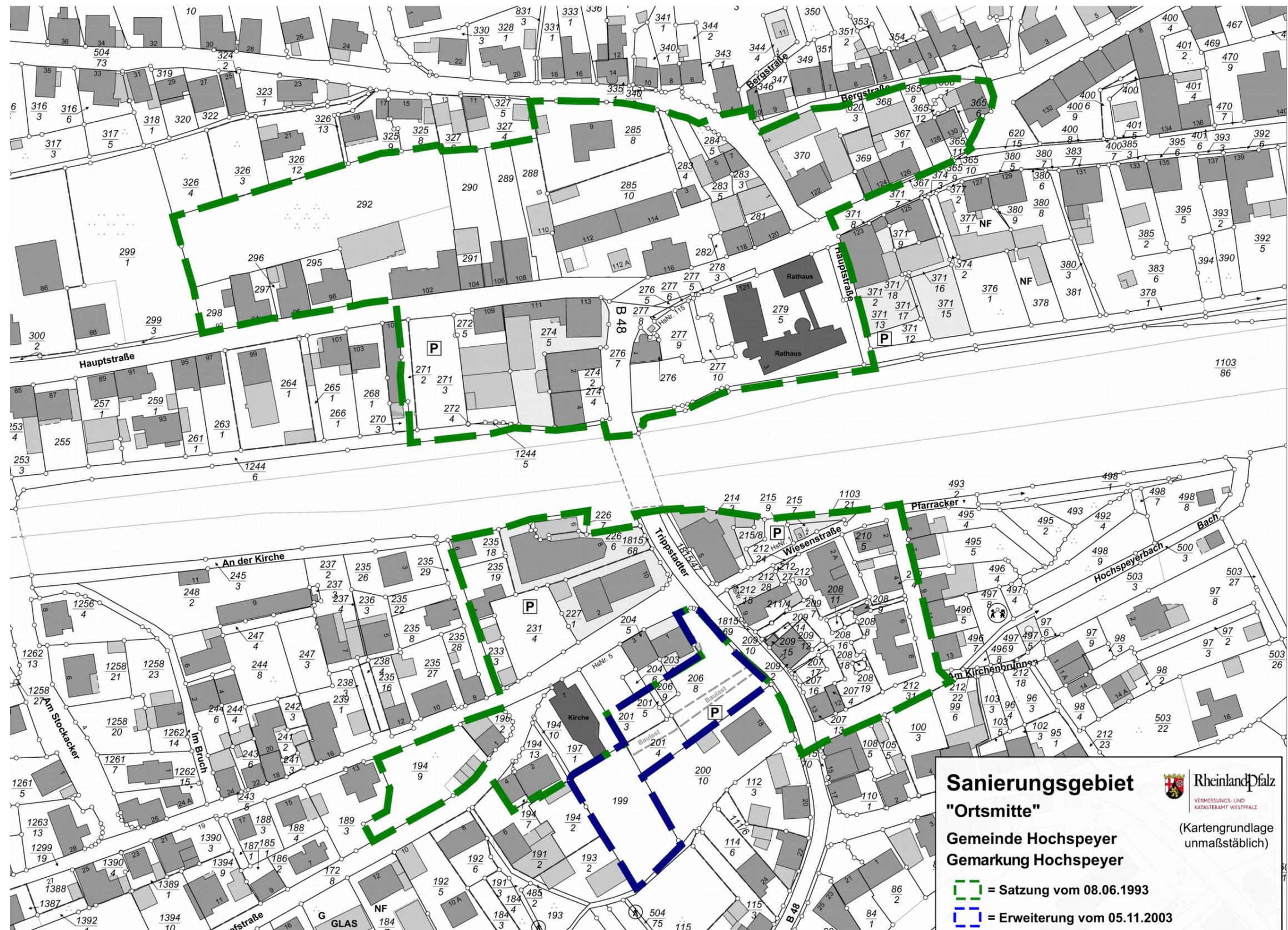
Abbildung 4: Kartenbeilage der Erweiterung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer; Bekanntmachung vom 03.12.2003

## 2.1.2 Nach der Sanierung<sup>5</sup>

Erschließungszustand	Der Zustand der Erschließungsstraßen erforderte einen Umbau bzw. Neuausbau. Die Wiesenstraße und die Kirchstraße mit Parkplatz wurden im Zuge der Sanierung ausgebaut. Für die ebenfalls ausgebaute Trippstadter Straße wurden nur die Gehwege mit Sanierungsmittel ausgebaut. Der bereits bestehende Bahnpfad wurde ausgebaut und ein neuer Parkplatz auf dem Gelände ehemals Hauptstraße 107 geschaffen und ausgebaut. Eine Fußweg neben der Kirche bis zum Kirchplatz wurde neu geschaffen und der Kirchplatz gestaltet.
Grundstücksstruktur	Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung für das gesamte Gebiet, wurde nicht durchgeführt. Sanierungsbedingte Änderungen der Grundstücksform und Gestalt konnten durch diverse Freilegungen realisiert werden. Insbesondere das „Quartier Wiesenstraße“ wurde durch Ankäufe, Freilegungen und Bildung neuer Grundstücke durch die Gemeinde umgestaltet. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat die Grundlage einer Neubebauung geschaffen. Form und Ausmaß der Grundstücke können dem amtlichen Kartenwerk (siehe Abbildung 5: Liegenschaftskarte mit Umring ) entnommen werden.
Verkehrssituation	Ein öffentlicher Parkplatz in der Kirchstraße wurde ausgebaut. Auf dem Grundstück, ehem. Hauptstraße 107, wurden neue Parkplätze geschaffen. Der Bahnpfad als Verbindung vom Parkplatz in der Hauptstraße zum Zentrum wurde ausgebaut. Durch den Abriss des ehemaligen Supermarktes wurde das Sanierungsgebiet entlastet, und der Verkehrsraum optisch aufgeweitet. Durch den Ausbau des Gehweges in der Trippstadter Straße entstand eine Entlastung für Fußgänger. Verschiedene Freilegungen vor der Bahnunterführung dienen ebenfalls der Aufweitung des Straßenverlaufes.
Baustruktur und Ortsbild	Es erfolgten Freilegungen von Grundstücken durch Abbruch überalterter Wohn- und Nebengebäuden. Die Änderung der Grundstücksstruktur und die Neubebauung im „Quartier Wiesenstraße“ werten das Ortsbild genau wie verschiedene private Modernisierungsmaßnahmen auf. Auch die Gestaltung des Kirchplatzes mit dem neuen Verbindungsweg für Fußgänger wirkt positiv auf das Ortsbild.

<sup>5</sup> nach Angaben der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 16.10.2018





**Sanierungsgebiet**  
"Ortsmitte"  
Gemeinde Hochspeyer  
Gemarkung Hochspeyer

= Satzung vom 08.06.1993  
 = Erweiterung vom 05.11.2003

Rheinland-Pfalz  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT WESTPFALZ  
(Kartengrundlage  
unmaßstäblich)

Abbildung 5: Liegenschaftskarte mit Umring



## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren Das förmliche Sanierungsverfahren "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer hatte, aufgrund vorzunehmender Gebäudesanierungen und Grunderwerb, schon einen längeren zeitlichen Vorlauf, als der Gemeinderat am 08.06.1993 den Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet fasste.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer wurde am 10.05.1990 im „Amtsblatt“<sup>6</sup> ortsüblich bekannt gemacht.

Etwa zur gleichen Zeit wurde die Architektengemeinschaft G. Gräf, Prof. Dipl.Ing. Und R. Knoth, Dipl. Ing. Architektur und Stadtplanung, Kaiserslautern, mit der Bestandsaufnahme und Analyse sowie mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzepts beauftragt (Vorbereitende Untersuchung).

Die Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“, der Ortsgemeinde Hochspeyer, erfolgte dann am 12.08.1993 im „Amtsblatt“. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesem Zeitpunkt dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB). Siehe dazu Abbildung 3: Kartenbeilage der Sanierungssatzung "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer; Bekanntmachung vom 12.08.1993 und Abbildung 5: Liegenschaftskarte mit Umring

### 1. Erweiterung der Sanierungssatzung

Am 05.11.2003 beschloss der Gemeinderat eine 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes. Die Satzung wurde mit der Bekanntmachung am 03.12.2003 rechtsverbindlich. Siehe dazu Abbildung 4: Kartenbeilage der Erweiterung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer; Bekanntmachung vom 03.12.2003 und Abbildung 5: Liegenschaftskarte mit Umring

Sanierungsmaßnahmen die vor der Bekanntmachung der 1. Erweiterung der Sanierungssatzung realisiert wurden, werden bei der Sanierungsbewertung für die Erweiterung nicht berücksichtigt.

---

<sup>6</sup> Das „Amtsblatt“ ist das Veröffentlichungsorgan der Ortsgemeinde Hochspeyer.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Hochspeyer wird das Sanierungsgebiet weitgehend als gemischte Baufläche ausgewiesen.

im Sanierungsgebiet liegt der rechtskräftiger Bebauungsplan „Wiesenstraße“ (Bekanntmachung Satzungsbeschluss 25.07.2013) vor. Siehe dazu Abbildung 6: Bebauungsplan „Wiesenstraße“ Änderung 2017

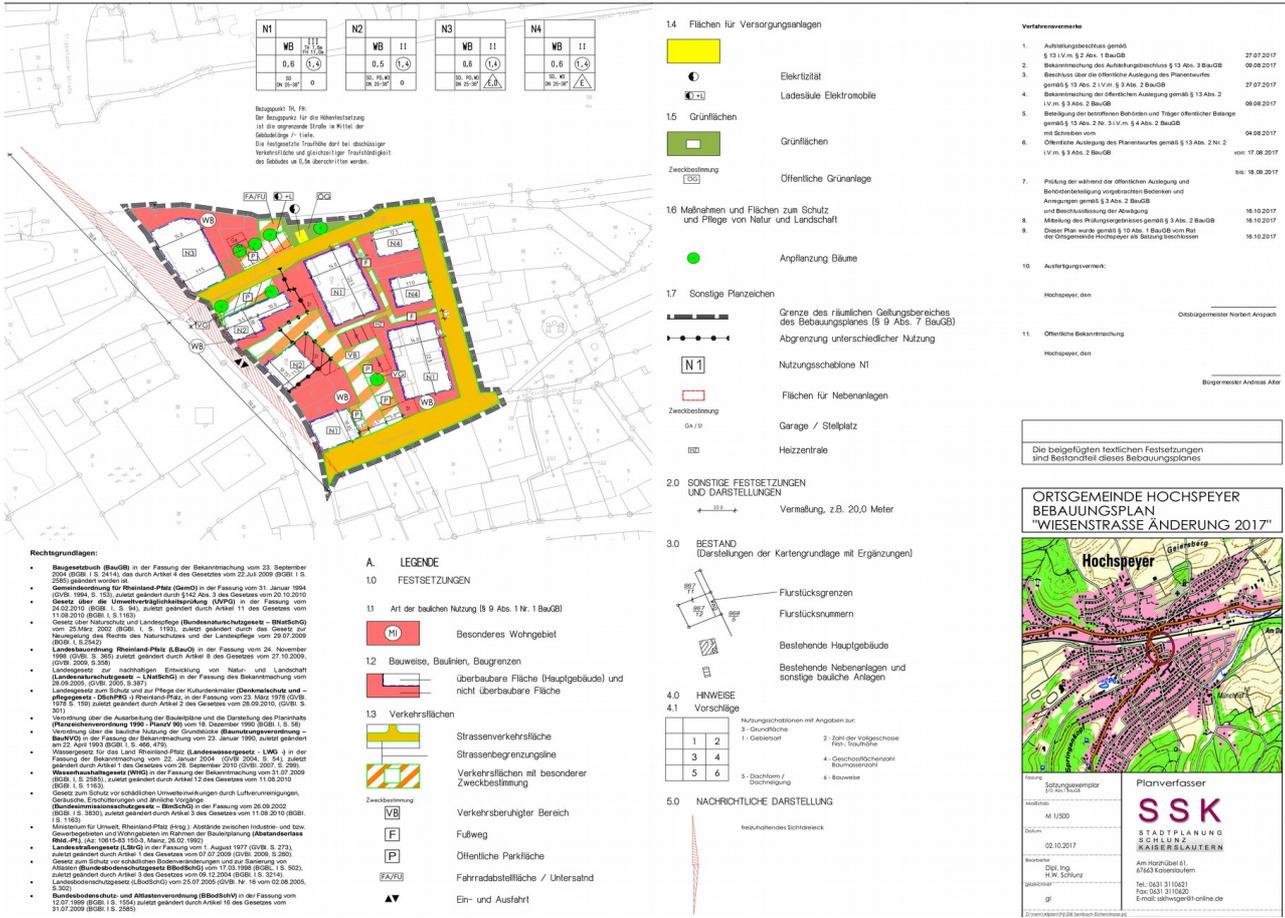


Abbildung 6: Bebauungsplan „Wiesenstraße“ Änderung 2017

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen      Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.

Denkmalschutz      Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt 3 Einzelgebäude unter Schutz gestellt und im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Landkreis Kaiserslautern nachgewiesen. Im Einzelnen:

- an Kirchstraße 7; prot. Pfarrkirche, spätbarocker Saalbau, 1770, Turm, Rotsandsteinquader, bez. 1870
- Hauptstraße 121; Rathaus, neubarocker Mansardendachbau mit Krüppelwalmen, bez. 1909
- Hauptstraße 122; Hofanlage, Dreiseithof; klassizistischer Krüppelwalmdachbau, bez. 1805, Toranlage, bez. 1807

Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe<sup>7</sup> entnommen werden:

*Ein Sonderfall des § 16 Abs. 4 ImmoWertV liegt bei Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Objekten vor, wenn das aufstehende – denkmalgeschützte – Gebäude zu einer Minderausnutzung führt. Grundsätzlich kann das Grundstück wegen des Denkmalschutzes dauerhaft nicht freigelegt werden. Sollte diese Freilegung ausnahmsweise (unter Auflagen) doch zulässig sein, ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den in Abschnitt 8.2.3.1 beschriebenen Grundsätzen zu ermitteln. Ggf. ist es aus wirtschaftlichen Gründen dann vernünftig, das Grundstück sofort freizulegen, so dass die aufstehende Bebauung keinen Einfluss mehr auf den Bodenwert ausübt.*

*Führt aber Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt. Es kann nur noch die denkmalmäßige (Minderaus-)Nutzung ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige Nutzung schließt der*

<sup>7</sup> Auszug aus der „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

*Denkmalschutz aus. Die dauerhafte Minderausnutzung kommt bei der Ermittlung der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zum Ausdruck, indem diese aus der Differenz des nutzungsadäquaten Endwerts abzüglich des nutzungsadäquaten Anfangswerts ermittelt wird.*

*Dabei wird der Endwert und der Anfangswert des Grundstücks unter der Maßgabe verstanden, dass die Minderausnutzung – sofern sie auch bereits beim Grundstück im sanierungsunbeeinflussten Zustand (Anfangswertgrundstück) gegeben war – dauerhaft beibehalten werden muss.*

Die Minderausnutzung eines Grundstücks drückt sich in erster Linie in einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit aus. Eine signifikante Wertrelevanz ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben.

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ im Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur im Kernbereich von Hochspeyer die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

In den Fällen, in denen die Grundstücksausnutzung im Wesentlichen der des Richtwertgrundstückes entspricht, ist durch den Denkmalschutz der Bodenwert nicht beeinträchtigt. Die im weiteren Verfahren durch den Gutachterausschuss beschlossene kleinteilige Zonierung wurde u.a. auch deshalb so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb der Zone untereinander vergleichbar ist.

### 3 Wertermittlungsstichtage

#### 3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse<sup>8</sup>

Allgemein

**Der Stichtag gilt sowohl für die Anfangs- als auch für die Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 ImmoWertV ist für die Anfangs- und Endwerte im Falle des hier greifenden § 162 BauGB bzgl. der Allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.**

Da dieser Zeitpunkt nicht bekannt ist, wird das Inkrafttreten der Aufhebungssatzung fiktiv auf den Stichtag 09.05.2019 (Datum der Gutachterausschusssitzung zur Festlegung der Werte) gelegt.

Nach der Aufhebung der Sanierungssatzung muss geprüft werden, ob sich die wertrelevanten Umstände gegenüber dem Stichtag 0 verändert haben und dadurch eine Überarbeitung des Gutachtens notwendig wird.

#### 3.2 Für die Qualitätsbemessung

##### 3.2.1 Anfangswerte

Es gilt hier der Stichtag 10.05.1990. Veröffentlichung des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchung gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) bzw. § 141 Baugesetzbuch (BauGB), im Amtsblatt.

Dies ist der früheste, dem Gutachterausschuss bekannte Zeitpunkt in dem die Absicht eine Sanierung durchzuführen in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

##### 3.2.2 Endwerte

Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses durch Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Da dieser Zeitpunkt nicht bekannt ist, wird das Inkrafttreten der Aufhebungssatzung fiktiv auf den Stichtag 09.05.2019 (Datum der Gutachterausschusssitzung zur Festlegung der Werte) gelegt.

##### 3.2.3 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden die jeweiligen Stichtage für die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nachfolgend zusammengefasst:

<sup>8</sup> Vgl. STROTKAMP/SPRENGNETTER in [28]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/4/1.

Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“

- Qualitätsstichtag des Anfangswerts

Abschluss der Sanierung (sowohl gemäß § 162 (Aufhebung der Sanierungssatzung) als auch gemäß § 163 (Abschlusserklärung der Sanierung für einzelne Grundstücke))

- Qualitätsstichtag des Endwerts
- Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts
- Wertermittlungsstichtag des Endwerts

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von steigenden Bodenwerten.

