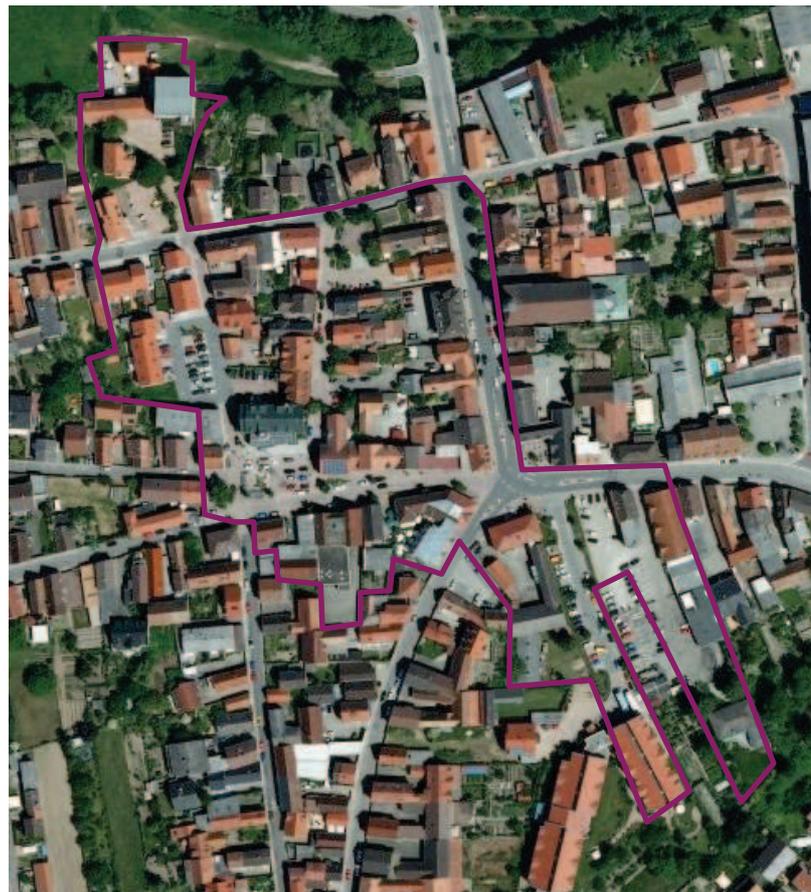




# GUTACHTEN

## (zonales Gutachten)

über die Bestimmung der **Anfangs- und Endwerte**  
für die Bemessung des Ausgleichsbetrages  
gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
im Sanierungsgebiet von Dudenhofen  
"Ortskern Dudenhofen"



**Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 20.11.2012 in der Besetzung,**

Herr Klaus Theuer, Dipl. Ing.	Vorsitzendes Mitglied
Herr Norbert Hook, Architekt	Gutachter
Herr Wolfgang Hahn, Dipl. Ing. (Vermessung)	Gutachter
Herr Hans Schwind, Architekt	Gutachter
Frau Angela Butsch, Stadtplanerin	Gutachterin
Frau Sabine Fiedler, Dipl. Ing. (Architektur)	Gutachterin

im Hinblick auf die zu erwartende förmliche Aufhebung der Sanierungssatzung durch öffentliche Bekanntmachung am 20.12.2012, beschlossen:

**Zonale Anfangs- und Endwerte<sup>1)</sup>**  
im Sanierungsgebiet "Ortskern Dudenhofen" der Gemeinde Dudenhofen  
zum **Wertermittlungsstichtag** 20.12.2012

<b>Zone</b>	<b>Anfangswert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Endwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung €/m<sup>2</sup> auf 10 ct. abgerundet (Endwert – Anfangswert)</b>
<b>1002-1</b>	<b>205,80 €</b>	<b>213,21 €</b>	<b>7,40 €</b>
<b>1002-2</b>	<b>210,00 €</b>	<b>230,64 €</b>	<b>20,60 €</b>
<b>1002-3</b>	<b>207,90 €</b>	<b>230,15 €</b>	<b>22,20 €</b>
<b>1002-4</b>	<b>214,20 €</b>	<b>229,57 €</b>	<b>15,30 €</b>
<b>1002-5</b>	<b>226,80 €</b>	<b>235,87 €</b>	<b>9,00 €</b>
<b>1002-6</b>	<b>219,51 €</b>	<b>221,71 €</b>	<b>2,20 €</b>
<b>1002-7</b>	<b>226,80 €</b>	<b>246,14 €</b>	<b>19,30 €</b>
<b>1002-8</b>	<b>193,20 €</b>	<b>197,06 €</b>	<b>3,80 €</b>
<b>1002-9</b>	<b>205,80 €</b>	<b>209,92 €</b>	<b>4,10 €</b>
<b>1002-10</b>	<b>172,20 €</b>	<b>172,20 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>1002-11</b>	<b>201,60 €</b>	<b>201,60 €</b>	<b>0,00 €</b>

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 20.12.2012.

<sup>1</sup> Graphische Darstellung siehe Anlage 2 Seite 2 "Übersicht der Neuzonierung"

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität:

Anfangswerte: 27.10.1986 Gemeinderatsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ortsmittelpunkt von Dudenhofen (siehe Kapitel 4.1.1 Seite 51)

Endwerte: 20.12.2012<sup>2)</sup>

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse<sup>2)</sup>:

Anfangswerte: 20.12.2012

Endwerte: 20.12.2012

- a) Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die End- und Anfangswerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde der Ausgleichsbetrag zugunsten der Eigentümer auf 10 Cent abgerundet.
- c) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt wurden, sind bei der Ermittlung des Anfangswertes berücksichtigt worden und somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eingeflossen, denn sie dürfen nicht abgeschöpft werden (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

---

<sup>2)</sup> Aufhebung der Sanierungssatzung – Tag der öffentlichen Bekanntmachung

---

---

Hinweis zur Ermittlung der grundstücksbezogenen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung:

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zur Bestimmung des **grundstücksbezogenen Ausgleichsbeitrags** nach § 154 Abs. 2 BauGB wird durch **Einzelgutachten** in verkürzter Form auf Grundlage dieses zonalen Gutachtens ermittelt. Dabei werden nur noch die vom Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksmerkmale, sowie die eventuell auf dem Grundstück lastenden bodenwertbeeinflussenden Rechte und Belastungen des Einzelgrundstücks, am Anfangs- und Endwert berücksichtigt.

Das jeweilige Einzelgutachten ist somit nur in Verbindung mit diesem zonalen Gutachten zu betrachten. Alle auf das Richtwertgrundstück bezogenen Aussagen sind auf die jeweiligen Grundstücke innerhalb der Zone zu übertragen.

Das Einzelgutachten besteht i.d.R. aus 3 Seiten.

- Seite 1: Hier wird der Beschluss des Gutachterausschusses dokumentiert. Er weist die sanierungsbedingte **Bodenwertsteigerung in €/m<sup>2</sup>** aus. Sie wird ermittelt aus der Differenz des grundstücksbezogenen (Boden-) Endwerts und des grundstücksbezogenen (Boden-) Anfangswerts.
- Seite 2: Ausgehend von dem zonalen (Boden-) **Anfangswert** werden hier die im Bezug auf das Richtwertgrundstück abweichenden wertbestimmenden Grundstücksmerkmale, sowie die eventuell auf dem Einzelgrundstück lastenden Rechte oder Belastungen berücksichtigt.
- Seite 3: Ausgehend von dem zonalen (Boden-) **Endwert** werden hier die im Bezug auf das Richtwertgrundstück abweichenden wertbestimmenden Grundstücksmerkmale, sowie die eventuell auf dem Einzelgrundstück lastenden Rechte oder Belastungen berücksichtigt.
- Seite 4ff: Hier werden ggf. die Berechnungen zur Berücksichtigung eventueller Rechte oder Belastungen etc. nachgewiesen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen.....</b>	<b>10</b>
<b>2. Gebietsbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
2.1    Tatsächliche Eigenschaften.....	11
2.1.1    Vor der Sanierung.....	12
2.1.2    Nach der Sanierung.....	23
2.2    Rechtliche Gegebenheiten.....	26
<b>3. Wertermittlungsstichtage.....</b>	<b>30</b>
3.1    Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse ):.....	30
3.2    Für die Qualitätsbemessung:.....	30
3.2.1    Anfangswerte.....	30
3.2.2    Endwerte.....	30
3.2.3    Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte.....	30
3.2.4    Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:.....	32
3.2.5    Entwicklungszustand:.....	33
3.2.6    Definitionen nach § 5 ImmoWertV.....	35
3.3    Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....	35
3.4    Definitionen.....	35
3.5    Verfahrenswahl mit Begründung.....	36
3.5.1    Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	36
3.5.1.1    Vergleichspreise unbebauter Grundstücke .....	37
3.5.1.2    Vergleichspreise bebauter Grundstücke.....	38
3.5.2    Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	39
3.5.2.1    Bodenrichtwertverfahren.....	39
3.5.2.2    Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	41
3.5.2.3    Modell Niedersachsen.....	45
3.5.3    Mittelbildung.....	48
<b>4. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte.....</b>	<b>49</b>
4.1    Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Gemeinde Dudenhofen.....	50
4.1.1    Anfangswerte zum Qualitätsstichtag.....	51
<b>5. Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte.....</b>	<b>53</b>
5.1    Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen im Sanierungsgebiet.....	55
5.2    Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen.....	56
<b>6. Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte)</b>	<b>59</b>
.....	59
6.1    Vergleichskaufpreisverfahren.....	59
6.1.1    Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	59
6.1.2    Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	59

6.2	Bodenrichtwertverfahren).....	61
6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	61
6.4	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag .....	62
<b>7.</b>	<b>Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....</b>	<b>62</b>
7.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	62
7.1.1	Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	62
7.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“ .....	62
7.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“ .....	64
7.3.1	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag.....	64
<b>8.</b>	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....</b>	<b>67</b>
<b>9.</b>	<b>Literaturverzeichnis (Auszug).....</b>	<b>68</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 20.12.2012.....	3
Tabelle 2:	Ermittlung des gewogenen Mittels aus den Einzelergebnissen.....	49
Tabelle 3:	Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortskern Dudenhofen" der Gemeinde Dudenhofen. . .	50
Tabelle 4:	Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert.....	59
Tabelle 5:	Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von bebauten Grundstücken zum Anfangswert.....	61
Tabelle 6:	Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 20.12.2012.....	62
Tabelle 7:	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 20.12.2012 nach dem Modell Niedersachsen.....	63
Tabelle 8:	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 20.12.2012 nach dem Komponentenverfahren.....	64
Tabelle 9:	Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 20.12.2012.....	66

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte 1:250 000 unmaßstäblich.....	11
Abbildung 2:	Deckblatt der Vorbereitenden Untersuchungen.....	12
Abbildung 3:	Liegenschaftskarte (Stand 1990), unmaßstäblich.....	13
Abbildung 4:	Kreuzungsbereich Landauer-Straße / Konrad - Adenauer-Platz / Neustadter-Straße / Speyerer-Straße.....	15
Abbildung 5:	Konrad-Adenauer-Platz als Parkfläche genutzt.....	15
Abbildung 6:	Das mittlerweile abgebrochene Wohnhaus Untere Mühlstraße 5.....	15
Abbildung 7:	Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus mit Nebengebäude wird heute genutzt durch die Verbandsgemeindeverwaltung.....	16

