Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses,
Sitz: Remonteplatz 8, 01558 Großenhain

PF 10 01 52
01651 Meißen
Telefon: 03522/303 2191
Telefax: 03522/303 2100
Datum: 05.09.2019
Az.: 2019/140

GUTACHTEN

über die zonalen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 05.09.2019 in der Besetzung

Herr Bönisch, Vorsitzender und Gutachter
Frau Krämer, stellv. Vorsitzende und Gutachterin
Frau Ehrlich, Gutachterin

die teilgebietsbezogenen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2019 beschlossen

Zone	Anfangswerte absolut in €/m²	Wertsteigerung in %	Wertsteigerung in €/m²	Endwerte absolut in €/m²
1	195,64	6,88	13,46	209,10
2	200,02	8,62	17,24	217,26
3	189,77	8,08	15,33	205,10
4	136,74	4,39	6,00	142,74
5	168,71	7,03	11,86	180,57
6	167,68	5,13	8,60	176,28
7	157,24	12,21	19,20	176,44
8	204,62	3,23	6,61	211,23
9	161,64	5,49	8,87	170,51
10	164,38	11,93	19,61	183,99
11	169,75	8,39	14,24	183,99
12	179,15	8,52	15,26	194,41
13	140,75	3,54	4,98	145,73
14	99,64	7,42	7,39	107,03
15	156,46	4,86	7,60	164,06
16	168,78	9,01	15,21	183,99
17	168,71	6,93	11,69	180,40

Bönisch
Dipl.-Ing. (FH)
Vorsitzender und Gutachter

Krämer
Dipl.-Agr.-Ing.
stellv. Vorsitzende und Gutachterin

Ehrlich
Dipl.-Ing. (FH)
Gutachterin

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten incl. 5 Anlagen mit 24 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 3

1.1 Auftrag 3

1.2 Unterlagen und Informationen 3

1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen 4
1.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB 7
1.3.2 Begriffsbestimmungen 8
1.3.3 Begründung für die Bodenwertabschöpfung nach § 154 BauGB Abs. 1 9
1.3.4 Stichtage 10
1.3.5 Bewertung der Grundstücke entsprechend ImmoWertV 12
1.3.6 Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften 12

2 Beschreibung des Sanierungsgebietes 13

2.1 Zonierung 13

2.2 Beschreibung der Wertzonen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig 15
2.2.1 Beschreibung der Wertzone 1 15
2.2.2 Beschreibung der Wertzone 2 16
2.2.3 Beschreibung der Wertzone 3 16
2.2.4 Beschreibung der Wertzone 4 17
2.2.5 Beschreibung der Wertzone 5 18
2.2.6 Beschreibung der Wertzone 6 19
2.2.7 Beschreibung der Wertzone 7 19
2.2.8 Beschreibung der Wertzone 8 21
2.2.9 Beschreibung der Wertzone 9 21
2.2.10 Beschreibung der Wertzone 10 22
2.2.11 Beschreibung der Wertzone 11 22
2.2.12 Beschreibung der Wertzone 12 23
2.2.13 Beschreibung der Wertzone 13 23
2.2.14 Beschreibung der Wertzone 14 23
2.2.15 Beschreibung der Wertzone 15 23
2.2.16 Beschreibung der Wertzone 16 24
2.2.17 Beschreibung der Wertzone 17 24

3 Angewendete Wertermittlungsverfahren 26

3.1 Ableitung des Anfangswertes 26
3.1.1 Das Lagewertmodell 26
3.1.2 Richtwertgrundstück 28

3.2 Ableitung der sanierungsbedingten Wertsteigerung 28
3.2.1 Beschreibung der Zielbaummethode 31
3.2.2 Veränderlicher Lagewertanteil 32
3.2.3 Zustandsgruppen 33
3.2.4 Zustandsanalyse 33

4 Wertermittlung im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig 38

4.1 Ermittlung des Anfangswertes 38
4.1.1 Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig 39
4.1.1 Ableitung des Anfangswertes aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichskaufpreisen 39

4.2 Ableitung der Endwerte 39

4.3 Sanierungsbedingte Wertsteigerung für Gartenland 40

4.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung im SG „Innenstadt“ Coswig 41

5 Anlagen 42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Stadtverwaltung Coswig hat mit Schreiben vom 28.08.2018 den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Meißen mit der Erstellung des Abschlussgutachtens über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig beauftragt.

Eine Prüfung von Anrechnungstatbeständen nach § 155 Abs. 1 BauGB ist nicht Auftragsgegenstand dieser Wertermittlung.

1.2 Unterlagen und Informationen

Folgende Unterlagen wurden durch die Stadtverwaltung chronologisch zur Verfügung gestellt:

- 10.07.1991 Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen
- 26.02.1992 Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- 26.08.1992 Änderung des Satzungsbeschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- 12.07.1993 Genehmigung der Sanierungssatzung durch das Regierungspräsidium Dresden
- 15.09.1993 Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt
- 16.09.1993 In Kraft treten der Sanierungssatzung
- 26.08.1998 Richtlinie zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig
- 22.03.2000 Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes
- 27.11.2001 Richtlinie zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet
- 01.03.2003 Gutachten (Koch) über die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 BauGB im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig
- 04.11.2003 Informationsveranstaltung zum Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet
- 28.11.2007 Beschluss über die Aufhebung der Beschlüsse zu den Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig
- 28.11.2007 Fortschreibung Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- 04.12.2007 Bürgerversammlung über die Ablösung von Ausgleichbeträgen im Sanierungsgebiet
- 18.04.2012 Beschluss über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet Coswig „Innenstadt“

- 23.05.2012 Beschluss über das Absehen von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ bei Vorhaben im öffentlichen Interesse
- Beschreibung der städtebaulichen Maßnahmen in den Zonen durch die Stadtverwaltung Coswig vom 27.08.2012
- Einstufung der Zonen in den Kriterienkatalog der Struktur-Wert-Analyse durch die Stadtverwaltung vom 04.09.2012
- Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Coswig „Innenstadt“ vom 26.06.2019
- Beschluss VO/0565/19/SR vom 26.06.2019, Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“
- öffentliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im Amtsblatt am 06.07.2019

Durch die mit der Auftragsbearbeitung befassten Mitglieder und den Vorsitzenden des Gutachterausschusses erfolgte am 11.04.2012 im Beisein von 3 Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung (Frau Fitzthum-Hahn, Frau Böhm und Frau Zimmermann) eine erste Begehung des Sanierungsgebietes. Die Ortsbegehung diente einerseits der Einteilung der Wertzonen im Sanierungsgebiet, andererseits wurden im Voraus an die Stadtverwaltung herangetragene Hinweise der Eigentümer, Stadträte und der Stadtverwaltung zur aktuellen städtebaulichen Situation aufgenommen.
Am 17.04.2019 erfolgte mit den mitwirkenden Gutachtern sowie den Vertretern der Stadtverwaltung Coswig ein erneuter Rundgang durch das Sanierungsgebiet. Dabei wurden nicht nur die erreichten Sanierungsziele untersucht, sondern auch weiterhin bestehende bzw. neu entstandene städtebauliche Missstände erörtert. Im Anschluss der Besichtigung wurde die Benotung zur Feststellung der sanierungsbedingten Wertsteigerung überprüft und bei Abweichungen zum tatsächlich erreichten Zustand angepasst.

1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

Die Sanierung alter Stadtstrukturen ist eine der wichtigsten städtebaulichen Herausforderung unserer Zeit.

Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen, die den Anforderungen gerecht werden, welche dem jeweiligen Gebiet obliegen.

Die Kommune führt dazu städtebauliche Maßnahmen nach dem im Baugesetzbuch gemäß der in den §§136-161 festgeschriebenen Verfahren durch.

Durch gebiets-, nachbarschafts- und grundstücksbezogene Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, wird dabei in der Regel eine Bodenwerterhöhung bewirkt. Nach §154 des BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher einer durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Die ausgleichspflichtige Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Abgaben für Anlagen, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne des §127 BauGB sind, bleiben dabei unberücksichtigt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

Die Gemeinde ist nach §154 BauGB verpflichtet, den Ausgleichsbetrag dann zu erheben und durch Bescheid anzufordern, wenn sich bei einem Grundstück im Sanierungsgebiet, bedingt durch die Sanierung, der Bodenwert des Grundstücks erhöht.

Der Ausgleichsbetrag ist in der Regel nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§§ 162 und 163 BauGB). Hat ein Ausgleichsbetragspflichtiger ein berechtigtes Interesse, soll die Gemeinde auf Antrag eine Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen (§154 (3) BauGB).

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist insbesondere für folgende, im BauGB vorgesehene Zwecke zu ermitteln:

- Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§153 BauGB)
- Genehmigung von Rechtsgeschäften (§§144 (2), 145 (2) und 153 BauGB)
- Grunderwerb durch Gemeinde oder Träger (§153 (3) BauGB)
- Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (§154 (3) BauGB)
- Ablösung des Ausgleichsbetrages (§154 (3) BauGB)
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung (§154 (1-5) BauGB) für einzelne Grundstücke (§§162, 163 BauGB); als Vorauszahlung (§154 (6) BauGB); als Teil von Kaufgeschäften (§§153 (4), 155 (3) BauGB);
- Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (§155 (3) BauGB)
- Wertermittlung für die Sanierungsumlegung (§153 (5) BauGB)
- Übertragung von Grundstücken in das Treuhandvermögen (§160 (5) BauGB)

In einem Sanierungsgebiet können mehrere der genannten Zwecke nebeneinander verfolgt werden. Häufig ergibt sich der Zweck auch erst aus dem Ergebnis der Wertermittlung.

Mit diesem Gutachten werden nicht die Ausgleichsbeträge ermittelt, sondern die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung über die Anfangs- und Endwerte. Es schafft damit die Grundlage für Rechtsgeschäfte oder Verwaltungshandlungen im Sinne der vorstehenden Liste.

1.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB

Im BauGB – Zweites Kapitel – ist bestimmt:

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.
Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
   a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
   b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
   c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
   d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
   e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
   f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
   g) die vorhandene Erschließung;
   h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
   a) den fließenden und ruhenden Verkehr,

b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seine Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.3.2 Begriffsbestimmungen

Der Gutachterausschuss ermittelt nach §193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des §194 BauGB.

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

Die Regelungen des § 194 BauGB gelten auch für die besonderen Werte in Sanierungsgebieten:

Anfangswert
Endwert

sanierungsunbeeinflusster Wert
Neuordnungswert

Der **Anfangswert** nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung. Bei der Ermittlung des Anfangswertes ist zum Wertermittlungsstichtag der Zustand des Sanie-

rungsgebietes vor der Sanierung zugrunde zu legen. Der Anfangswert wird zu dem Stichtag ermittelt, zu dem nach Aufhebung der Sanierungssatzung, die sanierungsbedingte Werterhöhungsfeststellung erfolgt.
Der **Endwert** nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstücks ohne Bebauung, der sich nach der rechtlichen und tatsächlichen Durchführung der Sanierung ergibt.

Die **sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung** eines Grundstücks nach § 154 Abs. 2 BauGB die Differenz zwischen dem höheren Endwert und dem Anfangswert.

Konjunkturell bedingte Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen, sie sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

1.3.3 Begründung für die Bodenwertabschöpfung nach § 154 BauGB Abs. 1

Die Vorteile, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt werden, sollen den Grundstückseigentümern nicht ohne Gegenleistung zukommen. Der Gesetzgeber hat als Abschöpfungsmodell in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB (i. V. m. Abs. 2) eine Wertlösung gewählt. In Folge dessen haben die Grundstückseigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht (154 Abs. 1 BauGB).
Im Gegensatz dazu hat der Gesetzgeber zwischenzeitlich in § 154 Abs. 2a BauGB als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags eine Kostenlösung gewählt. Der Ausgleichsbetrag bestimmt sich hier alternativ nach dem (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB (Verkehrsanlagen).

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird heute nicht mehr rechtlich in Frage gestellt. Das besondere Bodenrecht der § 152 ff. BauGB stellt eine lnhaltsbestimmung des Eigentums i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, die sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG hält. So wie der Umlegungsvorteil nach den § 57 und 58 BauGB nicht mehr zum Inhalt des Eigentums an Grundstücken gehört, so schließt das Sanierungsrecht sanierungsbedingte Grundstückswertbestandteile vom Eigentum aus.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags ist wie folgt begründet:
Durch die Genehmigungspflicht des § 144 BauGB im Sanierungsgebiet wird die Zahlung überhöhter Kaufpreise, die schon sanierungsbedingte Wertsteigerungen enthalten, verhindert; nicht verhindert wird hingegen die übliche, allgemeine Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet. Dadurch werden Sanierungsgebiete von einem erheblichen Druck befreit. Planung und Durchführung werden durch Bodenspekulationen nicht gestört.

Eine Ausgleichsbetragsregelung hat nur Sinn, wenn sie allgemein durchgeführt wird. Das wird besonders deutlich, wenn das Verhältnis des Sanierungsrechts zum Erschließungsbeitragsrecht betrachtet wird. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Beiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden. Solche Anlagen sind insbesondere die öffentlichen, Straßen, Wege und Plätze. Die Erhebung der diesbezüglichen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung ist ebenso ausgeschlossen, wie die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen.

1.3.4 Stichtage

1.3.4.1 Qualitätsstichtag

Für die Bemessung der Ausgleichsbeträge ist die Differenz aus dem Anfangs- und dem Endwert des Bodens zu bilden. Für den Anfangswert ist dabei der Stichtag des beginnenden Sanierungseinflusses maßgebend, das heißt, der Zeitpunkt, vor dem (die sog. juristische Sekunde) eine Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann. In der Regel wird dieser Stichtag in zeitlicher Nähe der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen liegen, zu dem ein breiter Kreis der Bevölkerung erstmals Kenntnis davon erlangte, dass eine Sanierungsmaßnahme durch die Kommune geplant ist.
Die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ Coswig wurde mit der vorbereitenden Untersuchung 1991 eingeleitet. Die Bekanntgabe über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „“Innenstadt“ Coswig“ erfolgte am 15.09.1993.

Demzufolge hat der Gutachterausschuss als Stichtag für die Anfangswertqualität den Zeitpunkt vor der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung im Jahr 1991 bestimmt:

Qualitätsstichtag für den Anfangswert 31.12.1990

Für die Qualitätsbestimmung, die dem Endwert zugrunde gelegt wird, ist die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes maßgeblich, wie sie sich zum Abschluss der Sanierung (Tag der Bekanntmachung der Aufhebungssatzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes) darstellt:

Qualitätsstichtag für den Endwert 06.07.2019

1.3.4.2 Konjunkturstichtag

Damit konjunkturelle Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse dem Grundstückseigentümer zufallen (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB), ist der End- bzw. Anfangswert auf einen einheitlichen Kon-

junkturstichtag zu beziehen. Für die Wertermittlung des Ausgleichsbetrages sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bei Abschluss der Sanierung zu Grunde zu legen.

Wertermittlungsstichtag Ausgleichsbetrag 06.07.2019

Die folgende Darstellung stellt die Situation von Wert und Qualität zu Beginn und zum Ende der Sanierung dar:

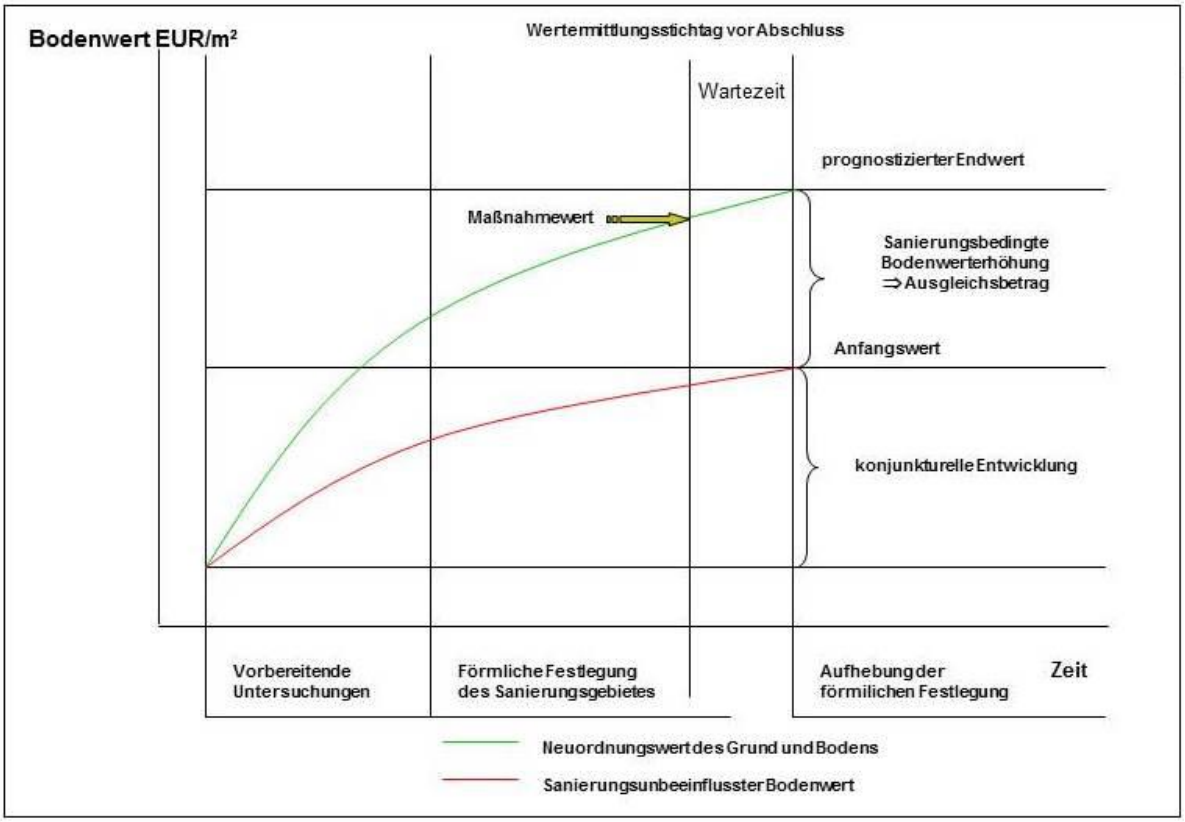


Abb. 1: Ausgleichsbetragsermittlung bei konjunktureller Steigerung des Bodenwertes

Die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes muss entsprechend der Zielstellung der Sanierungssatzung alle Maßnahmen enthalten, die Einfluss auf den Bodenwert haben. Veränderungen des Zustandes oder der Wirtschaftsstruktur außerhalb des Sanierungsgebietes, die aber als Synergieeffekte Einfluss auf die Bodenwertentwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes haben können, sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auszuschließen.
Dies gilt auch für das zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen geltende Planungsrecht.