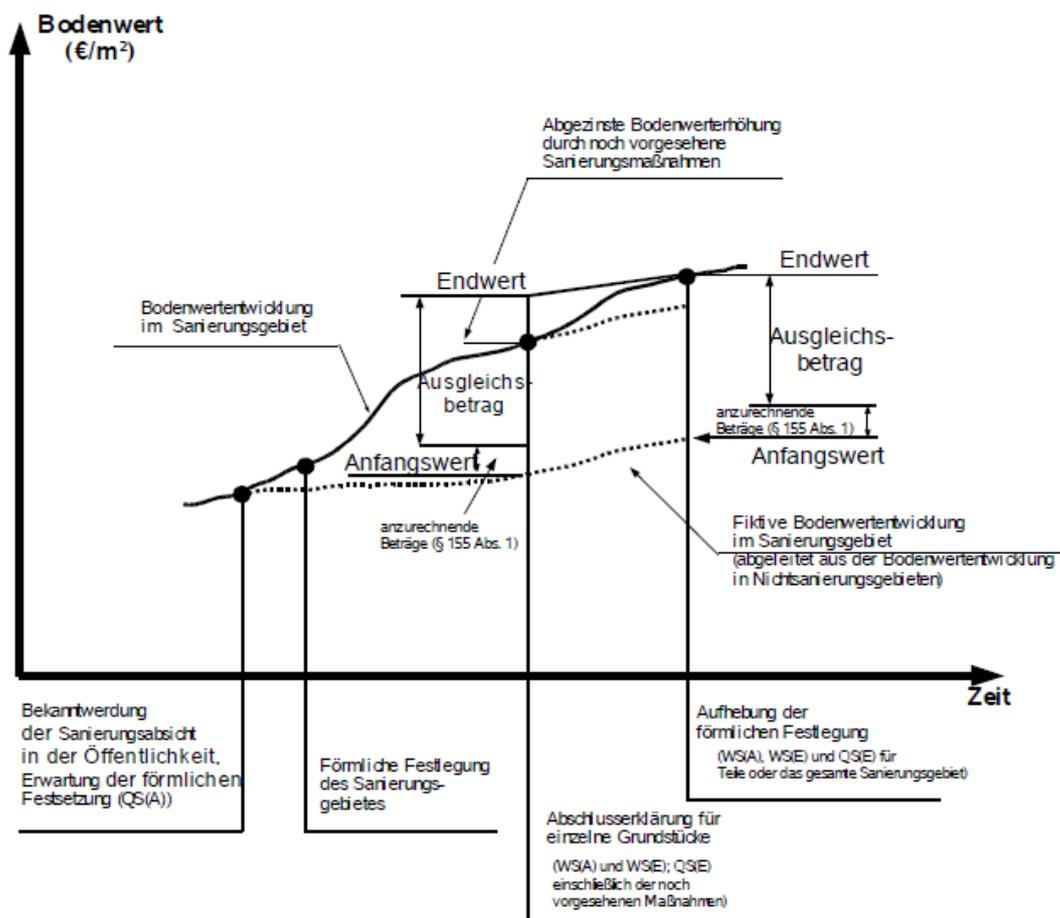


Abbildung 7: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

In der Abbildung 7 auf Seite 28 wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. In den letzten Jahren hatten insbesondere in ländli-

chen Gebieten die Bodenwerte stagniert oder waren nominal oder sogar real gesunken. Dieser Trend hat sich mittlerweile wieder umgekehrt, sodass auch in diesen Gebieten wieder Bodenwertsteigerungen feststellbar sind. Eigentümer argumentierten dann nicht selten, dass sie wohl kaum eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fürchten müssen, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind. Nicht selten treffen diese Erwartungen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgleichen zu müssen deshalb nicht zu, da die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert „Abschluss der Sanierung“ vergleichen (vgl. Abb. 8 Seite 29, „Vermeintlich negativer Ausgleichsbetrag“). Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind die Anfangs- und Endwerte zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu betrachten (vgl. Abb. 8 Seite 29, „Gesetzlicher Ausgleichsbetrag“). Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten. Die nachfolgende Grafik stellt diesen Sachverhalt dar.

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von fallenden Bodenwerten.

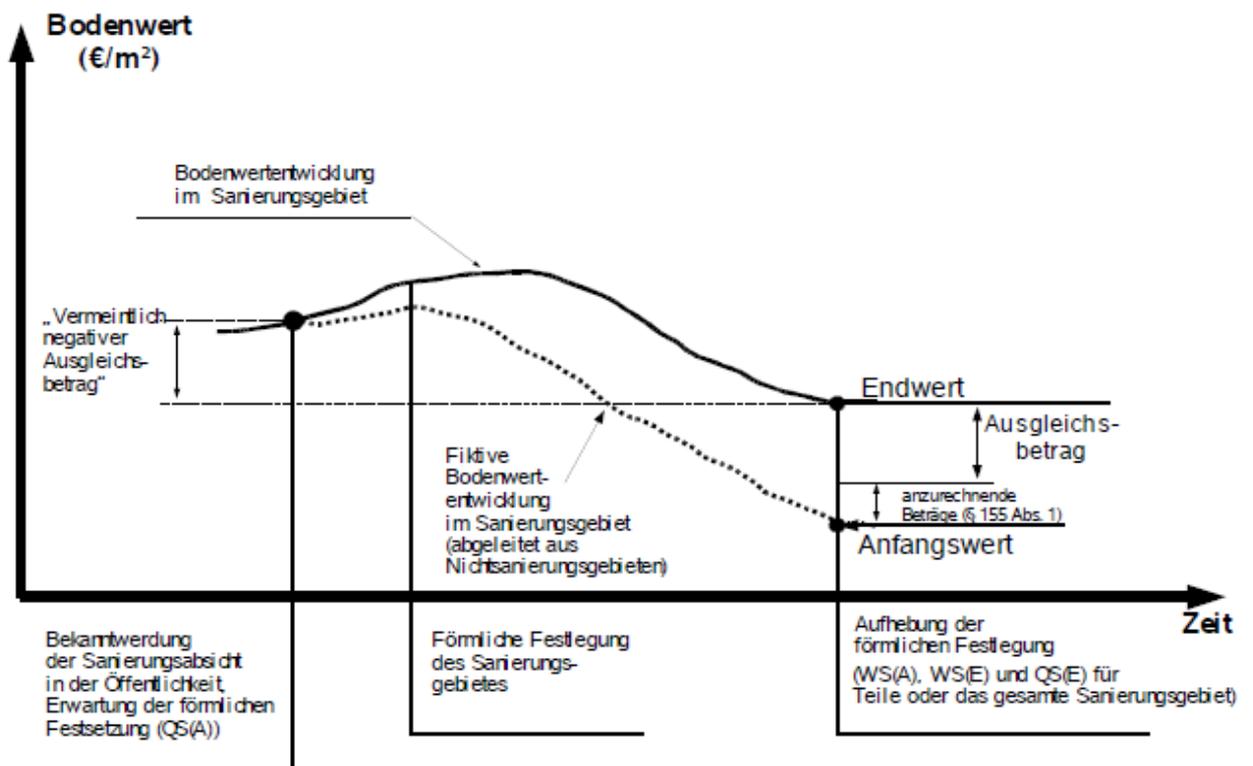


Abbildung 8: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten

QS(A): Grundsätzlicher Qualitätsstichtag des Anfangswerts  
(ggf. Qualitätsfortschreibung durch intern oder externe Effekte)

QS(E): Qualitätsstichtag des Endwerts

WS(A): Wertermittlungsstichtag des Anfangswerts

WS(E): Wertermittlungsstichtag des Endwerts

### 3.2.4 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte

Auf folgendes Problem bzw. folgende Problemlösung soll an dieser Stelle hingewiesen werden. Das nachfolgende Zitat spricht zwar vorrangig die Entwicklungsmaßnahme an, aber im Hinblick auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – Az. 6 A 10530/04 – wird darauf verwiesen, dass dieses Problem auch im Sanierungsverfahren – nämlich dann, wenn „werdendes Bauland“ entwickelt wird – auftreten kann. Wie im Folgenden noch ausgeführt wird, darf dann die Qualität des „werdenden Baulands“ zum o.g. Stichtag der Qualitätsbemessung für die Anfangswerte „Ende 1980“ nicht eingefroren werden, soweit auch ohne Sanierung sich eine Verkürzung der Bauerwartung eingestellt hätte. Risthaus<sup>9</sup> führt dazu folgendes aus:

*„Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte und somit zur Bemessung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden. Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG ist die Abschöpfung in der Sanierung auf die Wertsteigerungen beschränkt, die lediglich durch die Aussicht auf den Einsatz des bodenrechtlichen Instrumentariums, zu dem der einzelne Eigentümer keinen Beitrag leistet, bewirkt werden. Diese von den Gerichten entwickelten Grundsätze sind dementsprechend auch auf Entwicklungsmaßnahmen zu übertragen.“*

*Im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen ist bei Entwicklungsmaßnahmen in der Regel davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Weiterentwicklung auch ohne Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme stattgefunden hätte. Auch ohne Entwicklungsmaßnahme wäre das betreffende Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird dieser Prozess jedoch beschleunigt und somit ergibt sich eine Verkürzung der Wartezeit bis zur Baureife. Damit bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nur entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen erfasst werden, ist jeweils zu untersuchen, welche Qualität die betreffenden Grundstücke gehabt hätten, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre<sup>10</sup>.*

*Diese Auffassung ist von SEELE in einem Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in einem Entwicklungsbereich vertreten*

<sup>9</sup> Aus RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, so auch Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/3.3/15.

<sup>10</sup> In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP. 1993, S. 17.

und vom Landgericht Kiel<sup>11</sup> bestätigt worden<sup>12</sup>.

*KLEIBER<sup>13</sup> hält diese Interpretation für unzutreffend. Aus dem sich aus der Verfassung ergebenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folge, dass eine Entwicklungsmaßnahme nur eingeleitet werden dürfe, wenn die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ohne diese Maßnahme nicht verwirklicht werden können. Ohne die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme könne es somit nicht zu Bodenwertsteigerungen in dem betreffenden Gebiet kommen. Die von KLEIBER vorgenommene Auslegung des Subsidiaritätsprinzips wird jedoch von der Rechtsprechung nicht bestätigt. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof<sup>14</sup> ausgeführt, dass die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme zulässig sei, um Beeinträchtigungen durch eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik zu vermeiden und um zu erreichen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem zeitlich angemessenen Rahmen verwirklicht werden könne. Daher ist davon auszugehen, dass Bodenwertsteigerungen in Entwicklungsgebieten auch dann eintreten würden, wenn eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde."*

Von daher wird in diesem Verkehrswertgutachten der Auffassung von Kleiber nicht gefolgt und somit die vorgenannte Interpretation des Subsidiaritätsprinzips der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Das bedeutet also, dass zwar die sanierungsbedingten Bauerwartungen bzw. die sanierungsbedingten Verkürzungen der Wartezeit bis zur Baureife nicht zu berücksichtigen sind, dass aber die Bauerwartungen, die während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auch ohne diese Maßnahme entstanden wären, sehr wohl in die Wertermittlung des Anfangswerts einfließen müssen.

### 3.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster  
Zustand

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch oder Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz aus. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Ge-

<sup>11</sup> Landgericht Kiel, Urteil v. 3.11.1988 – 19 O 4/83 – GuG (1990), S. 103 ff und – mit Anmerkungen von SEELE – VR (1995) S.51 ff.

<sup>12</sup> Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

<sup>13</sup> KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

<sup>14</sup> Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30.07.1984 – Nr. 14 N 83 A.857, zitiert in LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.

bieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i.S.d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.d.R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen.

Sanierungsbeeinflusster  
Zustand

Im Zuge der Sanierung wurden die Kirchstraße und die Wiesenstraße, sowie der Gehweg der Trippstadter Straße ausgebaut. Der Bahnpfad wurde neu gestaltet und eine Fußgängerverbindung hinter der Kirche zum Kirchplatz geschaffen. Auf dem Gelände ehemals Hauptstraße 107 wurden Parkplätze neu geschaffen und angelegt. In der Kirchstraße wurde ein Parkplatz neu ausgebaut und der Kirchplatz mit Pergola und Brunnen gestaltet.

**Diesbezüglich dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern die Werterhöhung muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „zonalen Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln<sup>15</sup>.**

Im Bereich der Sanierungsbebauungspläne kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebauungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB hinaus festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 4 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu erfassen, so dass der Endwert „naturschutzbeitragsfrei“ abgeleitet wird.

Sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Eingriffsgrundstücken, sondern an anderer Stelle vorgesehen, so bedarf es der Zuordnung der Maßnahmen zum jeweiligen Eingriff nach § 9 Abs. 1a BauGB. Fehlt eine derartige Zuordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, so ist eine Kostenerstattung nach § 35a BauGB nicht zulässig.

Das heißt, die zonalen Endwertgrundstücke sind (fiktiv) als beitrags- und abgabefrei zu bewerten.

### 3.2.6 Entwicklungszustand

<sup>15</sup> Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaurkosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

Anfangswerte Nach § 154 Abs. 2 BauGB sind die Anfangswerte so zu bestimmen, als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden. Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 0 zu ermitteln, wobei **sowohl der Entwicklungszustand als auch die allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.**

Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den Anfangswert auf den Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit (**10.05.1990**). Veröffentlichung des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchung gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) bzw. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt. Denn erst ab diesem Zeitpunkt tritt eine gewisse Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird.

Für die im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden soll und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden, sofern sie zusammenhängend sind, eigene Zonen gebildet und zonale Anfangswerte abgeleitet (i.d.R. sind diese Anfangswerte mit den Endwerten identisch).

Da die überwiegende Anzahl der Bewertungsobjekte jedoch bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Endwerte Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tat-

sächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 Abs. 2 BauGB). Allgemein liegt der Entwicklungszustand beitrags- und abgabefreies „baureifes Land“ i.S.d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV vor. Die Beitrags- und Abgabefreiheit bezieht sich auf den sanierungsbedingten Straßenausbau. Im Übrigen ergibt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit diesem Entwicklungszustand wurden sofern sie zusammenhängend sind, zonale Endwerte abgeleitet. Da die überwiegende Zahl der Bewertungsobjekte bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Endwertzonen als beitrags- und abgabefreies baureifes Land im Sinne des § 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

### 3.2.7 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Bauerwartungsland | - sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf die entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.   |
| Rohbauland        | - sind Flächen, die nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 BauGB (Gebiet, für das ein Planaufstellungsbeschluss vorliegt und der Bebauungsplanentwurf ausgelegen hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. |
| Baureifes Land    | - sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". – Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).  |

### 3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

### 3.3.1 Definitionen

Kaufpreissammlung	Bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse werden die Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.  Die Kaufpreissammlungen ermöglichen dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.
Verkehrswert	Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 198 i.V.m. § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB (der Bodenwert i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB ist der Verkehrswert des reinen Grund und Bodens).
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre ( <b>Anfangswert</b> ), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt ( <b>Endwert</b> ).

### 3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung	Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwertes der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln ( <b>Vergleichswertverfahren</b> durch Preisvergleich gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete <b>Bodenrichtwerte</b> <sup>16</sup> zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).
--------------	--

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung<sup>17</sup> – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, 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 na-

<sup>16</sup> Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

<sup>17</sup> BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

hen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen<sup>18</sup>. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen<sup>19</sup>. Wegen der eindeutigen Regelung in § 16 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

### 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

#### Vorbemerkungen

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgeschrieben. Danach sind aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, die ohne Sanierungseinflüsse zu Stande gekommen sind, der Anfangswert und aus sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen der Endwert zu ermitteln (Vergleichskaufpreisverfahren). Die Differenz der beiden Werte ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Allerdings weist dieses Modell u.U. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf.

Die ungünstige Fehlerfortpflanzung wirkt sich im Bewertungsmodell des Gesetzgebers umso stärker aus, desto geringer die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Verhältnis zum Anfangswert ausfällt.

#### 3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

##### Abschöpfbare Bodenwerterhöhungen

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 ImmoWertV hat der Gesetz-/Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i.d.R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herrühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i.d.R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst

<sup>18</sup> BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

<sup>19</sup> Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

werden kann.

Aus diesem Grund regelt § 16 Abs. 1 ImmoWertV dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier selten vorkommen<sup>20</sup>. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung<sup>21</sup> im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

Als Vergleichsgrundstücke für die Endwertermittlung kommen zum Beispiel Kaufpreise in Betracht, die bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassene Grundstücke gezahlt wurden. Auch zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde veräußerte Grundstücke sind als Vergleichsgrundstücke zur Ermittlung des Endwerts heranzuziehen. Dabei ist zu beachten, dass für diese Grundstücke eventuell noch Ausgleichsbeträge zu erheben sind, wenn im Kaufpreis noch nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind.

---

<sup>20</sup> Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

<sup>21</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

---

### 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

Vorbemerkungen Alle Wertermittlungsverfahren, die nicht unmittelbar auf originären Vergleichspreisen, sondern auf aus Vergleichspreisen abgeleitete – in der Regel normierte – Ergebnisse abstellen, werden als „Vergleichsfaktorverfahren“ bezeichnet. Diese Verfahren haben dann eine günstigere Fehlerfortpflanzung, wenn mit diesen Verfahren der Endwert unmittelbar aus dem Anfangswert abgeleitet wird und nicht Anfangswert und Endwert isoliert voneinander aus Kaufpreisen bestimmt werden.

