

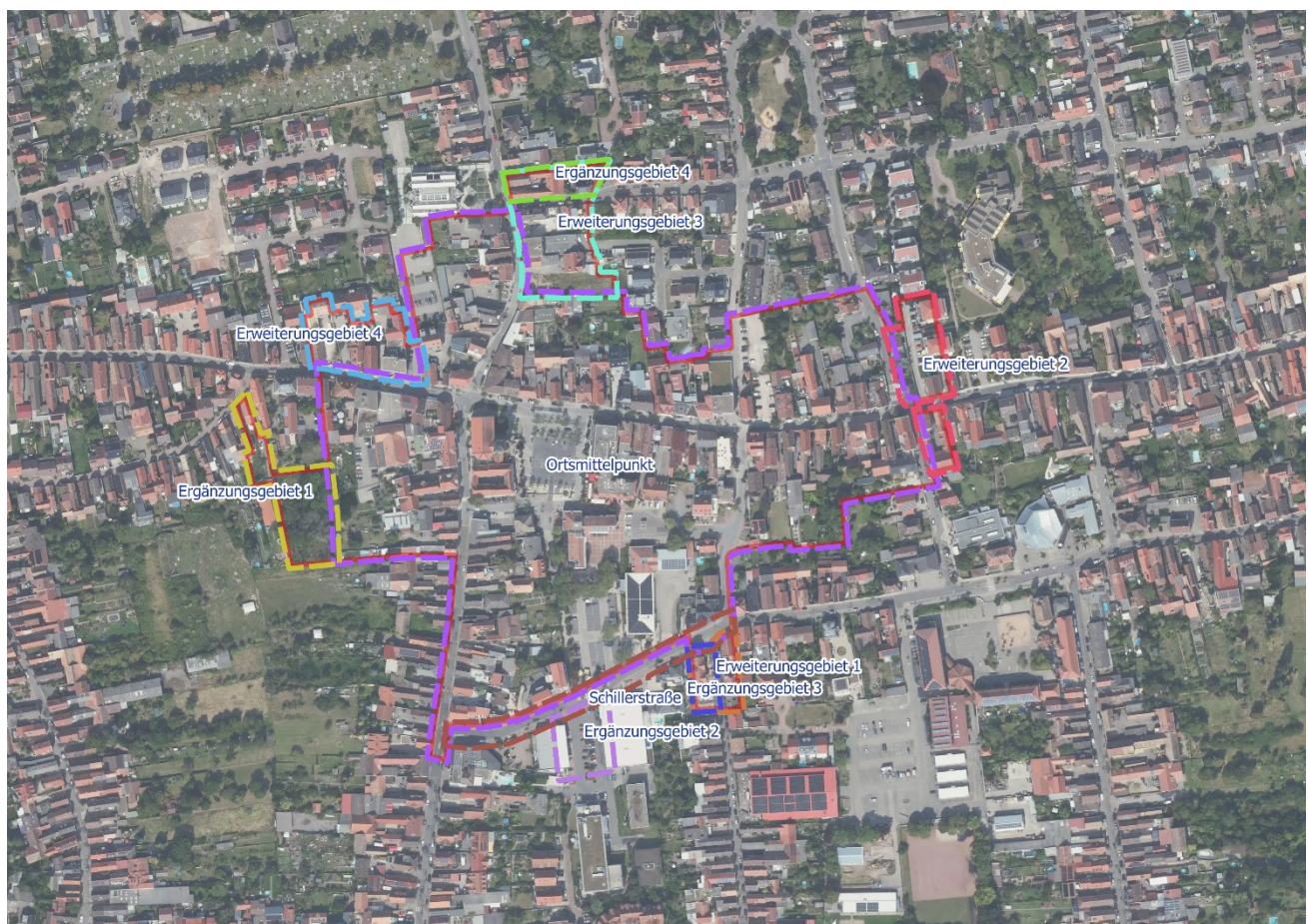


Az.: GU 146774/2023

GUTACHTEN

(Zonales Gutachten)

über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte
für die Bemessung des Ausgleichsbetrages
gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 01.07.2025 in der Besetzung