Abbildung 8: Das ehemalige Schuhhaus Grüner musste dem Bürgerhaus weichen.....	16
Abbildung 9: Die Scheune auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Platz 2.....	16
Abbildung 10: Das mittlerweile abgebrochene Objekt Untere Mühlstraße 4 am 2.2.1987.....	17
Abbildung 11: Innenaufnahme vom 2.4.1991 Untere Mühlstraße 5 .....	17
Abbildung 12: "Zum goldenen Lamm".....	18
Abbildung 13: Speyerer Straße 4 (23.7.1986).....	18
Abbildung 14: Konrad-Adenauer-Platz.....	18
Abbildung 15: Liegenschaftskarte (Stand 01.01.2012, unmaßstäblich).....	25
Abbildung 16: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen.....	47
Abbildung 17: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte.....	48
Abbildung 18: Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2012 (unmaßstäblich).....	51
Abbildung 19: Karte des Sanierungsgebietes (unmaßstäblich) mit Ergebnis der Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen.....	58

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2012
Anlage 2: Neuzonierung mit Anfangs- und Endwerten zum Stichtag 20.12.2012
Anlage 3: Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren
Anlage 4: Übersicht der Maßnahmen
Anlage 5: Niedersachsenmodell
Anlage 6: Komponentenverfahren
Anlage 7: Photodokumentation
Anlage 8: Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken
Anlage 9: Vergleichspreise von bebauten Grundstücken

## Stichwortverzeichnis

abschöpfbare Bodenwerterhöhungen.....	37
allgemeiner Sanierungsvorteil.....	42
Anfangswert.....	36, 45, 46
Anfangswerte.....	33
Aufhebungsbeschluss.....	26
Ausbaubeitragsvorteil.....	42
Baulasten.....	28
Bebauungsplan.....	27
besonderen Bodenrichtwerte.....	40
Bodenrichtwert.....	49
Bodenrichtwerte.....	39
Denkmalschutz.....	28
Endwert.....	36
Endwerte.....	34
Flächennutzungsplan.....	27

---

Gewichtung.....	65
Gutachtenerstellung.....	10
Kaufpreissammlung.....	35
Klasse.....	45
Klassifikationssystem.....	45
Komplex.....	45
Lagevorteile.....	44
Maßnahme.....	45, 46
Missstände.....	45, 46
Neuzonierung.....	57
Qualitätsstichtag.....	51, 52
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.....	35, 45
sanierungsbedingte Steuervorteile.....	42
Sanierungsziele.....	20
Vergleichsfaktorverfahren.....	39
Verkehrswert.....	35
Wiederkehrende Beiträge.....	44

## 1. Vorbemerkungen

Antragsteller	Verbandsgemeinde Dudenhofen (Schreiben vom 07.11.2011)
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><b>Stichtag für den Abschluss</b> der Sanierung ist der <b>20.12.2012</b>, der Tag der <b>öffentlichen Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses</b> vom 06.12.2012.</p>
Wertermittlungsgrundlagen	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.Mai 2010 (BGBl.I.S.639) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	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.
Wichtige Hinweise	<p><b>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 finden sich bezüglich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• des Qualitätsbemessungszeitpunkts der Anfangswertgrundstücke in Kapitel 3.2, Seite 30 und Kapitel 4.1.1, Seite 51.</li><li>• der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen in Kapitel 3.5.2.2 Seite 41.</li><li>• der Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst finden sich in Kapitel 3.5.2.1 Seite 39.</li></ul>

## 2. Gebietsbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort Gemeinde Dudenhofen  
 Lage



Abbildung 1: Übersichtskarte 1:250 000 unmaßstäblich

Die Ortsgemeinde Dudenhofen liegt inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar, zu der linksrheinisch in Rheinland-Pfalz die kreisfreien Städte Ludwigshafen am Rhein, Worms, Neustadt a.d.Wstr. Speyer, Frankenthal und Landau, sowie die Landkreise Bad Dürkheim, Germersheim, Rheinpfalz-Kreis und Südliche Weinstraße gehören.

Nach dem regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz von 2004 ist Dudenhofen als Grundzentrum ausgewiesen. Der Ort selbst hat ca. 6.200 Einwohner und ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung mit den Ortsgemeinden Hahnhofen und Harthausen. Dudenhofen liegt an der Bundesstraße 39, etwa 3 km westlich von Speyer. Zum Rhein im Osten sind es 5 km, nach Neustadt a.d.Wstr. im Westen am Fuße des Haardtgebirges sind es ebenso wie zum Ballungsraum Ludwigshafen - Mannheim im Norden ca. 20 km.

Verkehrsanbindung

Der Anschluss an das überregionale Fernstraßennetz ist durch die Anschluss-Stelle Speyer an die Bundesautobahn A 61, die über die zweispurig ausgebaute Bundesstraße 9 in ca. 6 km in nördlicher Richtung zu erreichen ist, gegeben.

Der öffentliche Personennahverkehr mit den angrenzenden Gemeinden sowie der Städte Speyer und Neustadt a.d.Wstr. erfolgt durch verschiedene Buslinien des Verkehrsverbund Rhein Neckar (VRN).

Lage des Sanierungsgebietes  
allgemein

Das Verkehrsnetz der Bundesbahn führt über den Bahnhof in Speyer in südliche Richtung nach Karlsruhe und trifft in nördlicher Richtung in Schifferstadt auf die Bahnlinie Saarbrücken – Mannheim.

Das Sanierungsgebiet "Ortskern Dudenhofen" selbst liegt südlich der B 39 im alten Ortskern und hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Es umfasst den Bereich zwischen „Unterer Mühlestraße“ - „St.-Klara-Straße – Neustadter Straße - Konrad-Adenauer-Platz, sowie die nördlich angrenzende Morschmühle und die Bereiche südlich vom Konrad-Adenauer-Platz und tlw. Speyerer-Straße. (siehe Abbildung 18 Seite 51).

**Zu den sanierungsbedingten Änderungen der Wohn- und Geschäftslage sowie zu den weiteren Sanierungsmaßnahmen wird in den jeweiligen Berechnungen der Endwerte eingegangen.**

### 2.1.1 Vor der Sanierung

Vorwort

Die nachfolgenden Zustandsbeschreibungen sind den „*vorbereitenden Untersuchungen der Planungsgemeinschaft WERKS*“ von 1989/90 entnommen.

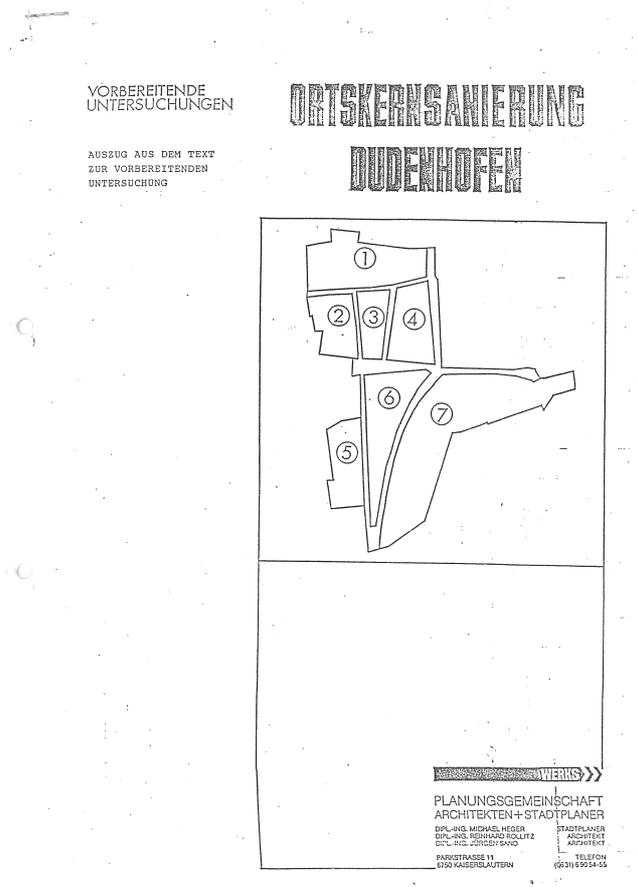


Abbildung 2: Deckblatt der Vorbereitenden Untersuchungen

**Sanierungsgebiet „Ortskern Dudenhofen“**



Abbildung 3: Liegenschaftskarte (Stand 1990), unmaßstäblich

---

Grundstücksstruktur	<p>Verwinkelte und kleine Grundstücke liegen vor allem im Bereich der Ortsmitte vor, d.h. in Block 2, 3 und 4. Der Bereich zwischen Obere Mülhstraße und Landauer Straße (Block 6) weist aufgrund seiner Form sowohl sehr kleine und verwinkelte Grundstücke auf, als auch große, langgestreckte Parzellen, die beidseitig erschlossen sind. Vereinzelt finden sich auch in Block 5 und 7 Grundstücksmängel.</p>
Maß der Überbauung	<p>Erhöhte GRZ- und GFZ-Werte treten im Untersuchungsgebiet punktuell auf. Im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes und in Block 6 sind eine größere Zahl von Grundstücken davon betroffen.</p>
Grün- und Freiflächen	<p>Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es bis auf eine kleine Grünfläche am Konrad-Adenauer-Platz kein öffentliches Grün.</p> <p>Die privaten Grünflächen, wenn vorhanden, setzen sich aus Zier- und Rasenflächen, sowie Nutzgärten zusammen. Der größte Teil der nicht überbauten Freiflächen ist jedoch versiegelt (Höfe). Das größte Gründefizit liegt in Block 3, 4 und in Block 6. Vor allem in Block 3 und 4, der Bereich zwischen Untere Mülhstraße und Neustadter Straße, gibt es nur geringe und punktuell verteilte Grünflächen. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der Sanierung Flächen zu entsiegeln bzw. die Bereiche zu entkernen, um einen erhöhten Anteil an Grünflächen zu erhalten. Denkbar sind auch Fassaden- und Dachbegrünungen.</p>
Verkehr	<p>Die Verkehrsprobleme werden hauptsächlich durch den fließenden Verkehr im Kreuzungsbereich Neustadter Straße / Speyerer Straße / Landauer Straße und Konrad-Adenauer-Platz verursacht.</p> <p>Die Straßen im Untersuchungsgebiet haben vor allem Mängel in der Gestaltung; gerader Verlauf, keine Begrünung, wenig Fläche für den Fußgänger. Ein weiteres Problem ist die hohe Verkehrsbelastung, zum Teil verursacht durch Schleichverkehr und Verkehr in den Haupteinkaufszeiten (Park-Such-Verkehr).</p> <p>Der Konrad-Adenauer-Platz dient zur Zeit überwiegend dem ruhenden und fließenden Verkehr. Hier ist auf die Unfallgefahr durch ein- und ausparkende Fahrzeuge hinzuweisen und auf den Park-Such-Verkehr im Einkaufsbereich. In den Straßenraum integrierte Parkplätze sind bisher nur in der Neustadter Straße ausgewiesen, ansatzweise auch in der Speyerer Straße.</p>

## Verkehrsprobleme



**Abbildung 4:** Kreuzungsbereich Landauer-Straße / Konrad - Adenauer-Platz / Neustadter-Straße / Speyerer-Straße



**Abbildung 5:** Konrad-Adenauer-Platz als Parkfläche genutzt

## Gebäudemängel

Der Schwerpunkt der Gebäudemängel liegt in der Unteren Mühlstraße und in der Holzstraße. Diese ehemaligen Wohngebäude befinden sich überwiegend in desolaten Zustand und stehen leer.