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

- das **Bodenrichtwertverfahren**,
- das **Komponentenverfahren** und
- das **Modell Niedersachsen**

zur Anwendung.

#### 3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwerte Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den originären Datenbestand dar (z.B. Kaufpreise), sondern diesbezügliche Ableitungen (Vergleichsfaktoren).

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke, dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als rechtliche Gegebenheit im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der Fiktion, dass für das Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungsein-

flüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)<sup>22</sup>.

Deshalb erhalten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „SU“ (sanierungsunbeeinflusst), ohne jedoch Anfangswerte zu sein. Denn Anfangswerte beziehen sich bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (vgl. §§ 162, 163 BauGB). Der Zusatz „SU“ weist lediglich darauf hin, dass die diesbezüglich gekennzeichneten Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Wenn im Rahmen der Sanierung Grundstücke insgesamt oder in Teilstücken vom Sanierungsträger veräußert werden, ist dieser nach § 153 Abs. 4 verpflichtet, dabei den Kaufpreis am Verkehrswert mit Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung zu orientieren. Daher sind die Bodenrichtwerte für größere Bereiche, bei denen vorstehendes zutrifft, sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (sanierungsbeeinflusst), ohne jedoch Endwerte zu sein<sup>23</sup>. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse als auch bzgl. des Grundstückszustands auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (§§ 162, 163 BauGB), nicht auf den Stichtag der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung.

Bei den Bodenrichtwerten mit dem Zusatz „SU“ und „SB“ handelt es sich daher um Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, nicht um die besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, da letztere nur auf Antrag auf einen abweichenden Zeitpunkt ermittelt werden. Bei den besonderen Bodenrichtwerten handelt es sich insbesondere um zonale Anfangs- und Endwerte mit dem Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“.

Werden die sanierungsunbeeinflussten und -beeinflussten Bodenrichtwerte<sup>24</sup> – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und

---

<sup>22</sup> Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

<sup>23</sup> In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „E“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

<sup>24</sup> Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

### 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

Statt aus sanierungsbeeinflussten Vergleichskaufpreisen unbebauter oder bebauter Grundstücke oder aus sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten Endwerte zu ermitteln, können diese auch aus Anfangswerten mittels der Komponentenmethode abgeleitet werden.

<b>Wertermittlungsmodell „Komponentenverfahren“</b>		
<b>§ 6 ImmoWertV 2010</b>	<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Quantifizierung</b>
1. Art der baulichen Nutzung	<b>Aufzonungsvorteil „Art“</b> (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 – 100% (Erfahrungssätze)
2. Maß der baulichen Nutzung	<b>Aufzonungsvorteil „Maß“</b> (Änderung der GFZ)	0 – 30% (GFZ - Koeffizienten)
3. Erschließungszustand	<b>Erschließungsvorteil</b> (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 - 10 % 0 – 5%
4. Lage des Grundstücks	<b>Lagevorteil</b> (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 – 10% (Erfahrungssätze)
5. allgemeiner Sanierungsvorteil	<b>Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen</b> Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 – 2 %

#### Komponentenmethode

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Das Komponentenverfahren ist ein (deduktives) Vergleichswertverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim ge-

setzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

Die zu schätzenden Komponenten entstehen in der Regel aus folgenden sanierungsbedingten Bodenwertvorteilen

- der allgemeine Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),
- der Ausbaubeitragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Straßenausbau und dem damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- der Lagevorteil aus der Summe der Wohnumfeldverbesserungen.

Zur Vorgehensweise bei der Bewertung der einzelnen Sanierungsvorteile werden die nachfolgenden Erläuterungen gegeben:

#### Allgemeiner Sanierungsvorteil

Dieser Vorteil ist von der Natur der Sache her nur von untergeordneter Bedeutung und bewirkt daher auch nur eine geringe Bodenwerterhöhung. Diese liegt i.d.R. in eher ländlich strukturierten Gebieten zwischen 0 % und 5 % je nach Nachfrage nach Grundstücken in der Art der Objekte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die genannten Werterhöhungen sind i.d.R. nur durch „intersubjektiven“ Preisvergleich oder zusammen mit anderen Lagevorteilen mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln, da sich der allgemeine Sanierungsvorteil aufgrund der häufig geringen Größenordnung kaum aus Vergleichspreisen, die nicht selten Varianzen von  $\pm 35$  % aufweisen, errechnen lässt.

#### Sanierungsbedingte Steuervorteile

Diese gehören im weitesten Sinn auch zu den Sanierungsmaßnahmen. Nach § 7 h EStG können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als außerhalb der Sanierungsgebiete. Diese Vorteile werden bereits durch den sogenannten „allgemeinen Sanierungsvorteil“ erfasst. Denn es sind ausschließlich die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen auszugleichen, nicht die konkreten Steuervorteile.

#### Ausbaubeitragsvorteil

Werden im Rahmen der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert und verbessert, können dadurch – neben Lagevorteilen (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) – Vorteile aus eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen eintreten. Da der Gesetzgeber fordert, dass ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abgeschrieben werden, ist der Grundstücksmarkt darauf zu untersuchen, in-

---

wieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken.

Im Urteil des BVerwG vom 21.01.2005 – 4 B 1.05 – wird ausgeführt, dass „fiktiv ermittelte Ausbaubeträge jedenfalls nicht ohne weiteres zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt werden dürfen. Das schließt allerdings nicht aus, dass fiktive Ausbaubeiträge je nach den Umständen des Einzelfalls als Anhaltspunkt bei der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit herangezogen werden. Je nach Art und Umfang des Erschließungsvorteils, der Höhe der Erschließungskosten im Verhältnis zum absoluten Grundstückswert (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, § 14 WertV Rn. 138) und den Gegebenheiten des Grundstücksmarktes kann die Annahme gerechtfertigt sein, dass ersparte Aufwendungen für Erschließungs- oder Ausbaubeiträge zu einer Wertsteigerung des Grundstücks in entsprechender Höhe führen (so im Ergebnis Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 28 WertV Rn. 46). Insofern müssen jedoch die tatsächlichen Umstände, die Rückschluss von fiktiven Ausbaubeiträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden.“

Mit dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz und des BVerwG wird klargestellt, dass die Bodenwerterhöhungen in Folge der Herstellung und/oder des Ausbaus von Erschließungsanlagen auf der Grundlage fiktiver Beiträge in Sanierungsgebieten ermittelt werden können, wenn die Umsetzung von „Kosten in Wert“ nachvollziehbar dargelegt wird. Dies führt zu folgenden grundlegenden Überlegungen.

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Er-

schließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden<sup>25</sup>. Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet Hochspeyer, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweierschließung vor<sup>26</sup>. Im gesamten Bereich der Westpfalz sind nur wenige Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus Ortskernen<sup>27</sup> für den Zeitraum 2000 – 2010 aus der Kaufpreissammlung selektiert worden. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

Als Konsequenz aus dieser Rahmenbedingung hat der Obere Gutachterausschuss die Gutachterausschüsse im Zuständigkeitsbereich der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz aufgefordert, Kauffälle unbebauter Grundstücke, die im Zusammenhang mit Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen stehen, zu selektieren.

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten<sup>28</sup> in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Auswertung sowie die zugehörige Grafik ist nachfolgend dargestellt<sup>29</sup>.

---

<sup>25</sup> In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i.S.d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

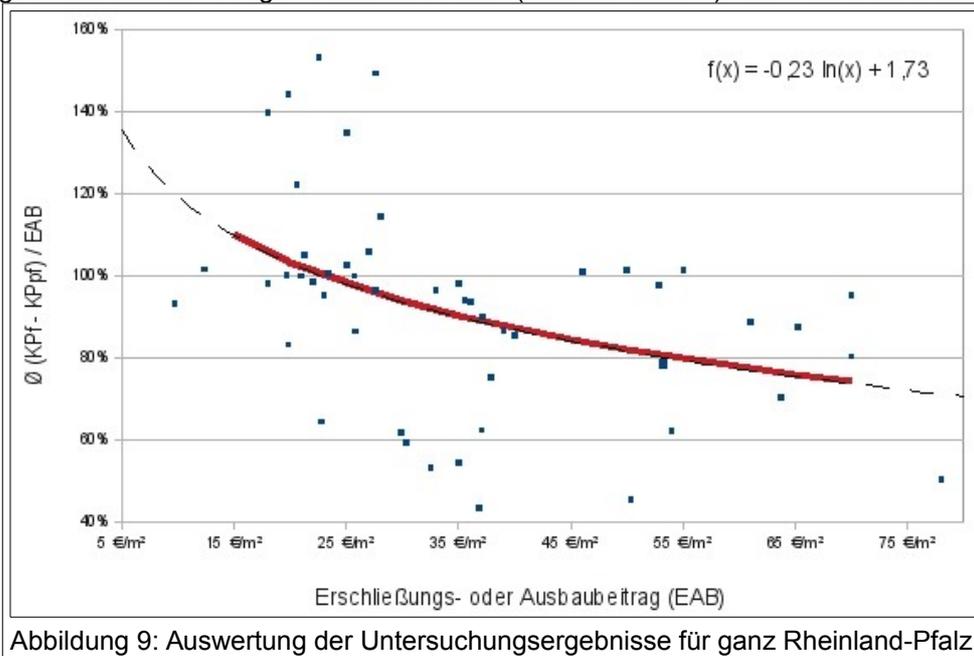
<sup>26</sup> Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

<sup>27</sup> Bei den Ortskernen mit Vergleichspreisen handelt es sich nicht um Sanierungsgebiete.

<sup>28</sup> Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

<sup>29</sup> Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

1 Amtsbezirk	2 Gemeinde	3 Grundstückspreis		5 Differenz €/m <sup>2</sup>	6 abgerech- neter Be- trag €/m <sup>2</sup>	7 <sup>29</sup> rentierlicher Anteil
		ohne Erschl.	mit Erschl.			
		Erschließungs- und Aus- baubeiträge ohne Grund- erwerb				
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>			
Daun	<b>Pelm</b>	7,51	41,31	33,80	36,09	<b>93,7%</b>
<b>Birkenfeld</b>		9,70	35,40	25,70	25,70	<b>100,0%</b>
Bad Neuenahr-Ahrweiler	<b>Wiesemscheid</b>	10,69	37,38	26,69	27,65	<b>96,5%</b>
Kaiserslautern	<b>Gehrweiler</b>	12,78	46,21	33,43	37,15	<b>90,0%</b>
Kaiserslautern	<b>Ruppertsecken</b>	15,78	44,38	28,60	37,90	<b>75,5%</b>
Bad Neuenahr-Ahrweiler	<b>Gillenfeld</b>	15,86	28,38	12,52	12,32	<b>101,6%</b>
Daun	<b>Lohnsfeld</b>	18,01	69,59	51,58	52,82	<b>97,7%</b>
Kaiserslautern	<b>Katzenbach</b>	20,91	52,99	32,08	28,04	<b>114,4%</b>
St. Goarshausen	<b>Insul</b>	22,23	44,17	21,94	23,00	<b>95,4%</b>
Daun	<b>Neuenkirchen</b>	23,05	39,57	16,52	19,84	<b>83,3%</b>
Kaiserslautern	<b>Frankelbach</b>	25,54	59,73	34,19	40,00	<b>85,5%</b>
St. Goarshausen	<b>Oelsberg</b>	25,97	46,97	21,00	21,00	<b>100,0%</b>
Daun	<b>Kaisersesch</b>	30,53	50,24	19,71	19,69	<b>100,1%</b>
St. Goarshausen	<b>Schönborn</b>	32,32	41,40	9,08	9,72	<b>93,4%</b>
Bad Neuenahr-Ahrweiler	<b>Kempenich</b>	32,39	60,99	28,60	19,82	<b>144,3%</b>
Pirmasens	<b>Oberauerbach</b>	34,78	63,35	28,57	27,00	<b>105,8%</b>
Bad Neuenahr-Ahrweiler	<b>Oberdürenbach</b>	35,28	69,64	34,36	35,01	<b>98,1%</b>
St. Goarshausen	<b>Katzenelenbogen</b>	39,54	61,25	21,71	22,00	<b>98,7%</b>
		<b>22,94</b>	<b>49,61</b>	<b>26,67</b>	<b>27,49</b>	<b>98,6%</b>
Daun	<b>Cond</b>	44,82	78,28	33,46	35,54	<b>94,1%</b>
Kaiserslautern	<b>Oberarnbach</b>	44,91	91,40	46,49	46,00	<b>101,1%</b>
Pirmasens	<b>Wattweiler</b>	48,14	73,81	25,67	25,03	<b>102,6%</b>
St. Goarshausen	<b>Buch</b>	48,45	66,14	17,69	18,00	<b>98,3%</b>
Mayen	<b>Thür</b>	55,41	73,91	18,50	29,92	<b>61,8%</b>
Kaiserslautern	<b>Ramsen</b>	59,00	109,78	50,78	50,00	<b>101,6%</b>
Alzey	<b>Hillesheim</b>	62,76	97,33	34,57	22,54	<b>153,4%</b>
Kaiserslautern	<b>Erzenhausen</b>	67,34	86,41	19,07	35,00	<b>54,5%</b>
Kaiserslautern	<b>Otterbach</b>	67,93	123,80	55,87	55,00	<b>101,6%</b>
Mayen	<b>Polch</b>	69,50	94,65	25,15	20,58	<b>122,2%</b>
Mayen	<b>Kottenheim</b>	71,38	112,69	41,31	27,64	<b>149,5%</b>
Kaiserslautern	<b>Eisenberg I</b>	77,74	100,87	23,13	37,04	<b>62,4%</b>
		<b>59,78</b>	<b>92,42</b>	<b>32,64</b>	<b>33,52</b>	<b>100,2%</b>
Westerburg	<b>Hilgert</b>	86,85	112,02	25,17	18,00	<b>139,8%</b>
Alzey	<b>Dittelsheim</b>	90,98	113,35	22,37	21,29	<b>105,1%</b>
Alzey	<b>Gabsheim</b>	92,80	134,66	41,86	53,28	<b>78,6%</b>
Alzey	<b>Bechthelm</b>	95,04	117,33	22,29	25,76	<b>86,5%</b>
Alzey	<b>Wachenheim</b>	95,66	129,20	33,54	54,00	<b>62,1%</b>
Bad Neuenahr-Ahrweiler	<b>Oeverich</b>	98,08	131,86	33,78	25,02	<b>135,0%</b>
Alzey	<b>Eimsheim</b>	101,46	133,37	31,91	33,00	<b>96,7%</b>
Neustadt an der Weinstraße	<b>Asselheim</b>	111,59	167,87	56,28	70,00	<b>80,4%</b>
Kaiserslautern	<b>Eisenberg II</b>	113,73	131,73	18,00	30,35	<b>59,3%</b>
Alzey	<b>Eich</b>	114,43	137,97	23,54	23,41	<b>100,6%</b>
Alzey	<b>Uffhofen</b>	115,66	131,69	16,03	36,84	<b>43,5%</b>
Mayen	<b>Waldesch</b>	122,03	139,33	17,30	32,50	<b>53,2%</b>
		<b>103,19</b>	<b>131,70</b>	<b>28,51</b>	<b>35,29</b>	<b>86,7%</b>
Alzey	<b>Appenheim</b>	134,04	191,06	57,02	65,20	<b>87,5%</b>
Alzey	<b>Ockenheim</b>	150,09	189,33	39,24	78,00	<b>50,3%</b>
Mayen	<b>Sayn</b>	151,04	165,73	14,69	22,77	<b>64,5%</b>
Alzey	<b>Osthofen</b>	158,70	181,60	22,90	50,36	<b>45,5%</b>
Alzey	<b>Dienheim</b>	172,28	217,17	44,89	63,74	<b>70,4%</b>
Neustadt an der Weinstraße	<b>Erpolzheim</b>	175,22	241,88	66,66	70,00	<b>95,2%</b>
Neustadt an der Weinstraße	<b>Gönnheim</b>	175,81	229,93	54,12	61,00	<b>88,7%</b>
Alzey	<b>Wörrstadt</b>	219,48	253,37	33,89	39,00	<b>86,9%</b>
		<b>167,08</b>	<b>208,76</b>	<b>41,68</b>	<b>56,26</b>	<b>73,6%</b>
<b>Werte aus 50 Gebieten</b>		<b>74,-</b>	<b>105,-</b>	<b>31,-</b>	<b>35,-</b>	<b>92,1%</b>

Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest<sup>30</sup>

(EAB = Erschließungsbeitrag; KPf = erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis; KPpf = erschließungsbeitragspflichtiger Kaufpreis)

**Rentierlichkeit** Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 30,- €/m<sup>2</sup> in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i.d.R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 30,- €/m<sup>2</sup>) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50,- €/m<sup>2</sup> Erschließungsbeitrag nur um ca. 40,- €/m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106,- €/m<sup>2</sup>. Die Abbildung 9 auf Seite 46 zeigt aber auch, dass in den einzelnen Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten zu bestehen scheint. Denn die unterschiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge lässt sich nicht nur mit der Höhe der jeweiligen Beiträge erklären. Andererseits entspricht es langjähriger Erfahrung, dass für Objekte mit gleichen Eigenschaften und gleicher Beschaffenheit Kaufpreise gezahlt werden, die eine Varianz von bis zu ± 35 % aufweisen.

**Anpassung** Bevor der eingesparte Ausbaubeitrag in die entsprechende Bodenwerterhöhung überführt wird, ist der Beitrag ggf. noch anzupassen:

- Durch Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunk-

<sup>30</sup> Die in dieser Spalte angegebenen rentierlichen Anteile der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind bereits die Mittelwerte in den einzelnen Gemeinden.

tion).

- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. in wie weit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungsstichtag (vgl. oben) verändert haben.
- Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.
- Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils nach folgendem Modell in 5 Schritten vorzunehmen:
  1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts- / Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag.
  2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.
  3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion (Elimination nicht bewohnerdienlicher Anteile, soweit überhaupt im Beitrag enthalten), Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf benachbarten Grundstücken etc. (Reduktion auf den diesbezüglichen rentierlichen Anteil). **Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z.B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswertergebnissen nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.**
  4. Umrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungsstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. Berücksichtigung eines Restwerts der ursprünglichen Erschließungsanlage.
  5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung).

Lagevorteile

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst wer-

den. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten<sup>31</sup> erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjektes überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. **Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.**

### 3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von Kanngieser / Schuhr aus dem Jahr 2005 ergab Matrizen (siehe Abbildung 7: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte), aus denen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangszustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbildung 6: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

<sup>31</sup> Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

---

Jeder Rahmen ist wiederum in **vier Komplexe** gegliedert:

- |          |  |
|----------|--|
| Bebauung | • (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks), |
| Struktur | • (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung),                    |
| Nutzung  | • (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemen- gelage, Beschaffenheit), |
| Umfeld   | • (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen).                      |

Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (vgl. Tabellen). Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen.

Das „Modell Niedersachsen“ beruht ursprünglich auf einer Untersuchung von 34 Sanierungsgebieten im Raum Niedersachsen. Der erweiterte Missstände- und Maßnahmenkatalog nach Kanngieser / Boden- stein wurde anhand von überregional ausgewertetem Vergleichs- material aufgestellt. Als Vergleichsmaterial dienten die Daten aus Nie- dersachsen sowie Daten aus weiteren Umfragen in den Ländern Ber- lin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

**Der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat 1988 und in den Folgejahren durch Auswertung von Stichproben nachge- wiesen, dass die Ergebnisse von Kanngieser / Boden- stein i.d.R. ohne weitere Anpassung in Rheinland-Pfalz angewendet werden können.**

**Darüber hinaus weist das „Modell Niedersachsen“ eine günstige Fehlerfortpflanzung auf.**

Klassifikationsrahmen für städtebauliche <u>Misstände</u> im Modell „Niedersachsen“											
Komplex	Klasse										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(1) <b>Bebauung</b>	intakt	überwiegend intakt	geringe/keine Mängel	mehrere einzelne Mängel	gering instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt	Instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt	im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt	grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt	grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbefähigt (Wohn- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	sehr starke Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	baufällig
(2) <b>Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung</b>	günstig	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungenügend	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Verkehrs- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
(3) <b>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</b>	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
(4) <b>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</b>	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überfordert, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

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

Abbildung 10: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

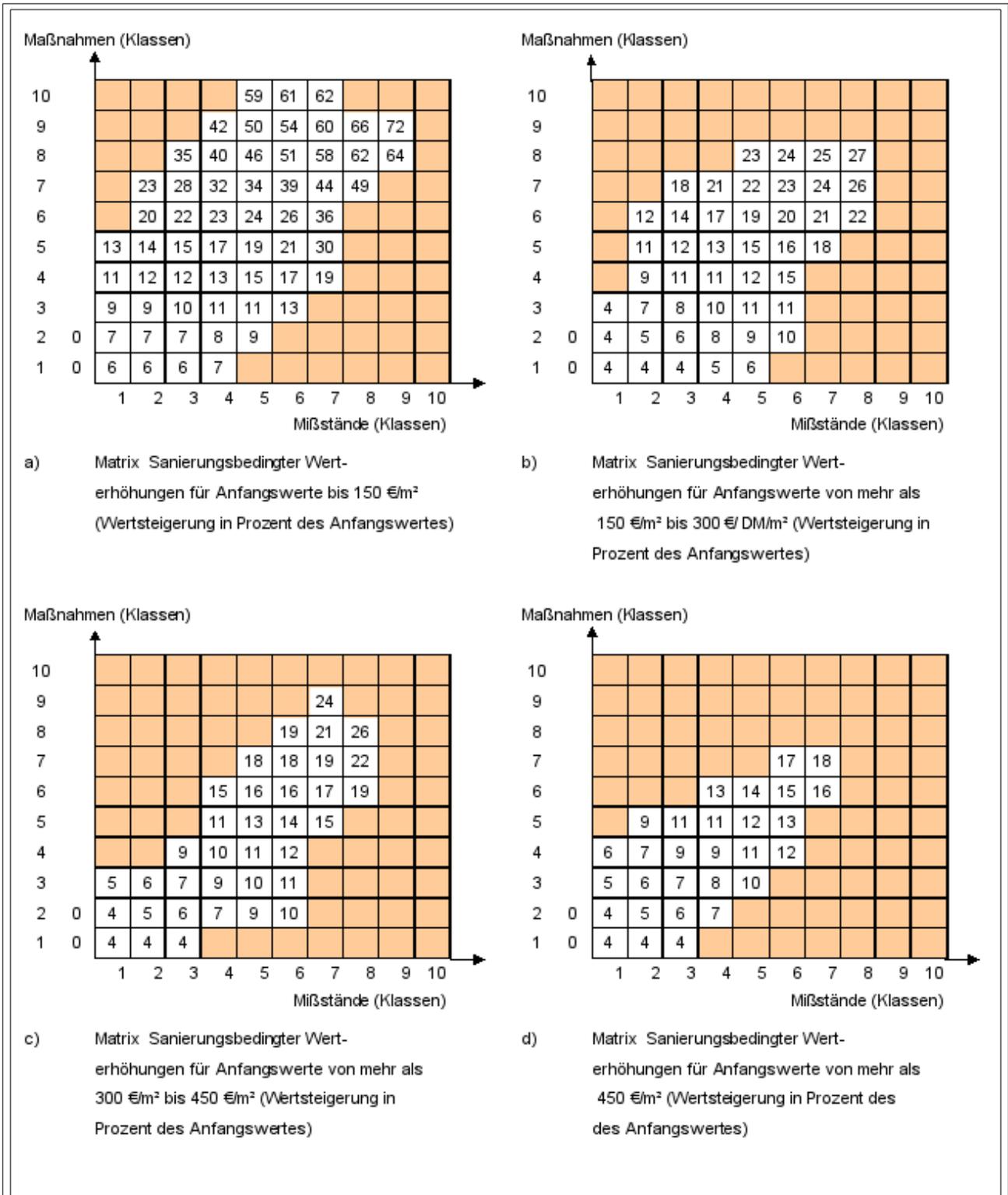


Abbildung 11: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

### 3.3.2.3 Mittelbildung

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren (Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken) und den Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren, Komponentenmethode, Modell Niedersachsen) werden entsprechend ihrer Bestimmtheit gewichtet. Aus den Einzelergebnissen wird wie folgt das gewichtete arithmetische Mittel gebildet.

Einzelergebnis	Gewicht	Gewogenes Mittel
$W_1$	$p_1$	$\frac{W_1 \times p_1 + W_2 \times p_2 + W_3 \times p_3 + W_4 \times p_4 + W_5 \times p_5}{(p_1 + p_2 + p_3 + p_4 + p_5)}$
$W_2$	$p_2$	
$W_3$	$p_3$	
$W_4$	$p_4$	
$W_5$	$p_5$	

---

## 4 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

### 4.1 Allgemeines

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, wie für die Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ gelten im Wesentlichen die gleichen Wertermittlungsgrundsätze und –verfahren wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken.

Die Bodenrichtwerte werden anhand der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung des Bodenpreisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände, für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können der Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Hochspeyer und der Abbildung 12: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2018 (unmaßstäblich) entnommen werden.

Die Bodenrichtwerte **innerhalb** des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die sanierungsunbeeinflussten **Bodenrichtwerte für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land** (gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwert erhöhungen außer Betracht geblieben sind, die durch die Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung entstanden sind, außer der Eigentümer hat sie durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt (vgl. § 153 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB).

#### 4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet Hochspeyer

Zone	2010	2012	2014	2016	2018	Beschreibung
1020	105,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	120,00 €	B M o II 800 SU
1021	105,00 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €	120,00 €	B M o II 800 SU
7001		110,00 €	110,00 €	110,00 €	120,00 €	B M o II 200 SU
7002		115,00 €	115,00 €	115,00 €	125,00 €	B M o II 300 SU
7003		125,00 €	125,00 €	125,00 €	135,00 €	B M o II 300 SU

Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer

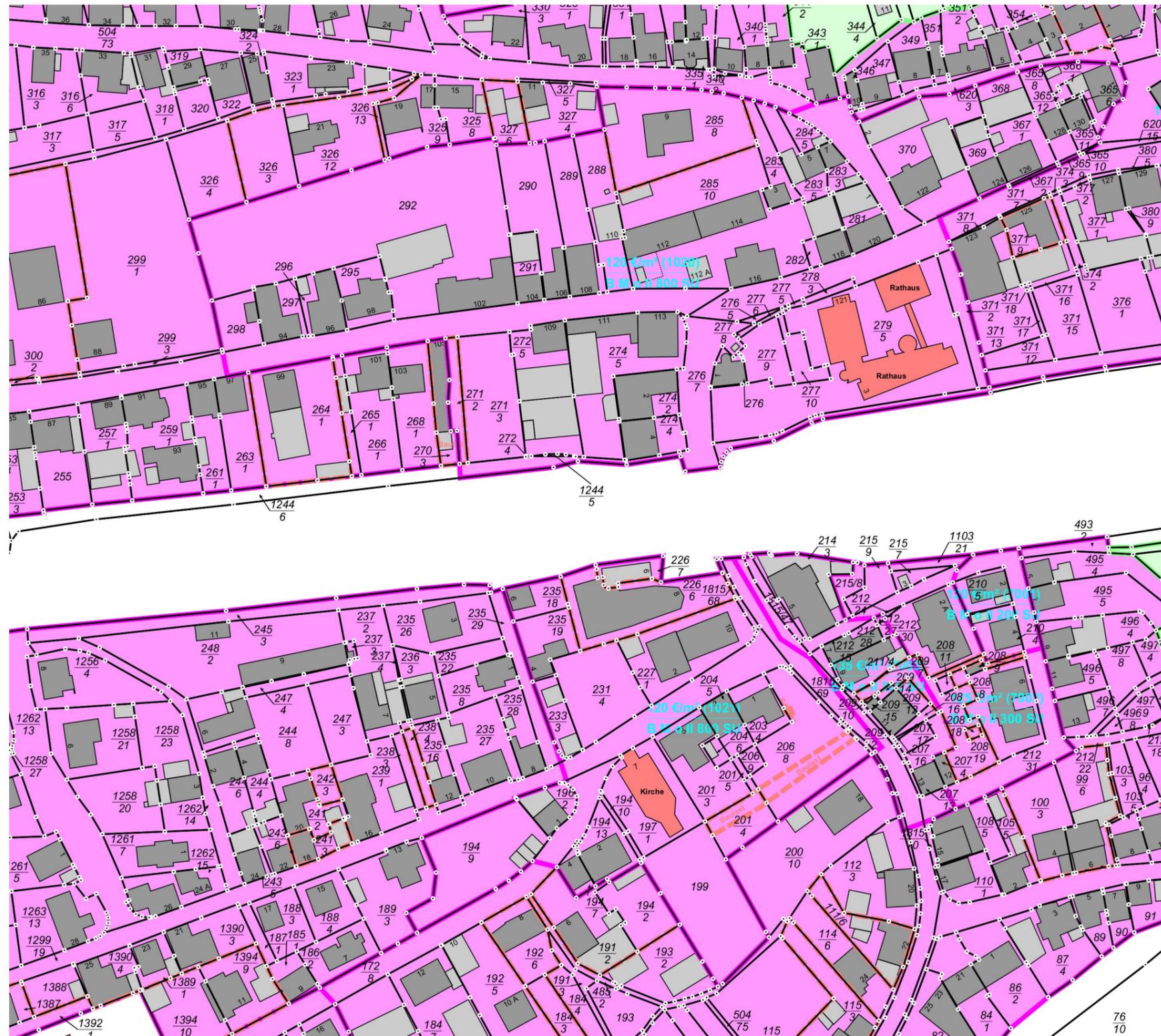


Abbildung 12: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2018 (unmaßstäblich)



### 4.3 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag

Qualität Um den Anfangswert bestimmen zu können, muss zunächst die Qualität der Grundstücke zu dem Zeitpunkt, als eine Sanierung weder in Aussicht gestellt noch vorbereitet war, festgelegt werden.

Maßgebend dafür ist, dass aufgrund bestimmter Tatsachen der Eigentümer eines Grundstückes von einem künftigen Sanierungsverfahren ausgehen konnte.

Solche Tatsachen können vorliegen, wenn sich z.B. aus amtlichen oder öffentlich hinreichend deutlich gemachten Erklärungen, aus Handlungen und Verhalten der Gemeinde oder auch aus Presseveröffentlichungen konkrete Hinweise auf eine geplante Sanierungsmaßnahme ergeben. Dies ist zwingend dann der Fall, wenn in einer Gemeinderatssitzung der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gefasst wird.

Im gegebenen Bewertungsfall wird der **Qualitätsstichtag** für den Anfangswert gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:

Qualitätsstichtag 10.05.1990 Veröffentlichung des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchung gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) bzw. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt.

Bezogen auf diesen **Qualitätsstichtag** wird aber **nur die Qualität** (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten** (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach der Bewertungsliteratur gibt es keinen „Ausschluss aus der **konjunkturellen Weiterentwicklung** (d.h. Einfrieren des Entwicklungszustands)“. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist zum **Wertermittlungsstichtag** auf einen Grundstückszustand abzustellen – und hier ist insbesondere der Entwicklungszustand bedeutsam – wie er sich fiktiv, ohne Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bis zum genannten Stichtag weiterentwickelt hätte.

Preisverhältnisse

Hinsichtlich der **Preisverhältnisse** ist auf den **Zeitpunkt der Wertermittlung** selbst abzustellen.

Den Anfangswert der Grundstücke ebenfalls auf den Qualitätsstichtag zu ermitteln und fortzuschreiben wird aufgrund des langen Zeitraumes des Sanierungsverfahrens für bedenklich erachtet.

Da über die Jahre stetig **Qualitätsverbesserungen** sowohl der **Bodenrichtwerte** als auch der **Zonen** erreicht wurden und Bedenken einer **Fortschreibung** (über 30 Jahre) der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2018 als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

## 5 Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte

Vorbemerkung Den früheren „Grundwerten“ nach § 3 Ausgleichsbetragsverordnung entsprechen nunmehr die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ i. S. § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

Bei der Einzelwertermittlung (grundstücksspezifisch) sind etwa vorhandene individuelle Wertmerkmale durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungstichtag 0 die im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2018) festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte** zugrunde.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvorschriften, wurden entsprechend berücksichtigt, wobei die Bodenrichtwerte vom 01.01.2018 als Ausgangswerte für die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags zum 0 ohne Veränderung und Extrapolation angehalten wurden.

Bodenrichtwerte Die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale Anfangs- und Endwerte) erfordern eine **Verfeinerung** (Zonung wie Richtwert) der Bodenrichtwertzonen, soweit diese innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ der Ortsgemeinde Hochspeyer liegen.

Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum Qualitätsstichtag, d. h. nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungseinfluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage einerseits, sowie unter Beachtung der Relation der Bodenrichtwerte auch außerhalb des Sanierungsgebietes andererseits, die Wertzonen in Kapitel insgesamt bestimmt.

Die festgestellten wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden als nutzungstypische Gegebenheiten dem jeweiligen Anfangs- wie End(richt)wertgrundstück als auch dem Einzelgrundstück zugeordnet.

Berücksichtigung  
wertbeeinflussender Umstände

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche. **Wertrelevante Unterschiede der GFZ und der Fläche waren im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.**

Die Gutachter stufen die der Sanierung unterliegenden Grundstücke nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke als **erschließungs- und abgabefreies baureifes Land** ein.

Baureifes Land sind nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, also deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltet sind.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag), die in der „**Besonderen Bodenrichtwertkarte**“ ausgewiesenen (beschriebenen) „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 0 wie folgt:

## 5.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen 1020, 1021, 7001, 7002 und 7003

### Zone 1020

<b>Stichtag:</b>	01.01.2018
<b>Bodenrichtwert<sup>32</sup>:</b>	SU 120,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (M)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Grundstücksfläche:</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
<b>Anpassung an Stichtag</b>	Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2018 bis zum Wertermittlungsstichtag, 09.05.2019 ist für den Bereich des Ortskerns Hochspeyer nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 120,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

<sup>32</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

---

**Zone 1021**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2018
<b>Bodenrichtwert<sup>33</sup>:</b>	SU 120,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (M)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Grundstücksfläche:</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
<b>Anpassung an Stichtag:</b>	Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2018 bis zum Wertermittlungsstichtag, 09.05.2019, ist für den Bereich des Ortskerns Hochspeyer nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 120,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

---

<sup>33</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

---

**Zone 7001**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2018
<b>Bodenrichtwert<sup>34</sup>:</b>	SU 120,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (M)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Grundstücksfläche:</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
<b>Anpassung an Stichtag:</b>	Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2018 bis zum Wertermittlungsstichtag, 09.05.2019, ist für den Bereich des Ortskerns Hochspeyer nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 120,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

---

<sup>34</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

**Zone 7002**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2018
<b>Bodenrichtwert<sup>35</sup>:</b>	SU 125,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (M)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise
<b>Grundstücksfläche:</b>	300m <sup>2</sup>
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
<b>Anpassung an Stichtag:</b>	Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2018 bis zum Wertermittlungsstichtag, 09.05.2019, ist für den Bereich des Ortskerns Hochspeyer nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 125,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.