Herr Michael Loos, Dipl. Ing. stellvertretender Vorsitzender

Frau Angela Butsch, Dipl. Ing. Gutachterin

Frau Isabel Engelhardt, Rechtsanwältin Gutachterin

Herr Jörg Fröhlich, Architekt Gutachter

Herr Andreas Eckstein, Bankbetriebswirt / Immobilienmakler IHK Gutachter

Herr Martin Pogodalla, Finanzbeamter Gutachter

beschlossen:

siehe Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 01.07.2025

Zonale Anfangs- und Endwerte¹

im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch

zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023

Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (Endwert – Anfangswert)
117	509,60 €	532,41 €	22,80 €
1171-1	447,20 €	468,18 €	20,90 €
1171-2	447,20 €	475,37 €	28,10 €
1171-3	520,00 €	547,56 €	27,50 €
1171-4	483,92 €	519,24 €	35,30 €
1171-5	531,79 €	561,84 €	30,00 €
1171-6	519,06 €	553,31 €	34,20 €
1171-7	499,20 €	524,12 €	24,90 €
1171-8	462,80 €	462,80 €	0,00 €
1172-1	505,09 €	527,02 €	21,90 €
1172-2	421,20 €	435,10 €	13,90 €
1181-1	423,00 €	448,17 €	25,10 €
1181-2	421,40 €	438,26 €	16,80 €
1181-3	399,90 €	411,90 €	12,00 €
1181-4	434,30 €	462,96 €	28,60 €
1181-5	116,10 €	116,10 €	0,00 €

¹Graphische Darstellung siehe
Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

Zone	Anfangswert	Endwert	abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgerundet (Endwert – Anfangswert)
1181-6	425,70 €	444,01 €	18,30 €
1181-7	417,10 €	426,69 €	9,50 €
1182-1	434,85 €	459,42 €	24,50 €
1182-2	412,80 €	425,18 €	12,30 €
1186-1	425,70 €	449,75 €	24,00 €
1186-2	438,60 €	461,85 €	23,20 €
1191-1	421,40 €	421,40 €	0,00 €
1191-2	116,10 €	116,10 €	0,00 €
1261	470,00 €	485,51 €	15,50 €
1271	390,00 €	405,60 €	15,60 €

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 01.07.2025

**Rheinlandpfalz**GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH RHEINLPFALZ

Az.: GU 146774/2023

BESCHLUSS

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 01.07.2025

In Haßloch beschlossen:

Die **zonalen Anfangs- und Endwerte** zur Ermittlung der sanierungsbedingten

Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 1 BauGB in den Sanierungsgebieten

„Ortsmittelpunkt“ von Haßloch

zum Wertermittlungstichtag, dem 29.09.2023, lt. Zusammenstellung in nachfolgend
aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

1. Karte des Sanierungsgebietes mit Zonenabgrenzungen
2. Zusammenstellung der zonalen Anfangs- und Endwerte



Isabel Engelhardt
Gutachterin



Michael Loos
stellv. vorsitzendes Mitglied



Andreas Eckstein
Gutachter



Angela Butsch
Gutachterin



Martin Pogodalla
Gutachter



Jörg Fröhlich
Gutachter

Gutachterausschusses für den Bereich Rheinlandpfalz
Vermessungs- und Katasteramt Rheinlandpfalz
Pestalozzistraße 4, 76829 Landau i.d.Pf.

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 01.07.2025

Stichtage für die Bemessung der Grundstücksqualität (Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV):

Anfangswerte **14.05.1986** Gemeinderatsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte dann am 08.01.1987 im „Geschäftsanzeiger“ – Wochenzeitung für Haßloch². und Umgebung –

Endwerte 29.09.2023

Stichtage für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV):

Anfangswerte³ 29.09.2023

Endwerte 29.09.2023

- a) Nach § 154 Abs. 3 BauGB ist der Ausgleichsbetrag (= Endwert – Anfangswert) nach Abschluss der Sanierung zu erheben. Deshalb sind auch die Anfangs- und Endwerte auf diesen Zeitpunkt zu beziehen.
- b) Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde der Ausgleichsbetrag auf 0,10 € abgerundet.
- c) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die von den Eigentümern durch eigene Aufwendungen **zulässigerweise** bewirkt wurden, werden bei der Ermittlung des Anfangswertes für die Einzelgrundstücke berücksichtigt und fließen somit nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ein, da sie nicht abgeschöpft werden dürfen (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

²Der „Geschäftsanzeiger“ – Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung – war das Veröffentlichungsorgan gemäß der damaligen Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch.