1.3.5 Bewertung der Grundstücke entsprechend ImmoWertV

Bei der Bewertung der Grundstücke sind gemäß ImmoWertV grundsätzlich zu beachten:

- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand
- § 5 Entwicklungszustand
- § 6 Weitere Grundstücksmerkmale wie
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
  - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
  - Lagemerkmale
  - die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit
- § 8 Ermittlung des Verkehrswertes, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- § 11 Indexreihen, Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag
- § 16 Ermittlung des Bodenwertes

1.3.6 Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (§ 154 Abs. 1 BauGB). Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (**Endwert**). Die Bodenwerterhöhungen müssen also in einem engen kausalen Zusammenhang zu den Sanierungsmaßnahmen stehen, das heißt, sie müssen insbesondere unter Einsatz von Sanierungsfördermitteln bewirkt worden sein.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können bewirkt sein

→ durch **gebietsbezogene** Maßnahmen, die zu einer allgemeinen Verbesserung der Lebensqualität und Aufwertung des Gebietes führen (Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, Umleitung von Durchgangsverkehr, Modernisierung/Instandsetzung der Bausubstanz etc.)

→ durch **nachbarschaftsbezogene** Maßnahmen, die sich unmittelbar auf die Qualität des einzelnen Grundstücks auswirken (Entflechtung von Gemengelagen, teilgebietsbezogene Entkernungen, grundstücksübergreifende Begrünung etc.),

→ durch **grundstücksbezogene** Maßnahmen, (Erschließung, Parksituation, Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung etc.).

Für die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch den Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV). Für die Bestimmung des Anfangswertes heißt das, dass unbebaute Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen und ihrer sonstigen Zustandsmerkmale (§§ 3, 4, 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit keine Sanierung erwartet wird.

Für die Bestimmung der Endwerte sind entsprechend vergleichbare unbebaute Grundstücke aus „sanierten“ Gebieten heranzuziehen. Vergleichswerte aus dem Sanierungsgebiet selbst sind nur zu verwenden, wenn sie nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder dieser Einfluss erfasst werden kann. Die Anfangs- sowie die Endwertqualität des Bodens ist auf einen einheitlichen Wertermittlungsstichtag zu beziehen, damit Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages unberücksichtigt bleiben (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV), da diese Wertsteigerungen ebenso wie die zulässigerweise vom Eigentümer selbst bewirkten Werterhöhungen dem Eigentümer zustehen (§ 153 Abs. 1 BauGB).

2 Beschreibung des Sanierungsgebietes

2.1 Zonierung

Mit vorliegendem Gutachten werden sog. zonale besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) ermittelt. Dazu ist die Einteilung des Sanierungsgebietes in Bodenpreisrichtwertzonen notwendig (siehe Anlage 1). Diese Wertzonen begründen sich durch die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, deren wirtschaftlichen Nutzungen und Erschließungen. Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte auf der Grundlage der zonalen oder lagetypischen Grundwerte sind Gebiete festzustellen, in denen die allgemeinen, den Wert der Grundstücke beeinflussenden, Umstände im Wesentlichen übereinstimmen (Wertzonen). Einzelne Grundstücke, für die wesentlich abweichende, den Wert beeinflussende Umstände maßgebend sind, werden anderen zonalen Werten zugeteilt oder einer gesonderten Wertermittlung unterzogen. Der zonale Grundwert ist der Bodenwert, der sich für die Grundstücke einer Zone nach den allgemeinen wertbildenden Umständen ergibt. Besondere Umstände, die den Wert einzelner Grundstücke beeinflussen, insbesondere Größe und Gestalt des Einzelgrundstücks sowie eine vorhandene Bebauung, bleiben bei der Ermittlung dieses Wertes unberücksichtigt.

Der lagetypische Grundwert oder auch zonale Bodenrichtwert wird für alle Grundstücke mit einer bestimmten Nutzungsart und einem bestimmten Maß der baulichen Nutzung ermittelt, deren Bodenwert durch für das Sanierungsgebiet lagetypisch wertbildende Umstände bestimmt wird.
Als lagetypische wertbildende Umstände kommen insbesondere

- die besondere Eignung für Wohn- und Gewerbezwecke
- die Anbindung an Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und des privaten Bereichs
- die Verkehrslage
- die Nutzung der Nachbargrundstücke

in Betracht.

2.2 Beschreibung der Wertzonen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig

Die Wertzonen sind in der Anlage 1 dargestellt.

2.2.1 Beschreibung der Wertzone 1

Die Zone 1 erstreckt sich vom südlichen Ende der Bahnhofstraße über die Hauptstraße bis zur Straßenbahn (Hirtenweg).

Die Bahnhofstraße war ein nicht gestalteter, gepflasterter Straßenbereich ohne Grünanteil. Der östliche Teil der Straße war durch Poller abgegrenzt. Auf dieser Straßenseite konnten Autos parken.

Die Bahnhofstraße wurde 2009 neu gestaltet, Grünbereiche und Längsparker geschaffen. Die Bushaltestelle nördlich der Bahnhofstraße 3 ist erhalten geblieben.

Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes (Zone 9) wurde eine zentrale Bushaltestelle mit 3 Haltestellen geschaffen. Die Finanzierung erfolgte über GVFG/ÖPNV. Sie führte zu erhöhtem Busverkehr auf der Bahnhofstraße.

Die Gebäude waren alle stark sanierungsbedürftig. In den hinteren Bereichen befanden sich Nebengebäude, die in der Folgezeit zum Teil abgebrochen wurden. Die freien Flächen wurden zu Stellflächen oder zu Aufenthaltsflächen mit teilweiser Begrünung umgestaltet. Alle Gebäude wurden saniert.

Die Freifläche an der westlichen Ecke Dresdner Straße/Bahnhofstraße wurde in ihrer Gestaltung belassen. Der Bereich ist eine öffentliche Fläche mit altem Baumbestand.

Die Hauptstraße (in der Wertzone 1 ist nur der westliche Teil der Bebauung enthalten) wurde 2004/2005 neu gestaltet, das Kopfsteinpflaster durch Asphalt ersetzt, Stellflächen und teilweise Begrünung eingeordnet. Die Fußwege wurden neu gestaltet.

Das Gebäude Hauptstraße 3 wurde abgebrochen und ein modernes Gebäude (Bank, Büro, Wohnungen) errichtet.

Die große, überwiegend gestaltete Grünfläche (Flurstück 38) wurde mit den Wohn- und Geschäftshäusern Hauptstraße 11-15 bebaut.

Am nördlichen Ende der Wertzone befindet sich der Hirtenweg. Er war Anfang der 90iger Jahre ein unbefestigter Weg und in einem sehr schlechten Zustand. Er wurde auch zum Parken genutzt.

Mit der Verlegung der Straßenbahnhaltestelle von der westlichen Seite (ehem. Haltestelle in Richtung Radebeul/Dresden) auf die östliche Seite der Hauptstraße -Freiraumgestaltung Zentrum- ist dieser Bereich neu geordnet und sehr ansprechend gestaltet worden. Es führt nun eine fuß –und radläufige Verbindung von West nach Ost, die gern von den Schülern der umliegenden Schulen genutzt wird.

Alle Gebäude waren sanierungsbedürftig und wurden saniert.

2.2.2 Beschreibung der Wertzone 2

Die Wertzone umfasst den Wettinplatz, die östliche Bebauung der Hauptstraße und die Freiflächengestaltung im Haltestellenbereich der Straßenbahn.

Der Wettinplatz und die Straße am Wettinplatz wurden umfangreich und hochwertig neu gestaltet. Er dient als Aufenthalts- und Marktfläche. Die Gebäude ehemals Wettinplatz 3 und 5 wurden abgebrochen und mit je einem privaten Wohn- und Geschäftshaus bebaut.
Auf dem Grundstück Wettinplatz 7 befinden sich eine Trafostation und ein seit geraumer Zeit als Verkaufseinrichtung (im Vorraum) genutztes ehemaliges Kinogebäude. Das Kinogebäude wird zwar im Vorraum genutzt, ist aber unsaniert und zum Abbruch vorgesehen. Das Grundstück ist Bestandteil des B-Planes „Hauptstraße/Zentrum".
Ziel der Sanierungsmaßnahme war, die Trafostation im Rahmen des B-Planes bis Ende 2014 zu verlegen.
Die Bebauung der östlichen Hauptstraße in dieser Zone wurde stark verändert.
Die Gebäude Hauptstraße 12, 14 und 16 wurden abgebrochen und durch einen neuen Gebäudekomplex (Wohn- und Geschäftshäuser) ersetzt.
Das ehemalige Rathausgebäude Hauptstraße 18-20 wurde ebenfalls abgebrochen und die Fläche mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Grundlage dafür war der B-Plan „Hauptstraße/Zentrum". Die Neugestaltung der Freifläche „Zentrum" und damit die Umgestaltung der Straßenbahnhaltestelle (Zusammenlegung beider Haltestelle Richtung Dresden und Weinböhla) trifft unmittelbar mit der Gestaltung der Freiflächen des neuen Gebäudes Hauptstraße 18-20 zusammen. Der Abbruch des Gebäudes Hauptstraße 22, Flurstück 91 im Jahr 2003 war Voraussetzung für die in den Jahren 2005/2003 erfogte Gestaltung der Fläche.
Der Freiraum wurde hochwertig und ansprechend gestaltet und mit Sanierungsmitteln finanziert. Zuschüsse erfolgten über GVFG und VVO.

2.2.3 Beschreibung der Wertzone 3

Die Wertzone 3 erstreckt sich mit der angrenzenden Bebauung im Süden von der Straßenbahn bis zu dem im Norden angrenzenden B-Plan „Nördliche Hauptstraße".

Die Hauptstraße wurde 2004/2005 neu gestaltet, mit Asphalt versehen, Stellflächen und teilweise Begrünung eingeordnet. Die Fußwege wurden neu gestaltet.
Die Bebauung an der westlichen Seite war stark sanierungsbedürftig und wurde mittlerweile vollständig von den privaten Eigentümern saniert. Der Anbau (Gaststätte) an das Bürgerhaus Börse wurde abgebrochen und durch einen neuen Gaststättenanbau ersetzt.
Die östliche Seite ist geprägt von sanierten Altbauten (Hauptstraße 24-28). In diesem Bereich wurden in den letzten Jahren mehrere Nebengebäude (vormals als Tischlerei genutzt) abgebrochen. Im hinteren Bereich entstand ein Geschäftshaus (ehemals Neubau Möbelhaus).

Das ehemalige Gebäude Hauptstraße 30 und 32 wurden ebenfalls abgebrochen und durch eine neue, anspruchsvolle, kleinteilige Bebauung ersetzt. Das Gebäude Hauptstraße 38 wird zur Zeit saniert, das Gebäude Hauptstraße 40 hat noch Sanierungsbedarf.

2.2.4 Beschreibung der Wertzone 4

Die Wertzone 4 beinhaltet vorwiegend die Flächen des neu gestalteten Kreisverkehrs sowie die Grundstücke an der Weinböhlaer Straße.

Der Kreisverkehr wurde 2004/2005 mit der Hauptstraße neu geschaffen.
Ausgangspunkt war eine unbefriedigende Verkehrslösung mit Stauräumen vor allen im Kreuzungsbereich der Hauptstraße nach Norden und der Moritzburger Straße in südlicher Richtung. Mit dem Kreisverkehr haben sich diese Stauräume verringert und der Verkehrsfluss ist besser geworden.

Die Anschlussbereiche der **Weinböhlaer Straße, Moritzburger Straße und Louise-Otto-Peters-Straße** wurden neu gestaltet und Grünflächen angeordnet. Die **Jaspistraße** hat eine neu gestaltete Anbindung an die Weinböhlaer Straße erhalten. Der innere Bereich des Kreisverkehrs wurde als Grünfläche gestaltet.
Vom Grundstück Weinböhlaer Straße 2 (Flst. 62/1) wurde eine Fläche von der Stadt für den Kreisverkehr erworben.

Das Gebäude Moritzburger Straße 2 wurde bis zum Neubau der Feuerwehr an der Feuerwehrstraße (1999/2000) als Feuerwehrgebäude genutzt und 2008 an Privat verkauft. Das sanierungsbedürftige Gebäude soll für Wohnen und Gewerbe genutzt werden.

Die bisher als Parkplatz genutzte Fläche (Flst. 547) soll entsprechend Neuordnungskonzept 2007 bebaut werden. Dies ist noch nicht abschließend entschieden. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche auch in den nächsten Jahren als Parkplatz genutzt wird.

Die Grundstücke Hauptstraße 50 und an der Louise-Otto-Peters-Straße sind saniert worden und von der Gestaltung des Kreisverkehrs nicht betroffen. Die Verkehrssituation hat sich für diese Grundstücke durch den zügigeren Verkehrsfluss verbessert.

<u>Bereich Jaspistraße</u>
Die Anbindung der Jaspistraße an die Weinböhlaer Straße wurde mit dem Bau des Kreisverkehrs neu gestaltet und mit Grünflächen und Stellflächen versehen. Der Ausbau der Jaspistraße erfolgte im gesamten Bereich der Zone. Der Gehweg im südlichen Bereich der Straße wurde neu gepflastert, im nördlichen Bereich ist er mit sandgeschlämmter Schotterdecke versehen.

Bereich Weinböhlaer Straße

Im nördlichen Bereich wurden die Fußwege saniert, im Bereich des Flurstückes 540/13 wurde die Einfahrt/Ausfahrt in Granitpflaster, der verbleibende Fußwegebereich in Betonsteinpflaster gestaltet (mit dem Bau des Kreisverkehrs), ansonsten ist auf der nördlichen Seite kein befestigter Fußweg vorhanden.

Im südlichen Bereich, bis zur Mitte des Flurstückes 59 wurde der Fußweg mit dem Bau des Kreisverkehrs neu gestaltet: Der verbleibende Bereich ist teilweise in Asphalt oder Betonsteinen ausgeführt.

Verbindungsweg zwischen Jaspistraße und Weinböhlaer Straße

Ein Asphaltweg als Fuß- und Radweg zur Verbindung zwischen Jaspistraße und Weinböhlaer Straße wurde 2004 neu hergestellt.

2.2.5 Beschreibung der Wertzone 5

Die Wertzone 5 wurde unterhalb der Johannesstraße abgegrenzt.
Die Wertzone wird im Süden von dem Grundstück der **Leonard-Frank-Mittelschule** dominiert. Das Gebäude wurde innen und außen saniert (Schulbauförderung). Die notwendigen Flächen für den Sportunterricht der Schule waren zwar vorhanden, aber in einem desolaten Zustand. Nach dem Hochwasser wurden diese in hoher Qualität hergestellt. Sie stehen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.
2010 wurden die Fenster und Jalousien der Schule erneuert. Weiterhin soll ein Aufzug, der Umbau des Musikzimmers und die Erneuerung eines Teiles der Außenanlagen erfolgen.

Das Flurstück 181/8 (Kirchenland) war zum Beginn der Sanierung eine unbefestigte Fläche, welche zeitweise als Marktfläche genutzt wurde. Sie wird jetzt von der Volkssolidarität genutzt und ist mit einem Gebäude zum betreuten Wohnen älterer Menschen bebaut.