<sup>35</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

---

**Zone 7003**

<b>Stichtag:</b>	01.01.2018
<b>Bodenrichtwert<sup>36</sup>:</b>	SU 135,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Gemischte Baufläche (M)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Grundstücksfläche:</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabenfrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei

**Anpassung an Stichtag:** Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2018 bis zum Wertermittlungsstichtag, 09.05.2019, ist für den Bereich des Ortskerns Hochspeyer nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag der Bodenrichtwert von 135,00 €/m<sup>2</sup> angehalten.

---

<sup>36</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 1** BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 **Satz 7** BauGB.

## 5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen

Neuzonierung Die das Sanierungsgebiet überdeckenden Bodenrichtwertzonen 1020, 1021 7001, 7002 und 7003 wurden vom Gutachterausschuss auf ihre Eignung für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte untersucht.

Im Jahre 2010 wurde im Rahmen der Ermittlung von Neuordnungswerten im Quartier Wiesenstraße die Zonen 7001-7004 gebildet. Die Zone 7001-7003 wurden als Bodenrichtwerte eingeführt und bei den nachfolgenden Stichtagen entsprechend fortgeschrieben.

Dabei wurde festgestellt, dass die Bodenrichtwerte plausibel sind und mit den im Sanierungsgebiet getätigten Verkäufen sowie zu den Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes in Einklang stehen.

Da der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone definiert ist, sind regelmäßig Abweichungen in den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhanden.

Es konnten Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Lagequalität und insbesondere in der Höhe der eingesparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen festgestellt werden.

Zur besseren Berücksichtigung dieser Unterschiede bei der Ableitung der Anfangs- und Endwerte werden die Bodenrichtwertzonen in Unterzonen aufgeteilt.

Die mit Sanierungsmittel hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB dürfen nach § 154 Abs. 2 Satz 3 BauGB nicht durch Beiträge auf Grund der maßgeblichen Vorschriften (Satzungen, Kommunalabgabengesetz u.a.) abgerechnet werden. Vielmehr ist die, durch diese Maßnahmen bewirkten Bodenwerterhöhungen im Ausgleichsbetrag zu berücksichtigen. Als Maß für diese Bodenwerterhöhungen dienen die eingesparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträge. Insofern wurden zunächst die – ohne die Durchführung des Sanierungsverfahrens von den Grundstückseigentümern zu zahlenden (fiktiven) Erschließungs-

und Ausbaubeiträge – ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der sich dabei ergebenden relativen Beitragsunterschiede und den bereits oben genannten Merkmalen die Aufteilung der Bodenrichtwertzonen in kleinere Zonen vorgenommen.

Zur Vereinfachung der Ableitung wird das Sanierungsgebiet in Zonen aufgeteilt. Dabei werden die Zonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichswertverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfahren, das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und der Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) die dort formulierte Definition für Bodenrichtwerte zu beachten:

"Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Erschließungssituation weitgehend übereinstimmen, ein weiteres Kriterium ist der jeweilige Stichtag der Bekanntmachung der Sanierungssatzung bzw. der Erweiterung.

Die typischen wertrelevanten Merkmale der Zonen wurden für ein Normgrundstück (Richtwertgrundstück) festgelegt.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i. S. d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. R. keinen Werteinfluss mehr besaßen. Im Komponentenverfahren werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung der Grundstücksverbesserungen ermittelt. Die hierfür durchgeführten Maßnahmen wirken sich tlw. großflächig, aber tlw. auch nur auf wenige Grundstücke aus. Als eine Komponente in diesem Verfahren werden die rentierlichen Ausbaubeiträge berücksichtigt. Dabei wird der Ausbau in Anlehnung an die Abrechnungsabschnitte des KAG berücksichtigt. Mit einer hierauf abgestimmten Zonenabgrenzung, können die Grundstücksver-

besserungen bereits in den zonalen Werten berücksichtigt werden.

Im Modell Niedersachsen werden neben den durchgeführten Maßnahmen zusätzlich auch die vor der Sanierung vorhandenen Missstände berücksichtigt. Bei der Zonenabgrenzung müssen dementsprechend auch diese Umstände mit einfließen.

Insgesamt sind bei der Zoneneinteilung eine Vielzahl von Gesichtspunkten mit einzubeziehen. Durch diese kleinteilige Zonierung können dann erheblich mehr Einflussgrößen berücksichtigt werden, als in großen Zonen und somit kann die zonale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, abgestimmt auf die Lage im Sanierungsgebiet und unter Beachtung der Missstände und der sanierungsbedingt durchgeführten Maßnahmen so ermittelt werden, dass in den Einzelgutachten lediglich noch die grundstücksbezogenen Besonderheiten zu erfassen sind. Diese reduzieren sich dann i.d.R. auf die Grundstücksgröße und die sonstigen wertrelevanten Rechte und Belastungen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Aufteilung der Bodenrichtwertzonen relevantesten, tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten dargestellt.

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungsstatus	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung					Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)		Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschossfläche	GFZ	Grundstückstiefe	Grundstücksfläche	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaukosten		
1020		B	M	offen	II			800 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragsfrei	durchschnittlich	
	7005	R						2.000 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	unterdurchschnittlich	
	7006	B	M	offen	II			400 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	durchschnittlich	
	7007	B	M	offen	II			1.200 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	durchschnittlich	
	7008	B	M	offen	II			2.000 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	überdurchschnittlich	
	7009	B	M	offen	II			1.000 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	überdurchschnittlich	
	7010		M	offen	II			300 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	durchschnittlich	
	7011		M	offen	II			2.300 m <sup>2</sup>	Ausbau Gehweg Trippstadter Straße zu 1/2	durchschnittlich	
	7012		M	offen	II			100 m <sup>2</sup>	Ausbau Gehweg Trippstadter Straße	unterdurchschnittlich	
	7013	B	M	offen	II			1.000 m <sup>2</sup>	Ausbau Gehweg Trippstadter Straße zu 1/2	überdurchschnittlich	
	7014		M	offen	II			240 m <sup>2</sup>	Ausbau Gehweg Trippstadter Straße	durchschnittlich	
	7015	B	M	offen	II			750 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	durchschnittlich	
1021		B	M	offen	II			800 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragsfrei	durchschnittlich	
	7016	B	M	offen	II			300 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	unterdurchschnittlich	
	7017	B	M	offen	II			800 m <sup>2</sup>	Ausbau Gehweg Trippstadter Straße	überdurchschnittlich	
	7018	B	WB	offen	II			500 m <sup>2</sup>	Ausbau Gehweg Trippstadter Straße und Wiesenstraße	überdurchschnittlich	
	7019	B	M	offen	II			750 m <sup>2</sup>	Ausbau Kirchstraße und Gehweg Trippstadter Straße	überdurchschnittlich	
	7020	B	M	offen	II			250 m <sup>2</sup>	Ausbau der Kirchstraße	überdurchschnittlich	
	7021	B	M	offen	II			900 m <sup>2</sup>	Ausbau Kirchstraße zu 1/2	überdurchschnittlich	
	7022	B	M	offen	II			200 m <sup>2</sup>	Ausbau Kirchstraße zu 1/2	überdurchschnittlich	
	7023	B	M	offen	II			300 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	durchschnittlich	
	7024	B	M	offen	II			700 m <sup>2</sup>	Ausbau der Kirchstraße	überdurchschnittlich	
	7030	B	M	offen	II			900 m <sup>2</sup>	keine ersparten Erschließungskosten	durchschnittlich	
	7031	B	M	offen	II			250 m <sup>2</sup>	<b>keine ersparten Erschließungskosten, da Straßenausbau von 1998-2001 und Satzungserweiterung von 2003</b>	durchschnittlich	

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungs-zu-stand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung					Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)		Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschossfläche	GFZ	Grundstückstiefe	Grundstücksfläche	Beitragspflicht an fiktiven Ausbaurkosten		
7001		B	M	offen	II			200 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragsfrei	durchschnittlich	
	7027	B	WB	offen	II			200 m <sup>2</sup>	Ausbau der Wiesenstraße	durchschnittlich	
7002		B	M	offen	II			300 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragspflichtig	durchschnittlich	
	7026	B	WB	offen	III			550 m <sup>2</sup>	Ausbau der Wiesenstraße	überdurchschnittlich	
	7028	B	WB	offen	III			1.000 m <sup>2</sup>	Ausbau der Wiesenstraße	überdurchschnittlich	
7003		B	M	offen	II			300 m <sup>2</sup>	erschließungsbeitragsfrei	durchschnittlich	
	7025	B	WB	offen	II			200 m <sup>2</sup>	Ausbau Gehweg Trippstadter Straße	überdurchschnittlich	
	7029	B	WB	offen	II			200 m <sup>2</sup>	Ausbau Gehweg Trippstadter Straße und Wiesenstraße	durchschnittlich	

Tabelle 4: Aufteilung der für Bodenrichtwertzonen relevantesten, tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten

In der Spalte „Beitragspflicht an fiktiven Ausbaurkosten“ werden die Erschließungsanlagen genannt, durch die fiktive Beitrags- oder Abgabepflichten für die Grundstücke in der Zone entstanden wären. Die Angabe „zu ½“ besagt, dass die Grundstücke in der Unterzone an der genannten Erschließungsanlage zur Hälfte fiktiv beitrags- oder abgabepflichtig sind.

Die **Abgrenzung der Unterzonen** ist der nachfolgenden **Kartendarstellung** - Abbildung 13: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen - zu entnehmen.

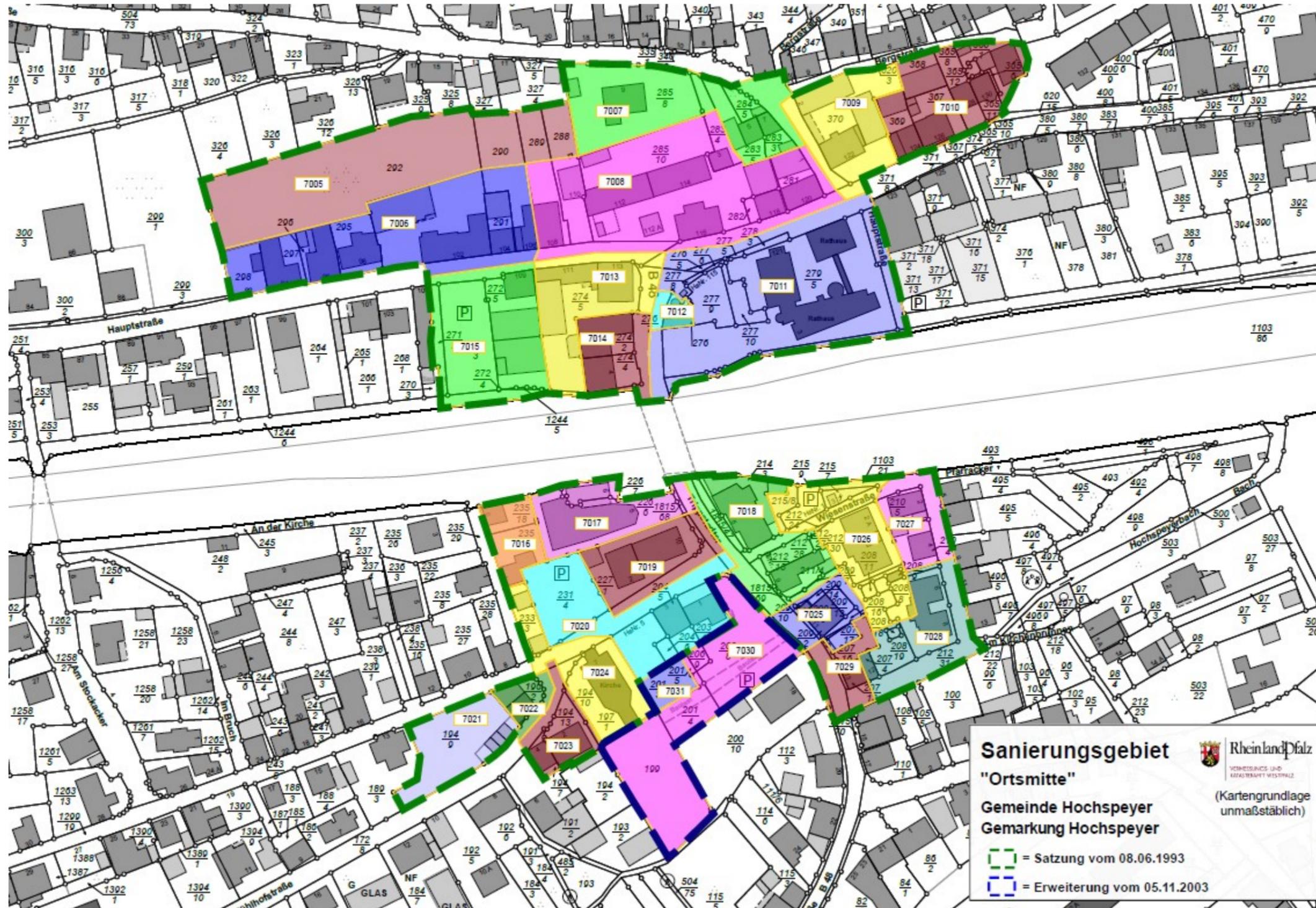


Abbildung 13: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen



## 6 Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

### 6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen

Geeignete<sup>37</sup> (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. **Die Anzahl der verwendbaren Vergleichskaufpreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus diesen Daten sicher ermitteln zu können.** Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.

#### 6.1.1 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsunbeeinflusste  
Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2019 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke keine auswertbaren Kauffälle selektiert werden.

Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst. Die Erfassung der diesbezüglichen Auswirkungen auf diese Kaufpreise ist nicht möglich gewesen. Deshalb waren sie von der Wertermittlung auszuschließen.

### 6.2 Bodenrichtwertverfahren<sup>38</sup>

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2018 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2019 zu ermitteln.

Die zonalen Anfangswerte der Zonen 1020, 1021, 7001, 7002 und 7003 wurden bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2018 festgelegt.

Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 09.05.2019 erfolgt in der **Anlage 1**.

<sup>37</sup> § 15 Abs. 1 ImmoWertV

<sup>38</sup> Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktoren)).

### 6.3 Ableitung der zonalen Anfangswerte zum Stichtag

<b>Zone</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert</b>	<b>Richtwertbeschreibung</b>
7005	30,00 €/m <sup>2</sup>	R – M – 2000
7006	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-400
7007	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-1200
7008	126,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-2000
7009	132,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-1000
7010	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-300
7011	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-2300
7012	114,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-1000
7013	126,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-1000
7014	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-240
7015	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-750
7016	108,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-300
7017	126,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-800
7018	135,00 €/m <sup>2</sup>	B-WB-o-II-500
7019	138,60 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-750
7020	126,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-250
7021	126,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-900
7022	126,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-200
7023	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-300
7024	126,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-700

Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren

---

<b>Zone</b>	<b>Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert</b>	<b>Richtwertbeschreibung</b>
7025	135,00 €/m <sup>2</sup>	B-WB-o-II-200
7026	125,00 €/m <sup>2</sup>	B-WB-o-III-200
7027	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-WB-o-II-200
7028	125,00 €/m <sup>2</sup>	B-WB-o-III-1000
7029	135,00 €/m <sup>2</sup>	B-WB-o-II-200
7030	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-900
7031	120,00 €/m <sup>2</sup>	B-M-o-II-250

Tabelle 5: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren



---

## 7 Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)

### 7.1 Vergleichskaufpreisverfahren

#### 7.1.1 Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise	Für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis zum Wertermittlungstichtag 09.05.2019 konnten für unbebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet, als auch im Gemeindegebiet keine geeigneten Kaufpreise selektiert werden.
-----------------------------------	---

### 7.2 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“

Modell Niedersachsen	Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in <b>Anlage 2</b> . Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.
----------------------	---