³Als Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse für die Anfangs- und Endwerte ist der Tag anzusetzen, an dem die Satzung über die Aufhebung der Sanierung durch Veröffentlichung Rechtskraft erlangt hat. Dies ist der 29.09.2023.

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	11
2	GEBIETSBESCHREIBUNG	13
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	13
2.2	Städtebauliche Mängel- und Missstände.....	21
2.3	Situation im Sanierungsgebiet	23
2.3.1	Vor der Sanierung.....	23
2.3.2	Ziele der städtebaulichen Sanierung in Gemeinde Haßloch	26
2.3.3	Allgemeine Ziele der Sanierung.....	29
2.3.4	Nach der Sanierung	31
2.4	Kosten	32
2.5	Rechtliche Gegebenheiten	35
3	WERTERMITTLUNGSSTICHTAGE	42
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse.....	42
3.2	Für die Qualitätsbemessung.....	42
3.2.1	Anfangswerte	42
3.2.2	Endwerte.....	42
3.2.3	Zusammenfassung	43
3.2.4	Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte	45
3.2.5	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	47
3.2.6	Entwicklungszustand	49
3.2.7	Definitionen nach § 3 ImmoWertV	50
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung.....	52
3.3.1	Definitionen	52
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	52
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)	53
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	54
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke	55

3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren).....	57
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren	57
3.3.2.2.2	Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	59
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen	70
3.3.2.3	Mittelbildung.....	75
3.3.3	Ausgewählte Wertermittlungsverfahren	75
3.3.3.1	Anfangswert.....	75
3.3.3.2	Endwert.....	76
4	ERMITTLUNG DER ANFANGS- UND ENDWERTE	77
4.1	Allgemeines	77
4.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Gemeinde Haßloch	79
4.3	Anfangswerte zum Qualitätsstichtag	81
5	ERMITTLUNG DER BESONDEREN BODENRICHTWERTE	83
5.1	Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch.....	87
5.2	Anpassung der Bodenrichtwertzonen	97
6	ERMITTLUNG DES ANFANGSWERTS (OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER BELASTENDEN UND HERRSCHENDEN RECHTE)	101
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	101
6.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet	101
6.1.2	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	104
6.2	Bodenrichtwertverfahren	104
6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	104
6.4	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag	106

7	ERMITTLUNG DES ENDWERTS (OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER BELASTENDEN UND HERRSCHENDEN RECHTE)	107
7.1	Vergleichskaufpreisverfahren	107
7.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen“	107
7.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Komponentenverfahren“	109
7.4	Berücksichtigung von Ablösebeträgen	110
7.5	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag	111
8	RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN	115
9	LITERATURVERZEICHNIS (AUSZUG).....	116

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Komponentenmethode	60
Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest	65
Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch	79
Tabelle 4: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen	100
Tabelle 5: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert	102
Tabelle 6: Auswertung von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke	104
Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 29.09.2023	106
Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 29.09.2023 nach dem Modell Niedersachsen	108
Tabelle 9: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 29.09.2023 nach dem Komponentenverfahren	109
Tabelle 10: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 29.09.2023	113

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschluss der Gutachtersitzung vom 01.07.2025.....	5
Abbildung 2: Übersichtskarte.....	13
Abbildung 3: Abgrenzung lt. Sanierungssatzung „Ortsmittelpunkt“ in Haßloch mit Ergänzungsgebieten (Stand 1990)	16
Abbildung 4: Kartenbeilage zur Änderungssatzung - Stand 1998	17
Abbildung 5: Kartenbeilage zur Erweiterungssatzung - Stand 2001	18
Abbildung 6: Kartenbeilage zur Teilaufhebungssatzung - Stand 2011	19
Abbildung 7: Kartenbeilage zur Teilaufhebungssatzung - Stand 2012.....	20
Abbildung 8: Kartenbeilage zur Aufhebungssatzung - Stand 2023	21
Abbildung 9: Liegenschaftskarte mit Übersicht der durchgeführten Maßnahmen	33
Abbildung 10: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten	44
Abbildung 11: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten	45
Abbildung 12: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz.....	66
Abbildung 13: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen	73
Abbildung 14: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte	74
Abbildung 15: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022).....	80
Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen	101