Die Peter-Pauls-Kirche (Flst. 181/6) wurde mit Sanierungsmitteln in mehreren Bauabschnitten saniert.

Das Gebäude Lutherstraße 1 wurde 1992 gesichert. Eine Nutzung des Gebäudes wurde nicht erreicht. Die privaten Gebäude Lutherstraße 3, 5 und 11 sind saniert. Das Gebäude Lutherstraße 7 hat Sanierungsbedarf. Die Gebäude Lutherstraße 13 und 15 wurden neu errichtet.
Die Melanchthonstraße wurde 1991/1992 neu gestaltet.

Der 1. Abschnitt der Lutherstraße (südlich der Straßenbahn) wurde in Verbindung mit der Johann-Sebastian Bach-Straße und dem Teilstück Pestalozzistraße 1993/1994 über GA-Mittel (Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur) neu gestaltet.
Der 2. Abschnitt der Lutherstraße (nördlich der Straßenbahn) wurde 1996 neu gestaltet.

Das ehemalige Gebäude Cafe Saupe, Wettinplatz 9 hat noch erheblichen Sanierungsbedarf. Es steht unter Denkmalschutz.
Die Gebäude Bachstraße 1 und 3 sind von den Eigentümern saniert worden.
Das Gebäude Bachstraße 5 wurde neu errichtet.

2.2.6 Beschreibung der Wertzone 6

Die Wertzone 6 erstreckt sich entlang der Dresdner Straße von der Hauptstraße bis zur Robert-Blum-Straße.
Die Eckbebauung mit dem Geschäftshaus Dresdner Straße/Bachstraße wurde auf einer ehemaligen Gartenfläche realisiert.
Alle Gebäude nördlich der Dresdner Straße wurden saniert. Das vorhandene Hintergebäude der Polizeidienststelle Coswig wurde hochwertig umgebaut. Das Hauptgebäude wurde saniert und die Flurstücke 181/17 und 181/18 als Polizeiparkplatz neu gestaltet. Nach der Wende wurde die Freifläche als Containerstandort von der Sparkasse genutzt.
Die Gebäude südlich der Dresdner Straße sind bis auf das Gebäude Dresdner Straße 49/51 saniert.

Die Dresdner Straße wurde vom Freistaat neu gestaltet, die Gehwege abschnittsweise über die Stadtsanierung finanziert.

2.2.7 Beschreibung der Wertzone 7

Die Wertzone 7 beinhaltet die Grüne Mitte des Stadtzentrums und damit des Sanierungsgebietes. Im Bestand war sie geprägt von ungenutzten Grünflächen und dem städtischen Bauhof.

Dieses Gebiet sollte laut Neuordnungskonzept zu einem Gebiet mit Park, Altenheim und dem Museum entwickelt werden.
Im Laufe der Jahre ist dies schrittweise umgesetzt worden.

Für den Neubau des Rathauses ist der städtische Bauhof in das Gewerbegebiet „An der Walze“ verlagert worden, das Gebäude Hirtenweg wurde 1991 abgebrochen.
Im Jahr 2000 wurde ein modernes Rathausgebäude mit Stellflächen und einer Zufahrt (Durchfahrt von der Karrasstraße bis zur Straße „An der Börse“) errichtet.

Der auf den Brachflächen vorhandene GST-Schießstand wurde ebenfalls 1999 abgebrochen und die Fläche in die Gestaltung des Bürgerparks einbezogen und mit Baumgruppen, Aufhügelung und großzügigen Rasenflächen gestaltet. Der Bürgerpark wurde im Jahr 2000 fertig gestellt und stellt einen Schwerpunkt im Sanierungsgebiet dar.

Das Gebäude der Villa Karrasburg (Karrasstraße 4) wurde von 1994 bis1997 umfassend saniert und der Außenbereich neu gestaltet. Die Stützmauer wurde im Bereich der Treppenanlage erneuert, die Treppenanlage saniert.
2009/2010 erfolgte die umfangreiche Mauersanierung und statische Sicherung eines weiteren Abschnittes der Stützmauer Karrasburg.

Das Gebäude Kirchstraße 5 (Flst. 34/2) wurde mit Beginn der Sanierung als Kindergarten genutzt. Das städtische Gebäude wurde an den CVjM in Erbpacht übergeben und 1997 saniert. Es wird für Kinder- und Jugendangebote öffentlich genutzt. Die Freiflächen sind öffentlich zugängig und gehen in den Bürgerpark über.

Das Gebäude „Museum“ Karrasstraße 6 (Flst. 34) diente bis zur Verlagerung des Museums in das Gebäude Villa Karrasburg, Karrasstraße 4 als Aufbewahrungsstätte für das Museumsgut der Stadt Coswig.
Das Gebäude war stark sanierungsbedürftig und wurde im Jahr 2000 in privater Initiative saniert. Im Gebäude befinden sich eine Wohnung und eine Gaststätte.

Das Wohnhaus Kirchstraße 2 u. 4 (Flst. 34/e) wurde saniert.

Das Gebäude Karrasstraße 3 (Flst. 34i) wurde zu Beginn der Sanierung noch als Gärtnerische Berufsschule später als berufliches Gymnasium genutzt. Der Schulcontainer auf der Nebenfläche des Flurstückes 34 h wurde 2002 abgebrochen und eine Mehrzweckfläche (Marktfläche) errichtet. Das Gebäude wurde saniert und wird seit 2002 als Verwaltungsgebäude (Technische Werke, Eigenbetrieb Wasser/Abwasser) genutzt.

Auf dem jetzigen Flurstück 37/2 befand sich zu Beginn der Sanierung eine Baracke der ev.-luth. Kirchgemeinde. Das Flurstück wurde von einem privaten Investor erworben und mit einem Geschäftshaus bebaut.

Die Sicherung des Gebäudes der Alten Kirche wurde mit Sanierungsmitteln unterstützt.

Die Gebäude an der Südseite des Ravensburger Platzes hatten Sanierungsbedarf und sind bis zum heutigen Zeitpunkt auch nur zum Teil saniert. Ein Schwerpunkt wird weiterhin die Nutzung der ehemaligen Brauerei, Ravensburger Platz 7 (Flst. 23/2) als Sommergaststätte sein.

Neugestaltung Straßen und Plätze

Karrasstraße: 1. BA westlicher Abschnitt von der Mehrzweckfläche (Flst. 34 h) bis zur Kirchstraße:

1992 - Gehwegbau,

1996 – Straßenbau mit Begrünung und Beleuchtung

2. BA von der Hauptstraße bis zur Mehrzweckfläche (Flst. 34 h):

Straßenbau mit Entwässerung, Fußweg mit Begrünung und Beleuchtung

Ravensburger Platz:

Abbruch des Wartehauses,

1997 umfangreiche, qualitativ hochwertige Umgestaltung des Ravensburger Platzes mit Fahrbahn, Begrünung, Beleuchtung

2.2.8 Beschreibung der Wertzone 8

Die Wertzone 8 umfasst vorwiegend den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Dresdner Straße“. Die Fläche wurde von einem privaten Investor gekauft (vor der Sanierungssatzung) und der alte Gebäudebestand abgebrochen. Es wurden mehrere Wohn- und Geschäftshäuser errichtet und die innere Erschließung mit Stellflächen realisiert. Die Garagen auf dem Flurstück 9b werden von den umliegenden Wohnungen genutzt.

Die Dresdner Straße wurde vom Freistaat neu gestaltet, die Gehwege abschnittsweise über die Stadtsanierung finanziert. Die Fußwege an der Wertzone 8 zur Dresdner Straße wurden im Rahmen der Straßenbaumaßnahme hergestellt.

2.2.9 Beschreibung der Wertzone 9

Die Wertzone 9 umfasst die Robert-Blum-Straße, Sachsenstraße, den Bahnhofsvorplatz und die Kötitzer Straße.

Der Gebäudebestand an der Robert-Blum-Straße ist saniert. An der Sachsenstraße sind bis auf das ehemalige Postgebäude (Sachsenstraße 8, Flst. 182 c, an privaten Eigentümer verkauft) und das Gebäude Sachsenstraße 4 (Flsz. 11d, Leerstand, sehr schlechter Zustand) alle Gebäude saniert.

Das Gebäude Kötitzer Straße 4 (Flst. 11/5) ist ebenfalls unsaniert.

Die Sachsenstraße wurde 2007 grundhaft mit Beleuchtung ausgebaut (ohne Begrünung).

Die Kötitzer Straße wurde bis zur Sachsenstraße 2007 grundhaft ausgebaut, die Fußwege, Beleuchtung und Begrünung neu hergestellt.

Von der Sachsenstraße bis zur Brücke wurde die Kötitzer Straße 2007/2008 im Rahmen der Brückenbaumaßnahme saniert.
Der Bahnhofsvorplatz wurde 1993 im Rahmen der GVFG/ÖPNV Förderung vollkommen neu gestaltet, indem Fahrbahn, Gehwege, Begrünung, Beleuchtung und Fahrradunterstellplätze neu hergestellt wurden.
Die zentrale Bushaltestelle befand sich bis 1993 auf dem Ravensburger Platz und wurde nach dem Neubau an den Bahnhofsvorplatz verlegt.
Die Wertzone 9 ist vor allem durch die Neugestaltung aller Straßen gekennzeichnet.

2.2.10 Beschreibung der Wertzone 10

Die Wertzone 10 umfasst den östlichen Bereich des B-Planes Nr. 25 „An der Börse".
Die Flurstücke in dieser Zone wurden vor Beginn der Sanierung als Gartenland genutzt. Auf Grund der umgebenden Bebauung konnte bereits vor der städtebaulichen Sanierung eine Bauerwartung für diese Grundstücke abgeleitet werden. In ihrer Qualität sind die Flurstücke im Anfangswert dem Bauerwartungsland (§ 5 ImmoWertV Abs. 2) zu zuordnen.
Baurecht wurde durch den im Jahr 2006 genehmigten Bebauungsplan Nr. 25 „An der Börse" geschaffen.
Die Flurstücke in dieser Zone sind zum Wertermittlungsstichtag noch ungeordnet und werden weiterhin als Gartenland genutzt. Eine bauliche Nutzung ist erst nach Neuordnung der Grundstücke möglich. Gemäß § 5 Abs. 3 handelt es sich zum Wertermittlungsstichtag um ungeordnetes Rohbauland, welches entsprechend den Festlegungen im B- Plan für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, dessen Erschließung gesichert, welches jedoch für eine bauliche Nutzung noch unzureichend geordnet ist. Sofern die Grundstücke in der Zone 10 Baureife erlangen, ist der Anfangs- und Endwert anzupassen.

2.2.11 Beschreibung der Wertzone 11

Die Wertzone 11 umfasst den westlichen Bereich des B-Planes „An der Börse".
Die Flurstücke waren im Bestand ungenutzte Brachflächen. Entsprechend Neuordnungskonzept von 2003/2007 sollten diese Flächen für stadtnahes Wohnen entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 25 „An der Börse" wurde entsprechend aufgestellt.
Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung erfolgte eine Bodenwertentwicklung vom Zustand Bauerwartungsland (§ 5 ImmoWertV Abs. 2) zu baureifem Land (§ 5 ImmoWertV Abs. 4).

Das Flurstück 348/1 wurde von der Meisop gGmbH mit einer Pflegeeinrichtung bebaut.
Der angrenzende Hirtenweg wurde 1998/1999 ausgebaut. Die Straße „An der Börse" (in Zone 10 enthalten- 2001/2002 gebaut) erschließt die geplanten Wohngebäude auf den Flurstücken 355/5, 355/6 und 355/7. Das Gebäude der Meisop wird von der Straße „An der Börse" und dem Hirtenweg erschlossen.

2.2.12 Beschreibung der Wertzone 12

Die Wertzone 12 beinhaltet einen Teilbereich des B-Planes „Hauptstraße/Zentrum“ an der Lutherstraße/Ecke Wettinplatz. Die im Inneren liegenden Bereiche sind reine Gartenflächen, die durch bauliche Verdichtung entsprechend B-Plan einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

2.2.13 Beschreibung der Wertzone 13

Die Wertzone 13 erstreckt sich über den nördlichen Randbereich des Sanierungsgebietes entlang der Moritzburger Straße.

Der westliche Fußweg an der Moritzburger Straße wurde bis zur Moritzburger Straße 3 neu gestaltet.
Der östliche Fußweg an der Moritzburger Straße ist im gesamten Bereich der Wertzone neu gestaltet worden.
Die Gebäude sind saniert, auf den Flurstücken Moritzburger Straße 3 (Flst. 62 b) und Moritzburger Straße 9 (Flst. 539 c) sind private Wohngebäude entstanden. Die Verkaufseinrichtung auf dem Flurstück 544/5 wurde schon vor dem Satzungsbeschluss erbaut.

2.2.14 Beschreibung der Wertzone 14

Auf der Fläche der Wertzone 14 befanden sich zu Beginn des Sanierungsverfahrens das Straßenbahndepot, das Wohnhaus Hirtenweg 3 (im Eigentum der Verkehrsgesellschaft) und ein Barackenkomplex, welcher als Internat der gärtnerischen Berufsschule genutzt wurde. Bis auf das Wohnhaus wurden die Gebäude durch die jeweiligen Eigentümer abgebrochen. Die Flächen sind jetzt mit einem Lebensmittelmarkt und dem Gebäude der neuen Feuerwehr/VVO bebaut.
Für den geplanten Verlauf der westlichen Umgehungsstraße hat die Stadt Coswig Grund und Boden erworben.
Die Feuerwehrstraße wurde 1997 neu gestaltet.

2.2.15 Beschreibung der Wertzone 15

Die Gebäude nördlich der Dresdner Straße sind bis auf das Gebäude Dresdner Straße 66 (Flst. 25/5) ehemaliger Gasthof Einheit und Dresdner Straße 68 (Flst. 26/1) saniert.
Für die Flurstücke 25/14 und 32/1 besteht entsprechend dem Neuordnungskonzept von 2007 die Möglichkeit, diese zu bebauen. Dies wurde bisher noch nicht realisiert.
Das Grundstück Dresdner Straße 76 (Flst. 33) grenzt direkt an die Zone 14 mit unmittelbarer Nähe zu einem neu errichteten Lebensmittelmarkt. Im hinteren Bereich grenzt der neu errichtete Bürgerpark an.

Das gemeinsame Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Coswig und der Verkehrsgesellschaft Meißen GmbH wird durch eine neue Zufahrt (von der Feuerwehrstraße) erschlossen.
Die Autowerkstatt auf dem Grundstück Dresdner Straße 81 wurde im Bestand saniert und als Autohandel ausgebaut.

Die Dresdner Straße (Staatsstraße S 82) wurde neu gestaltet.

2.2.16 Beschreibung der Wertzone 16

Die Wertzone 16 beinhaltet den Geltungsbereich des B-Planes „Nördliche Hauptstraße“ aus dem Jahr 2005.
Die Gebäude auf den Grundstücken Hauptstraße 41 (Bungalow) und Hauptstraße 43 (Fleischerei Bachmann – mit Nebengebäuden) wurden abgebrochen. Die Flächen wurden von der Stadt Coswig zur Neubebauung nach B-Plan erworben um eine Neuparzellierung vorzunehmen.
Die geplante Erschließungsstraße und die Bebauung im westlichen Teil des B-Planes werden nicht realisiert. Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße aus.

Das Grundstück des denkmalgeschützten Wohnhauses Hauptstraße 39, ehem. „Mohnsches Gut“ liegt ebenfalls im Geltungsbereich des B-Planes „Nördliche Hauptstraße“. Es wurde von der Stadt Coswig erworben.
Im Jahr 2009 wurden die auf dem Grundstück befindliche und zum Teil schon eingefallene Scheune, das Nebengebäude und die Garagen abgebrochen. Auf dem benachbarten Flurstück 57/9 wurde der Wildwuchs beseitigt und die Bäume gefällt. Diese Maßnahmen dienten zur Baufreimachung der Flächen.

Bisher wurden 3 Gebäude gebaut. Eine Parzelle ist verkauft und noch unbebaut. 2 Parzellen sind noch nicht verkauft. Das Grundstück Hauptstraße 39 mit dem Wohnstallhaus (Denkmalschutz) wird ebenfalls zum Verkauf und Sanierung angeboten. Gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich zum Wertermittlungsstichtag um baureifes Land.

2.2.17 Beschreibung der Wertzone 17

Die Wertzone 17 erstreckt sich entlang der Johannesstraße von (fast) der Einmündung in die Hauptstraße bis zum Ende des Geltungsbereiches (vor Kreuzung Johannesstraße/Louise-Otto-Peters Straße).
Die Gebäude dieses Bereichs sind zu einem Teil saniert, zum anderen Teil besteht noch Sanierungsbedarf.
Die Johannesstraße ist in Richtung Lutherstraße aufgrund der geringen Straßenbreite nicht durchgängig und durch Poller abgesperrt. Im Rahmen der Neubaumaßnahme Johannesstraße 6 (Flst.