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Bodenwert- steigerung	sanierungs- beeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen							
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld				
7005	30,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	30,00 €/m <sup>2</sup>
7006	120,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	1	2	0	0	1	2	0,75	0,75	4,05%	124,86 €/m <sup>2</sup>
7007	120,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	1	0	2	0	1	0	0,75	0,75	4,05%	124,86 €/m <sup>2</sup>
7008	126,00 €/m <sup>2</sup>	4	0	3	1	4	0	3	1	2	2	6,32%	133,96 €/m <sup>2</sup>
7009	132,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	132,00 €/m <sup>2</sup>
7010	120,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	120,00 €/m <sup>2</sup>
7011	120,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	4	1	2	0	4	1	1,75	1,75	6,09%	127,31 €/m <sup>2</sup>
7012	114,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	3	1	1	0	3	1	1,25	1,25	5,68%	120,48 €/m <sup>2</sup>
7013	126,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	2	2	2	0	2	2	1,5	1,5	5,74%	133,23 €/m <sup>2</sup>
7014	120,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	3	3	2	0	3	3	2	2	6,40%	127,68 €/m <sup>2</sup>
7015	120,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	2	2	0	0	2	2	1	1	5,40%	126,48 €/m <sup>2</sup>
7016	108,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	108,00 €/m <sup>2</sup>
7017	126,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	3	0	0	0	3	0,75	0,75	3,99%	131,03 €/m <sup>2</sup>
7018	135,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	2	3	1	0	2	3	1,5	1,5	5,60%	142,56 €/m <sup>2</sup>
7019	138,60 €/m <sup>2</sup>	1	0	2	5	1	0	2	5	2	2	6,15%	147,13 €/m <sup>2</sup>
7020	126,00 €/m <sup>2</sup>	1	2	2	6	1	2	2	6	2,75	2,75	8,44%	136,64 €/m <sup>2</sup>
7021	126,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	0	2	1	0	0	2	0,75	0,75	3,99%	131,03 €/m <sup>2</sup>
7022	126,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	1	3	1	0	1	3	1,25	1,25	5,51%	132,94 €/m <sup>2</sup>
7023	120,00 €/m <sup>2</sup>	1	1	2	2	1	1	2	2	1,5	1,5	5,83%	126,99 €/m <sup>2</sup>
7024	126,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	4	0	0	0	4	1	1	5,32%	132,70 €/m <sup>2</sup>
7025	135,00 €/m <sup>2</sup>	1	3	2	3	1	3	2	3	2,25	2,25	6,84%	144,23 €/m <sup>2</sup>
7026	125,00 €/m <sup>2</sup>	2	5	5	6	2	5	5	6	4,5	4,5	14,92%	143,65 €/m <sup>2</sup>
7027	120,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	1	6	2	0	1	6	2,25	2,25	7,02%	128,42 €/m <sup>2</sup>
7028	125,00 €/m <sup>2</sup>	2	4	5	5	2	4	5	5	4	4	12,67%	140,83 €/m <sup>2</sup>
7029	135,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	2	3	1	0	2	3	1,5	1,5	5,60%	142,56 €/m <sup>2</sup>
7030	120,00 €/m <sup>2</sup>	1	2	1	3	1	2	1	3	1,75	1,75	6,09%	127,31 €/m <sup>2</sup>
7031	120,00 €/m <sup>2</sup>	1	2	2	2	1	2	2	2	1,75	1,75	6,09%	127,31 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 09.05.2019 nach dem Modell Niedersachsen

### 7.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“

Modell Niedersachsen

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 2**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Bodenwert- steigerung	sanierungs- beeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen							
		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld				
7005	30,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	30,00 €/m <sup>2</sup>
7006	120,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	1	2	0	0	1	2	0,75	0,75	4,05%	124,86 €/m <sup>2</sup>
7007	120,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	1	0	2	0	1	0	0,75	0,75	4,05%	124,86 €/m <sup>2</sup>
7008	126,00 €/m <sup>2</sup>	4	0	3	1	4	0	3	1	2	2	6,32%	133,96 €/m <sup>2</sup>
7009	132,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	132,00 €/m <sup>2</sup>
7010	120,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	120,00 €/m <sup>2</sup>
7011	120,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	4	1	2	0	4	1	1,75	1,75	6,09%	127,31 €/m <sup>2</sup>
7012	114,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	3	1	1	0	3	1	1,25	1,25	5,68%	120,48 €/m <sup>2</sup>
7013	126,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	2	2	2	0	2	2	1,5	1,5	5,74%	133,23 €/m <sup>2</sup>
7014	120,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	3	3	2	0	3	3	2	2	6,40%	127,68 €/m <sup>2</sup>
7015	120,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	2	2	0	0	2	2	1	1	5,40%	126,48 €/m <sup>2</sup>
7016	108,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	108,00 €/m <sup>2</sup>
7017	126,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	3	0	0	0	3	0,75	0,75	3,99%	131,03 €/m <sup>2</sup>
7018	135,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	2	3	1	0	2	3	1,5	1,5	5,60%	142,56 €/m <sup>2</sup>
7019	138,60 €/m <sup>2</sup>	1	0	2	5	1	0	2	5	2	2	6,15%	147,13 €/m <sup>2</sup>
7020	126,00 €/m <sup>2</sup>	1	2	2	6	1	2	2	6	2,75	2,75	8,44%	136,64 €/m <sup>2</sup>
7021	126,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	0	2	1	0	0	2	0,75	0,75	3,99%	131,03 €/m <sup>2</sup>
7022	126,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	1	3	1	0	1	3	1,25	1,25	5,51%	132,94 €/m <sup>2</sup>
7023	120,00 €/m <sup>2</sup>	1	1	2	2	1	1	2	2	1,5	1,5	5,83%	126,99 €/m <sup>2</sup>
7024	126,00 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	4	0	0	0	4	1	1	5,32%	132,70 €/m <sup>2</sup>
7025	135,00 €/m <sup>2</sup>	1	3	2	3	1	3	2	3	2,25	2,25	6,84%	144,23 €/m <sup>2</sup>
7026	125,00 €/m <sup>2</sup>	2	5	5	6	2	5	5	6	4,5	4,5	14,92%	143,65 €/m <sup>2</sup>
7027	120,00 €/m <sup>2</sup>	2	0	1	6	2	0	1	6	2,25	2,25	7,02%	128,42 €/m <sup>2</sup>
7028	125,00 €/m <sup>2</sup>	2	4	5	5	2	4	5	5	4	4	12,67%	140,83 €/m <sup>2</sup>
7029	135,00 €/m <sup>2</sup>	1	0	2	3	1	0	2	3	1,5	1,5	5,60%	142,56 €/m <sup>2</sup>
7030	120,00 €/m <sup>2</sup>	1	2	1	3	1	2	1	3	1,75	1,75	6,09%	127,31 €/m <sup>2</sup>
7031	120,00 €/m <sup>2</sup>	1	2	2	2	1	2	2	2	1,75	1,75	6,09%	127,31 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 09.05.2019 nach dem Modell Niedersachsen

**7.4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“**

Komponentenverfahren

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Komponentenverfahren (vgl. Kapitel 3.3.2.2.3) erfolgt in **Anlage 3**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 9 dargestellt.

Zone	sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren									sanierungsbeeinflusster Bodenwert
		Aufzoningvorteil		Erschließungszustand			Lage- und Sanierungsvorteil			Bodenwertsteigerung in €/m <sup>2</sup>	
		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschließungskosten	Erschließungsvorteil	Blockentkernung	Lage-vorteil	Initialwirkung	Infrastruktur		
7005	30,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>
7006	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,40 €/m <sup>2</sup>	122,40 €/m <sup>2</sup>
7007	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	1,20 €/m <sup>2</sup>	121,20 €/m <sup>2</sup>
7008	126,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	1,00%	0,00%	3,78 €/m <sup>2</sup>	129,78 €/m <sup>2</sup>
7009	132,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	132,00 €/m <sup>2</sup>
7010	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>
7011	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,81 €	0,68%	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	5,61 €/m <sup>2</sup>	125,61 €/m <sup>2</sup>
7012	114,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	1,62 €	1,42%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	5,04 €/m <sup>2</sup>	119,04 €/m <sup>2</sup>
7013	126,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,81 €	0,64%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	4,59 €/m <sup>2</sup>	130,59 €/m <sup>2</sup>
7014	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	1,62 €	1,35%	0,00%	2,00%	0,00%	1,00%	5,22 €/m <sup>2</sup>	125,22 €/m <sup>2</sup>
7015	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,40 €/m <sup>2</sup>	122,40 €/m <sup>2</sup>
7016	108,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	108,00 €/m <sup>2</sup>
7017	126,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	1,62 €	1,29%	0,00%	1,00%	0,00%	2,00%	5,40 €/m <sup>2</sup>	131,40 €/m <sup>2</sup>
7018	135,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	17,44 €	12,92%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	22,84 €/m <sup>2</sup>	157,84 €/m <sup>2</sup>
7019	138,60 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	2,33 €	1,68%	0,00%	1,00%	0,00%	3,00%	7,87 €/m <sup>2</sup>	146,47 €/m <sup>2</sup>
7020	126,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	3,05 €	2,42%	0,00%	1,00%	0,00%	3,00%	8,09 €/m <sup>2</sup>	134,09 €/m <sup>2</sup>
7021	126,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	3,05 €	2,42%	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	4,31 €/m <sup>2</sup>	130,31 €/m <sup>2</sup>
7022	126,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	1,52 €	1,21%	0,00%	1,00%	0,00%	2,00%	5,30 €/m <sup>2</sup>	131,30 €/m <sup>2</sup>
7023	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,40 €/m <sup>2</sup>	122,40 €/m <sup>2</sup>
7024	126,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	1,52 €	1,21%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	4,04 €/m <sup>2</sup>	130,04 €/m <sup>2</sup>
7025	135,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	1,62 €	1,20%	0,00%	2,00%	0,00%	2,00%	7,02 €/m <sup>2</sup>	142,02 €/m <sup>2</sup>
7026	125,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	16,63 €	13,30%	0,00%	1,00%	1,00%	3,00%	22,88 €/m <sup>2</sup>	147,88 €/m <sup>2</sup>
7027	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	16,63 €	13,86%	0,00%	1,00%	0,00%	3,00%	21,43 €/m <sup>2</sup>	141,43 €/m <sup>2</sup>
7028	125,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	16,63 €	13,30%	0,00%	1,00%	1,00%	3,00%	22,88 €/m <sup>2</sup>	147,88 €/m <sup>2</sup>
7029	135,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	17,44 €	12,92%	0,00%	1,00%	0,00%	2,00%	21,49 €/m <sup>2</sup>	156,49 €/m <sup>2</sup>
7030	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	2,00%	3,60 €/m <sup>2</sup>	123,60 €/m <sup>2</sup>
7031	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	1,00%	2,40 €/m <sup>2</sup>	122,40 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 09.05.2019 nach dem Komponentenverfahren

#### 7.4.1 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren Im vorliegenden Falle lagen keine Grundstücksverkäufe zum Neuordnungswert vor, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier nicht zur Anwendung kam. Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurde außerdem das Modell Niedersachsen sowie die Komponentenmethode angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Für diese Verfahren wurde bereits höchstrichterlich festgestellt, dass sie für die Ableitung von Endwerten in Sanierungsgebieten geeignet sind.

Für die Anwendung des Modells Niedersachsen liegen Daten vor, die auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“ Bezug nehmen. Allerdings hat Strotkamp 1988 [7] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Diese Aussage wurde seitdem mehrfach mit dem selben Ergebnis überprüft.

Gewichtung Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da Hochspeyer weder mit den überwiegend ländlichen Grundstücksmärkten des Hunsrücks, der Eifel oder des Westerwalds noch mit den großstädtischen Grundstücksmärkten von Mainz, Koblenz, Trier etc. vergleichbar ist. Vielmehr ist Hochspeyer im mittleren Marktsegment einzuordnen, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht. Für die Anwendung des Verfahrens liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Daher erhält das Modell Niedersachsen bei der Gesamtmittelbildung mit 70 % das höchste Gewicht im Vergleich zu den anderen Verfahren.

Bei der Komponentenmethode wurde der Lagevorteil sowie der allgemeine Sanierungsvorteil durch den Gutachterausschuss sachverständig geschätzt. Das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp konnte aufgrund fehlender Mietuntersuchungen nicht angewandt werden. Lediglich der rentierliche Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen konnte bei einigen Zonen berücksichtigt werden. Daher sind die Ergebnisse aus diesem Verfahren im Vergleich zum Ergebnis aus dem Modell Niedersachsen unsicherer. Der Gutachterausschuss misst dem

Verfahren in der Gesamtsicht ein Gewicht von 30 % bei.

Ablöseverträge die ebenfalls als Vergleichspreise anzusehen sind oder sanierungsbeeinflusste Kaufpreise liegen hier nicht vor.

Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der nachfolgenden Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 09.05.2019 abgebildet.

Zone	Sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsen- modell	G e w i c h t	Endwert nach dem Komponenten- verfahren	G e w i c h t	Sanierungs- beeinflusster Endwert	Ausgleichs- betrag vorläufig	Ausgleichs- betrag
7005	30,00 €/m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>	7	30,00 €/m <sup>2</sup>	3	30,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7006	120,00 €/m <sup>2</sup>	124,86 €/m <sup>2</sup>	7	122,40 €/m <sup>2</sup>	3	124,12 €/m <sup>2</sup>	4,12 €/m <sup>2</sup>	4,10 €/m <sup>2</sup>
7007	120,00 €/m <sup>2</sup>	124,86 €/m <sup>2</sup>	7	121,20 €/m <sup>2</sup>	3	123,76 €/m <sup>2</sup>	3,76 €/m <sup>2</sup>	3,70 €/m <sup>2</sup>
7008	126,00 €/m <sup>2</sup>	133,96 €/m <sup>2</sup>	7	129,78 €/m <sup>2</sup>	3	132,71 €/m <sup>2</sup>	6,71 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
7009	132,00 €/m <sup>2</sup>	132,00 €/m <sup>2</sup>	7	132,00 €/m <sup>2</sup>	3	132,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7010	120,00 €/m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>	7	120,00 €/m <sup>2</sup>	3	120,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7011	120,00 €/m <sup>2</sup>	127,31 €/m <sup>2</sup>	7	125,61 €/m <sup>2</sup>	3	126,80 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
7012	114,00 €/m <sup>2</sup>	120,48 €/m <sup>2</sup>	7	119,04 €/m <sup>2</sup>	3	120,05 €/m <sup>2</sup>	6,05 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
7013	126,00 €/m <sup>2</sup>	133,23 €/m <sup>2</sup>	7	130,59 €/m <sup>2</sup>	3	132,44 €/m <sup>2</sup>	6,44 €/m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>
7014	120,00 €/m <sup>2</sup>	127,68 €/m <sup>2</sup>	7	125,22 €/m <sup>2</sup>	3	126,94 €/m <sup>2</sup>	6,94 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>
7015	120,00 €/m <sup>2</sup>	126,48 €/m <sup>2</sup>	7	122,40 €/m <sup>2</sup>	3	125,26 €/m <sup>2</sup>	5,26 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>
7016	108,00 €/m <sup>2</sup>	108,00 €/m <sup>2</sup>	7	108,00 €/m <sup>2</sup>	3	108,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
7017	126,00 €/m <sup>2</sup>	131,03 €/m <sup>2</sup>	7	131,40 €/m <sup>2</sup>	3	131,14 €/m <sup>2</sup>	5,14 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>
7018	135,00 €/m <sup>2</sup>	142,56 €/m <sup>2</sup>	7	157,84 €/m <sup>2</sup>	3	147,14 €/m <sup>2</sup>	12,14 €/m <sup>2</sup>	12,10 €/m <sup>2</sup>
7019	138,60 €/m <sup>2</sup>	147,13 €/m <sup>2</sup>	7	146,47 €/m <sup>2</sup>	3	146,93 €/m <sup>2</sup>	8,33 €/m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>
7020	126,00 €/m <sup>2</sup>	136,64 €/m <sup>2</sup>	7	134,09 €/m <sup>2</sup>	3	135,88 €/m <sup>2</sup>	9,88 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>
7021	126,00 €/m <sup>2</sup>	131,03 €/m <sup>2</sup>	7	130,31 €/m <sup>2</sup>	3	130,81 €/m <sup>2</sup>	4,81 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>
7022	126,00 €/m <sup>2</sup>	132,94 €/m <sup>2</sup>	7	131,30 €/m <sup>2</sup>	3	132,45 €/m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>
7023	120,00 €/m <sup>2</sup>	126,99 €/m <sup>2</sup>	7	122,40 €/m <sup>2</sup>	3	125,61 €/m <sup>2</sup>	5,61 €/m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>
7024	126,00 €/m <sup>2</sup>	132,70 €/m <sup>2</sup>	7	130,04 €/m <sup>2</sup>	3	131,90 €/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>	5,90 €/m <sup>2</sup>
7025	135,00 €/m <sup>2</sup>	144,23 €/m <sup>2</sup>	7	142,02 €/m <sup>2</sup>	3	143,57 €/m <sup>2</sup>	8,57 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>
7026	125,00 €/m <sup>2</sup>	143,65 €/m <sup>2</sup>	7	147,88 €/m <sup>2</sup>	3	144,92 €/m <sup>2</sup>	19,92 €/m <sup>2</sup>	19,90 €/m <sup>2</sup>
7027	120,00 €/m <sup>2</sup>	128,42 €/m <sup>2</sup>	7	141,43 €/m <sup>2</sup>	3	132,32 €/m <sup>2</sup>	12,32 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>
7028	125,00 €/m <sup>2</sup>	140,83 €/m <sup>2</sup>	7	147,88 €/m <sup>2</sup>	3	142,95 €/m <sup>2</sup>	17,95 €/m <sup>2</sup>	17,90 €/m <sup>2</sup>
7029	135,00 €/m <sup>2</sup>	142,56 €/m <sup>2</sup>	7	156,49 €/m <sup>2</sup>	3	146,74 €/m <sup>2</sup>	11,74 €/m <sup>2</sup>	11,70 €/m <sup>2</sup>
7030	120,00 €/m <sup>2</sup>	127,31 €/m <sup>2</sup>	7	123,60 €/m <sup>2</sup>	3	126,20 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>
7031	120,00 €/m <sup>2</sup>	127,31 €/m <sup>2</sup>	7	122,40 €/m <sup>2</sup>	3	125,84 €/m <sup>2</sup>	5,84 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 09.05.2019

Der Gutachterausschuss für den Bereich Westpfalz hat in seiner Beratung am 09.05.2019 die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewichtetes Mittel aus dem Modell Niedersachsen und dem Komponentenverfahren als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