**Abbildung 6:** Das mittlerweile abgebrochene Wohnhaus Untere Mühlstraße 5

Ein Großteil dieser Gebäude ist bereits in Besitz der Gemeinde. Sie sollen einer neuen Nutzung zugeführt oder durch Neubauten ersetzt werden, so z.B. das ehemalige Feuerwehrgerätehaus und das Grundstück für die Bürgerbegegnungsstätte.



**Abbildung 7:** Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus mit Nebengebäude wird heute genutzt durch die Verbandsgemeindeverwaltung.



**Abbildung 8:** Das ehemalige Schuhhaus Grüner musste dem Bürgerhaus weichen. Die Neuordnung dieses Bereiches um das Rathaus besitzt eine große Bedeutung für die Entwicklung und die Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte von Dudenhofen.

Weitere Gebäude, die sich in einem ähnlich schlechten Zustand befinden, liegen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.



**Abbildung 9:** Die Scheune auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Platz 2

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude und Scheunen, die nur noch geringfügig genutzt werden oder leerstehen. Auch hier kumulieren sich die Mängel im Ortskern, vereinzelt auch in Block 5 und 7. Für diese Gebäude sind dringend neue Nutzungen zu finden.



**Abbildung 10:** Das mittlerweile abgebrochene Objekt Untere Mühlstraße 4 am 2.2.1987

#### Wohnungsmängel

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Reihe von Wohnungen, die sich in schlechtem Zustand befinden. Sie liegen hauptsächlich im Ortskern in den Gebäuden, in denen auch eine schlechte Bausubstanz ermittelt wurde. Diese Wohnungen werden zum Teil noch mit Einzelöfen beheizt und die sanitäre Ausstattung ist ungenügend. Die häufigsten Mängel wurden allerdings bezüglich des fehlenden Schall- und Wärmeschutzes am Gebäude festgestellt, sowie eine unzureichende Besonnung und Belichtung.

Eine Anpassung dieser Altbauwohnungen an die Mindestanforderungen für gesunde Wohnverhältnisse ist dringend erforderlich, um die zunehmend gefährdete Wohnnutzung zu stärken.



*Bauschäden im Inneren des Hauses*



**Abbildung 11:** Innenaufnahme vom 2.4.1991 Untere Mühlstraße 5

#### Stadtbildpflege

Eine Vielzahl alter historisch wertvoller Gebäude bedürfen einer dringenden Sanierung. Bisher verunstalten sie die Ortsmitte von Dudenhofen durch vernachlässigte Bausubstanz, ortsuntypische Fassadenverkleidungen oder durch andere störende Details. Sie liegen in unmittelbarer Nähe zum Rathaus aber auch entlang der Speyerer Straße und punktuell in den Blocks 5, 6 und 7.



**Abbildung 12:** "Zum goldenen Lamm"



**Abbildung 13:** Speyerer Straße 4 (23.7.1986)

Der dringende Handlungsbedarf ist in jedem Fall um den Konrad-Adenauer-Platz vorhanden, um die Ortsmitte von Dudenhofen als charakteristisches Erscheinungsbild zu erhalten und sie funktional und gestalterisch aufzuwerten.



**Abbildung 14:** Konrad-Adenauer-Platz

#### Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung

Der Schwerpunkt der Mängelüberlagerung ist im Kern des Untersuchungsgebietes vorhanden. Dazu zählt der östliche Teil von Block 2 (Randbebauung der Unteren Mühlstraße), Block 3 und Block 4 (Bereich zwischen Untere Mühlstraße und Neustadter Straße).

Hier liegen sowohl funktionstechnische, stadtbildpflegerische als auch Missstände im Bezug auf die innere Ausstattung der Gebäude vor.

Die Belastung durch den fließenden und ruhenden Verkehr verstärken diese Mängel in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen, die mit zu einem schlechten Wohnumfeld führen und einer erhöhten Unfallgefahr für die Anwohner.

Für das Wohnen bestehen daher auch Mängel und Missstände sowohl bei Gebäuden durch mangelhaften Erhaltungszustand und durch mangelhafte Ausstattung der Wohnungen, sowie durch überhöhte Dichte der Bebauung, als auch im Wohnumfeld durch fehlende Frei- und Grünflächen. Teilweise sind die hygienischen Verhältnisse, Sanitäre Ausstattung, Belichtung und Belüftung völlig unzureichend, was bereits zum Leerstand einiger Gebäude führte (z.B. Holzstraße 8, Untere Mühlstraße 5).

Ohne durchgreifende Verbesserung der Wohnsituation ist eine Verschlechterung der Sozialstruktur unvermeidlich; ebenso wirken sich diese Probleme negativ auf das Ortsbild von Dudenhofen aus.

Die Behebung von Bausubstanzproblemen (Instandhaltungsmängel, Bauschäden) sowie die Verbesserung der Wohnungsausstattung sind dringend erforderlich. Ebenso Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes (wie sie zur Zeit schon in der Planung sind) führen zur Attraktivitätssteigerung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes.

Ein weiterer großer Mangel, der fast in jedem Block vorhanden ist, stellt die hohe Versiegelung der Grundstücke dar.

Ein unter den heutigen Umweltproblemen sehr wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Begrünungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung, Baumanpflanzungen und vieles mehr), ist die Entsiegelung asphaltierter oder betonierter Flächen und die Entkernung, als ökologische Maßnahme (Revitalisierung der Städte) im privaten und öffentlichen Bereich.

Die genannten Missstände können von der Gemeinde auf dem Wege der normalen Bauleitplanung nicht gelöst werden. Hierzu reicht die Finanzkraft der Gemeinde auch nicht aus. Ohne die Unterstützung durch die Städtebauförderung können die strukturellen Mängel als auch die Substanzmängel nicht behoben werden.

Es besteht die Gefahr, dass der Ortskern an den aufgeführten Problemen erstickt und es zu einer Verödung der Ortsmitte kommt. Erhaltens- und denkmalwerte Bausubstanz, die das charakteristische Erscheinungsbild Dudenhofens ausmacht, würde dem Verfall preisgegeben. Dass dies nicht geschieht, liegt im öffentlichen Interesse (§136 Abs. 1 BauGB).

Um die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für eine Förderung zu schaffen, ist eine förmliche Festlegung der Gebiete notwendig (§ 142 Abs.3 BauGB).

Nach den vorliegenden Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und dem beigefügten Zeit- und Finanzierungsplan kann die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen als gesichert angesehen werden. Dies ist auch hinsichtlich der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen von Bedeutung, die sowohl bei den Haushalten als auch bei den Eigentümern positiv zu verzeichnen ist (siehe Haushalts- Eigentümer- und Betriebsbefragung).

#### Sanierungsziele

##### Oberziele

Aufgrund der Analyse der bestehenden Mängel und Probleme des untersuchten Gebietes lassen sich nach WERKS folgende Oberziele für die Sanierung des Ortskernes von Dudenhofen formulieren:

- Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion und Stärkung der Nutzungsmischung durch Erhaltung und Ausbau der öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen
- Stärkung und Erhaltung der Wohnfunktion durch Verbesserung der Wohnungen selbst, aber auch durch Verbesserung des
- Wohnumfeldes (Verringerung der Dichte, Entkernung, Schaffung von nutzbaren Grün- und Freiflächen)
- Regelung des Verkehrs durch Neuregulierung der Verkehrsströme und entsprechende Gestaltung (Mischfläche, Begrünung)

##### Nutzung

- Verbesserung und Stärkung des Wohnwertes durch Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Wohnungen
- Keine Verdrängung des Wohnens
- Erhaltung der ortstypischen Nutzungsmischung unter Beibehaltung ausreichenden Wohnraumes
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Entkernung, Vergrößerung der privaten Grün- und Freiflächen
- Umnutzung der rückwärtigen Scheunen zu Wohnzwecken oder Ersatz durch Neubau
- Ersatz leerstehender und durch desolate Bausubstanz gekennzeichneter Gebäude durch Neubauten

### Infrastruktur

- Sicherung und Ausbau der Funktionsvielfalt im alten Ortskern durch Einrichtungen für private Dienstleistungen, dem täglichen und periodischen Bedarf, freie Berufe u.ä.
- Stärkung der Zentrumsfunktion durch neue öffentliche Einrichtungen
- Keine Verdrängung der mittelständigen Einzelhandelsgeschäfte durch große Supermärkte im Ortskern
- Einschränkung der Genehmigung für störende Vergnügungstätten und Bars sowie Spielhallen im Ortskern

### Öffentliche Einrichtungen

- Bau einer Bürgerbegegnungsstätte am Konrad-Adenauer-Platz
- Renovierung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses
- Umnutzung des Grundstückes Untere Mühlstraße 1 zum Teil als
- Parkfläche für die Bedienstete der Verbandsgemeinde im rückwärtigen Bereich
- Gestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes als öffentlicher Platz und Verweilbereich

### Grün- und Freiflächen

- Erhöhung der privaten Grün- und Freibereiche durch Entsiegelung oder Verwendung wasserdurchlässiger Materialien. Abriss ungenutzter verfallener Schuppen ist zum Teil notwendig
- Begrünung der verkehrsberuhigten Straßen
- Gestaltung und Begrünung des Kirchenvorplatzes
- Schaffung wichtiger innerörtlicher Fußwege und Betonung durch
- Baumanpflanzungen zur Verbesserung der Orientierung im
- Ortskern (Fußwegebeziehung Kirche - Konrad-Adenauer-Platz)
- Schaffung eines innerörtlichen Grünzuges

---

### Verkehr

- Verkehrsberuhigung der innerörtlichen Straßen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Sicherheit der Fußgänger (vor allem Kinder). Gleichberechtigung von Fuß- und Fahrverkehr
- Ausbau zur Mischfläche der St. Klara-Straße, der Unteren Mühlstraße, der Holzstraße, des Konrad-Adenauer-Platzes und der Neustadter Straße
- Schaffung und Gestaltung eines durchgängigen Radweges von der Neustadter Straße in die Iggelheimer Straße bis zur Schule (sicherer Schulweg)
- Schaffung eines Fußweges vom Ortskern in den Naherholungsbereich "Krebsbächel"
- Neuregelung der innerörtlichen Verkehrsströme
- Schaffung von Parkplätzen durch Ausweisung und Integration im Straßenraum
- Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes nördlich des Rathausgebäudes und für Bedienstete westlich des Rathauses

### Stadtbild / Stadtgestalt

- Förderung privater Initiativen zur Erhaltung der ortstypischen und denkmalwerten Gebäude, sowie der erhaltenswerten rückwärtigen Scheunen
- Gestalterische Verbesserungen verunstalteter Fassaden (Werbeanlagen, Verkleidungen u.ä. )
- Modernisierung und Instandsetzung vernachlässigter Bausubstanz, denkmalwerter Einzelgebäude und Ensembles
- Sanierung öffentlicher Gebäude (ehemaliges Feuerwehrgerätehaus)
- Gestaltung und Begrünung der Platz-, Frei- und Straßenräume zu erkennbaren und erlebbaren Kommunikations- und Identifikationszonen

### Soziale Struktur

- Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Sozialstruktur
- Keine Verdrängung der alleinstehenden älteren Menschen und

der Ausländer

- Rücksichtnahme auf die räumlichen Bedürfnisse von Kindern und alten Menschen bei der Gestaltung städtebaulicher Maßnahmen.