86b) wurde die Johannesstraße mit den Fußwegen (Begrünung und Beleuchtung) bis zu diesem Grundstück von der Hauptstraße aus, 1997 neu gestaltet.
Der angrenzende Teil der Johannesstraße, angrenzend in südlicher Richtung (Flurstücke 93, 94 und 96) wurde nicht neu gestaltet. Die Johannesstraße ist auch hier eine reine Anliegerstraße.
Der Asphaltbelag wurde durch die Einbringung von Medien mehrmals erneuert. Ein grundhafter Ausbau hat nicht stattgefunden – dringender Sanierungsbedarf besteht nicht.

Der hier zu betrachtende 3. Teil der Johannesstraße von den Pollern bis zum Beginn der Kreuzung Louise-Otto-Peters Straße wurde 2012/2013 neu gestaltet und ist eine der letzten Maßnahmen der Stadtsanierung.

Die Louise-Otto-Peters-Straße mit den beiderseitigen Fußwegen wurde vom Kreisverkehr bis zur Lindenstraße mit dem Bau des Kreisverkehrs neu gestaltet.
Im verbleibenden Teil bis zur Kreuzung Johannesstraße wurden Versorgungsleitungen der Fernwärme in die südliche Fahrbahn verlegt, es besteht kein weiterer dringender Sanierungsbedarf.
Die Fußwege sind mit sehr unterschiedlichem Belag versehen.

3 Angewendete Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung erfolgt in zwei Teilschritten

1) Feststellung der sanierungsunbeeinflussten zonalen Bodenwerte (Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2019 mit Hilfe des Lagewertverfahrens

2) Feststellung der zonalen sanierungsbedingten Wertsteigerung mit Hilfe einer Zielbaummethode

3.1 Ableitung des Anfangswertes

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) wurde zum Stichtag 01.09.2013 aus den zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerten/Vergleichspreisen im Landkreis Meißen abgeleitet. Der Wert des Bodens ist abhängig vom Entwicklungszustand, der Lage, von seiner zulässigen baurechtlichen Nutzung, seiner tatsächlich möglichen Nutzung und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Nutzung sowie der allgemeinen Nachfrage.

Dazu wird das im Rahmen einer Diplomarbeit von Frau Jeschke, TU Dresden entwickelte Lagewertverfahren „Meißner Modell“ angewendet.

3.1.1 Das Lagewertmodell

Das Lagewertmodell von Jeschke untergliedert sich wie folgt in vier einzelne Teilbereiche:
1. Bildung von Vergleichszonen
2. Bestimmung relativer Lagewerte für die Vergleichszonen,
3. Kalibrierung des Lagewertmodells anhand von Vergleichspreisen und
4. Ableitung des Anfangswertes für die Leitzone.

Im ersten Schritt ist zu klären, inwieweit Bodenrichtwertzonen in Coswig vorliegen, die in ihren wesentlichen Hauptmerkmalen (Nutzung und Lage) mit der Leitzone vergleichbar sind.
Die nächste Phase beinhaltet die Bestimmung von Lagewerten für die einzelnen Vergleichszonen. Diese sind mittels der speziellen Marktkenntnis und Erfahrung der Gutachter in Relation zur Leitzone zu ermitteln (freie Schätzung von relativen Lagewerten durch intersubjektiven Wertvergleich). Derartige freie Schätzungen sind dabei nur dann verwertbar, wenn sie nachvollziehbar sind, d. h. dass das ausgeübte Ermessen und dessen Resultate dargestellt werden.

Zur Lagewertbestimmung wird auf die Zielbaummethode zurückgegriffen. Hierfür wird ein von Frau Jeschke für den Landkreis Meißen entwickelter Zielbaum zur Erfassung der Lagekriterien mit ent-

sprechender Gewichtung verwendet. Die Einschätzung der Lagekriterien erfolgt anhand einer definierten Lagewertskala im Vergleich zur Bezugszone. Zur Objektivierung der freien Schätzungen wird die Benotung der Lagekriterien einer Vergleichsrichtwertzone von mehreren Gutachtern vorgenommen und anschließend zusammengefasst (Durchführung einer Expertenbefragung). Das Ergebnis dieses Teilschrittes ist ein relativer Lagewert für jede Vergleichsrichtwertzone.

Der dritte Teilbereich besteht in der Kalibrierung des Lagewertmodells. Hierfür finden die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung Verwendung. Dabei ist die Vergleichbarkeit der Kaufpreise bzw. die daraus ermittelten Bodenrichtwerte hinsichtlich Qualität[1] und Konjunktur zu gewährleisten, d. h. die Kaufpreise sind vorab zu normieren.
Mit Hilfe der bestimmten Modellparameter aus Teilabschnitt 3 wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) in der Leitzone im Sanierungsgebiet abgeleitet.
Die freien Schätzungen zur Ermittlung der relativen Lagewerte im Lagewertverfahren werden mit Hilfe eines Zielbaumes durchgeführt. Der Zielbaum setzt sich zusammen aus den *Zielbaumkriterien* und deren *Gewichtung.*
Zur Ermittlung der Kriterien des Zielbaumes werden wertrelevante Faktoren erfasst, die die Lage sowohl positiv als auch negativ beschreiben. Da jedem Zielbaumkriterium eine andere Bedeutung beigemessen wird, sind die Kriterien der Ober- und Untergruppen zu gewichten.

Zur Beurteilung des jeweiligen Zielbaumkriteriums (Untergruppen) wird eine Lagewertskala in 1er Schritten mit einem Wertebereich von -5 bis 5 definiert (Abbildung 2). Eine Benotung von - 5 steht für eine schlechte und 5 für eine gute Erfüllung des jeweiligen Kriteriums. Der Wert 0 ist bei durchschnittlicher Ausstattung zu vergeben, während die übrigen Werte der Zwischenbepunktung dienen.
Die berechneten Gesamtnoten führen unter Anwendung der Gewichtung der Zielbaumkriterien zu einem relativen Lagewert = sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert = Anfangswert der der jeweiligen Leitzone.

1 Die Qualität eines Grundstückes wird beschrieben durch die drei Komponenten Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit.

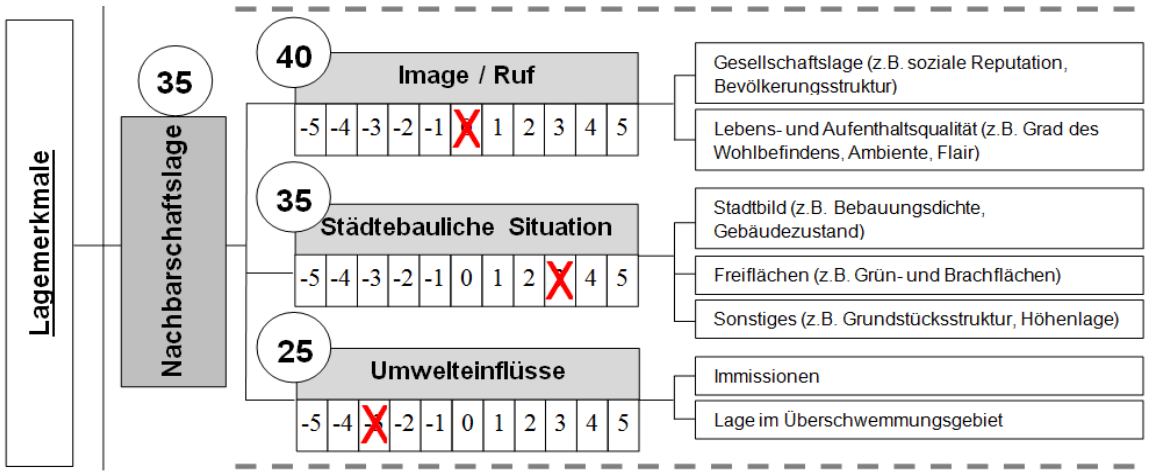


Abb.2: Beispiel einer Lageeinschätzung

Mit dem Lagewertmodell werden im ersten Schritt zur Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die zonalen Anfangswerte ermittelt. Mit der danach durchzuführenden Struktur-Wert-Analyse wird auf der Basis dieser Anfangswerte die prozentuale Wertsteigerung für jede Richtwertzone im Sanierungsgebiet berechnet. Aus der Summe von Anfangswert und sanierungsbedingter Wertsteigerung ergibt sich der sog. Endwert, bzw. der sanierungsbedingte Bodenwert.

3.1.2 Richtwertgrundstück

Mit der Ermittlung des Zonenanfangswertes sind auch die Aussagen zum Richtwertgrundstück zu treffen (siehe Pkt. 4.1.1). Das bezieht sich auf die

- Größe des Grundstücks
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung

zu den erforderlichen Daten gehören die Untersuchungen der

- Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße und die
- Abhängigkeit der Bodenpreise von der baulichen Ausnutzung (GFZ)

3.2 Ableitung der sanierungsbedingten Wertsteigerung

Für die Ableitung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen wird in der Literatur eine Reihe von Modellen aufgeführt, wie z.B.

- Bodenpreisanstieg durch Mietanstieg (Mietpreisniveau 1992 war in den neuen Ländern noch nicht stabil),
- Methode nach Dr. Hagedorn (Bestimmung der Standort-, Grundstücks- und Gebäudequalität mit Ableitung von Eckwerten aus einer Analyse bebauter Vergleichsgrundstücke),

- Marktwertverfahren nach Petersen (Steigerung der Mietertragsmöglichkeiten mit freier Endabschätzung),
- Modell „Niedersachsen“ (indirektes Vergleichsverfahren, zahlreich angewandt, das auch inzwischen gerichtlich bestätigt worden ist),
- Neuwieder Modell,
- Mietsäulenverfahren,
- Zielbaumverfahren,
- eigene Entwicklungen des Sachverständigen bei Bedarf in Sonderfällen.

Im konkreten Fall wird die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auf der Basis des Zielbaumverfahrens durchgeführt.

Das **Zielbaumverfahren** ist eine auf die Umrechnung von Werten ausgerichtete Form einer Nutzwertanalyse.

Das Zielbaumverfahren ist mindestens zur Hälfte von den Entscheidungen, Wertansätzen und Werturteilen des Wertermittlers bzw. Anwenders geprägt und besteht damit nur zu einem Teil aus rein rechnerischen bzw. schematischen Abläufen.

Damit stellt das Verfahren besonders hohe Anforderungen an den Sachverstand, die Erfahrung, die Marktkenntnis und die Unvoreingenommenheit des Wertermittlers. Dadurch ist das Zielbaumverfahren maßgeblich durch die fachliche Kompetenz seines Anwenders geprägt und bietet im Vergleich zu den herkömmlichen (normierten) Bewertungsverfahren wenig Möglichkeiten einer sachgerechten Anwendung, ohne das nötige Fachwissen. Es ist grundsätzlich nicht möglich, dieses Verfahren so sicher zu gestalten, dass seine Ergebnisse in jedem Fall genau dem „allgemeingültigen“ (Verkehrs-) Wert entsprechen. Bei der konsequenten Anwendung und Einhaltung der Vorgaben und Rahmenbedingungen des Verfahrens und vor allem mit der nötigen fachlichen Kompetenz, ist das Zielbaumverfahren eine Möglichkeit, Wertansätze und Bewertungsergebnisse detaillierter und plausibler darzustellen. Besonders bei Problemstellungen, die ein Ergebnis nur unter Verwendung schlecht begründbarer und kaum nachvollziehbarer Pauschalansätze ermöglichen, bietet das Zielbaumverfahren Möglichkeiten eine Wertermittlung plausibler zu gestalten. Zahlreiche Praxisanwendungen und Gerichtsurteile bestätigen die Einsatzmöglichkeiten des Verfahrens.

In der Rechtsprechung des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 B 71.04) ist geklärt, dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden ist, wenn ausreichende Daten zur Verfügung stehen. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden. Zulässig ist jede Methode, welche die Bodenwerterhöhung nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt.

Im o.g. Beschluss wird darauf hingewiesen, dass die so genannte Zielbaummethode, welche den Anfangs- und Endwert nicht getrennt feststellt, sondern den Endwert aus dem festgestellten Anfangswert und dem modellhaft berechneten Betrag der sanierungsbedingten Wertsteigerung ableitet, ohne Zweifel ein anwendbares Verfahren ist.

Folgende Schwerpunkte wurden dazu aus der jüngeren Rechtsprechung zusammengefasst:

- Wertermittlung sollte aus der ImmoWertV (vorher WertV) und dem BauGB erfolgen
- Wertermittlung muss für Gerichte und Ausgleichsbetragspflichtige nachvollziehbar sein
- Ergebnisse müssen den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechen
- Ausgleichsbeträge haben eine Finanzierungsfunktion
- Die Ergebnisse sind auf ihre Plausibilität zu prüfen und mit den ortsspezifischen Verhältnissen zu vergleichen.
- Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch Multiplikation eines aufgrund des sogenannten Zielbaumverfahrens (Multifaktorenanalyse) ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken.

Für die zonale Anfangs- bzw. Endwertbestimmung wird das als „Brandenburger Modell“ bezeichnete Verfahren in modifizierter, d.h. an die regionale Situation im Landkreis Meißen angepasste Form angewendet.

Mit dem Zielbaumverfahren werden

1) die Wertveränderungen durch die Zustandsänderung in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes und
2) die Wertveränderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch planungsrechtliche Festsetzungen

ermittelt. Nach diesen Stufen wird eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen, mit der die Marktfähigkeit der ermittelten Zonenendwerte geprüft wird.

Es wird insbesondere untersucht:

1) Wurden durch die Summe aller Sanierungsmaßnahmen die Lebensverhältnisse, die Wohnverhältnisse und die Arbeitsverhältnisse verbessert?

Dabei ist eine ggf. wirkende Überlagerung des allgemeinen Markttrends mit der Wirkung der Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2) Wie wurde durch die Summe aller Sanierungsmaßnahmen der Wert des Grundstückes verändert?

3.2.1 Beschreibung der Zielbaummethode

Das in Berlin und Leipzig behördlicherseits angewandte Zielbaumverfahren stellt in seinem Kern nichts anderes als ein operationalisiertes Vergleichswertverfahren dar, bei dem der einzelne Wert im Weg der Interpolation ermittelt wird. Das Verfahren ist insoweit also ein Interpolationsverfahren auf der Grundlage einer schulnotenmäßigen Bewertung und Gewichtung der maßgeblichen in einem Klassifikationsrahmen aufgegliederten wertbeeinflussenden Merkmale. Die Zielbaummethode kommt auch unter der Bezeichnung Multifaktorenanalyse zur Anwendung, die allesamt dem Vergleichswertverfahren zuzuordnen sind. In der Rechtsprechung des OVG Bautzen (OVG, Urteil vom 17.Juni 2004 – OVG 1 B 854/02) des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 16. November 2004; BVerwG 4 B 71/04 – OVG 1 B 854/02) ist die Methode als geeignet zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags erkannt wurden.

Bei Anwendung der Zielbaummethode muss man sich zunächst einen Klassifikationsrahmen vorgeben, mit dem sich die wertbeeinflussenden Merkmale aggregieren lassen. Grundlagen des Verfahrens sind

- ein schulnotenmäßiger Bewertungsrahmen der wertbeeinflussenden Merkmale,
- ein Interpolationsrahmen (variable Bodenwerterhöhung)
- ein Gewichtungsrahmen dieser Merkmale

Die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ergibt sich aus den Quotienten der Punktsummen für den Zustand nach der Sanierung dividiert durch die Summe der Punkte für den Zustand vor der Sanierung.

Im Rahmen des Zielbaumverfahrens werden die im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen definierten Ziele wie

- Modernisierungsmaßnahmen
- Abriss der nicht mehr erhaltungsfähigen Bausubstanz
- Neubebauung an geeigneten Standorten
- Auslagerung der störenden Nutzung
- Gestalterische Maßnahmen
- Neugestaltung der Straßenräume mit dem Ziel der Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie der Aufwertung des historischen Stadtkernes / Dorfkernes
- Neugestaltung von Fußwegeverbindungen
- Neugestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen

- Neugestaltung der Teich- und Uferbereiche mit dem Ziel der Verbesserung der Freiraumfunktion und der Naherholungsbedingungen
- Neugestaltung und Aufwertung der Vorgärten
- Erhalt und Schutz der ortstypischen Einzelbäume
- Freihaltung der rückwärtigen Bereiche

qualitativ eingeschätzt.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung scheint es am sichersten, die Anfangs- und Endwerte unabhängig voneinander aus Vergleichspreisen oder besonderen Bodenrichtwerten zu ermitteln.
Wenn allerdings geeignetes Vergleichsmaterial fehlt, ist eine Bewertung beider Werte in gegenseitiger Abhängigkeit möglich und zulässig. Bei einer solchen Vorgehensweise wird versucht eine gedankliche und rechnerische Klammer für das Verhältnis Anfangs- und Endwert zu finden. So wird im vorliegenden Gutachten wegen fehlender sanierungsbeeinflusster Kaufpreise, der Endwert auf der Grundlage des Anfangswertes unter Quantifizierung einzelner, durch die Sanierung bewirkter Qualitätssteigerungen ermittelt.