---

Michael Loos

stellvertr. Vorsitzender des Gutachterausschusses



---

## 8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Zuletzt geändert durch G zur Neuregelung des Wasserrechts v. 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- 1.2 **Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159
- 2.1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienermittlungsverordnung - ImmoWertV**) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- 2.2 **Baunutzungsverordnung** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 BGB1. I S. 466)
- 3.1 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**) in der Fassung vom 01.03.2006
- 3.2 DIN 276 Kosten von Hochbauten, Ausgabe September 1971
- 4.1 DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1988
- 4.2 DIN 283 Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, Ausgabe Februar 1962
- 5.1 Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4



---

## 9 Literaturverzeichnis (Auszug)

Teil I: Fachbücher und Kommentare (in der jeweils aktuellsten Fassung)

---

1. Hans Otto Sprengnetter  
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,  
Eigenverlag, Sinzig 1992, in der jeweils geltenden Fassung
2. Theo Gerardy / Rainer Möckel  
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, 1991
3. Hubertus Hildebrandt  
Grundstückswertermittlung, Aus der Praxis - für die Praxis, Verlag Konrad  
Wittwer, Stuttgart, 1990
4. Ross / Brachmann  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1983
5. Rössler / Langner / Simon  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag H. Luchterhand,  
Neuwied, 1981
6. Rolf Brachmann  
Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Verlag Th. Oppermann,  
Hannover, 1976
7. Ernst / Zinkahn / Bielenberg  
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag C.H. Beck München, Berlin
8. Brügelmann / Dürr / Förster / Friedrich / Grauvogel / Meyer / Pohl / Roos / Schriever /  
Stahnke / Vogel  
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag W. Kohlhammer Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz
9. Deutscher Verein für Vermessungswesen  
Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen und für Konver-  
sionsflächen; Schriftenreihe des DVW, Band 25, Redaktion H. Schmalgemeier, 1996
10. Kleiber / Simon / Weyers  
Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzei-  
ger 1991,

---

Teil II: Aufsätze in Fachzeitschriften

---

11. Manfred Mimus  
Zur Problematik strukturbedingter Bodenwerterhöhung in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, in: Vermessungswesen- und Raumordnung (VR) Heft 5 + 6/96, S. 254
12. Walter Schwenk  
Zur Bemessung strukturbedingter Entwicklungsmehrwerte am Beispiel der Entwicklungsmaßnahme "Hauptstadt Berlin", in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Heft 5/95, S. 239
13. Hans-Peter Strotkamp  
Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 WertV Hans Otto Sprengnetter auf die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, in: VR, Heft 2/96, S. 86
14. Hans-Peter Frohberger  
Kommentar zum Beschluss des BVerwG vom 16.01.96 - 4 B 69.95 - (OVG Bremen), in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 2/96, S. 108
15. Erich Kanngieser  
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in: ZfV, Heft 3/94, S. 113
16. J. Stege  
Das "Niedersachsen-Modell" in der Rechtsprechung des OVG, in: Nachrichten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/93, S. 54
17. Ullrich Gomille  
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, in: VR, Heft 7/93, S. 345
18. Hans-Peter Strotkamp  
Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/93, S. 17

- 
19. Jörn Freise  
Die Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten bei Maßnahmen der Stadterneuerung und ihre Bedeutung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vortrag beim 16. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeträge" am 14.10.92 in München
  20. Schindhelm / Wilde  
Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1992, Heft 8 S. 747
  21. Jörn Freise  
Entschädigungen, Freilegungskosten, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbeträge. Anforderungen an die Wertermittlung; Übersicht über Wertermittlungsverfahren. Vortrag beim 11. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeträge" am 26., 27.9.91 in München
  22. Erich Kanngieser  
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen von Hermann Bodenstein aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG) 3/90, S. 147 mit weiteren Literaturhinweisen zum "Modell Niedersachsen"
  23. Hans-Peter Strotkamp  
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 3/1988, S. 222
  24. Hermann Bodenstein  
Modell Niedersachsen aktualisiert; in: Nachrichtenblatt der niedersächsischen Verm.- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S. 199
  25. Wolfgang Lappe  
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344
  26. Walter Seele  
Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, in: Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 7 + 8/1988, S. 363 ff.

- 
27. Oberste Baubehörde BSI  
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern – Städtebauförderung, in Bayern - 1999
  28. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter  
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in Städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
  29. Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann  
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rheinlandpfälzischen Änderungsvorschläge – rheinland-pfälzische Stellungnahme vom 15. Juni 2005 an das BMVBM
  30. Bay. Staatsministerium  
Richtlinien zu Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 23.03.1994
  31. Dr. Klaus Halter  
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, kommunale Steuer-Zeitschrift Heft 3, März 2007
  32. Prof. Dr. Wilhelm Söfker  
BauGB 2007, Neues Baurecht für die Innenentwicklung, 27.02.2007
  33. Karl-Heinz Mathony  
Workshop: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten vom 04.07.2007
  34. Dr. Thomas Hafner / Gunther Wölfle  
Die barrierefreie Stadt für eine alternde Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
  35. Dr. Joop de Vries / Thomas Perry  
Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
  36. Rheinland-Pfalz MdlufS  
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, 1. Auflage 2009

37. Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz  
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz
  
38. Hans-Peter Strotkamp  
Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten 23.11.2009



**Anlage 1      Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren**

**Zone Nr.: 7005**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7005 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	R <sup>39</sup>	0,25
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise		1,00
Vollgeschosse	II		1,00
Grundstückstiefe <sup>40</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>41</sup>	800	2000	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)		1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)		1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)		1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,25
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		30,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>39</sup> Laut Bewertungsliteratur 25% vom Bodenrichtwert für erschlossenes Bauland.

<sup>40</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>41</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7006**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7006 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>42</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>43</sup>	800	400	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>42</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>43</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7007**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7007 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>44</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>45</sup>	800	1200	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>44</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>45</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7008**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7008 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>46</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>47</sup>	800	2000	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (gut) <sup>48</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		126,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>46</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>47</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>48</sup> Als Geschäftslage gut geeignet.

**Zone Nr.: 7009**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7009 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>49</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>50</sup>	800	1000	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	dreiseitig (mittel) <sup>51</sup>	1,10
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,10
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		132,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>49</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>50</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>51</sup> Das Grundstück grenzt an die Hauptstraße, die Enkenbacher Straße und an die Bergstraße

**Zone Nr.: 7010**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7010 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>52</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>53</sup>	800	300	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>52</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>53</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7011**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7011 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>54</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>55</sup>	800	2300	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>54</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>55</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7012**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7012 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>56</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>57</sup>	800	1000	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>58</sup>	0,95
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,95
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		114,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>56</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>57</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>58</sup> Für eine Bebauung ungünstiger Grundstückszuschnitt.

**Zone Nr.: 7013**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7013 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>59</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>60</sup>	800	1300	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>61</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		126,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>59</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>60</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>61</sup> Durch die Hauptstraße und die Trippstadter Straße erschlossene Grundstücke.

**Zone Nr.: 7014**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 1014 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>62</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>63</sup>	800	240	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>62</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>63</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7015**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7015 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1020 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1020 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>64</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>65</sup>	800	750	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>64</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>65</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7016**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7016 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>66</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>67</sup>	800	300	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel-mäßig) <sup>68</sup>	0,90
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		0,90
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		108,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>66</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>67</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>68</sup> Als Geschäftslage nicht geeignet.

**Zone Nr.: 7017**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7017 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>69</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>70</sup>	800	800	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Geschäftslage (gut) <sup>71</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		126,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>69</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>70</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>71</sup> Als Geschäftslage gut geeignet.

**Zone Nr.: 7018**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7018 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7003 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7003 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	135,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	135,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	WB	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>72</sup>	30		1,00
Grundstücksfläche <sup>73</sup>	700	500	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	zweiseitig (mittel)	zweiseitig (mittel)	1,00
Lage	Geschäftslage (gut)	Geschäftslage (gut)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		135,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>72</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>73</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7019**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7019 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>74</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>75</sup>	800	750	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	dreiseitig (mittel) <sup>76</sup>	1,10
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Geschäftslage (gut) <sup>77</sup>	1,05
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,16
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		138,60 €/m <sup>2</sup>

<sup>74</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>75</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>76</sup> Das Grundstück ist durch die Kirchstraße und die Trippstadter Straße und zusätzlich über den öffentlichen Parkplatz erschlossen.

<sup>77</sup> Als Geschäftslage gut geeignet.

**Zone Nr.: 7020**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7020 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>78</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>79</sup>	800	250	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>80</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		126,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>78</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>79</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>80</sup> Die Grundstücke sind durch die Kirchstraße erschlossen und grenzen rückwärtig an den Park.

**Zone Nr.: 7021**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7021 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>81</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>82</sup>	800	900	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>83</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		126,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>81</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>82</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>83</sup> Das Grundstück ist durch die Kirchstraße und die Mühlhofstraße erschlossen.

**Zone Nr.: 7022**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7022 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>84</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>85</sup>	800	200	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>86</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		126,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>84</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>85</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>86</sup> Das Grundstück ist durch die Kirchstraße und die Mühlhofstraße erschlossen.

**Zone Nr.: 7023**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7023 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>87</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>88</sup>	800	300	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>87</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>88</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7024**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7024 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>89</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>90</sup>	800	700	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>91</sup>	1,05
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,05
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		126,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>89</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>90</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>91</sup> Die Grundstücke sind durch die Kirchstraße und zusätzlich über den öffentlichen Parkplatz bzw. den Park erschlossen.

**Zone Nr.: 7025**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7025 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7003 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7003 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	135,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	135,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	WB	WB	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>92</sup>			1,00
Grundstücksfläche <sup>93</sup>	300	200	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Geschäftslage (gut)	Geschäftslage (gut)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
<b>Anpassungsfaktor rd.</b>			1,00
Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren			135,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>92</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>93</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7026**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7026 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7002 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7002 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	125,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	125,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	WB	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	III	1,00
Grundstückstiefe <sup>94</sup>	30		1,00
Grundstücksfläche <sup>95</sup>	700	1000	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Geschäftslage (mittel-gut)	Geschäftslage (mittel-gut)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		125,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>94</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>95</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7027**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7027 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7001 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7001 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	WB	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>96</sup>	30		1,00
Grundstücksfläche <sup>97</sup>	700	200	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohnlage (mittel)	Wohnlage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>96</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>97</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

**Zone Nr.: 7028**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7028 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7002 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7002 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	125,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	125,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	WB	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	III	1,00
Grundstückstiefe <sup>98</sup>	30		1,00
Grundstücksfläche <sup>99</sup>	700	1000	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel)	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>100</sup>	1,00
Lage	Geschäftslage (mittel-gut)	Geschäftslage (mittel-gut)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		125,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>98</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>99</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>100</sup> Grundstücke sind durch die Wiesenstraße zweiseitig erschlossen.

**Zone Nr.: 7029**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7029 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 7003 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 7003 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	135,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	135,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	WB	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>101</sup>	30		1,00
Grundstücksfläche <sup>102</sup>	700	200	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>103</sup>	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		135,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>101</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>102</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>103</sup> Für eine Bebauung ungünstiger Grundstückszuschnitt.

**Zone Nr.: 7030**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7030 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge** zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des **Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>104</sup>	30		1,00
Grundstücksfläche <sup>105</sup>	700	900	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>106</sup>	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	einseitig (mittel)	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>104</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>105</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>106</sup> Für eine Bebauung ungünstiger Grundstückszuschnitt.

**Zone Nr.: 7031**

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks der Zone 7031 an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) der Zone 1021 angepasst:

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> der Zone 1021 für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land mit den sanierungsunbeeinflussten Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks zum Richtwertstichtag 01.01.2018	120,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes**

	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Stichtag	01.01.2018	09.05.2019	1,00

<b>Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert)</b> zum Stichtag 09.05.2019	120,00 €/m <sup>2</sup>
---	-------------------------

**Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangswertgrundstücks:**

Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Zonales Anfangswertgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00
Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	1,00
Vollgeschosse	II	II	1,00
Grundstückstiefe <sup>107</sup>	30		1,00
Grundstücksfläche <sup>108</sup>	700	250	1,00
Grundstückszuschnitt	lageüblich (mittel)	lageüblich (mittel-mäßig) <sup>109</sup>	1,00
Erschließungszustand	einseitig (mittel)	zweiseitig (mittel) <sup>110</sup>	1,00
Lage	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	Wohn- und Geschäftslage (mittel)	1,00
sonstige	keine	keine	1,00
	<b>Anpassungsfaktor rd.</b>		1,00
	Vorläufiger Anfangswert aus dem Bodenrichtwertverfahren		120,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>107</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstückstiefe des Richtwertgrundstückes zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>108</sup> Ein wertrelevanter Unterschied der Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks zum zonalen Anfangsgrundstück war im Sanierungsgebiet der Ortsgemeinde Hochspeyer nicht feststellbar.

<sup>109</sup> Für eine Bebauung ungünstiger Grundstückszuschnitt.

<sup>110</sup> Durch Kirchstraße und Hauptstraße erschlossenes Grundstück.

**Anlage 2      Endwert nach dem Modell Niedersachsen**

**Zone Nr.: 7005****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
0 / 4	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	0 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	30,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	30,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 7006****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen be- zogen auf einzelne Grundstücke
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	3 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,05 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>124,86 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,86 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>124,86 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung sowie der Ausbau des Parkplatzes auf der frei gewordenen Fläche wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7007****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen be- zogen auf einzelne Grundstücke
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
3 / 4	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	3 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,05 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>124,86 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	4,86 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>124,86 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7008****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
gering Instandsetzungs- und modernisierungsbe- dürftig	4	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Ne- benanlagen	3	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	3	einzelne Maßnahmen be- zogen auf mehrere zu- sammenhängende Grund- stücke und Beseitigung störender baulicher Ne- benanlagen
überwiegend gut	1	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	1	einzelne kleinere Maß- nahmen
8 / 4	<b>2,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>2,00</b>	8 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	2,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	2,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,32 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>133,96 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,96 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>133,96 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7009**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
0 / 4	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	0 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	132,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>132,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	132,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>132,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 7010****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
0 / 4	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	0 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 7011****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	4	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	4	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage
überwiegend gut	1	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	1	einzelne kleinere Maßnahmen
<b>7 / 4</b>	<b>1,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,75</b>	<b>7 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,09 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>127,31 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,31 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>127,31 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und verschiedene Freilegungen sowie die Gestaltung des Gehweges wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7012****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen
überwiegend gut	1	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	1	einzelne kleinere Maßnahmen
5 / 4	<b>1,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,25</b>	5 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	114,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,68 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>120,48 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	114,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,48 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>120,48 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und verschiedene Freilegungen sowie die Gestaltung des Gehweges wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7013****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
in Teilen Verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
6 / 4	<b>1,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,50</b>	6 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,74 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>133,23 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,23 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>133,23 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung sowie die Gestaltung des Gehweges und der Ausbau des Bahnpfades wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7014****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
8 / 4	<b>2,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>2,00</b>	8 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	2,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	2,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,40 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>127,68 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,68 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>127,68 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung sowie die Gestaltung des Gehweges und der Ausbau des Bahnpfades wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7015****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen be- zogen auf mehrere zu- sammenhängende Grund- stücke
Verkehrssituation verbes- serungsbedürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserun- gen für den ruhenden Ver- kehr
4 / 4	<b>1,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>	4 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,40 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>126,48 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,48 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>126,48 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung sowie der Ausbau des Parkplatzes auf der frei gewordenen Fläche und der Ausbau des Bahnpfades wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7016****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
gut	0	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	0	keine Maßnahmen
0 / 4	<b>0,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,00</b>	0 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	108,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>108,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	108,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>108,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