## 2.1.2 Nach der Sanierung

Allgemein	Die hier definierten Ziele der Sanierung wurden zwischenzeitlich weitestgehend umgesetzt. Im Einzelnen wurden die durchgeführten Maßnahmen nachstehend beschrieben. Der Gutachterausschuss hat den neuen Bestand in der Örtlichkeit besichtigt.
Erschließungszustand	<p><u>Neugestaltung der Erschließungsstraßen</u></p> <p>Der Konrad-Adenauer-Platz (1992-1993), die Holzstraße (1993) und die Untere Mühlstraße (2011) wurden mit öffentlichen Parkplätzen unter Einsatz von <u>Städtebaufördermitteln</u> neu gestaltet.</p> <p>Die Gehwege an der westlichen Seite der Neustadter-Straße und im Kreuzungsbereich der Speyerer Straße wurden <u>ohne</u> den Einsatz von <u>Städtebaufördermitteln</u> erneuert.</p>
Grundstücksstruktur	<p>Form und Ausmaß der Grundstücke können den auf dem amtlichen Kartenwerk basierenden Planunterlagen (Siehe Abbildung 18: Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2012 (unmaßstäblich)) entnommen werden.</p> <p><b>Es wurde eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung im westlichen Bereich der „Unteren Mühlstraße“ durchgeführt.</b></p> <p>Die betroffenen Grundstücke wurden von der Gemeinde z.T. im Rahmen eines vorbereitenden Grunderwerbs sowie während der Sanierung angekauft, abgerissen und im Rahmen einer Baulandumlegung (Bebauungsplan „Untere Mühlgasse“) neu geordnet. Anschließend wurden die Grundstücke zur Neubebauung weiterverkauft.</p>
Verkehrssituation	<p>Der Ausbau der „Unteren Mühlstraße“ und der „Holzstraße“ wurde verkehrsberuhigt ausgeführt. Zusammen mit der Neugestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes und der Anlegung von öffentlichen Parkplätzen mit Verbindungsweg von der Holzstraße zur Neustadter-Straße wurde die Verkehrssituation in diesem Bereich insgesamt beruhigt. Dadurch wurde zum einen die Gefahr für Fußgänger entschärft und zum anderen das Risiko von Schäden durch aus- oder einparkende Fahrzeuge verringert.</p> <p>Ohne Einsatz von Sanierungsmitteln wurde der Kreuzungsbereich Speyerer Straße / Landauer Straße / Neustadter Straße / Konrad Adenauer Platz neu gestaltet, sowie Gehwege neu ausgebaut.</p>

Soziale und kulturelle Einrichtungen	Im Ortsmittelpunkt wurde das ehemalige Feuerwehrgerätehaus renoviert, sowie unrentierliche Nebengebäude und Garagen abgebrochen und an deren Stelle Parkplätze für das Rathaus geschaffen (1990 - 1992). Das Anwesen Konrad-Adenauer-Platz 4 wurde aufgekauft, abgebrochen und mit einem Bürgerhaus neu bebaut (1989 - 1991).
Baustruktur und Ortsbild	<p>Verschiedene private Renovierungs- und Baumaßnahmen wurden mit Sanierungsmitteln gefördert.</p> <p>Eine Übersicht aller Maßnahmen ist in der <b>Anlage 4</b> beigefügt. Die ausführliche Photodokumentation erfolgt in <b>Anlage 8</b>.</p>

### Sanierungsgebiet „Ortskern Dudenhofen“



Abbildung 15: Liegenschaftskarte (Stand 01.01.2012, unmaßstäblich)

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren	27.10.1986	Beschluss des Gemeinderates Dudenhofen über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für den Ortsmittelpunkt von Dudenhofen
	17.3.1988	Bekanntmachung des Beginns der vorbereitenden Untersuchungen durch die Planungsgemeinschaft WERKS im Amtsblatt
	01.06.1989	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Konrad-Adenauer-Platz, Sanierungsgebiet I
	19.07.1990	Bekanntmachung der Sanierungssatzung „Ortskern Dudenhofen“ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dudenhofen
	01.07.1999	Öffentliche Bekanntmachung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Ortskern Dudenhofen“ bezüglich der Flurstücke 267 und 267/2
	15.02.2001	Anordnungsbeschluss des Ortsgemeinderats für die Baulandumlegung „Untere Mühlstraße“
	10.05.2001	Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderats über den Bebauungsplan „Untere Mühlstraße“
	30.08.2001	Rechtskraft des Bebauungsplans „Untere Mühlstraße“
	29.11.2001	Einleitungsbeschluss des Ortsgemeinderats zur Baulandumlegung „Untere Mühlstraße“
	01.03.2002	Beauftragung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Fortschreibung der Anfangswerte zum Stichtag 31.12.2001
	20.06.2002	Beschluss des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans „Morschwiesen“ (wurde nicht weiter verfolgt)
	06.12.2012	Beschluss des Gemeinderates zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Ortskern“
	20.12.2012	Öffentliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses vom 06.12.2012

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 nicht mehr dem beson-

deren Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB).

Darstellung im  
Flächennutzungsplan

Die zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Grundstückseigentümer werden Ausgleichsbetragspflichtig.

Für den Bereich des Sanierungsgebietes enthält der Flächennutzungsplan von Dudenhofen (Ausfertigung vom 06.08.1999 als auch die vorherige Ausfertigung) die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ (G) für den Bereich der Morschmühle und „gemischte Baufläche“ (M) für den restlichen Bereich. Eine sanierungsbedingte Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erfolgt.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan

Im Bereich des Sanierungsgebietes "Ortskern Dudenhofen" wurde der Bebauungsplan

- BP „Unterer Mühlstraße“ - Rechtskraft 30.08.2001

sanierungsbedingt aufgestellt.

Planerische Konzeption war, durch den Bebauungsplan "Untere Mühlstraße" die Bebauung entlang der Unteren Mühlstraße entsprechend den Zielen der Stadtsanierung grundlegend neu zu ordnen.

Aus diesem Grund wurde eine Baulandumlegung in diesem Bereich durchgeführt. Diese ist mittlerweile abgeschlossen, das Gebiet ist komplett neu bebaut.

*Nach § 155 Abs. 2 entfällt ein Ausgleichsbetrag, wenn eine Umlegung im Sanierungsgebiet durchgeführt wird. Dies resultiert daraus, dass bei Umlegungen in Sanierungsgebieten*

- *der Einwurfswert (§ 57 Satz 2) nach § 153 Abs. 5 Nr. 1 als der Bodenwert unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen zu ermitteln ist,*
- *der Zuteilungswert (§ 57 Satz 2) nach § 153 Abs. 5 Nr. 2 als der Bodenwert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung zu ermitteln ist.*

*Auch wenn eine Umlegung für Teilbereiche des Sanierungsgebiets früher als die Gesamtsanierung abgeschlossen wird, erfolgt keine spätere „Nacherhebung“. Die Regelung verfolgt damit insbesondere das Ziel, eine Trennung umlegungsbedingter und sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zu vermeiden. Auch soll die Eigentümerin/der Eigentümer sich darauf einstellen können, dass mit dem Abschluss der Sanierungsumlegung alle Bodenwerterhöhungen abgeschöpft sind.<sup>3)</sup>*

Der Bebauungsplan

BP „Am Hainbach“ - Rechtskraft 22.07.1999

befindet sich nur teilweise im Sanierungsgebiet. Seine Aufstellung ist primär nicht sanierungsbedingt erfolgt. Ziel und Zweck war es zur Ab-

<sup>3</sup> Auszug aus „Der Ausgleichsbetrag“ Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten - Nr. 5.4.2 Sanierungsumlegung

rundung des sozialen Angebots im Ort die Errichtung eines Alten- und Pflegewohnheims. Zu diesem Zweck wurde mit Beschluss vom 27. Mai 1999 (Rechtskraft am 01. Juli 1999) ein Teilbereich aus dem Sanierungsgebiet entlassen und an einen Investor am 10. Juni 1999 verkauft.

Eine Auswirkung auf die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung in diesem Bereich ist dadurch bedingt gegeben, obwohl anzunehmen ist, dass dieser Bebauungsplan auch ohne die Sanierung aufgestellt worden wäre. Denn Voraussetzung für die Entwicklung dieses Bebauungsplans war der Grunderwerb des Anwesens Speyerer Straße 4 und dessen Abbruch im Rahmen der Sanierung. Erst dadurch konnte das rückwärtige Gelände überplant und zur Bebauung erschlossen werden. Bis zum Weiterverkauf dieses Grundstücks an einen Investor wurde diese Fläche als öffentlicher Parkplatz genutzt. Zur Erhaltung der Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Speyerer Straße und Landauer Straße wurden deshalb in Abteilung II des Grundbuchs Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) zugunsten der jeweiligen Eigentümer eingetragen.

Der Aufstellungsbeschluss „Morschwiesen“ vom 20.06.2002 wurde nicht weiter verfolgt.

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	<p>Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt 2 Einzelgebäude unter Schutz gestellt und im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Rhein-Pfalz-Kreis nachgewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Landauer Straße 2</li><li>• St.-Klara-Straße 14 – Bann- oder Morschmühle</li></ul> <p>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>4)</sup> entnommen werden:</p>

*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 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. Im Sanierungsgebiet von Dudenhofen sind in den Bodenrichtwerten keine diesbezüglichen Angaben enthalten. Eine signifikante Wertrelevanz ist deshalb hierbei nicht anzunehmen. Diese ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.Bsp. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier somit aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. § 34 BauGB). Aufgabe der Wertermittlung war es u. a. für Grundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Ausnutzung gemeinsame Zonen zu bilden.

In Kapitel 5 auf Seite 53 des Gutachtens 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 Dudenhofen die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge ist in der Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes auch keine Geschossflächenzahl angegeben.

---

<sup>4</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.

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>5)</sup>:

Allgemein **20.12.2012** - Der Stichtag gilt sowohl für die Bestimmung der Anfangswerte 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.