3.2.2 Veränderlicher Lagewertanteil

Durch die Sanierung kann, abhängig vom Umfang des Sanierungseingriffs lediglich der veränderliche Lagerwertanteil beeinflusst werden.

Was kann durch die Sanierung beeinflusst werden?

Lage und Größe des Ortes	nein
Makrolage des Grundstückes	nein
Angebot und Nachfrage im Regionalen Markt	indirekt
allgemeine Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag	nein
Mikrolage	ja
Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	ja
Art und Maß der baulichen Nutzung	ja
Zustand und Entwicklung von Grund und Boden	ja
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	ja
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	ja
Wartezeit bis zur baulichen und sonstigen Nutzung	ja

Es ist davon auszugehen, dass der durch die Sanierung veränderliche Lage-Wertanteil nur einen Teil des Bodenwertes ausmacht (Berliner Zielbaum 25 % und dazu die Rechtsprechung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes, Urteil vom 17.06.2004, AZ: 1 B 854/02).

In der vorliegenden Bewertung wird der veränderliche Lagewertanteil durch eine von Dr. Sattler [2] abgeleitete Funktion ermittelt, welche auf der Basis von Kauffällen im Land Brandenburg ermittelt wurde.

3.2.3 Zustandsgruppen

Die innerhalb der Wertzonen im Rahmen der Sanierung vorzunehmenden Veränderungen sind im Rahmen einer summarischen Kurzbeschreibung im Pkt. 2.2 erläutert. Der Einzelnachweis erfolgt durch die Unterteilung der Zustandsanalyse in Zustandsgruppen. Die Zustandsgruppen werden wiederum in Zustandsmerkmale untergliedert.

Ausgehend vom Neuordnungskonzept, welches durch die Verantwortlichen bei der Stadtverwaltung Coswig und den Sanierungsbeauftragten jährlich überprüft, fortgeschrieben bzw. überarbeitet wurde, haben sich zwischen und innerhalb der Zustandsgruppen Schwerpunkte gebildet, deren Bedeutung für die städtebauliche Sanierung und die Auswirkungen auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in dem Zielbaumverfahren gewichtet eingeschätzt wird.
Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig wurden den Zustandsgruppen folgende Wichtungen zugeordnet:

- städtebauliche Eigenschaften 0,40
- ökologische Eigenschaften 0,30
- infrastrukturelle Eigenschaften 0,30

Innerhalb der Zustandsgruppen erfolgt eine detaillierte Aufzeichnung der Zustandsmerkmale zur Dokumentation des Zustandes der jeweiligen Zone vor der Sanierung und am Ende der Sanierung. Diese Zustandsanalyse erfolgt durch alle Mitglieder des zeitweiligen Sachverständigenausschusses um möglichst objektive Einschätzungen zu treffen.
Diese Verfahrensweise sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsbeschreibung für die jeweilige Zone der Wertermittlung zugrunde gelegt worden ist.

3.2.4 Zustandsanalyse

Durch die Gegenüberstellung des Qualitätszustandes vor und nach der Sanierung kann der sanierungsbedingte Wertzuwachs abgeleitet werden.

[2] Quelle: Dr. Sattler, Pkt. 17.3 Gutachtenbeispiel 2013, anonym

Ausschnitt aus einer Zustandsanalyse

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung					
Sanierungsgebiet: „Innenstadt“ Coswig					
Eigenschaften Anfangswert ⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒ **Eigenschaften Endwert**					
Kategorie ***Städtebauliche Eigenschaften***	**5** **1,0 bis 0,8**	**4** **0,8 bis 0,6**	**3** **0,6 bis 0,4**	**2** **0,4 bis 0,2**	**1** **0,2 bis 0,0**
Ortsbild/Stadtraumqualität (gebietsbezogen und teilgebietsbezogen)	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur vorhanden **A**	städtebaulich geordnete Struktur mit	städtebaulich geordnete, repräsentative Urbanität mit *Geschäfts- und Wohnstruktur* **E**
	sehr inhomogene Bebauungsstruktur und	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur und	tlw. städtebaul. Bruchstellen (größere Baulücken [kein Außenbereich im Innenbereich]) **A**	homogene, intakte Bebauungsstruktur **E**	sehr homogene Bebauungsstruktur
	überwiegend unter- und unverträgliche genutzte Flächen	vielfach sanierungsunverträgliche Nutzung	teilweise keine sanierungsverträgliche Nutzung	kaum sanierungsunverträgliche bzw. sanierungsverträgliche Nutzung	Sanierungsverträgliche Nutzung **A** **E**
Bauliche Nutzbarkeit (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Ruinen, Provisorien, Leerstände, Fehlnutzungen (Parken, Lagerflächen), Brachen; Freilegung zwingend erforderlich	vorwiegend Altbauten mit sehr viel Nebengebäuden auch Fehlnutzungen; Abbruch teilweise erforderlich *(bsp. ehem. Gaststätte Gockelbar“ Flst. 10/6)* **A**	alte und neuere Gebäude vorhanden	gute Alt- und Neubauten, wenig Nebengebäude; kein Abbruch erforderlich (Besonderheiten von Dreiseithöfen beachten)	repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude) **E**
	viele Kleingrundstücke, meist ungünstige Zuschnitt	sehr unterschiedliche Größen, teilweise ungünstiger zuschnitt (unregelmäßig oder handtuchform)	verschiedene Grundstücksgrößen, Zuschnitt nicht optimal; funktionsgerechte und -mäßige Verdichtungsansätze	gut nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größe; zum Teil funktionsgerecht und –mäßige Verdichtung **A**	Regelmäßig geschnittene, sehr gut nutzbare Grundstücke; überwiegend funktionsgerechte und – gemäße Verdichtung **E**
Modernisierungsauswirkungen (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	grundlegender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf **A**	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf **E**	kein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Nutzungskonflikte (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Sich gegenseitig störende, z.T. untypische Nutzungen (Parkplätze, Gebrauchtwagenhandel, Imbissbuden)	Einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe	gebietstypisch hinzu-nehmende oder geringe Nutzungskonflikte (Kinderlärm, Gaststätten)	Ohne Nutzungskonflikte **A**	sich gegenseitig ergänzende und fördernde Nutzungen und Einrichtungen *(Bebauung Flst.38)* **E**
Bodenordnende Maßnahmen (teilgebietsbezogen)	umfassende Bodenordnung (Erschließungsumlegung)	umfangreiche Bodenordnung ohne Änderung der Erschließung	mittlerer Bodenordnungs-umfang (z.B. grunstücksübergreifende Freifl.gestaltung) **A**	geringer Umfang an bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Grenzregelung)	keine Bodenordnung mehr nötig **E**

A= Zustand zu Beginn der Sanierung
E= Zustand am Ende der Sanierung

Die Zustandseinstufung erfolgt durch jedes Mitglied des Gutachterausschusses getrennt aufgrund des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen und dem Neuordnungskonzept, der persönlichen Kenntnis des Sanierungsgebietes, der Zuarbeit und Einschätzung der Stadtverwaltung sowie einer stichtagsnahen Ortsbegehung.
Ausreißer bei der Beurteilung werden über die Bildung eines statistischen Mittelwertes ausgeschlossen.

Wird das Sanierungsziel in Teilen nicht erreicht, können auch partielle Verschlechterungen einzelner Zustandsmerkmale berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage der Zustandsanalyse wird die Benotung sowohl für den sanierungsunbeeinflussten Anfangszustand als auch für den Endzustand in jeder Wertzone gewichtet vorgenommen.

Abb. 3: Arbeitsschema für die Beurteilung des Anfangszustandes (Faktor Q_A) und des Endzustandes (Faktor Q_E) jeder Zone

Zone X

	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.1990)					**Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 06.07.2019)**				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,56	0,30	0,168			0,24	0,30	0,072		
Bauliche Nutzbarkeit	0,56	0,20	0,112			0,28	0,20	0,056		
Modernisierungsauswirkung	0,76	0,15	0,114			0,30	0,15	0,045		
Nutzungskonflikte	0,48	0,15	0,072			0,24	0,15	0,036		
Bodenordnende Maßnahmen	0,40	0,20	0,080			0,20	0,20	0,040		
	Summe	1,00	0,546	0,40	0,2184	Summe	1,00	0,249	0,40	0,0996
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,48	0,40	0,192	0,48		0,32	0,40	0,128		
Begrünung private Freiflächen	0,60	0,10	0,060	0,60		0,50	0,10	0,050		
Umweltschutz/Nachhaltigkeit	0,80	0,15	0,120	0,80		0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,42	0,20	0,084	0,42		0,62	0,20	0,124		
Altlasten	0,10	0,15	0,015	0,10		0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,471	0,30	0,1413	Summe	1,00	0,377	0,30	0,1131
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,144			0,24	0,30	0,072		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,30	0,10	0,030		
Verkehr	0,56	0,30	0,168			0,32	0,30	0,096		
Branchenbesatz	0,56	0,30	0,168			0,28	0,30	0,084		
	Summe	1,00	0,542	0,30	0,1626	Summe	1,00	0,282	0,30	0,0846
			Summe	1,00	0,5223			Summe	1,00	0,2973

Auf der Grundlage des aufgestellten Klassifikationsrahmens wird

- der qualitative Zustand des Grund und Bodens (des Teilgebietes) „vor“ der Sanierung, d.h. ohne Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung mit einer Kennzahl Q_A „bewertet“,
- der qualitative Zustand des Grund und Bodens (des Teilgebietes) „nach“ der Sanierung, d.h. unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung mit der Kennzahl Q_E „bewertet“ und
- ein „Wertsteigerungsfaktor“ aus dem Verhältnis beider Kennzahlen abgeleitet.

Dieser „Wertsteigerungsfaktor“ ist (nach einem Schulnotensystem: Höchstnote $Endwert_{max}$ 0,0 und schlechteste Note $Anfangswert_{min}$ 1,0) eine Verhältniszahl, die sich zunächst auf der Grundlage eines qualitativen (nicht wertmäßigen) Beurteilungsrahmens ergibt. Mit dieser Verhältniszahl kann dann der Endwert aus einem bekannten Anfangswert und umgekehrt der Anfangswert aus einem bekannten Endwert abgeleitet werden. Dazu muss das System aber zunächst auf die örtlichen Bodenmarktverhältnisse (Lageanteile) ausgerichtet werden, indem man zunächst den maximalen Vomhundertsatz des Endwertes ermittelt, der durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert werden kann.

Der Lageanteil am gesamten Bodenwert spaltet sich generell in einen unveränderlichen und einen veränderlichen Anteil auf.
Der unveränderliche Anteil ergibt sich allein aus der nicht veränderbaren ortsräumlichen Lage (z.B. Entfernung zum Ortszentrum). Er unterliegt nur konjunkturellen oder überörtlichen, nicht sanierungsbedingten Veränderungen. Der veränderliche Lageanteil trägt den umfeldbezogenen Maßnahmen Rechnung und wird durch die Sanierung i.d.R. verbessert.
Dies erfolgt zweckmäßigerweise in der Weise, dass zunächst konventionell

- der $Endwert_{max}$ ermittelt wird, der maximal durch die Sanierungsmaßnahmen (mit der höchsten Benotung) erreichbar ist, und
- der $Anfangswert_{min}$ ermittelt wird, der sich bei schlechtester Benotung ergibt.

Für einen fiktiven konkreten Fall in dem als beste Note für den $Endwert_{max}$ die Note 0,2 und für den $Anfangswert_{min}$ die Note 0,8 vergeben wurde, lässt sich die maximal erreichbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Verhältnis

$$Endwert_{max}/Anfangswert_{min} = 0,2/0,8 = 0,25 \quad x\ 100 = 25\ \%$$

ableiten.

In der Systematik des Verfahrens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wird die maximale Bodenwertsteigerung durch das Regulativ des veränderlichen Lageanteils gesteuert. Damit besteht die Möglichkeit, die ermittelten Bodenwertsteigerungen in Abhängigkeit zu den jeweiligen Lagequalitäten und dem damit verbundenen Bodenwertniveau darzustellen.

Durch die Sanierung kann lediglich der veränderliche Lagewertanteil beeinflusst werden. Die Möglichkeit der Berücksichtigung des veränderlichen Lagewertanteils besteht entweder in der Wahl der Schrittweite in der Zustandsanalyse oder in der gesonderten Berücksichtigung des Faktors für den veränderlichen Lagewertanteil im Zielbaum.

In der vorliegenden Struktur-Wert-Analyse wird der veränderliche Lagewertanteil über einen von Dr. Sattler aus Marktrecherchen abgeleiteten Faktor berücksichtigt.

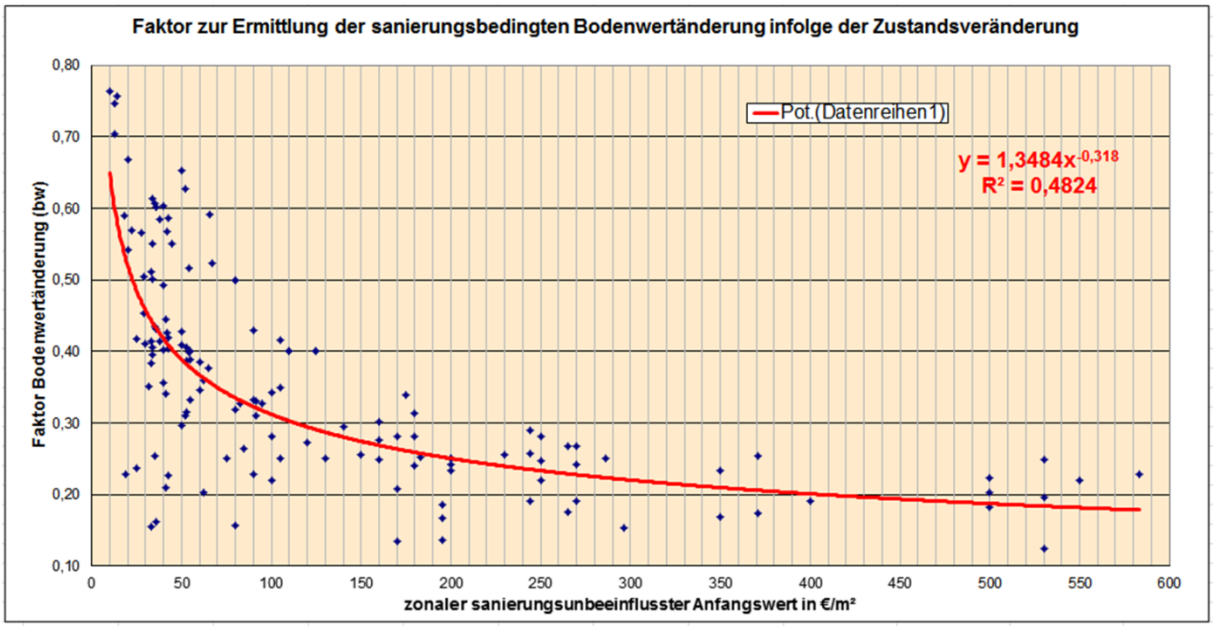


Abb. 4: Zusammenhang zwischen Bodenwert und sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung [2]

Für den Landkreis Meißen, bzw. den Freistaat Sachsen liegen keine diesbezüglichen Untersuchungen vor. Hilfsweise wird deshalb auf eine von Dr. Sattler[3] aus dem Markt abgeleitete Funktion zurück gegriffen. Entsprechend aktueller Untersuchungen von Herrn Dr. Sattler in den Bundesländern Berlin, Br

[3] Quelle: Grundstückswertermittlung Dr. Sattler 2017

andenburg, Thüringen und Sachsen wurde die aus diesen Marktuntersuchungen abgeleitete Funktion mit $y = 1{,}3484x^{-0{,}318}$ ($R^2 = 0{,}4824$) bestimmt. Demnach ergibt sich bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 166,20 EUR/m² im Sanierungsgebiet „Innenstadt Coswig“ ein Faktor für die Bodenwertsteigerung infolge sanierungsbedingter Zustandsänderung von 0,27.

Nach § 2 Satz 3 ImmoWertV ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes oder Teilen des Sanierungsgebietes noch nicht abgeschlossen ist.

4 Wertermittlung im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig

4.1 Ermittlung des Anfangswertes

Der Anfangswert ist der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag der sich ergeben würde, wenn eine städtebauliche Sanierung nicht durchgeführt worden wäre (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Dazu werden Vergleichsbodenrichtwertzonen herangezogen, welche mit dem zonalen Richtwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als Leitzone wird die Zone 13 ausgewählt, da deren Lagermerkmale mit den Vergleichszonen außerhalb des Sanierungsgebietes am besten vergleichbar sind. Dabei handelt es sich um die Schwerpunkte der Struktur des Gebietes und der Lagemerkmale des Grundstücks, die Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, der baurechtliche und tatsächlich nutzbare Zustand (die Entwicklungsstufe), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungszustand, der bauliche Zustand und die Ertragsverhältnisse, die Umwelteinflüsse und sonstige erkennbare wertrelevante Gegebenheiten.