**Zone Nr.: 7017****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
<b>3 / 4</b>	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	<b>3 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	3,99 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>131,03 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,03 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>131,03 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierungsmaßnahmen sowie der Ausbau des Parkplatzes in der Kirchstraße und die Gehweggestaltung wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7018****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
6 / 4	<b>1,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,50</b>	6 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	135,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,60 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>142,56 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	135,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,56 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>142,56 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegungen sowie der Ausbau der Wiesenstraße und die Gestaltung des Gehweges der Trippstadter Straße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7019**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen be- zogen auf mehrere zu- sammenhängende Grund- stücke
Infrastruktur insgesamt er- gänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	5	Ergänzung und Verbesse- rung der Infrastruktur
8 / 4	<b>2,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>2,00</b>	8 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	138,60 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	2,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	2,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,15 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>147,13 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	138,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	8,53 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>147,13 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung, der Ausbau der Kirchstraße und des Parkplatzes in der Kirchstraße sowie die Gestaltung des Gehweges der Trippstadter Straße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7020****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbe- dürftig	2	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	2	gezielte Ergänzung vor- handener Erschließungs- anlagen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen be- zogen auf mehrere zu- sammenhängende Grund- stücke
Verkehrsanbindung man- gelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	6	Erweiterung des öffentli- chen Verkehrsnetzes und Verbesserung der An- schlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
11 / 4	<b>2,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>2,75</b>	11 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	2,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	2,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	8,44 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>136,64 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	10,64 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>136,64 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung, der Ausbau der Kirchstraße und des Parkplatzes in der Kirchstraße sowie die Gestaltung des Kirchplatzes wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7021**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
<b>3 / 4</b>	<b>0,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>0,75</b>	<b>3 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	0,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	0,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	3,99 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>131,03 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,03 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>131,03 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung sowie der Ausbau der Kirchstraße und des Parkplatzes in der Kirchstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7022****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen be- zogen auf einzelne Grundstücke
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
5 / 4	<b>1,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,25</b>	5 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,51 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>132,94 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,94 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>132,94 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung sowie der Ausbau der Kirchstraße und des Parkplatzes in der Kirchstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7023****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
überwiegend günstig	1	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen be- zogen auf mehrere zu- sammenhängende Grund- stücke
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
6 / 4	<b>1,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,50</b>	6 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,83 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>126,99 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,99 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>126,99 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung sowie der Ausbau der Kirchstraße und des Parkplatzes in der Kirchstraße und die neue Fußgängerverbindung neben der Kirche, wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7024****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
intakt	0	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbes- serungsbedürftig	4	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	4	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserun- gen für den ruhenden Ver- kehr
4 / 4	<b>1,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,00</b>	4 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,32 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>132,70 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	126,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,70 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>132,70 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch den Ausbau der Kirchstraße und des Parkplatzes in der Kirchstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7025**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	3	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
9 / 4	<b>2,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>2,25</b>	9 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	135,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	2,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	2,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,84 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>144,23 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	135,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	9,23 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>144,23 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Freilegung, Modernisierung und Neuordnung sowie der Ausbau des Gehweges der Trippstadter Straße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7026****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
Grundstückszuschnitt ungünstig	5	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	5	Flächentausch, vereinfachte Umlegung
hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	5	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	5	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	6	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
18 / 4	<b>4,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>4,50</b>	18 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	125,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	4,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	4,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	14,92 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>143,65 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	125,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	18,65 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>143,65 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen durch Freilegung, Modernisierung und Neuordnung sowie der Ausbau der Wiesenstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7027**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
überwiegend funktionsgerecht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	6	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
9 / 4	<b>2,25</b>	<b>Mittel</b>	<b>2,25</b>	9 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	2,25
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	2,25
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,02 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>128,42 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	8,42 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>128,42 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen durch Freilegung, Modernisierung und Neuordnung sowie der Ausbau der Wiesenstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7028****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
geringe/keine Mängel	2	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	2	gezielte Behebung der Mängel
unzweckmäßig	4	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	4	Verbesserung der Erschließungssituation
hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	5	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	5	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
16 / 4	<b>4,00</b>	<b>Mittel</b>	<b>4,00</b>	16 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	125,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	4,00
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	4,00
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	12,67 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>140,83 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	125,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	15,83 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>140,83 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen durch Freilegung, Modernisierung und Neuordnung sowie der Ausbau der Wiesenstraße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7029****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
6 / 4	<b>1,50</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,50</b>	6 / 4

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	135,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,50
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,50
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	5,60 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>142,56 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	135,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,56 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>142,56 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserungen durch Freilegung, Modernisierung und Neuordnung sowie der Ausbau der Wiesenstraße und der Ausbau des Gehweges der Trippstadter Straße wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7030****Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbe- dürftig	2	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
überwiegend funktionsge- recht	1	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	1	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke
einige Infrastruktureinrich- tungen fehlen	3	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
<b>7 / 4</b>	<b>1,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,75</b>	<b>7 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,09 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>127,31 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,31 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>127,31 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung von Grundstücken sowie der Ausbau des Gehweges der Trippstadter Straße, die neue Fußgängerverbindung neben der Kirche und die Gestaltung des Kirchplatzes wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

**Zone Nr.: 7031**

**Bewertungsrahmen**

<b>Einstufungsmerkmale Missstände</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Komplex</b>	<b>Klasse 1 - 10</b>	<b>Einstufungsmerkmale Maßnahmen</b>
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung (Umgebung)</b>	1	einzelne Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbe- dürftig	2	<b>Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)</b>	2	gezielte Ergänzung vor- handener Erschließungs- anlagen
geringe Beeinträchtigungen	2	<b>Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)</b>	2	einzelne Maßnahmen be- zogen auf mehrere zu- sammenhängende Grund- stücke
in Teilen Verbesserungsbe- dürftig	2	<b>Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)</b>	2	einzelne Ergänzung
<b>7 / 4</b>	<b>1,75</b>	<b>Mittel</b>	<b>1,75</b>	<b>7 / 4</b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Klassifizierte Missstände i. M.:	1,75
Klassifizierte Maßnahmen i. M.:	1,75
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	6,09 %
Vorläufiger zonaler Endwert:	<b>127,31 €/m<sup>2</sup></b>
Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4):	120,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell:	7,31 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger zonaler Endwert nach dem Niedersachsenmodell:	<b>127,31 €/m<sup>2</sup></b>

**Erläuterungen:**

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Insbesondere die Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung durch Modernisierung und Freilegung von Grundstücken sowie der Ausbau des Gehweges der Trippstadter Straße, die neue Fußgänger-  
verbindung neben der Kirche und die Gestaltung des Kirchplatzes wirken wertsteigernd auf den Grund und Boden.

## **Anlage 3      Komponentenverfahren**

Zone: 7005

Zonaler Anfangswert: 30,00 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
Summe	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) 30,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 0 % 0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ 30,00 €/m<sup>2</sup>

Zone: 7006

**Zonaler Anfangswert:****120,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>111</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>112</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,40 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

120,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,40 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**122,40 €/m<sup>2</sup>**

<sup>111</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>112</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7007

**Zonaler Anfangswert:** **120,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>113</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1 %</b>	<b>1,20 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) 120,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 1 % 1,20 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **121,20 €/m<sup>2</sup>**

<sup>113</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

**Zone: 7008**

**Zonaler Anfangswert: 126,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>114</sup>	2 %	2,52 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen <sup>115</sup>	1 %	1,26 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3 %</b>	<b>3,78 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) 126,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 3 % 3,78 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **129,78 €/m<sup>2</sup>**

<sup>114</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>115</sup> Eine Werterhöhung, die sich alleine durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellt, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

Zone: 7009

**Zonaler Anfangswert:****132,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>0 %</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

132,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**132,00 €/m<sup>2</sup>**

Zone: 7010

**Zonaler Anfangswert:****120,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>0 %</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

120,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

0 %

0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**120,00 €/m<sup>2</sup>**

Zone: 7011

**Zonaler Anfangswert:****120,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>116</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,68 %	0,81 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>117</sup>	2 %	2,40 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen <sup>118</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>119</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4,68 %</b>	<b>5,61 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

120,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4,68 %

5,61 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**125,61 €/m<sup>2</sup>**

<sup>116</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>117</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>118</sup> Eine Werterhöhung, die sich alleine durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellt, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>119</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7012

**Zonaler Anfangswert:****114,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>120</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	1,42 %	1,62 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>121</sup>	2 %	2,28 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>122</sup>	1 %	1,14 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4,42 %</b>	<b>5,04 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

114,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4,42 %

5,04 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**119,04 €/m<sup>2</sup>**

<sup>120</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>121</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>122</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7013

**Zonaler Anfangswert:****126,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>123</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,64 %	0,81 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>124</sup>	2 %	2,52 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>125</sup>	1 %	1,26 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3,64 %</b>	<b>4,59 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

126,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3,64 %

4,59 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**130,59 €/m<sup>2</sup>**

<sup>123</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbavorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>124</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>125</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7014

**Zonaler Anfangswert:****120,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>126</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	1,35 %	1,62 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>127</sup>	2 %	2,40 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>128</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4,35 %</b>	<b>5,22 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

120,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4,35 %

5,22 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**125,22 €/m<sup>2</sup>**

<sup>126</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>127</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>128</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7015

Zonaler Anfangswert: 120,00 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>129</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>130</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
Summe	2 %	2,40 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) 120,00 €/m<sup>2</sup>Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 2 % 2,40 €/m<sup>2</sup>Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **122,40 €/m<sup>2</sup>**

<sup>129</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>130</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

Zone: 7016

**Zonaler Anfangswert: 108,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0,00 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>0 %</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) 108,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 0 % 0,00 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **108,00 €/m<sup>2</sup>**

Zone: 7017

**Zonaler Anfangswert:****126,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>131</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	1,29 %	1,62 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>132</sup>	1 %	1,26 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>133</sup>	2 %	2,52 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4,29 %</b>	<b>5,40 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

126,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4,29 %

5,40 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**131,40 €/m<sup>2</sup>**

<sup>131</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>132</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>133</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 7018

**Zonaler Anfangswert:****135,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>134</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	12,92 %	17,44 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>135</sup>	2 %	2,70 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>136</sup>	2 %	2,70 €/m <sup>2</sup>
Summe	16,92 %	22,84 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

135,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

16,92 %

22,84 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**157,84 €/m<sup>2</sup>**

<sup>134</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Wiesenstraße“ (Ausbau 2016-2019), der Gemeindeanteil (30%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) und die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>135</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>136</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 7019

**Zonaler Anfangswert: 138,60 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>137</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	1,68 %	2,33 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>138</sup>		
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	1 %	1,39 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>139</sup>	3 %	4,16 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5,68 %</b>	<b>7,87 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) 138,60 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 5,68 % 7,87 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **146,47 €/m<sup>2</sup>**

<sup>137</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Kirchstraße“ (Ausbau 1998-2001), der Gemeindeanteil (60%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) und die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>138</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>139</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 3%

Zone: 7020

**Zonaler Anfangswert:****126,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>140</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	2,42 %	3,05 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>141</sup>	1 %	1,26 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>142</sup>	3 %	3,78 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>6,42 %</b>	<b>8,09 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

126,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

6,42 %

8,09 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**134,09 €/m<sup>2</sup>**

<sup>140</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Kirchstraße“ (Ausbau 1998-2001), der Gemeindeanteil (60%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt;

<sup>141</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>142</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 3%

Zone: 7021

**Zonaler Anfangswert:**

**126,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>143</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	2,42 %	3,05 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>144</sup>	1 %	1,26 €/m <sup>2</sup>
Summe	3,42 %	4,31 €/m <sup>2</sup>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

126,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3,42 %

4,31 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**130,31 €/m<sup>2</sup>**

<sup>143</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Kirchstraße“ (Ausbau 1998-2001), der Gemeindeanteil (60%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt;

<sup>144</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

Zone: 7022

**Zonaler Anfangswert:****126,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>145</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	1,21 %	1,52 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>146</sup>	1 %	1,26 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>147</sup>	2 %	2,52 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4,21 %</b>	<b>5,30 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

126,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

4,21 %

5,30 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**131,30 €/m<sup>2</sup>**

<sup>145</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Kirchstraße“ (Ausbau 1998-2001), der Gemeindeanteil (60%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt;

<sup>146</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>147</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 7023

**Zonaler Anfangswert: 120,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>148</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>149</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,40 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) 120,00 €/m<sup>2</sup>Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 2 % 2,40 €/m<sup>2</sup>Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **122,40 €/m<sup>2</sup>**

<sup>148</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>149</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1 %

**Zone: 7024**

**Zonaler Anfangswert:**

**126,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>150</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	1,21 %	1,52 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>151</sup>	2 %	2,52 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3,21 %</b>	<b>4,04 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

126,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3,21 %

4,04 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**130,04 €/m<sup>2</sup>**

<sup>150</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbavorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Kirchstraße“ (Ausbau 1998-2001), der Gemeindeanteil (60%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt;

<sup>151</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von +2 %

Zone: 7025

**Zonaler Anfangswert:****135,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> <sup>152</sup>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	1,20 %	1,62 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>153</sup>	2 %	2,70 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>154</sup>	2 %	2,70 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5,2 %</b>	<b>7,02 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

135,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

5,2 %

7,02 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**142,02 €/m<sup>2</sup>**

<sup>152</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbavorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>153</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 2 % ermittelt.

<sup>154</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 7026

**Zonaler Anfangswert:****125,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>155</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	13,30 %	16,63 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>156</sup>	1 %	1,25 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen <sup>157</sup>	1 %	1,25 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>158</sup>	3 %	3,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>18,3 %</b>	<b>22,88 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

125,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

18,3 %

22,88 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**147,88 €/m<sup>2</sup>**

<sup>155</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Wiesenstraße“ (Ausbau 2016-2019), der Gemeindeanteil (30%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt;

<sup>156</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>157</sup> Eine Werterhöhung, die sich alleine durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellt, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>158</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 3%

Zone: 7027

**Zonaler Anfangswert: 120,00 €/m<sup>2</sup>**

Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Ansatz	Wert
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>159</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	13,86 %	16,63 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>160</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>161</sup>	3 %	3,60 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>17,86 %</b>	<b>21,43 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4) 120,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode 17,86 % 21,43 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“ **141,43 €/m<sup>2</sup>**

<sup>159</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbavorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Wiesenstraße“ (Ausbau 2016-2019), der Gemeindeanteil (30%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt;

<sup>160</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>161</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 3 %

**Zone: 7028**

**Zonaler Anfangswert:**

**125,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b> <sup>162</sup>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	13,30 %	16,63 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>163</sup>	1 %	1,25 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen <sup>164</sup>	1 %	1,25 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>165</sup>	3 %	3,75 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>18,3 %</b>	<b>22,88 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

125,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

18,3 %

22,88 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**147,88 €/m<sup>2</sup>**

<sup>162</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Wiesenstraße“ (Ausbau 2016-2019), der Gemeindeanteil (30%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt;

<sup>163</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>164</sup> Eine Werterhöhung, die sich alleine durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellt, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>165</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 3 %

Zone: 7029

**Zonaler Anfangswert:****135,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil <sup>166</sup>		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	12,92 %	17,44 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>167</sup>	1 %	1,35 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>168</sup>	2 %	2,70 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>15,92 %</b>	<b>21,49 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

135,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

15,92 %

21,49 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**156,49 €/m<sup>2</sup>**

<sup>166</sup> Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurden die vorliegenden Erschließungs- bzw. Ausbauvorteile entsprechend der Ausführung unter 3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile) ermittelt. Die Alterswertminderung der „Wiesenstraße“ (Ausbau 2016-2019), der Gemeindeanteil (30%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) und die Alterswertminderung der „Trippstadter Straße“ (Ausbau 2009-2010), der Gemeindeanteil (50%) sowie der Restwert der alten Straße (0 Jahre) wurden berücksichtigt; Da die Trippstadter Straße als Bundesstraße gewidmet ist, wird lediglich der Ausbau der Gehwege angesetzt.

<sup>167</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>168</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 7030

**Zonaler Anfangswert:****120,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>169</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>170</sup>	2 %	2,40 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>3 %</b>	<b>3,60 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

120,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

3 %

3,60 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**123,60 €/m<sup>2</sup>**

<sup>169</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>170</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 2%

Zone: 7031

**Zonaler Anfangswert:****120,00 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sanierungsvorteil (gegeben durch)</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Wert</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Art“ (Umstrukturierung – Gebietsänderung)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
Aufzoningvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Erschließungszustand</b>		
Erschließungsvorteil		
- (Straßenausbau, Fußgängerzone)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- (Blockentkernung – hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lage des Grundstücks</b>		
Lagevorteil <sup>171</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
(Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage – Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		
<b>Allgemeiner Sanierungsvorteil</b>		
- Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>
- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.) <sup>172</sup>	1 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2 %</b>	<b>2,40 €/m<sup>2</sup></b>

Zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 6.4)

120,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode

2 %

2,40 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger zonaler Endwert aus der „Komponentenmethode“

**122,40 €/m<sup>2</sup>**

<sup>171</sup> Der Lagevorteil, insbesondere Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Abriss, Instandsetzung und Neubebauung, wird in freier Schätzung mit + 1 % ermittelt.

<sup>172</sup> Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken nach Meinung des Gutachterausschusses hier eine Bodenwerterhöhung von + 1%

## **Anlage 4      Photodokumentation**

## Trippstadter Straße 4



vorher



nachher

## Trippstadter Straße 7



vorher

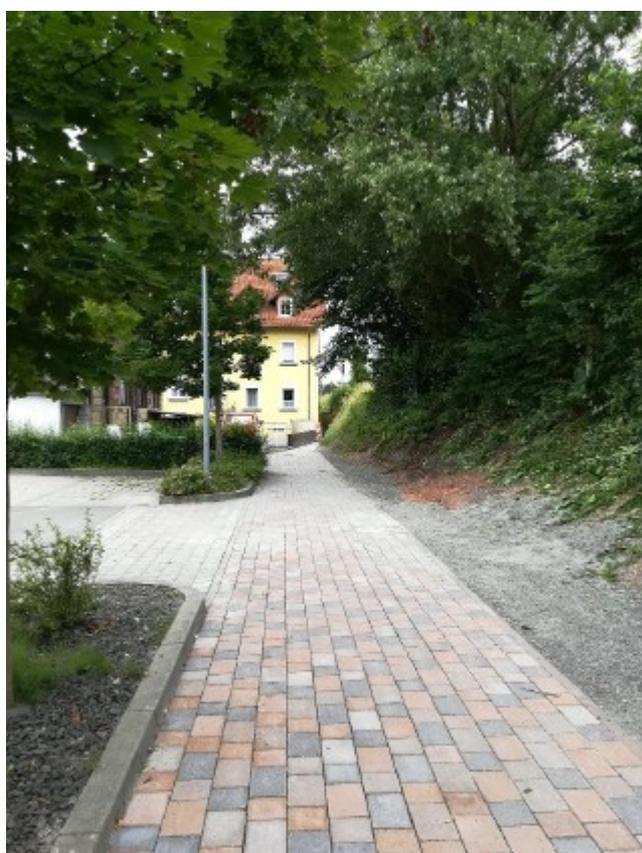


nachher

## B a h n p f a d



vorher



nachher

## W i e s e n s t r a ß e



vorher



nachher

**T r i p p s t a d t e r S t r a ß e 3**  
**u n d H a u p t s t r a ß e 1 1 5**



**vorher**



**nachher**

## Trippstadter Straße 3 und 4



vorher



nachher

## Kirchstraße 5



**vorher**



**nachher**