#### 3.2 Für die Qualitätsbemessung:

##### 3.2.1 Anfangswerte

Es gilt hier der **Stichtag 27.10.1986** Gemeinderatsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ortsmittelpunkt von Dudenhofen. (siehe Kapitel 4.1.1 auf Seite 51) dies ist der früheste, dem Gutachterausschuss bekannte Zeitpunkt in dem die Absicht eine Sanierung durchzuführen in der Öffentlichkeit bekannt wurde.

##### 3.2.2 Endwerte

**Stichtag 20.12.2012** – Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses durch Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

##### 3.2.3 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 „Nov. 1988“ nicht eingefroren werden, soweit auch ohne Sanierung sich eine Verkürzung der Bauernwartung eingestellt hätte. Risthaus<sup>6)</sup> führt dazu folgendes aus (Zitat Anfang):

<sup>5)</sup> Vgl. STROTKAMP/SPRENGNETTER in [1]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/4/1.

*„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>7)</sup>.*

*Diese Auffassung ist von SEELE in einem Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in einem Entwicklungsbereich vertreten und vom Landgericht Kiel<sup>8)</sup> bestätigt worden<sup>9)</sup>*

*KLEIBER<sup>10)</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>11)</sup>*

<sup>6)</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>7)</sup> In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP. 1993, S. 17.

<sup>8)</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>9)</sup> Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

<sup>10)</sup> KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

<sup>11)</sup> Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30.07.1984 – Nr. 14 N 83 A.857, zitiert in LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15f.

*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." (Zitat Ende)*

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.

### 3.2.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Sanierungsunbeeinflusster  
Zustand

Der ursprüngliche Straßenausbau entsprach weitgehend den zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen, eine Erneuerung war nicht dringend erforderlich. Der in den Anfangswerten enthaltene Wertanteil für die Erschließung (mehr oder weniger) ist auf den Wertanteil des Straßenlandes und den Wertanteil für die Ver- und Entsorgungsanlagen<sup>12)</sup> begrenzt. Insoweit waren die (baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.

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 abgabenfrei, 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

Durch die Sanierung wurden einige Straßen im Sanierungsgebiet neu ausgebaut oder umgestaltet und mit Infrastruktureinrichtungen versehen. Außerdem wurden noch neue Parkplätze im Gebiet selbst geschaffen.

<sup>12)</sup> Nach § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB dürfen nur die Wertsteigerungen von hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB in den Ausgleichsbetrag einfließen; Anlagen nach § 127 Abs. 4 BauGB (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen) sind durch Beiträge zu refinanzieren.

**Diesbezüglich dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 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>13</sup>).**

Im Bereich von Sanierungsbebauungsplänen kann ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebauungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 3 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.

**Im Sanierungsgebiet von Dudenhofen ist zwar der Bebauungsplan „Untere Mühlstraße“ sanierungsbedingt aufgestellt worden, jedoch sind keine diesbezüglichen Wertvorteile durch ersparte Kostenerstattungsbeträge (§ 135 a Abs. 3 BauGB) entstanden. Das heißt, die zonalen Endwertgrundstücke sind (fiktiv) als beitrags- und abgabefrei zu bewerten.**

**Die trifft auch auf die Flächen im Sanierungsgebiet zu, die sich Bereich des Bebauungsplans „Am Hainbach“ befinden und die auch schon vorher nach § 34 BauGB zu beurteilen waren.**

Siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 2.2 ab Seite 26 betreffend der Behandlung von Umlegungen in Sanierungsgebieten.

### 3.2.5 Entwicklungszustand:

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 20.12.2012 zu ermitteln, wobei <b>sowohl der Entwicklungszustand als auch die allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch</b>
--------------	---

<sup>13</sup> Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaurkosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

**durchgeführt worden wäre.** Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den Anfangswert auf den 27.10.1986 – Gemeinderatsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ortsmittelpunkt von Dudenhofen (vgl. Seite 51, Kap. 4.1.1).

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 tatsächliche 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.

### 3.2.6 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 ausgelegt 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

#### 3.4 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 (**Anfangswert**), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (**Endwert**).

### 3.5 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 Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (**Vergleichswertverfahren** durch Preisvergleich gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte**<sup>14</sup>) zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV)

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung<sup>15</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 nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen<sup>16</sup>) Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen<sup>17</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.

#### 3.5.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

#### Vorbemerkungen

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1,2 BauGB i. V. m. §16 Abs. 1 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfah-

<sup>14</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>15</sup> BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

<sup>16</sup> BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

<sup>17</sup> Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

ren 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<sup>18)</sup>

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

### 3.5.1.1 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 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. Auch diese Vorschrift hilft nicht immer weiter, da oftmals Vergleichsgebiete fehlen, 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>19)</sup>. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbe-

<sup>18)</sup> Vgl. diesbezüglich die Anforderungen an ein Wertermittlungsverfahren in [2], Kap. 8.9.1

<sup>19)</sup> Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i. d. R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

bauter 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>20)</sup> im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

Als Vergleichsgrundstücke für die Endwertermittlung kommen zum Beispiel Kaufpreise in Betracht, die für 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 noch Ausgleichsbeträge zu erheben sind, wenn im Kaufpreis noch nicht alle sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen berücksichtigt worden sind.

### 3.5.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz<sup>21)</sup>, dass auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangswerts bzw. sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Endwerts ausgewertet werden.

Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“ (§§ 21 - 23 ImmoWertV) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell lautet folgendermaßen:

$$SW = k \times (BW + SW_{\text{Geb}}) + boG$$

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

BW = Bodenwert

SW<sub>Geb</sub> = Sachwert der baulichen Anlagen

boG = besondere objektspezifische Gegebenheiten

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

$$KP = k \times (BW + SW_{\text{Geb}}) + boG$$

$$\Rightarrow BW = \frac{KP - boG}{k} - SW_{\text{Geb}}$$

<sup>20)</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

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

Insbesondere wenn der Bodenwertanteil am Kaufpreis unter 50 % liegt, ist auch dieses Verfahren besonders fehleranfällig (Auswerteverfahren wird zum Residualwertverfahren) bzw. das Ergebnis weist hohe Ungenauigkeiten auf, die zusätzlich zu der oben dargestellten Fehleranfälligkeit treten ( $W = E - A$ ). Aufgrund der Fehleranfälligkeit ist das jeweilige Verfahrensergebnis mit einem geringeren Gewicht in die Ableitung der Anfangs- und Endwerte einzuführen. Das Gewicht ist umso geringer anzusetzen, desto größer der Wertanteil der baulichen Anlagen am Kaufpreis ist.

### 3.5.2 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<sup>22</sup>).

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

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

zur Anwendung

#### 3.5.2.1 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 gegliedert 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

<sup>22</sup> Anders als das in § 154 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB normierte Verfahren „sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert – Anfangswert“; die diesbezügliche ungünstige Fehlerfortpflanzung ist in dem Beispiel in Abschnitt 4.2.1 des vorliegenden Gutachtens in Form einer „Fehlerabschätzung“ dargestellt.

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 Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)<sup>23</sup>).

Deshalb erhalten diese sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte den Zusatz „A“ (Anfangswert), 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 „A“ weist lediglich darauf hin, dass die diesbezüglich gekennzeichneten Bodenrichtwerte keinerlei sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten.

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben wird, sind die Bodenrichtwerte 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 „E“ (Endwert), ohne jedoch Endwerte zu sein<sup>24</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 „A“ und „E“ 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 die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte<sup>25</sup>) – getrennt nach den jeweiligen Grund-

---

<sup>23</sup> Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

<sup>24</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>25</sup> Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

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

**3.5.2.2 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>§ 23 WertV 1972</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)	0 - 10 %
	-(Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenzausgleich)	0 - 5%
4) Lage des Grundstücks	<b>Lagevorteil</b> (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	<b>Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen</b> -Ergänzung der Infrastruktur	0 - 2%
	(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 Komponenten-

verfahren 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 gesetzlich 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 in Abschnitt 4.3.1 beschriebenen 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 herge-

stellt, 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 abgeschöpft werden, ist der Grundstücksmarkt darauf zu untersuchen, inwieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken.

Im Urteil des BVerwG vom 21.01.2005 – 4 B 1.05 – 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 Ausbaubeträge 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 Ausbaubeträge zu einer Wertsteigerung des Grundstücks in entsprechender Höhe führen (so im Ergebnis Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 28 WertV Rn. 46). Insoweit müssen jedoch die tatsächlichen Umstände, die Rückschluss von fiktiven Ausbaubeträgen 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 Ausbaubeträgen 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 Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden<sup>26</sup>). Die durch die sanierungsbedingte Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

#### Wiederkehrende Beiträge

Die Gemeinde Dudenhofen hat zum 22.06.2011 eine „*Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Dudenhofen*“ erlassen.

- Dieses Thema ist in der Arbeitshilfe „**Der Ausgleichsbetrag**“ - *Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten* - unter Abschnitt 8.2.1.3 ausführlich abgehandelt.
- Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz eines Ausbavorteils durch Kapitalisierung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträgen zu verzichten, weil sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht bildet bzw. zumindest der diesbezügliche Beweis nicht zu erbringen ist. Es verbleibt aber auf jeden Fall der Lagevorteil aus der Neugestaltung der Erschließungsanlagen.

#### Lagevorteile

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten<sup>27</sup>) erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Diese Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Sanierungsgebietes von Dudenhofen nur bedingt vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde Dudenhofen, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachterausschusses nie erhoben. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Sanierungsgebietes von

<sup>26</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>27</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.