Eine 100%ige vergleichbare Übereinstimmung wird es jedoch nie geben.

Eine gut nachvollziehbare Methode der Anfangswertbestimmung ist, indem der Bodenwert zum Zeitpunkt vor Beginn der Sanierungsbeeinflussung – also bereits vor dem Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen – zu Grunde gelegt wird und über den Zeitraum der allgemeinen Bodenpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt bis zum Ende der Sanierungsmaßnahmen, also zum Wertermittlungsstichtag, so, wie sich der Bodenwert ohne Sanierungsbeeinflussung mit plus oder minus (Steigerung oder Minderung) entwickelt hat, fortgeschrieben wird. Dieser Idealfall liegt jedoch für das Sanierungsgebiet in Coswig nicht vor.

Die letzten Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 27.03.2018 abgeleitet. Bei der Abschlussbeurteilung der Bodenwerte zum Stichtag 06.07.2019 wurden geringfügige Änderungen hinsichtlich der Benotung der Missstände und Maßnahmen vorgenommen. Diese resultieren aus den bei der Besichtigung gewonnenen neuen Erkenntnissen zur Umsetzung der Sanierungsziele. Dabei muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass niemals ein in allen wertbeeinflussenden Umständen übereinstimmender Zustand aller Flurstücke innerhalb einer Zone vorliegen kann und bei der Be-

messung des Ausgleichsbetrages die Individualität des einzelnen Grundstücksnutzwertes überprüft werden muss.

Da aus dem Sanierungsgebiet keine geeigneten sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte vorlagen, wurde der Anfangswert für die sog. Leitzone im Sanierungsgebiet aus Vergleichskaufpreisen/Bodenrichtwerten aus anderen vergleichbaren Gebieten in der Stadt Coswig (ohne städtebaulicher Sanierung) über ein Lagewertverfahren abgeleitet (siehe Anlage 3).

4.1.1 Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet „Innenstadt" Coswig

Nach Untersuchung des Sanierungsgebietes wird das Richtwertgrundstück wie folgt definiert:

Größe des Grundstückes	**800 m²**
Art der baulichen Nutzung	**Wohnbaufläche**

Für die erforderliche Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Richtwertgrundstückes wird die für die Größenanpassung in der Vergleichswertrichtlinie Anlage 2 aufgeführten Funktionsgleichung zur Ableitung von Umrechnungskoeffizienten verwendet.

4.1.1 Ableitung des Anfangswertes aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichskaufpreisen

Für die Feststellung von marktkonformen Anfangswerten wurden mit Hilfe des o. a. Lagewertverfahrens zunächst 5 Vergleichszonen (siehe Anlage 4) überprüft. Im Ergebnis dieser Beurteilung wurde eine Regressionsfunktion abgeleitet, die der Fortschreibung der Anfangswerte in den einzelnen Zonen zu Grunde gelegt wird. Aus dieser Regressionsfunktion und den ermittelten Lagewerten für jede Zone des Sanierungsgebietes wird der zonenbezogene Anfangswert festgestellt. Diese fortgeschriebenen Anfangswerte bilden die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

4.2 Ableitung der Endwerte

Der Endqualität liegen der Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen, die hieraus resultierenden Sanierungsziele sowie die Umsetzung der Sanierungsziele zu Grunde.

Die aus der Umsetzung der Sanierungsziele vorgefundenen städtebaulichen Zustände bei Abschluss der Sanierung werden nach demselben Klassifikationsrahmen wie die Anfangswerte benotet.
Der Endwert wird durch das Verhältnis des Wertsteigerungsfaktors zu Beginn der Sanierung und dem Wertsteigerungsfaktor bei Abschluss der Sanierung aus dem Anfangswert der Zone ermittelt.

Endwert der Zone x = Anfangswert der Zone x ● [(Q_E der Zone x / Q_A der Zone x) – 1]

Der „Wertsteigerungsfaktor Q“ ist (nach einem Schulnotensystem: Höchstnote $Endwert_{max}$ 0,0 und schlechteste Note $Anfangswert_{min}$ 1,0) eine Verhältniszahl, die sich zunächst auf der Grundlage eines qualitativen (nicht wertmäßigen) Beurteilungsrahmens ergibt. Mit dieser Verhältniszahl kann dann der Endwert aus einem bekannten Anfangswert abgeleitet werden.

4.3 Sanierungsbedingte Wertsteigerung für Gartenland

Für nicht bebaubare Flächen (Gartenland oder Grünlandflächen) im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Geltungsbereich des § 35 BauGB (Außenbereich) wird empfohlen, die sanierungsbedingte Wertsteigerung aus der für das Bauland in dieser Zone ermittelten prozentualen Wertsteigerung abzuleiten.
Inwiefern hausnahe Garten- und Grünlandflächen ebenfalls von den sanierungsbedingten Maßnahmen profitieren, ist schwer ermittelbar. Ausgehend vom Beurteilungskatalog kann eingeschätzt werden, dass die Bebauung auf den Grundstücken (da quasi nicht vorhanden) gar keinen Einfluss ausübt und die Struktur nur ein unwesentlicher Faktor für die Beurteilung darstellt. Die Nutzung und das Umfeld hingegen können durch die sanierungsbedingten Maßnahmen auch diese Flächen wertmäßig beeinflussen.
Für hausnahes Gartenland wird deshalb empfohlen, ausgehend vom Bodenrichtwert für Gartenland, die prozentuale Wertsteigerung des baureifen Landes in der jeweiligen Zone auf diese Flächen zu projizieren.

Der **durchschnittliche Bodenwert für Gartenland** beträgt zum Stichtag 06.07.2019 in Coswig **5,47 €/m².**

Allgemeiner Hinweis

Aus dem o. a. Schriftsatz ist ersichtlich, dass die nachstehend aufgeführten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen teilgebietsbezogen sind. Sie ersetzen nicht die grundstücksbezogene Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen. Die Bemessung der Ausgleichsbeträge sowie die Anrechnung der Aufwendungen nach § 155 BauGB liegen in der Kompetenz der Gemeinde, die die Ausgleichsbeträge i.d.R. durch Bescheid anfordert (§ 154 Abs. 4 BauGB).

4.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung im SG „Innenstadt“ Coswig

Nach § 154 Abs. 2 BauGB gilt für die Bemessung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu beachten, dass die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert), besteht.

Die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für baureifes Land im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Coswig wurden zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2019 wie folgt ermittelt:

Zone	Anfangswerte absolut in €/m²	Wertsteigerung in %	Wertsteigerung in €/m²	Endwerte absolut in €/m²
1	195,64	6,88	13,46	209,10
2	200,02	8,62	17,24	217,26
3	189,77	8,08	15,33	205,10
4	136,74	4,39	6,00	142,74
5	168,71	7,03	11,86	180,57
6	167,68	5,13	8,60	176,28
7	157,24	12,21	19,20	176,44
8	204,62	3,23	6,61	211,23
9	161,64	5,49	8,87	170,51
10	164,38	11,93	19,61	183,99
11	169,75	8,39	14,24	183,99
12	179,15	8,52	15,26	194,41
13	140,75	3,54	4,98	145,73
14	99,64	7,42	7,39	107,03
15	156,46	4,86	7,60	164,06
16	168,78	9,01	15,21	183,99
17	168,71	6,93	11,69	180,40

Bei den Anfangs- und Endwerten handelt es sich um rechnerisch ermittelte Bodenwerte, auf deren Basis die sanierungsbedingte Wertsteigerung und die Höhe der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden. Aus diesem Grund werden weder die Anfangs- und Endwerte noch die sich daraus ergebenden Differenzen gerundet.

Die Gemeinde ist bei der Ausgleichsbetragserhebung nicht an das Gutachten des Gutachterausschusses gebunden.

Bönisch
Dipl.-Ing. (FH)
Vorsitzender und Gutachter

Krämer
Dipl.-Agr.-Ing.
stellv. Vorsitzende und Gutachterin

Ehrlich
Dipl.-Ing. (FH)
Gutachterin

Die Gutachter bescheinigen durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihnen keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Gutachter nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Großenhain, den 05.09.2019

5 Anlagen

Anlage 1: Karte zur Zoneneinteilung

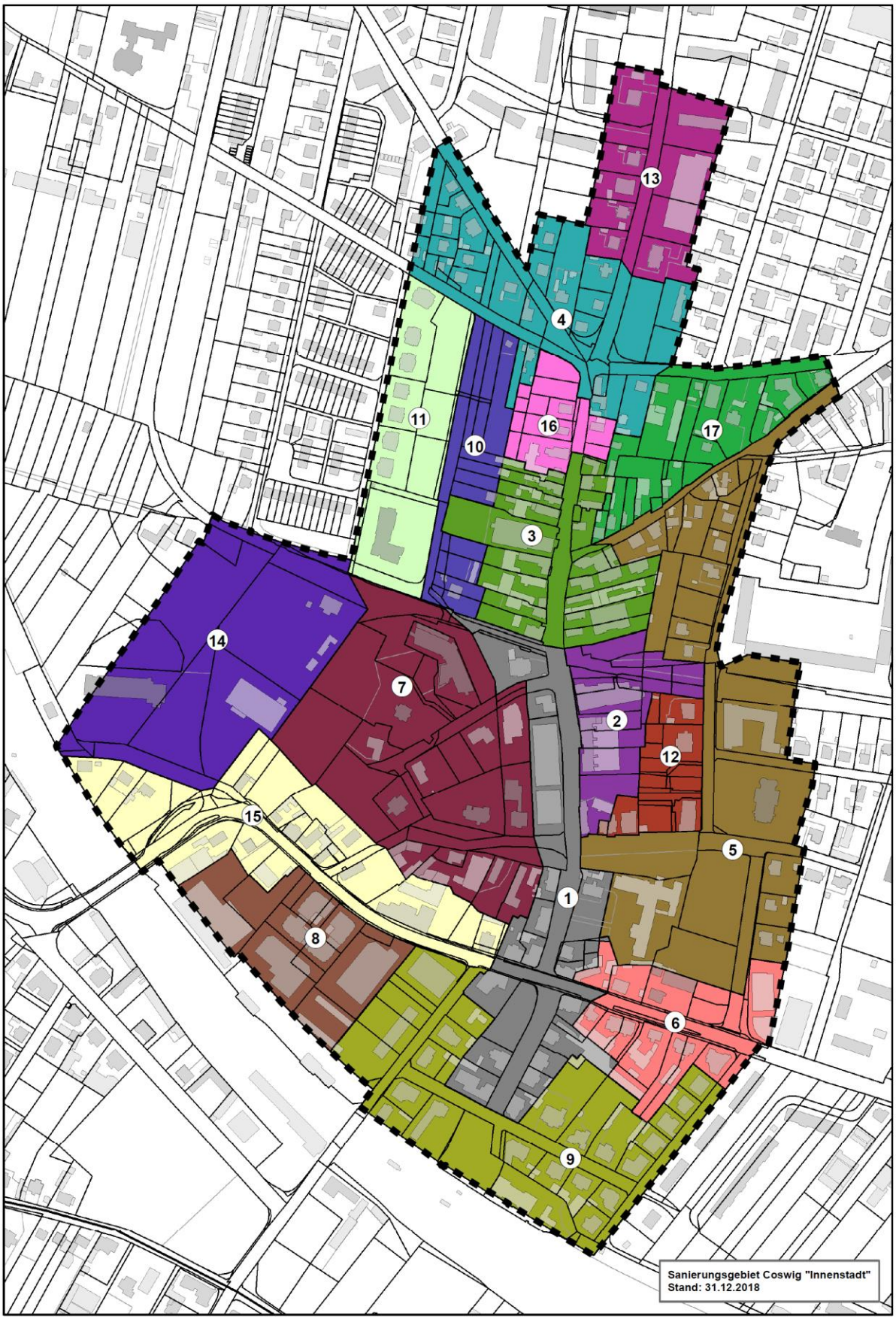
Anlage 2: Zustandsanalyse - Beurteilung der Zonen mit Benotung

Anlage 3: Ermittlung der Anfangswerte (Lagewertverfahren)

Anlage 4: Karte Vergleichszonen

Anlage 5: Gesetzliche Grundlagen und Literatur

Anlage 1 - Karte zur Zoneneinteilung



Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 1

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 1
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,57	0,30	0,170			0,25	0,30	0,075		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,20	0,113			0,30	0,20	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,75	0,15	0,113			0,32	0,15	0,048		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,48	0,15	0,073			0,25	0,15	0,038		
Bodenordnende Maßnahmen	0,40	0,20	0,080			0,20	0,20	0,040		
	Summe	1,00	0,548	0,40	0,2193	Summe	1,00	0,260	0,40	0,1040
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,48	0,40	0,193			0,33	0,40	0,133		
Begrünung private Freiflächen	0,60	0,10	0,060			0,50	0,10	0,050		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,43	0,20	0,087			0,63	0,20	0,127		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,475	0,30	0,1425	Summe	1,00	0,385	0,30	0,1155
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,32	0,10	0,032		
Verkehr	0,57	0,30	0,170			0,33	0,30	0,100		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,542	0,30	0,1625	Summe	1,00	0,287	0,30	0,0860
			Summe	1,00	0,5243			Summe	1,00	0,3055

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27		Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73			
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3055	0,27 =	0,9175	
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5243	0,27 =	0,8584	

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0688**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,9356

Wertsteigerung **6,88 %**

Wertsteigerung absolut: **13,46 €/m²**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 2

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 2
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,58	0,30	0,175			0,25	0,30	0,075		
Bauliche Nutzbarkeit	0,65	0,20	0,130			0,30	0,20	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,75	0,15	0,113			0,33	0,15	0,050		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,52	0,15	0,078			0,23	0,15	0,035		
Bodenordnende Maßnahmen	0,57	0,20	0,113			0,22	0,20	0,043		
	Summe	1,00	0,608	0,40	0,2433	Summe	1,00	0,263	0,40	0,1053
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,75	0,40	0,300			0,37	0,40	0,147		
Begrünung private Freiflächen	0,58	0,10	0,058			0,43	0,10	0,043		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,43	0,20	0,087			0,63	0,20	0,127		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,580	0,30	0,1740	Summe	1,00	0,392	0,30	0,1175
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,32	0,10	0,032		
Verkehr	0,55	0,30	0,165			0,33	0,30	0,100		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,537	0,30	0,1610	Summe	1,00	0,287	0,30	0,0860
			Summe	1,00	0,5783			Summe	1,00	0,3088

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3088	0,27	0,9166
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5783	0,27	0,8439

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =	**1,0862**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =	0,9206

Wertsteigerung **8,62 %**

Wertsteigerung absolut: **17,24 €/m²**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 3

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 3
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,58	0,30	0,175			0,25	0,30	0,075		
Bauliche Nutzbarkeit	0,67	0,20	0,133			0,32	0,20	0,063		
Modernisierungsauswirkung	0,73	0,15	0,110			0,35	0,15	0,053		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,62	0,15	0,093			0,28	0,15	0,043		
Bodenordnende Maßnahmen	0,53	0,20	0,107			0,28	0,20	0,057		
	Summe	1,00	0,618	0,40	0,2470	Summe	1,00	0,290	0,40	0,1160
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,62	0,40	0,247			0,30	0,40	0,120		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,10	0,057			0,45	0,10	0,045		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,43	0,20	0,087			0,63	0,20	0,127		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,525	0,30	0,1575	Summe	1,00	0,367	0,30	0,1100
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,27	0,30	0,080		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,32	0,10	0,032		
Verkehr	0,57	0,30	0,170			0,33	0,30	0,100		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,542	0,30	0,1625	Summe	1,00	0,292	0,30	0,0875
			Summe	1,00	0,5670			Summe	1,00	0,3135

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{in\ \%}$)] = 1 -	0,3135	0,27 ⟹	0,9154
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{in\ \%}$)] = 1 -	0,5670	0,27 ⟹	0,8469

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0808**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,9252

Wertsteigerung 8,08 %

Wertsteigerung absolut: 15,33 €/m²

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 4

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 4
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,43	0,30	0,130			0,33	0,30	0,100		
Bauliche Nutzbarkeit	0,50	0,20	0,100			0,30	0,20	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,72	0,15	0,108			0,42	0,15	0,063		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,62	0,15	0,093			0,55	0,15	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,38	0,20	0,077			0,37	0,20	0,073		
	Summe	1,00	0,507	0,40	0,2027	Summe	1,00	0,378	0,40	0,1513
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,47	0,40	0,187			0,47	0,40	0,187		
Begrünung private Freiflächen	0,60	0,10	0,060			0,50	0,10	0,050		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,60	0,15	0,090			0,48	0,15	0,073		
Immissionsbelastung	0,62	0,20	0,123			0,50	0,20	0,100		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,475	0,30	0,1425	Summe	1,00	0,424	0,30	0,1273
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,32	0,10	0,032		
Verkehr	0,60	0,30	0,180			0,40	0,30	0,120		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,552	0,30	0,1655	Summe	1,00	0,307	0,30	0,0920
			Summe	1,00	0,5107			Summe	1,00	0,3706