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren	121
Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen	148
Anlage 3 Komponentenverfahren.....	201
Anlage 4 Fotodokumentation	229

1 Vorbemerkungen

Antragsteller	Gemeindeverwaltung Haßloch mit Schreiben vom 29.09.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt. Stichtag für den Abschluss der Sanierung ist der 29.09.2023. (Der Tag an dem die Satzung über die Aufhebung der Sanierung durch Veröffentlichung Rechtskraft erlangt hat)
Wertermittlungsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2805) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.

Wichtige Hinweise

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

1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke,
2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen und
3. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst finden sich in den Abschnitten:

2 Gebietsbeschreibung (insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten (z.B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen))

3.2.1 Anfangswerte

3.2.2 Endwerte

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort Gemeinde Haßloch



Abbildung 2: Übersichtskarte

Lage Haßloch liegt östlich von Neustadt an der Weinstraße und ist ein Teil der Metropolregion Rhein-Neckar südwestlich von Mannheim und Ludwigshafen im Landkreis Bad Dürkheim. Der Ort selbst hat derzeit ca. 20.000 Einwohner und eine Gemarkungsfläche von 39,95 km². 22,9 % davon sind Siedlungs- und Verkehrsfläche. Bis auf den im Westen angrenzenden Ordenswald und ein kleineres Waldgebiet im Südosten ist Gemeinde Haßloch, begünstigt durch seine absolut ebene Lage, komplett von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Diese Lage in einem ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Gebiet spiegelt sich in der flächenhaften Anlage des Ortes mit seiner überwiegenden Haus-Hofbauweise mit anschließenden Nutzgärten wieder.

Die Eisenbahnlinie Saarbrücken Mannheim im Norden und die L532 von Neustadt nach Böhl-Iggelheim durchqueren den Ort in Ostwest-Richtung, in Nordsüd-Richtung führt im Osten die L 532 vorbei die von Meckenheim kommend zwischen Geinsheim und Hanhofen im Süden auf die Bundesstraße 39 trifft.

Die überregionale Anbindung an das Fernstraßennetz besteht über einen nördlich gelegenen Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 65, die von Karlsruhe über Landau und Neustadt a.d.Wstr. nach Ludwigshafen führt und am Autobahnkreuz Mutterstadt auf die in Nordsüd-Richtung verlaufende A 61 trifft. Die Versorgung mit Infrastrukturellen Einrichtungen, die überwiegend um den Ortskern zu finden sind, ist in ausreichendem Maße vorhanden.

Stadthistorische und -strukturelle Entwicklung

Das Jahr 600 gilt als wahrscheinliches Gründungsjahr des Ortes. Bodenfunde und Siedlungsspuren lassen darauf schließen, dass bereits zur Steinzeit Menschen in der Gegend des heutigen Ortes lebten. Aber auch Kelten, Römer, Alemannen, Franken und Franzosen ließen sich zeitweilig nieder.

In einer Schenkungsurkunde an das Kloster Weißenburg/Elsaß aus den Jahren 773/774 wird Gemeinde Haßloch erstmals urkundlich erwähnt als „Hasalaha“. Das wurde "Hasal-aha" gesprochen. Der zweite Namensbestandteil wurde zu -ache, das heute noch als Bezeichnung für ein Gewässer, v. a. im süddeutschen Raum fortlebt. Dieser Name hat "Hasel(gebüsch) an (fließendem) Wasser" bedeutet. Da der Ort zu dieser Zeit schon aus mindestens 60 Gehöften und einem Fronhof bestand, ist das wahre Alter des Ortes höher. Nach den archäologischen Funden ist das Dorf sehr wahrscheinlich vor dem Jahr 600 n. Chr. entstanden. Auf Grund eines Gemeinderatsbeschlusses, abgesegnet durch das Landesamt für Denkmalschutz, wurde folgerichtig im Jahr 2000 das 1400jährige Dorfjubiläum gefeiert.