Dudenhofen überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind Lagevorteile zwar vorhanden, können aber anhand fehlender Mieten diesbezüglich nicht quantifiziert werden. **Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass der Einfluss der Lagevorteile die durch die Sanierung erzeugt wurden, nicht durch Schätzung der Mieten, mit ausreichender Genauigkeit ermittelt werden kann. 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.**

### 3.5.2.3 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 Seite 48 Abbildung 17: 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 Seite 47 Abbildung 16: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

Jeder Rahmen ist wiederum in die **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, Gemengelage, 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 / Bodenstein wurde anhand von überregional ausgewertetem Vergleichsmaterial aufgestellt. Als Vergleichsmaterial dienten die Daten aus Niedersachsen sowie Daten aus weitere Umfragen in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

**Der Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat 1988 und in den Folgejahren durch Auswertung von Stichproben nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Kanngieser / Bodenstein 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 **Misstände** 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- u. modernisierungs- bedürftig	instandsetzungs- und modernisierungs- bedürftig	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungs- bedürftig	grundlegend instandsetzungs- u. modernisierungs- u. Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	sehr starker 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 ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
(3) <b>Nutzung, Verdichtung, Gemengelage</b>	funktionsgerecht	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung u. störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbaubestand	übermäßige Verdichtung	unzumutbare Verhältnisse
(4) <b>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</b>	gut	überwiegend gut	in Teilen verbesserungsbedürftig	einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Maßnahmen** 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 Modernisierung 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 Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Flächentausch, vereinfachte Umlage	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlage)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlage)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlage)
(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 u. Maß der baul. Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Veränderung hinsichtlich Art u. Maß der baul. Nutzung und Umsetzung von Betrieben	umfassende Umnutzung
(4) <b>Umfeld, Verkehr, Infrastruktur</b>	keine Maßnahmen	einzelne kleinere Maßnahmen	einzelne Ergänzung	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

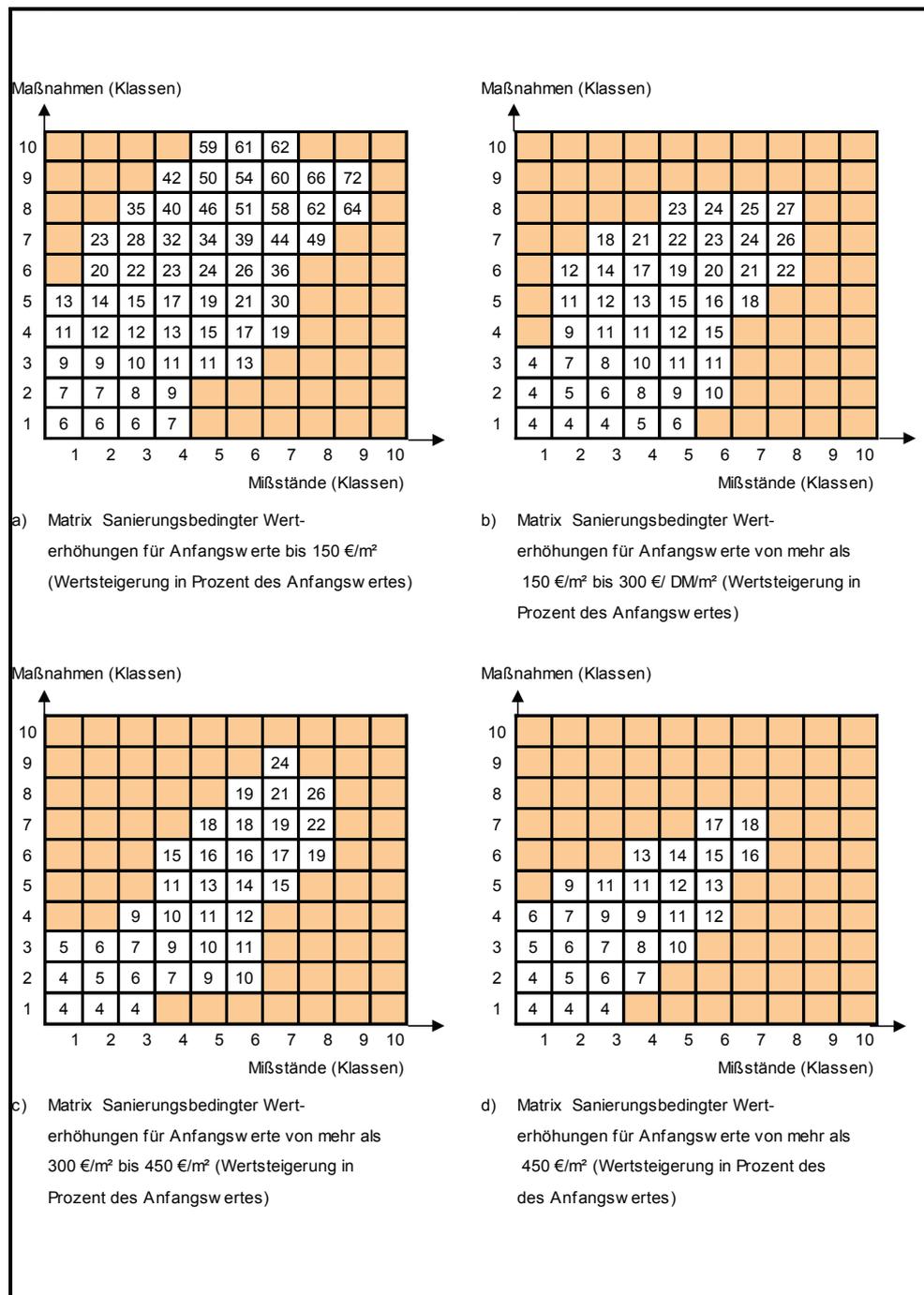


Abbildung 17: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

### 3.5.3 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 <sub>1</sub>	p <sub>1</sub>	$\frac{W_1 \times p_1 + W_2 \times p_2 + W_3 \times p_3 + W_4 \times p_4 + W_5 \times p_5}{(p_1 + p_2 + p_3 + p_4 + p_5)}$
W <sub>2</sub>	p <sub>2</sub>	
W <sub>3</sub>	p <sub>3</sub>	
W <sub>4</sub>	p <sub>4</sub>	
W <sub>5</sub>	p <sub>5</sub>	

Tabelle 2: Ermittlung des gewogenen Mittels aus den Einzelergebnissen

#### 4. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

##### Allgemein

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 Bodenpreinsniveaus 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, Grundstücksgehalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können der Tabelle 3 auf Seite 50 und der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2012 (Abbildung 18) auf Seite 51 entnommen werden.

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

Der Zusatz „sanierungsunbeeinflusst“ bedeutet, dass alle Bodenwerterhöhungen 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).

#### 4.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Gemeinde Dudenhofen

##### Zusammenstellung

Zone	1002		1003		
	Stichtag	Bodenwert	Beschreibung	Bodenwert	Beschreibung
	30.12.1990	210 DM/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	-	
	31.12.1992	270 DM/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	-	
	31.12.1994	330 DM/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	-	
	31.12.1995	360 DM/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	-	
	31.12.1997	410 DM/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	-	
	31.12.1999	400 DM/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	-	
	31.12.2001	205 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	-	
	31.12.2003	205 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	300 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-250-N
	01.01.2006	205 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	300 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-250-N
	01.01.2008	205 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-70-900-A	300 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-250-N
	01.01.2010	210 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-450-A	300 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-250-N
	01.01.2012	210 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-II-450-A	290 €/m <sup>2</sup>	B-MD-o-250-N

**Tabelle 3:** Bodenrichtwertübersicht Sanierungsgebiet "Ortskern Dudenhofen" der Gemeinde Dudenhofen

Bis zum Stichtag 01.01.2008 war der Bodenrichtwert der Zone 1002 mit der Beschreibung B-MD-o-II-70-900 dargestellt. Zum Stichtag 01.01.2010 wurde die Größe des Richtwertgrundstücks auf 450 m<sup>2</sup> reduziert und eine Anpassung des Richtwertes unter Zugrundelegung einer allgemeinen Bodenpreisentwicklung auf 210 €/m<sup>2</sup> vorgenommen.

Kartendarstellung



Abbildung 18: Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2012 (unmaßstäblich)

#### 4.1.1 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 Immobilienwertermittlungsver-

---

Qualitätsstichtag	<p>ordnung (ImmoWertV) im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:</p> <p><b>27.10.1986</b> Gemeinderatsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ortsmittelpunkt von Dudenhofen.</p>
Preisverhältnisse	<p>Im Jahr 1986 hat die Gemeinde Dudenhofen den Beschluss gefasst eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Ortsmittelpunkt einzuleiten. Mit den nachfolgenden Presseberichten vom selben Jahr (Oktober 1986) konnte die Öffentlichkeit erstmals mit hinreichender Sicherheit Kenntnis davon erlangen, dass die Gemeinde Dudenhofen beabsichtigt im Ortskern ein Sanierungsverfahren durchzuführen. Dies ist anzunehmen, obwohl die Veröffentlichung des Beschlusses vom 10.03.1988 über die vorbereitenden Untersuchungen erst am 17.03.1988 erfolgte.</p> <p>Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Planungsgemeinschaft WERKS aus Kaiserslautern beauftragt.</p> <p>Auf diesen <b>Qualitätsstichtag</b> wird aber <b>nur die Qualität</b> (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren <b>rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten</b> (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV).</p> <p>Nach der Bewertungsliteratur gibt es keinen „Ausschluss aus der <b>konjunkturellen Weiterentwicklung</b> (d.h. Einfrieren des Entwicklungszustands)“. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist zum <b>Wertermittlungsstichtag</b> 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.</p> <p>Hinsichtlich der <b>Preisverhältnisse</b> ist auf den <b>Zeitpunkt der Wertermittlung</b> selbst abzustellen.</p> <p>Den Anfangswert der Grundstücke ebenfalls auf den Qualitätsstichtag zu ermitteln und fortzuschreiben wird aufgrund des langen Zeitraumes des Sanierungsverfahrens für bedenklich erachtet.</p> <p>Da über die Jahre stetig <b>Qualitätsverbesserungen</b> sowohl der <b>Bodenrichtwerte</b> als auch der <b>Zonen</b> erreicht wurden (siehe hierzu auch Kap. 4, Seite 49 ) und Bedenken einer <b>Fortschreibung</b> (über 25 Jahre) der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) <b>Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2012 als Ausgangswerte</b> zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.</p>

---

## 5. Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte

Vorbemerkung	<p>Den früheren „Grundwerten“ nach § 3 Ausgleichsbetragsverordnung entsprechen nunmehr die „<b>Besonderen Bodenrichtwerte</b>“ i. S. § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB (vgl. Kap. 3.5.2.1).</p> <p>Bei der Einzelwertermittlung (grundstücksspezifisch) sind etwa vorhandene individuelle Wertmerkmale durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.</p> <p>Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „<b>Besonderen Bodenrichtwerte</b>“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste <b>Anfangswerte</b>) zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2012 die im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2012) festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) <b>Bodenrichtwerte</b> (vgl. Kap. 4.1 Seite 50) zugrunde.</p> <p>Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der allgemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvorschriften, wurden entsprechend berücksichtigt wobei die Bodenrichtwerte vom 01.01.2012 als Ausgangswerte für die weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags zum 20.12.2012 ohne Veränderung und Extrapolation angehalten wurden.</p>
Bodenrichtwerte (s.S. 50 Abbildung 18)	<p>Die „<b>Besonderen Bodenrichtwerte</b>“ (für <u>zonale</u> Anfangs- und Endwerte) erfordern eine <b>Verfeinerung</b> (Zonung wie Richtwert) der Bodenrichtwertzonen, soweit diese innerhalb des Sanierungsgebietes "Ortskern Dudenhofen" der Gemeinde liegen.</p> <p>Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum <u>Qualitätsstichtag</u>, 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 <u>Wertzonen</u> in Kapitel 5.2 Seite 58 (Abbildung 19) insgesamt bestimmt.</p> <p>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.</p>
Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände	<p>Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche.</p>

### **Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ**

Der Ortskern von Dudenhofen ist überwiegend in Haus- Hofbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie ein- bis zweigeschossiger Wohnhäuser bebaut. Lediglich einzelne Gebäude um den Kernbereich (z. Bsp. Rathaus, Gemeindezentrum und Einkaufsmarkt) weichen ab. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur im Kernbereich von Dudenhofen ist von einer Relevanz der GFZ nicht auszugehen, zumal aus dem Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre auch keine diesbezügliche Abhängigkeit erkennbar war. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge war auch in der Vergangenheit und ist auch in der aktuellen Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes keine Geschossflächenzahl angegeben.