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3706	0,27 ≙	0,8999
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5107	0,27 ≙	0,8621

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0439**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,9580

Wertsteigerung 4,39 %

Wertsteigerung absolut: 6 €/m²

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 5

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 5
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,62	0,30	0,185			0,32	0,30	0,095		
Bauliche Nutzbarkeit	0,55	0,20	0,110			0,35	0,20	0,070		
Modernisierungsauswirkung	0,75	0,15	0,113			0,40	0,15	0,060		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,48	0,15	0,073			0,48	0,15	0,073		
Bodenordnende Maßnahmen	0,30	0,20	0,060			0,20	0,20	0,040		
	Summe	1,00	0,540	0,40	0,2160	Summe	1,00	0,338	0,40	0,1350
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,52	0,40	0,207			0,28	0,40	0,113		
Begrünung private Freiflächen	0,55	0,10	0,055			0,30	0,10	0,030		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,47	0,20	0,093			0,37	0,20	0,073		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,490	0,30	0,1470	Summe	1,00	0,292	0,30	0,0875
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,32	0,10	0,032		
Verkehr	0,63	0,30	0,190			0,33	0,30	0,100		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,562	0,30	0,1685	Summe	1,00	0,287	0,30	0,0860
			Summe	1,00	0,5315			Summe	1,00	0,3085

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3085	0,27 ⇄	0,9167
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5315	0,27 ⇄	0,8565

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0703**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,9343

Wertsteigerung **7,03 %**

Wertsteigerung absolut: **11,86 €/m²**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 6

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 6
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,45	0,30	0,135			0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,47	0,20	0,093			0,37	0,20	0,073		
Modernisierungsauswirkung	0,75	0,15	0,113			0,43	0,15	0,065		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,57	0,15	0,085			0,47	0,15	0,070		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,20	0,020			0,10	0,20	0,020		
	Summe	1,00	0,446	0,40	0,1783	Summe	1,00	0,313	0,40	0,1253
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,63	0,40	0,253			0,50	0,40	0,200		
Begrünung private Freiflächen	0,62	0,10	0,062			0,52	0,10	0,052		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,63	0,20	0,127			0,63	0,20	0,127		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,577	0,30	0,1730	Summe	1,00	0,453	0,30	0,1360
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,32	0,10	0,032		
Verkehr	0,62	0,30	0,185			0,42	0,30	0,125		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,557	0,30	0,1670	Summe	1,00	0,312	0,30	0,0935
			Summe	1,00	0,5183			Summe	1,00	0,3548

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{in}$)] = 1 -	0,3548	0,27	0,9042
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{in}$)] = 1 -	0,5183	0,27	0,8601

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0513**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,9512

Wertsteigerung 5,13 %

Wertsteigerung absolut: 8,6 €/m²

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 7

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 7
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,72	0,30	0,215			0,27	0,30	0,080		
Bauliche Nutzbarkeit	0,72	0,20	0,143			0,35	0,20	0,070		
Modernisierungsauswirkung	0,72	0,15	0,108			0,40	0,15	0,060		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,68	0,15	0,103			0,28	0,15	0,043		
Bodenordnende Maßnahmen	0,80	0,20	0,160			0,30	0,20	0,060		
	Summe	1,00	0,728	0,40	0,2913	Summe	1,00	0,313	0,40	0,1250
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,82	0,40	0,327			0,27	0,40	0,107		
Begrünung private Freiflächen	0,60	0,10	0,060			0,30	0,10	0,030		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,65	0,20	0,130			0,25	0,20	0,050		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,652	0,30	0,1955	Summe	1,00	0,262	0,30	0,0785
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,68	0,10	0,068			0,33	0,10	0,033		
Verkehr	0,63	0,30	0,190			0,28	0,30	0,085		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,568	0,30	0,1705	Summe	1,00	0,273	0,30	0,0820
			Summe	1,00	0,6573			Summe	1,00	0,2855

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,2855	0,27 =	0,9229
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,6573	0,27 =	0,8225

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =	**1,1221**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =	0,8912

Wertsteigerung **12,21 %**

Wertsteigerung absolut: **19,2 €/m²**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 8

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 8
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,40	0,30	0,120			0,30	0,30	0,090		
Bauliche Nutzbarkeit	0,40	0,20	0,080			0,30	0,20	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,40	0,15	0,060			0,30	0,15	0,045		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,40	0,15	0,060			0,30	0,15	0,045		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,20	0,020			0,10	0,20	0,020		
	Summe	1,00	0,340	0,40	0,1360	Summe	1,00	0,260	0,40	0,1040
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,40	0,40	0,160			0,30	0,40	0,120		
Begrünung private Freiflächen	0,40	0,10	0,040			0,30	0,10	0,030		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,40	0,15	0,060			0,30	0,15	0,045		
Immissionsbelastung	0,60	0,20	0,120			0,60	0,20	0,120		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,395	0,30	0,1185	Summe	1,00	0,330	0,30	0,0990
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,20	0,10	0,020			0,20	0,10	0,020		
Verkehr	0,40	0,30	0,120			0,28	0,30	0,085		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,28	0,30	0,085		
	Summe	1,00	0,450	0,30	0,1350	Summe	1,00	0,265	0,30	0,0795
			Summe	1,00	0,3895			Summe	1,00	0,2825

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,2825	0,27	0,9237
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3895	0,27	0,8948

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =	**1,0323**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =	0,9687

Wertsteigerung 3,23 %

Wertsteigerung absolut: 6,61 €/m²

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 9

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 9
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,30	0,30	0,090			0,30	0,30	0,090		
Bauliche Nutzbarkeit	0,62	0,20	0,123			0,42	0,20	0,083		
Modernisierungsauswirkung	0,75	0,15	0,113			0,37	0,15	0,055		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,48	0,15	0,073			0,48	0,15	0,073		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,20	0,020			0,10	0,20	0,020		
	Summe	1,00	0,418	0,40	0,1673	Summe	1,00	0,321	0,40	0,1283
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,63	0,40	0,253			0,38	0,40	0,153		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,10	0,057			0,47	0,10	0,047		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,57	0,20	0,113			0,45	0,20	0,090		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,558	0,30	0,1675	Summe	1,00	0,365	0,30	0,1095
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,33	0,10	0,033		
Verkehr	0,60	0,30	0,180			0,33	0,30	0,100		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,552	0,30	0,1655	Summe	1,00	0,288	0,30	0,0865
			Summe	1,00	0,5003			Summe	1,00	0,3243

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3243	0,27	0,9124
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5003	0,27	0,8649

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =	**1,0549**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =	0,9479

Wertsteigerung 5,49 %

Wertsteigerung absolut: 8,87 €/m²

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 10

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 10
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,90	0,30	0,270			0,15	0,30	0,045		
Bauliche Nutzbarkeit	0,90	0,20	0,180			0,15	0,20	0,030		
Modernisierungsauswirkung	0,00	0,15	0,000			0,00	0,15	0,000		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,20	0,15	0,030			0,15	0,15	0,023		
Bodenordnende Maßnahmen	1,00	0,20	0,200			0,10	0,20	0,020		
	Summe	1,00	0,680	0,40	0,2720	Summe	1,00	0,118	0,40	0,0470
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,80	0,40	0,320			0,20	0,40	0,080		
Begrünung private Freiflächen	0,80	0,10	0,080			0,25	0,10	0,025		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,00	0,15	0,000			0,00	0,15	0,000		
Immissionsbelastung	0,30	0,20	0,060			0,40	0,20	0,080		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,475	0,30	0,1425	Summe	1,00	0,200	0,30	0,0600
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,60	0,30	0,180			0,20	0,30	0,060		
Technische Infrastruktur	0,00	0,10	0,000			0,00	0,10	0,000		
Verkehr	0,00	0,30	0,000			0,00	0,30	0,000		
Branchenbesatz	0,60	0,30	0,180			0,20	0,30	0,060		
	Summe	1,00	0,360	0,30	0,1080	Summe	1,00	0,120	0,30	0,0360
			Summe	1,00	0,5225			Summe	1,00	0,1430

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,1430	0,27	0,9614
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5225	0,27	0,8589

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =	**1,1193**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =	0,8934

Wertsteigerung **11,93 %** Ausgangswert für deduktive Ermittlung

Wertsteigerung absolut: **19,61**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 11

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 11
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,60	0,30	0,180			0,20	0,30	0,060		
Bauliche Nutzbarkeit	0,80	0,20	0,160			0,40	0,20	0,080		
Modernisierungsauswirkung	0,00	0,15	0,000			0,00	0,15	0,000		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,15	0,15	0,023			0,15	0,15	0,023		
Bodenordnende Maßnahmen	0,90	0,20	0,180			0,20	0,20	0,040		
	Summe	1,00	0,543	0,40	0,2170	Summe	1,00	0,203	0,40	0,0810
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,80	0,40	0,320			0,20	0,40	0,080		
Begrünung private Freiflächen	0,60	0,10	0,060			0,35	0,10	0,035		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,00	0,15	0,000			0,00	0,15	0,000		
Immissionsbelastung	0,30	0,20	0,060			0,40	0,20	0,080		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,455	0,30	0,1365	Summe	1,00	0,210	0,30	0,0630
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,55	0,30	0,165			0,20	0,30	0,060		
Technische Infrastruktur	0,00	0,10	0,000			0,00	0,10	0,000		
Verkehr	0,00	0,30	0,000			0,00	0,30	0,000		
Branchenbesatz	0,60	0,30	0,180			0,25	0,30	0,075		
	Summe	1,00	0,345	0,30	0,1035	Summe	1,00	0,135	0,30	0,0405
			Summe	1,00	0,4570			Summe	1,00	0,1845

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,1845 *	0,27 =	0,9502
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,4570 *	0,27 =	0,8766

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0839**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,9226

Wertsteigerung **8,39 %** nur Ausgangswert für deduktive Ermittlung

Wertsteigerung absolut: **14,24**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 12

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 12
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,60	0,30	0,180			0,27	0,30	0,080		
Bauliche Nutzbarkeit	0,63	0,20	0,127			0,37	0,20	0,073		
Modernisierungsauswirkung	0,62	0,15	0,093			0,38	0,15	0,058		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,60	0,15	0,090			0,27	0,15	0,040		
Bodenordnende Maßnahmen	0,72	0,20	0,143			0,20	0,20	0,040		
	Summe	1,00	0,633	0,40	0,2530	Summe	1,00	0,291	0,40	0,1163
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,63	0,40	0,253			0,37	0,40	0,147		
Begrünung private Freiflächen	0,60	0,10	0,060			0,37	0,10	0,037		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,72	0,15	0,108			0,47	0,15	0,070		
Immissionsbelastung	0,55	0,20	0,110			0,40	0,20	0,080		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,546	0,30	0,1638	Summe	1,00	0,348	0,30	0,1045
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,50	0,30	0,150			0,28	0,30	0,085		
Technische Infrastruktur	0,55	0,10	0,055			0,30	0,10	0,030		
Verkehr	0,57	0,30	0,170			0,30	0,30	0,090		
Branchenbesatz	0,52	0,30	0,155			0,30	0,30	0,090		
	Summe	1,00	0,530	0,30	0,1590	Summe	1,00	0,295	0,30	0,0885
			Summe	1,00	0,5758			Summe	1,00	0,3093

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{(\%)}$)] = 1 -	0,3093	0,27 ≙	0,9165
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{(\%)}$)] = 1 -	0,5758	0,27 ≙	0,8445

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =	**1,0852**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =	0,9215

Wertsteigerung **8,52 %**

Wertsteigerung absolut: **15,26 €/m²**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 13

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 13
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990)					Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,57	0,30	0,170			0,47	0,30	0,140		
Bauliche Nutzbarkeit	0,60	0,20	0,120			0,45	0,20	0,090		
Modernisierungsauswirkung	0,42	0,15	0,063			0,38	0,15	0,058		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,47	0,15	0,070			0,38	0,15	0,058		
Bodenordnende Maßnahmen	0,60	0,20	0,120			0,48	0,20	0,097		
	Summe	1,00	0,543	0,40	0,2170	Summe	1,00	0,442	0,40	0,1767
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,78	0,40	0,313			0,78	0,40	0,313		
Begrünung private Freiflächen	0,47	0,10	0,047			0,37	0,10	0,037		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,60	0,15	0,090			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,70	0,20	0,140			0,60	0,20	0,120		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,605	0,30	0,1815	Summe	1,00	0,545	0,30	0,1635
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,60	0,10	0,060			0,40	0,10	0,040		
Verkehr	0,68	0,30	0,205			0,68	0,30	0,205		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,575	0,30	0,1725	Summe	1,00	0,400	0,30	0,1200
			Summe	1,00	0,5710			Summe	1,00	0,4602

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung}_{\%})] = 1 -$	0,4602	0,27 ⇉	0,8758
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung}_{\%})] = 1 -$	0,5710	0,27 ⇉	0,8458

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}} = Q_E/Q_A =$	**1,0354**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}} =$	0,9658

Wertsteigerung 3,54 %

Wertsteigerung absolut: 4,98 €/m²

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone14

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 14
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,72	0,30	0,215			0,55	0,30	0,165		
Bauliche Nutzbarkeit	0,60	0,20	0,120			0,47	0,20	0,093		
Modernisierungsauswirkung	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,62	0,15	0,093			0,45	0,15	0,068		
Bodenordnende Maßnahmen	0,65	0,20	0,130			0,42	0,20	0,083		
	Summe	1,00	0,573	0,40	0,2290	Summe	1,00	0,424	0,40	0,1697
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,67	0,40	0,267			0,37	0,40	0,147		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,10	0,057			0,57	0,10	0,057		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,60	0,20	0,120			0,48	0,20	0,097		
Altlasten	0,90	0,15	0,135			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,698	0,30	0,2095	Summe	1,00	0,375	0,30	0,1125
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,80	0,10	0,080			0,20	0,10	0,020		
Verkehr	0,58	0,30	0,175			0,48	0,30	0,145		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,565	0,30	0,1695	Summe	1,00	0,320	0,30	0,0960
			Summe	1,00	0,6080			Summe	1,00	0,3782

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3782	0,27 ≙	0,8979
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,6080	0,27 ≙	0,8358

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =	**1,0742**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =	0,9309

Wertsteigerung **7,42 %**

Wertsteigerung absolut: **7,39 €/m²**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 15

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 15
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,48	0,30	0,145			0,37	0,30	0,110		
Bauliche Nutzbarkeit	0,53	0,20	0,107			0,47	0,20	0,093		
Modernisierungsauswirkung	0,67	0,15	0,100			0,48	0,15	0,073		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,15	0,088			0,58	0,15	0,088		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,20	0,020			0,10	0,20	0,020		
	Summe	1,00	0,459	0,40	0,1837	Summe	1,00	0,383	0,40	0,1533
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,62	0,40	0,247			0,42	0,40	0,167		
Begrünung private Freiflächen	0,60	0,10	0,060			0,50	0,10	0,050		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,70	0,15	0,105			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,62	0,20	0,123			0,57	0,20	0,113		
Altlasten	0,40	0,15	0,060			0,20	0,15	0,030		
	Summe	1,00	0,595	0,30	0,1785	Summe	1,00	0,420	0,30	0,1260
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,33	0,10	0,033		
Verkehr	0,60	0,30	0,180			0,42	0,30	0,125		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,552	0,30	0,1655	Summe	1,00	0,313	0,30	0,0940
			Summe	1,00	0,5277			Summe	1,00	0,3733

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3733	0,27 ⇉	0,8992
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5277	0,27 ⇉	0,8575

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =	**1,0486**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =	0,9537

Wertsteigerung **4,86 %**

Wertsteigerung absolut: **7,6 €/m²**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 16

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 16
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,58	0,30	0,175			0,23	0,30	0,070		
Bauliche Nutzbarkeit	0,67	0,20	0,133			0,30	0,20	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,73	0,15	0,110			0,33	0,15	0,050		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,68	0,15	0,103			0,28	0,15	0,043		
Bodenordnende Maßnahmen	0,63	0,20	0,127			0,20	0,20	0,040		
	Summe	1,00	0,648	0,40	0,2590	Summe	1,00	0,263	0,40	0,1050
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,62	0,40	0,247			0,30	0,40	0,120		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,10	0,057			0,43	0,10	0,043		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,47	0,20	0,093			0,63	0,20	0,127		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,532	0,30	0,1595	Summe	1,00	0,365	0,30	0,1095
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,27	0,30	0,080		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,28	0,10	0,028		
Verkehr	0,57	0,30	0,170			0,33	0,30	0,100		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,25	0,30	0,075		
	Summe	1,00	0,542	0,30	0,1625	Summe	1,00	0,283	0,30	0,0850
			Summe	1,00	0,5810			Summe	1,00	0,2995

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{in\%}$)] = 1 -	0,2995	0,27 ⇉	0,9191
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{in\%}$)] = 1 -	0,5810	0,27 ⇉	0,8431

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0901**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,9173

Wertsteigerung **9,01 %** nur Ausgangswert für deduktive Ermittlung

Wertsteigerung absolut: **15,21**

Anlage 2 – Zustandsanalyse Zone 17

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Innenstadt Coswig"

Zone 17
"Meißner Modell"

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.1990) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors QE nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 06.07.2019) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x Σ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,52	0,30	0,155			0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,53	0,20	0,107			0,35	0,20	0,070		
Modernisierungsauswirkung	0,73	0,15	0,110			0,40	0,15	0,060		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,63	0,15	0,095			0,42	0,15	0,063		
Bodenordnende Maßnahmen	0,33	0,20	0,067			0,18	0,20	0,037		
	Summe	1,00	0,533	0,40	0,2133	Summe	1,00	0,314	0,40	0,1257
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,75	0,40	0,300			0,55	0,40	0,220		
Begrünung private Freiflächen	0,58	0,10	0,058			0,45	0,10	0,045		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,80	0,15	0,120			0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,60	0,20	0,120			0,40	0,20	0,080		
Altlasten	0,10	0,15	0,015			0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,613	0,30	0,1840	Summe	1,00	0,420	0,30	0,1260
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,145			0,25	0,30	0,075		
Technische Infrastruktur	0,60	0,10	0,060			0,40	0,10	0,040		
Verkehr	0,58	0,30	0,174			0,36	0,30	0,108		
Branchenbesatz	0,55	0,30	0,165			0,27	0,30	0,080		
	Summe	1,00	0,544	0,30	0,1632	Summe	1,00	0,303	0,30	0,0909
			Summe	1,00	0,5605			Summe	1,00	0,3426

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

variable Bodenwerterhöhung in %:	27	Faktor:	0,27
unveränderlicher Bodenanteil in %:	73		
[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,3426	0,27 ⇒	0,9075
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5605	0,27 ⇒	0,8487

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0693**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,9352

Wertsteigerung 6,93 %

Wertsteigerung absolut: 11,69 €/m²

Deduktive Bodenwertermittlung für die Zonen 10, 11 und 16

Bei den o.g. Zonen handelt es sich um ausgewiesene B-Plan Gebiete.
Der B-Plan Beschluss erfolgte im Rahmen der städtebaulichen Sanierung und führte in den Zonen 10 und 11 zu einer Entwicklung der Bodenqualität vom Bauerwartungsland zum baureifen Land (siehe Pkt. 2.2.10 bis 2.2.11).