Ab 902 gibt es eine amtliche Ortsgeschichte. Haßloch durchlebte wechselnde Herrschaften durch Fürstenbischöfe, die Kurpfalz und Leiningen Grafen. Ab 1100 war Haßloch dem Krongut der Deutschen Könige zugehörig.

1460, 1621 und 1689 wurde Haßloch niedergebrannt. Es unterlag der französischen Herrschaft von 1797 bis 1814 und wurde dann dem Kanton Neustadt zugeteilt. Bis 1945 gehörte die Gemeinde Haßloch zu Bayern. Seit dem Zweiten Weltkrieg verzeichnet die Gemeinde Haßloch eine stetige Aufwärtsentwicklung. Es entsteht ein Gewerbegebiet, das Dorf erhält einen Autobahnanschluss, die Einwohnerzahl wächst auf über zwanzigtausend. Viele Bürger haben ihren Arbeitsplatz im Ort, die Mehrzahl der Arbeitnehmer sind jedoch „Pendler“ in Richtung Ludwigshafen und BASF, aber auch nach Neustadt/Weinstraße und die übrige nähere Umgebung.

Heute stellt sich das Großdorf als modernes Gemeinwesen dar, dessen Infrastruktur zu einem Mittelzentrum (im Ergänzungsnetz) gehört. Alle Schultypen sind vorhanden. Haßloch war das bundesdeutsche Musterdorf, das von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) als Testmarkt bis 2022 genutzt wurde. Die klimatisch günstige Lage und sehr gute Verkehrsanbindungen, verbunden mit dem Waldreichtum machen den Ort auch für den Fremdenverkehr interessant. Ein umfangreiches Freizeitangebot und ein reges Vereinsleben ergänzen das positive Bild des Großdorfes⁴.

⁴Quellen: Wikipedia, Webseite der Gemeinde Haßloch

Lage des
Sanierungsgebietes

Aufgrund der – von dem Planungsbüro „Dipl. Ing. U. u. K. Schara“ aus Mannheim – im Jahr 1986 bis 1988 durchgeführten vorbereitenden Untersuchung wurde die Umfangsgrenze inklusive der Ergänzungsgebiete des Sanierungsgebietes "Ortsmittelpunkt" in Haßloch vom Rat der Gemeinde Haßloch durch Satzungsbeschluss vom 01.06.1989 wie folgt erstmals festgelegt:

- Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch

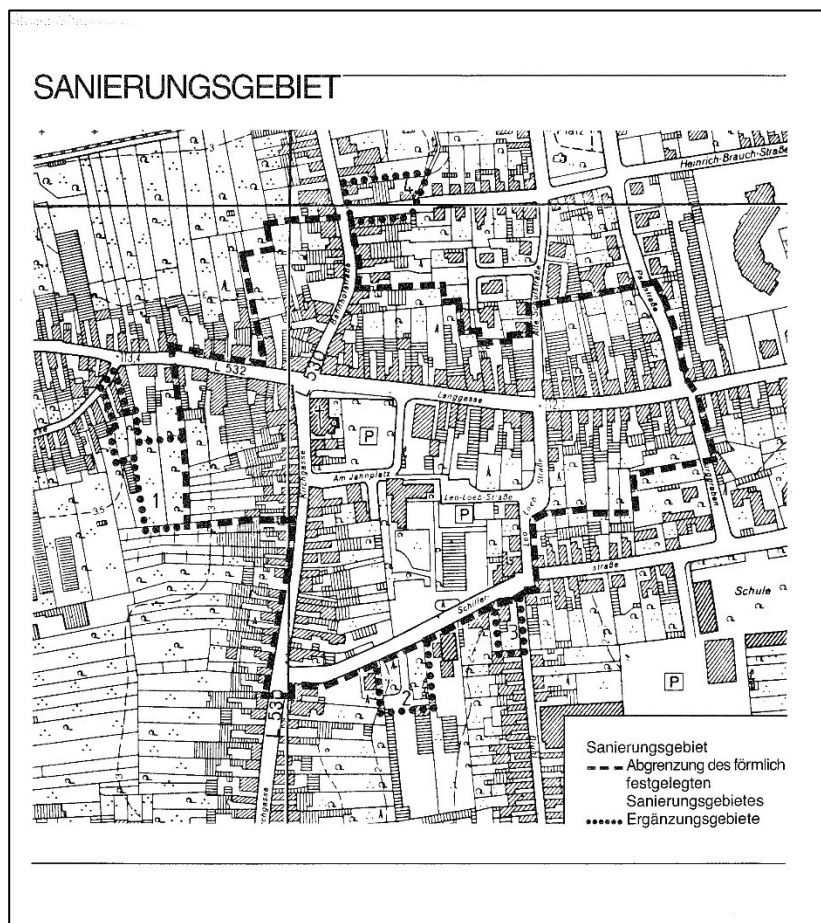


Abbildung 3: Abgrenzung lt. Sanierungssatzung „Ortsmittelpunkt“ in Haßloch mit Ergänzungsgebieten (Stand 1990)

1. Änderung 1998

Der Gemeinderat von Haßloch hat am 08.10.1998 in einer Sitzung die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs beschlossen. Die förmliche Festlegung erfolgte mit Veröffentlichung der 1. Änderungssatzung am 19.11.1998 und ist nachfolgend dargestellt (von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion als unwirksam erklärt).



Abbildung 4: Kartenbeilage zur Änderungssatzung - Stand 1998

Erweiterung 2001

Der Gemeinderat von Haßloch hat am 27.06.2001 in einer Sitzung die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs um die Erweiterungsgebiete 1 – 4 beschlossen. Gleichzeitig entfallen die Ergänzungsgebiete 3 und 4. Die förmliche Festlegung erfolgte mit Veröffentlichung der Änderungssatzung am 01.11.2001 und ist nachfolgend dargestellt.

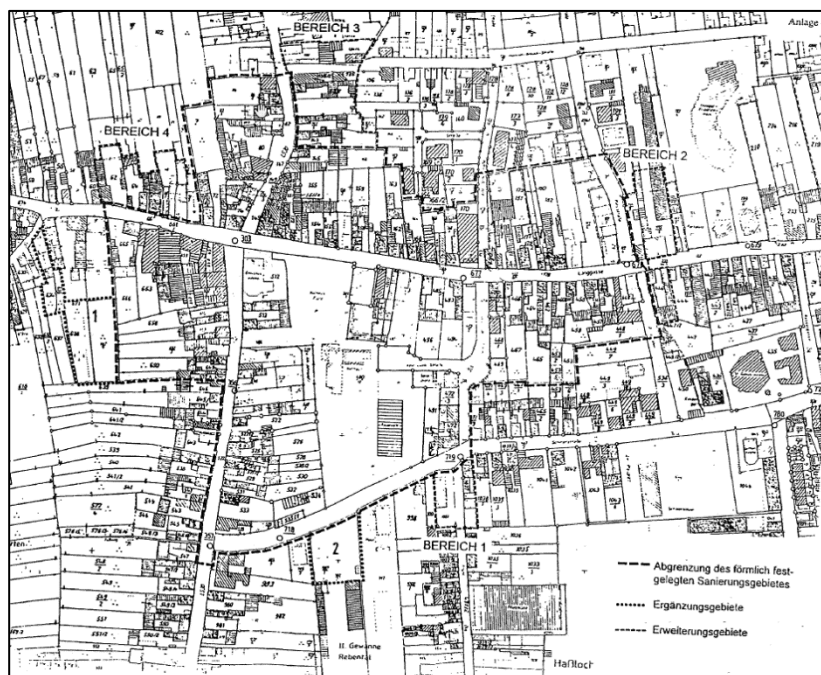


Abbildung 5: Kartenbeilage zur Erweiterungssatzung - Stand 2001

Teilaufhebung 2011

Der Gemeinderat von Haßloch hat am 16.12.2010 in einer Sitzung die Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Ortsmittelpunkt“, hier Schillerstraße von Kirchgasse bis Einmündung Leo-Loeb-Straße, beschlossen. Die förmliche Aufhebung erfolgte mit Veröffentlichung der Satzung zur Teilaufhebung am 14.12.2011 und ist nachfolgend dargestellt.