### **Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche**

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Tiefe nachgewiesen. Für Dudenhofen selbst waren Grundstückstiefen in der Vergangenheit in den Bodenrichtwerten angegeben. Diese Angabe wurde jedoch, aufgrund aus dem Marktverhalten nicht erkennbarer Marktrelevanz, aus der Bodenrichtwertbeschreibung wieder entfernt. Entsprechende Anpassungen erfolgen somit nicht.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Bad Dürkheim und der Stadt Neustadt hat im Jahre 2003 den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert bei wohnbaulich genutzten Grundstücken untersucht und eine Abhängigkeit von Grundstücksgröße und relativem Bodenwert festgestellt. Als Ergebnis wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Diese Umrechnungskoeffizienten sind in den Marktdaten für den Bereich des Landkreises Bad Dürkheim und der Stadt Neustadt a.d.Wstr. veröffentlicht. Sie stimmen mit den Untersuchungen anderer Rheinland-Pfälzischer Geschäftsstellen sehr gut überein (siehe Landesgrundstücksmarktbericht 2011, Kapitel 6.5.2, Seite 159). Da für den Rheinpfalz-Bereich keine eigenen Auswertungen vorliegen, werden diese Umrechnungskoeffizienten in diesem Gutachten zur Anpassung unterschiedlicher Grundstücksgrößen verwendet.

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (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 ermitteln die Gutachter 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 20.12.2012 wie folgt:

### 5.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen im Sanierungsgebiet

<b>Zone:</b>	1002	1003
<b>Stichtag:</b>	01.01.2012	01.01.2012
<b>Bodenrichtwert<sup>28)</sup>:</b>	A 210 €/m <sup>2</sup>	A 290 €/m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land	Baureifes Land
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Mischgebiet Dorfgebiet (MD)	Mischgebiet Dorfgebiet(MD)
<b>Bauweise:</b>	offene Bauweise	offene Bauweise
<b>Anzahl der Vollgeschosse:</b>	nicht angegeben	nicht angegeben
<b>Grundstücksfläche:</b>	450 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückstiefe:</b>	nicht angegeben	nicht angegeben
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei	
<b>Anpassung an den Bewertungsstichtag:</b>	ohne	ohne
<b>Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert zum Stichtag 20.12.2012:</b>	<b>A 210 €/m<sup>2</sup></b>	<b>A 290 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>28)</sup> Der Zusatz „A“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese **nicht** als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteinflüsse – 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 Werteinflüsse, 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.

**Anpassung an Stichtag**

Eine allgemeine Steigerung der Bodenwerte für den Zeitraum 01.01.2012 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.12.2012, ist für den Bereich der Gemeinde Dudenhofen nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird als "Besonderer Bodenrichtwert" zum Stichtag jeweils der o.g. Bodenrichtwert angehalten.

**5.2 Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen**

## Neuzonierung allgemein

Der Gutachterausschuss hat, wie in Kapitel 5 beschrieben, 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**, eine Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen vorgenommen.

## Neuzonierung Dudenhofen

Als Grundlage für die Abrechnung nach § 154 Abs. 2 BauGB wurde für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet "Ortskern Dudenhofen" ein zweizügiges Verfahren gewählt. Es besteht aus einem zonalen Gutachten (GU 40011058/2012) und grundstücksbezogenen Einzelgutachten, die auf dem zonalen Gutachten basieren.

Der Ausgleichsbetrag wird aus der Differenz zwischen dem sanierungsbeeinflussten Endwert und dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert ermittelt. Die zur Ableitung dieser Werte entwickelten Verfahren sind im Gutachten unter den Nrn. 3.5 ff grundsätzlich beschrieben.

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 (Seite 39 Nr. 3.5.2.1), das Komponentenverfahren (Seite 41 Nr. 3.5.2.2) und das Modell Niedersachsen (Seite 45 Nr. 3.5.2.3) 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 weitgehend übereinstimmen."*

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

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 Grundstücksverbesserungen 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.

Die **Neuzonierung** ist der nachfolgenden **Kartendarstellung** - Abbildung 19 - zu entnehmen. Die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte der neuen Zonen erfolgt in Abschnitt 6.4 auf Seite 62.



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

### 6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

#### Vorbemerkungen

Geeignete<sup>29)</sup> (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichspreise unbebauter und 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 Vergleichspreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus den Vergleichspreisen 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 ab 2000 bis zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2012 (siehe Nr. 5.1 Seite 55) konnten für **unbebaute** Grundstücke insgesamt nur **1 Kauffall** für die Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten Bodenwerten selektiert werden. Hierbei handelt es sich um einen Verkaufsfall einer kleinen Fläche im Jahr 2010 zum Bodenrichtwert im Bereich der Zone 1002-6.

Dieser Kauffall wird deshalb bei Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Anfangswertes nicht berücksichtigt.

##### Zusammenstellung

<b>Zone</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Vergleichspreis</b>
1002-6	1	205 €/m <sup>2</sup>

**Tabelle 4:** Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert

#### 6.1.2 Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet

Für den Zeitraum von 2000 bis zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2012 konnten **5 Kauffälle** für die Ermittlung von sanierungsunbeeinflussten Bodenwerten aus der Kaufpreissammlung selektiert werden. Nach erster Sichtung auf Eignung wurden **2 Kauffälle** in der Zone 1002-6 für die weitere Auswertung herangezogen.

Bei den restlichen Kauffällen war jeweils die Gemeinde Dudenhofen beteiligt, wobei die Verkäufe aufgrund vorangegangener Gutachten

<sup>29)</sup> § 15 Abs. 1 ImmoWertV

unter Berücksichtigung des jeweiligen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwertes erfolgten.

In einem ersten Schritt werden nachfolgend aus diesen Kaufpreisen mit der Formel des Sachwertverfahrens<sup>30</sup>) der vorläufige – d. h. der nicht marktangepasste – Sachwert **zum Kauffalldatum** ermittelt. In diese Berechnung werden die bekannten Größen, wie die Grundstücksfläche, das (evtl. fiktive) Baujahr, die Bruttogrundfläche und der jeweilige Baupreisindex eingeführt. Die Angaben für die Normalherstellungskosten (NHK 2000), die Baunebenkosten, den Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie die Gesamtnutzungsdauer des Bauwerks werden der einschlägigen Literatur entnommen und sachverständig auf den Einzelfall angepasst.

Da der vorläufige – nicht marktangepasste – Sachwert notwendig ist, um den Marktanpassungsfaktor zu bestimmen, der vorläufige Sachwert aber aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert besteht und der Bodenwert gerade das gesuchte Marktdatum ist, kann die Bewertungsaufgabe nur iterativ gelöst werden. Dazu wird der vorläufige Sachwert im ersten Schritt aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenrichtwert ermittelt. Damit kann ein vorläufiger Sachwertfaktor bestimmt werden (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2009, Kapitel 12 (Anhang), Abschnitt 4).

Da die Sachwertfaktoren-Tabelle (vgl. Abschnitt 12, Anhang 4.1 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2009) für die speziellen vorläufigen Sachwerte keine Angaben mehr enthält (Randbereich der Auswertung ohne ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen), wurden die Sachwertfaktoren ausgehend vom letzten Tabellenwert in freier Schätzung ermittelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren durch das örtliche durchschnittliche Bodenpreisniveau und **nicht** vom konkreten Bodenwert des Wertermittlungsobjekts bestimmt werden. Denn das den Sachwertfaktoren zugeordnete Bodenwertniveau ist ein Maß für die Lage des Bewertungsobjektes; die Lage wird aber nicht allein vom Bewertungsobjekt, sondern von der gesamten Nachbarschaft geprägt.

Mit diesem Sachwertfaktor wird in einem ersten Schritt der vorläufige Bodenwert<sup>31</sup>) berechnet (Kaufpreis / Marktanpassungsfaktor – Gebäudewert einschl. Wert der Nebenanlagen und Baunebenkosten). In ggf. mehreren Iterationen wird mit dem vorläufigen Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) und Gebäudewert ein verbesserter vorl. Sachwert berechnet, der erneut marktangepasst zu einem verbesserten Bodenwert führt

---

<sup>30</sup> Vgl. Ausführungen in Abschnitt 4.2.1.2

<sup>31</sup> Das Adjektiv „vorläufig“ drückt hier aus, dass der vorläufige Bodenwert durch weitere Iterationen verbessert wird.

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden wie die sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken an den Wertermittlungsstichtag 20.12.2012 angepasst. Das um die Ausreißer bereinigte gewogene Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus den Kauffällen der jeweiligen neu gebildeten Zone (siehe Seite 58, Abbildung 19) ist in der Berechnung in **Anlage 9** aufgeführt.

Zusammenstellung

<b>Zone</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Vergleichspreis</b>
1002-6	2	215,53 €/m <sup>2</sup>

**Tabelle 5:** Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von bebauten Grundstücken zum Anfangswert

Wertung

Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 3.5.2. Unmittelbarer Preisvergleich Vergleichskaufpreisverfahren Teil 1 – zonalen Gutachten, dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen **bebauter** Grundstücke abzuleiten, **ungenauer** als die Ableitung aus Kaufpreisen **unbebauter** Grundstücke ist. Das **Ergebnis** wird deshalb nur mit **geringem Gewicht** bei der **Mittelbildung** berücksichtigt

## 6.2 Bodenrichtwertverfahren<sup>32)</sup>

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2012 bezieht, mit dem Vergleichsverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2012 zu ermitteln.

Die zonalen Anfangswerte der Zonen 1002 - 1015 wurden bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2012 festgelegt.

zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der **zonalen Anfangswerte** nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 20.12.2012 erfolgt in der **Anlage 3**.

## 6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Bodenrichtwertverfahren nach **Anlage 3** und dem Vergleichspreisverfahren nach **Nr. 6.1 - Anlage 6** - ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Gewichtung

Aufgrund der großen **Ungenauigkeit des Vergleichspreisverfahrens** (siehe Ausführungen hierzu in Nr. 3.5.1) wurde die Gewichtung wie folgt vorgenommen:

In diesem Verfahren liegt nur in einer Zone ein **Vergleichspreis** aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke vor. Dieser wird bei der Mittelbildung mit dem **Gewicht 2** und das Ergebnis des **Bodenrichtwertver-**

<sup>32)</sup> Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 4.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren) Teil 1 – zonalen Gutachten).

fahrens mit dem **Gewicht 8** berücksichtigt.

#### 6.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Zone	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen unbauter Grundstücke	Gewicht	Anfangswert aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung
1002-1	205,80 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	205,80 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 600
1002-2	210,00 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	210,00 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 250
1002-3	207,90 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	207,90 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 500
1002-4	214,20 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	214,20 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 350
1002-5	226,80 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	226,80 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 113
1002-6	220,50 €/m <sup>2</sup>	8	-	0	215,53 €/m <sup>2</sup>	2	219,51 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 450
1002-7	226,80 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	226,80 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 600
1002-8	193,20 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	193,20 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 650
1002-9	205,80 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	205,80 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 600
1002-10	172,20 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	172,20 €/m <sup>2</sup>	B – MI – o – I – 1000
1002-11	201,60 €/m <sup>2</sup>	1	-	0	-	0	201,60 €/m <sup>2</sup>	B – MD – o – II – 700

Tabelle 6: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 20.12.2012

Anfangswerte

Diese Anfangswerte (gewichtet) zum Stichtag 20.12.2012 bilden nach Abschnitt 5 Seite 53 die Grundlage für die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte zum Stichtag der Aufhebung der Sanierung (20.12.2012).