Für die B - Plan Gebiete ist eine Ableitung des Anfangswertes aus den Vergleichszonen nicht möglich, da es sich bei den darin ausgewiesenen Bodenrichtwerten um Werte aus Lagen handelt, die nach § 34 BauGB bebaubar sind. Alternativ wird die sanierungsbedingte Wertsteigerung für diese Zonen aus bekannten Vergleichspreisen aus dem Sanierungsgebiet abgeleitet. Dem Gutachterausschuss lagen 3 Verkaufsfälle vergleichbarer Lagen aus den Jahren 2015 und 2016 vor, deren Durchschnittspreis 123,00 €/m² betrug. Der Anfangswert und damit auch die sanierungsbeeinflusste Bodenwertsteigerung wurde deshalb in den Zonen 10 und 16 deduktiv zum Stichtag 27.03.2018 aus diesem Endwert ermittelt und mit einem für Coswig abgeleiteten Bodenpreisindex von 2016 zu 2018 in Höhe von 1,49585 auf den 06.07.2019 fortgeschrieben. Der über diesen Index abgeleitete Bodenwert wurde durch die in den Jahren 2017 und 2018 erzielten Kaufpreise für vergleichbare Lagen bestätigt.

Vom sanierungsbeeinflussten Bodenwert für baureifes Land im B-Plan-Gebiet (Endwert) wird die, über die Struktur-Wert-Analyse ermittelte, sanierungsbedingte Wertsteigerung von 9,01% (siehe Anlage 4) abgezogen und somit der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert ermittelt.

Zone 16

Endwert (EW) (123,00 €/m² x 1,49585)		183,99 €/m²
sanierungsbedingte Wertsteigerung (9,01 %)		
bezogen auf den Anfangswert	-	15,21 €/m²
sanierungsunbeeinflusster Bodenwert=		
Anfangswert (AW) 06.07.2019	=	168,78 €/m²

Zone 10

Die Bodenwertableitung für die Grundstücke in der Zone 10 erfolgt auf Grund der vergleichbaren Lage mit der Zone 16 adäquat.
In der vorliegenden Abschlussbetrachtung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ Coswig zum Stichtag 06.07.2019 sind die Flächen im sanierungsbeeinflussten Zustand (Endwert) als baureifes Land bewertet. Diese Qualität wird in der Zone 10 innerhalb der städtebaulichen Sanierung nicht vollständig erreicht, was eine Anpassung des Endwertes erfordert.
Die in der Zone 10 liegenden Flurstücke verbleiben teilweise in einem erschlossenen, jedoch ungeordneten Zustand und erreichen nicht die im § 5 Abs. 4 ImmoWertV ausgewiesene Qualität des baureifen Landes. Als baureifes Land werden Flächen eingestuft, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind“.

Auf Grund einer fehlenden Neuordnung von Teilflächen der Zone 10 sind diese der im § 5 Abs. 3 ImmoWertV definierten Qualität des Rohbaulandes zu zuordnen. „ Rohbauland sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert wird für die Qualität „ungeordnetes Rohbauland“ aus dem Bodenwert für baureifes Land (183,99 €/m²) durch einen weiteren Abzug der Kosten für Planung und Erschließung in Höhe von 12,60 €/m² ermittelt. Diese Kosten wurden nach Auskunft der Stadtverwaltung Coswig in einem vergleichbaren B-Plangebiet in Coswig für die Erschließung und Planung benötigt.
Aus der Struktur - Wert - Analyse (siehe Anlage 4) ergibt sich eine sanierungsbedingte Wertsteigerung von 11,93 %.

Endwert aus Zone 16 zum 06.07.2019	**=**	**183,99 €/m²**
abzgl. sanierungsbedingte Wertsteigerung (11,93 %)	-	19,61 €/m²
erschließungsbeitragsfreier Anfangswert	=	**164,38 €/m²**
abzgl. Erschließungs- und Planungskosten	-	12,60 €/m²
sanierungsunbeeinflusster Bodenwert =		
Anfangswert „ungeordnetes Rohbauland“	**=**	**151,78 €/m²**

Zone 11

Entsprechend der Mitteilung der Stadt Coswig haben die Eigentümer in der Zone 11 bis auf ein Grundstück die Ausgleichsbeträge (auch als Ablösebeträge) entrichtet. Das Grundstück, welches noch keinen Ausgleichsbetrag bezahlt hat, ist eine schmale und langgezogene Fläche die gegenwärtig brachliegt. Dieses Grundstück kann selbständig nicht bebaut werden. Eine künftige Nutzung als Ergänzungsfläche einer Grünlandnutzung des östlich angrenzenden Flurstücks ist möglich, wenn dieses Grundstück mit dem östlich angrenzenden Flurstück arrondiert wird. Demzufolge ist das ausgleichsbetragspflichtige Grundstück hinsichtlich des zu erwartenden Ausgleichsbetrags für eine Gartenlandnutzung von geringer Bedeutung. Auf Grund der 99,99%igen Ablösung der Ausgleichsbeträge in der Zone 11 würde für dieselbe die Darstellung einer deduktiven Ermittlung des Anfangswertes entfallen, ist hier aber für die Nachvollziehbarkeit von Einzelbewertungen mit aufgeführt.
Der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert wird für die Qualität „ungeordnetes Rohbauland“ aus dem Bodenwert für baureifes Land (183,99 €/m²) durch einen weiteren Abzug der Kosten für Planung und Erschließung in Höhe von 12,60 €/m² ermittelt. Diese Kosten wurden nach Auskunft der Stadtverwaltung Coswig in einem vergleichbaren B-Plangebiet in Coswig für die Erschließung und Planung benötigt.
Aus der Struktur - Wert - Analyse (siehe Anlage 4) ergibt sich eine sanierungsbedingte Wertsteigerung von 8,39 %.

Endwert aus Zone 16 zum 06.07.2019	**=**	**183,99 €/m²**
abzgl. sanierungsbedingte Wertsteigerung (8,39 %)	-	14,24 €/m²
erschließungsbeitragsfreier Anfangswert	=	169,75 €/m²
abzgl. Erschließungs- und Planungskosten	-	12,60 €/m²
sanierungsunbeeinflusster Bodenwert =		
Anfangswert „ungeordnetes Rohbauland“	**=**	**157,15 €/m²**

Anlage 3 - Ermittlung der Anfangswerte - (Lagewertverfahren)

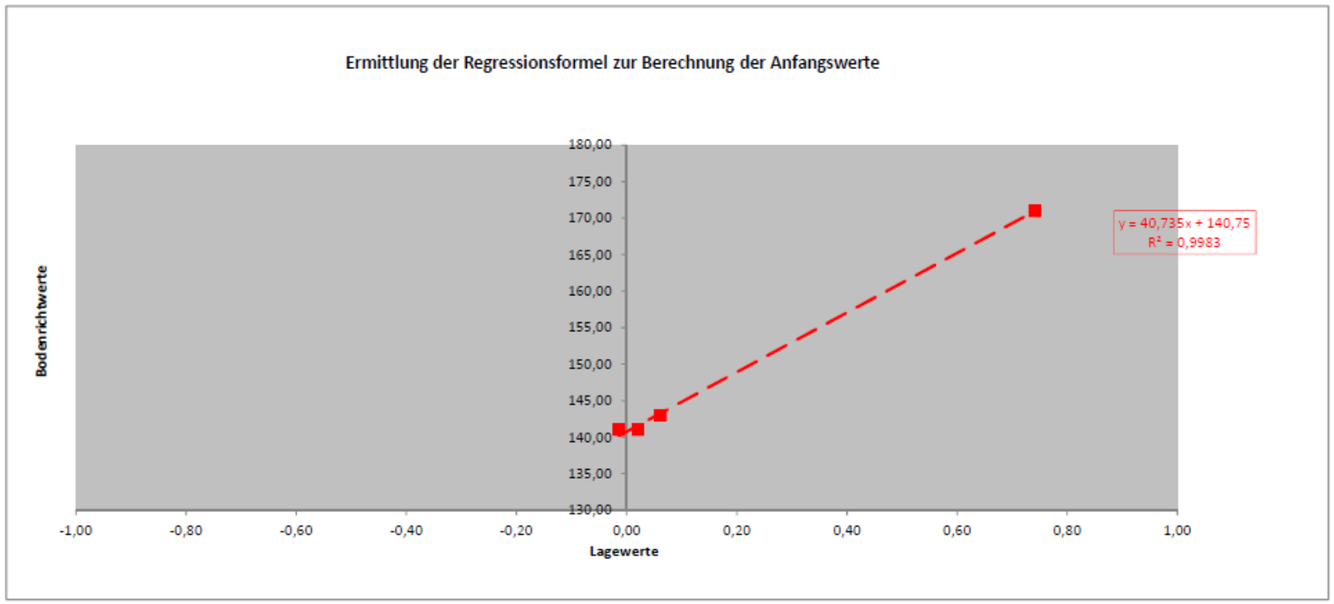
Graphische Darstellung der Lagewerte - Sanierungsgebiet "Innenstadt" Coswig

Zone (Leitzone 13)	VZ2	VZ3	VZ4	VZ5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	15	17	13 = LZ
Mittelwert	0,74	-0,01	0,05	0,02	1,28	1,33	1,12	-0,12	0,63	0,60	0,08	1,43	0,47	0,86	-0,92	0,35	0,63	0,00
Median	0,73	-0,02	0,03	0,01	1,23	1,32	1,10	-0,09	0,65	0,62	0,37	1,42	0,57	0,86	-0,93	0,51	0,65	0,00
Mittelwert mit Ausreißerbehandlung nach 2,5facher Standardabweichung	0,70	-0,01	-0,01	0,00	1,23	1,29	1,09	-0,09	0,71	0,67	0,39	1,43	0,60	0,82	-0,92	0,55	0,71	0,00
Mittelwert mit Ausreißerbehandlung nach Dixon	0,74	-0,01	0,06	0,02	1,23	1,33	1,10	-0,09	0,63	0,60	0,37	1,43	0,47	0,86	-0,92	0,35	0,63	0,00
Anfangswerte: 06.07.2019	171,00	141,00	143,00	141,00	195,64	200,02	189,77	136,74	168,71	167,68	157,24	204,62	161,64	179,15	99,64	156,46	168,71	140,75

Mittelwert	166,20

deduktive Anfangswerte

Zone 10	164,38
Zone 11	169,75
Zone 16	168,78

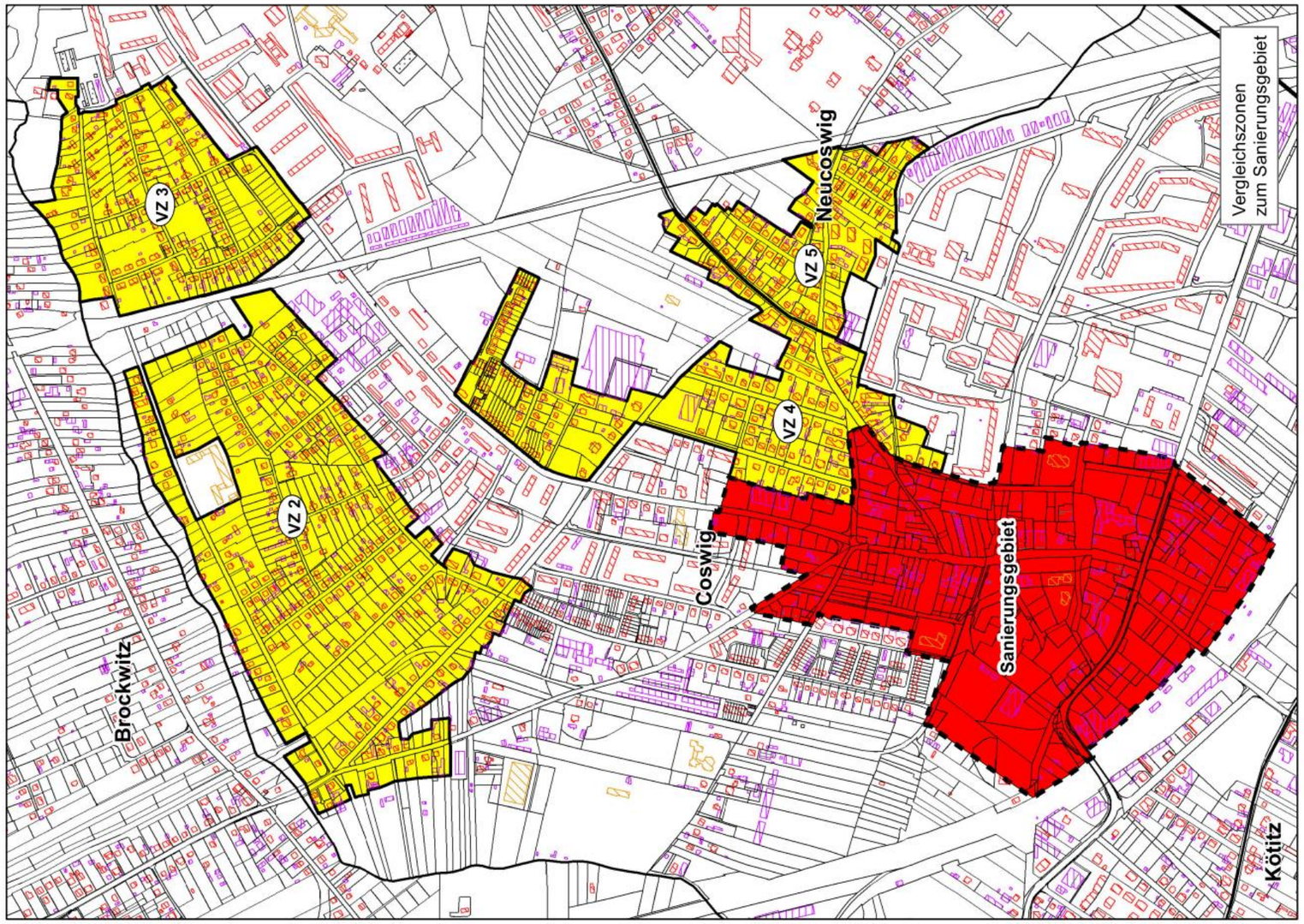


RWGr: 800

5908018	VZ 2	175	600	171
5908015	VZ 3	145	600	141
5908102	VZ 4	145	700	143
5912008	VZ 5	145	600	141

Regressionsformel:	y=40,735X+140,75
W1:	40,735
W2:	140,75

Anlage 4 - Karte der Vergleichszonen



Anlage 5 - Gesetzliche Grundlagen und Literatur

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017

[4] Kleiber/Simon: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WERTR02, 6. Auflage 2004

[5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2015

[6] Dr. Sattler: Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Stand Januar 2013 (Skript)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.