### 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 ab 2000 bis zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2012 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet keine Kaufpreise selektiert werden (Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses).

#### 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 3.5.2.3) erfolgt in **Anlage 4**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 7 dargestellt.

**Tabelle Niedersachsenmodell**

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				
1002-1	205,80 €/m <sup>2</sup>	3	0	0	0	4	0	0	0	0,75	1	3,00%	211,97 €/m <sup>2</sup>
1002-2	210,00 €/m <sup>2</sup>	8	0	0	5	9	0	0	5	3,25	3,5	9,75%	230,48 €/m <sup>2</sup>
1002-3	207,90 €/m <sup>2</sup>	8	0	1	6	9	0	1	6	3,75	4	11,00%	230,77 €/m <sup>2</sup>
1002-4	214,20 €/m <sup>2</sup>	5	0	0	6	5	0	0	6	2,75	2,75	7,25%	229,73 €/m <sup>2</sup>
1002-5	226,80 €/m <sup>2</sup>	3	0	0	1	3	0	0	1	1	1	4,00%	235,87 €/m <sup>2</sup>
1002-6	219,51 €/m <sup>2</sup>	0	1	0	0	0	1	0	0	0,25	0,25	1,00%	221,71 €/m <sup>2</sup>
1002-7	226,80 €/m <sup>2</sup>	4	0	2	6	5	0	2	6	3	3,25	8,75%	246,65 €/m <sup>2</sup>
1002-8	193,20 €/m <sup>2</sup>	0	1	0	1	0	1	0	1	0,5	0,5	2,00%	197,06 €/m <sup>2</sup>
1002-9	205,80 €/m <sup>2</sup>	0	1	0	1	0	1	0	1	0,5	0,5	2,00%	209,92 €/m <sup>2</sup>
1002-10	172,20 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	172,20 €/m <sup>2</sup>
1002-11	201,60 €/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	201,60 €/m <sup>2</sup>

**Tabelle 7:** Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 20.12.2012 nach dem Modell Niedersachsen.

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

Komponentenverfahren Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Komponentenverfahren (vgl. Kapitel 3.5.2.2) erfolgt in **Anlage 5**. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Zone	sanierungs- unbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren				sanierungs- beeinflusster Bodenwert
		fiktive Ausbaubeiträge	Erschließungs- vorteil	Lagevorteil und Sanierungsvorteil		
				in %	in €/m <sup>2</sup>	
1002-1	205,80 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	1,00%	10,29 €/m <sup>2</sup>	216,09 €/m <sup>2</sup>
1002-2	210,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	2,00%	21,00 €/m <sup>2</sup>	231,00 €/m <sup>2</sup>
1002-3	207,90 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	2,00%	20,79 €/m <sup>2</sup>	228,69 €/m <sup>2</sup>
1002-4	214,20 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	2,00%	14,99 €/m <sup>2</sup>	229,19 €/m <sup>2</sup>
1002-5	226,80 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	2,00%	9,07 €/m <sup>2</sup>	235,87 €/m <sup>2</sup>
1002-6	219,51 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	1,00%	2,20 €/m <sup>2</sup>	221,71 €/m <sup>2</sup>
1002-7	226,80 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	2,00%	18,14 €/m <sup>2</sup>	244,94 €/m <sup>2</sup>
1002-8	193,20 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	1,00%	3,86 €/m <sup>2</sup>	197,06 €/m <sup>2</sup>
1002-9	205,80 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	1,00%	4,12 €/m <sup>2</sup>	209,92 €/m <sup>2</sup>
1002-10	172,20 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	172,20 €/m <sup>2</sup>
1002-11	201,60 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 €/m <sup>2</sup>	201,60 €/m <sup>2</sup>

**Tabelle 8:** Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 20.12.2012 nach dem Komponentenverfahren

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

Verfahren Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“<sup>33</sup>) Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [7] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.

<sup>33</sup> Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da Dudenhofen weder überwiegend ländlichen noch mit großstädtischen Grundstücksmärkten vergleichbar ist. Vielmehr ist Dudenhofen im mittleren Marktsegment angeordnet, der dem rheinland-pfälzischen Durchschnittsmarkt hinreichend entspricht.

Der Endwert wird aus den Ergebnissen der durchgeführten Komponentenmethode des Modells Niedersachsen und des Vergleichskaufpreisverfahrens gebildet. Außer beim Vergleichskaufpreisverfahren werden üblicherweise die qualitativen und quantitativen Wertfortschreibungen aus Marktdaten (vgl. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus ersparten rentierlichen Erschließungs- und Ausbaubeiträgen und das Modell Niedersachsen) und aufgrund der Marktkenntnis und Erfahrung des Gutachterausschusses angesetzt.

#### Gewichtung

Im vorliegenden Falle lagen etliche Grundstücksverkäufe zum Neuordnungswert vor, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren für bestimmte Zone 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. Zusätzlich wurden die tatsächlich gezahlten Ablösebeträge berücksichtigt.

Für die Anwendung des Modells Niedersachsen liegen Daten vor, die auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“<sup>2)</sup> 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. Eine weitere Anpassung wegen örtlicher Besonderheiten ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht angebracht, da Dudenhofen 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 Dudenhofen im mittleren bis gehobenen 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 Gesamtmittebildung 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, wie auch der rentierliche Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen, da Dudenhofen im Jahr 2011 wiederkehrende Beiträge eingeführt hat. Hier ist lediglich die Lageverbesserung durch den Neuausbau der Anliegerstraßen zu berücksichtigen. Daher sind die Ergebnisse aus diesem Verfahren im Vergleich zum Ergebnis aus dem Modell Niedersachsen unsicherer. Der Gutachterausschuss misst dem Verfahren in der Gesamtsicht nur ein Gewicht von **30 %** bei.

Sanierungsbeeinflusste Vergleichspreise für bebaute und unbebaute Grundstücke als auch Ablöseverträge liegen nicht vor. Diese zeigen normalerweise das unmittelbare Marktverhalten auf.

Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 9 abgebildet.

Zone	Sanierungs-unbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Endwert nach dem Komponentenverfahren	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen unbebauter Grundstücke	Gewicht	Endwert aus Kaufverträgen bebauter Grundstücke	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert	Ausgleichsbetrag vorläufig	Gewicht	Ablösebetrag	Gewicht	Ausgleichsbetrag
1002-1	205,80 €/m <sup>2</sup>	211,97 €/m <sup>2</sup>	7	216,09 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	213,21 €/m <sup>2</sup>	7,41 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	7,40 €/m <sup>2</sup>
1002-2	210,00 €/m <sup>2</sup>	230,48 €/m <sup>2</sup>	7	231,00 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	230,64 €/m <sup>2</sup>	20,64 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	20,60 €/m <sup>2</sup>
1002-3	207,90 €/m <sup>2</sup>	230,77 €/m <sup>2</sup>	7	228,69 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	230,15 €/m <sup>2</sup>	22,25 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	22,20 €/m <sup>2</sup>
1002-4	214,20 €/m <sup>2</sup>	229,73 €/m <sup>2</sup>	7	229,19 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	229,57 €/m <sup>2</sup>	15,37 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	15,30 €/m <sup>2</sup>
1002-5	226,80 €/m <sup>2</sup>	235,87 €/m <sup>2</sup>	7	235,87 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	235,87 €/m <sup>2</sup>	9,07 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	9,00 €/m <sup>2</sup>
1002-6	219,51 €/m <sup>2</sup>	221,71 €/m <sup>2</sup>	7	221,71 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	221,71 €/m <sup>2</sup>	2,20 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	2,20 €/m <sup>2</sup>
1002-7	226,80 €/m <sup>2</sup>	246,65 €/m <sup>2</sup>	7	244,94 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	246,14 €/m <sup>2</sup>	19,34 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	19,30 €/m <sup>2</sup>
1002-8	193,20 €/m <sup>2</sup>	197,06 €/m <sup>2</sup>	7	197,06 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	197,06 €/m <sup>2</sup>	3,86 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	3,80 €/m <sup>2</sup>
1002-9	205,80 €/m <sup>2</sup>	209,92 €/m <sup>2</sup>	7	209,92 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	209,92 €/m <sup>2</sup>	4,12 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	4,10 €/m <sup>2</sup>
1002-10	172,20 €/m <sup>2</sup>	172,20 €/m <sup>2</sup>	7	172,20 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	172,20 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	0,00 €/m <sup>2</sup>
1002-11	201,60 €/m <sup>2</sup>	201,60 €/m <sup>2</sup>	7	201,60 €/m <sup>2</sup>	3	-	-	-	-	201,60 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	-	-	-	0,00 €/m <sup>2</sup>

**Tabelle 9:** Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 20.12.2012

Der Gutachterausschuss für den Bereich Rheinpfalz hat in seiner Beratung am 20.11.2012 die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewichtetes Mittel aus dem Modell Niedersachsen und dem Komponentenverfahren als abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

22. März 2013   
  
 Klaus Theuer  
 Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses

## 8. Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften 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. IS. 2585).

**1.2 Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVB1.S.159

**2.1** Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. IS. 639).

**2.2 Baunutzungsverordnung** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauN-VO – in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 BGB1. IS. 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/                      Kommentar zum Baugesetzbuch  
Friedrich/Grauvogel/Meyer/                    Verlag W. Kohlhammer Stuttgart,  
Pohl/Roos/Schriever/                            Berlin, Köln, Mainz  
Stahnke/Vogel
- 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 Bundesanzeiger 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 Bodenstern, 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 BBauG, 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 Rheinl.-Pf.; 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  
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in Städte Hans Otto Sprengnetter baulichen Sanierungsbereichen Sprengnetter, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
- 30 Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann  
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rheinlandpfälzischen Änderungsvorschläge – rheinlandpfälzische Stellungnahme vom 15. Juni 2005 an das BMVBM
- 31 Bay. Staatsministerium  
Richtlinien zu Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 23.03.1994
- 32 Dr. Klaus Halter  
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, kommunale Steuer-Zeitschrift Heft 3, März 2007
- 33 Prof. Dr. Wilhelm Söfker  
BauGB 2007, Neues Baurecht für die Innenentwicklung, 27.02.2007
- 34 Karl-Heinz Mathony  
Workshop: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten vom 04.07.2007
- 35 Dr. Thomas Hafner / Gunther Wölflé  
Die barrierefreie Stadt für eine alternde Gesellschaft vhw FW 3/Mai - Juni 2007
- 36 Dr. Joop de Vries / Thomas Perry  
Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft, vhw FW 3/Mai - Juni 2007
- 37 Rheinland-Pfalz MdlufS  
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten 1. Auflage 2009
-