Abbildung 6: Kartenbeilage zur Teilaufhebungssatzung - Stand 2011

Teilaufhebung 2012

Der Gemeinderat von Haßloch hat am 03.05.2012 in einer Sitzung die Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Ortsmittelpunkt“, hier Ergänzungsgebiet 2 beschlossen. Die förmliche Aufhebung erfolgte mit Veröffentlichung der Satzung zur Teilaufhebung am 10.05.2012 und ist nachfolgend dargestellt

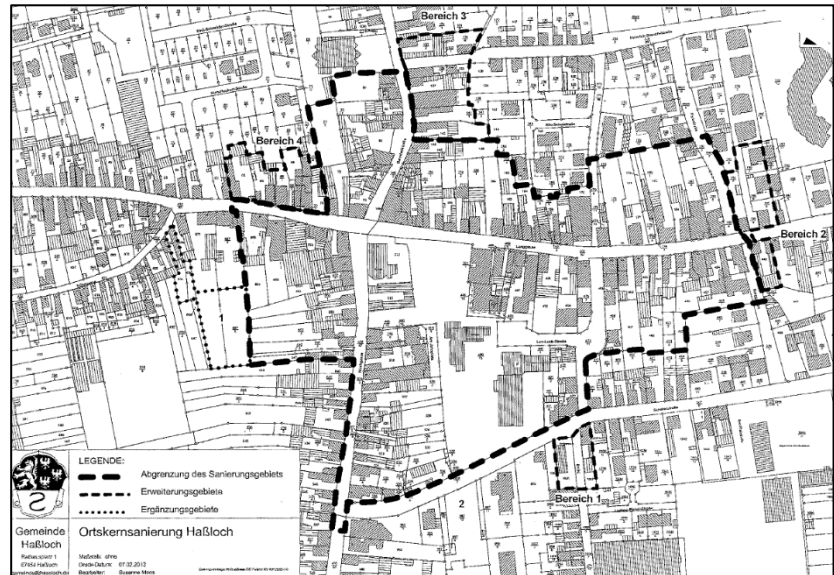


Abbildung 7: Kartenbeilage zur Teilaufhebungssatzung - Stand 2012

Aufhebung 2023

Mit Datum vom 29.09.2023 wird das Sanierungsgebiet "Ortsmitelpunkt" in Haßloch – mit Ausnahme des Ergänzungsgebietes 1 – aufgehoben. In der nachfolgenden Abbildung 18 ist der aufgehobene Teil des Sanierungsgebietes dargestellt.

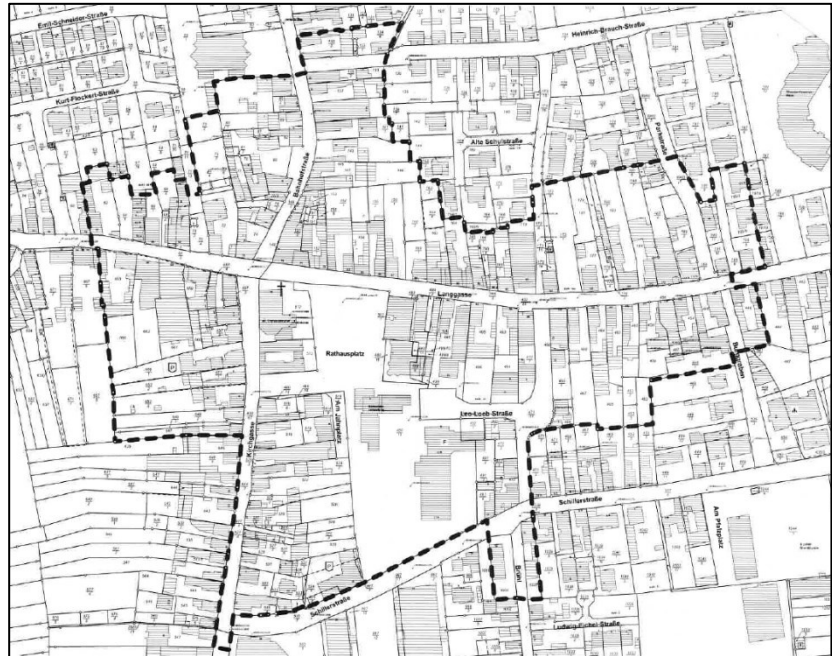


Abbildung 8: Kartenbeilage zur Aufhebungssatzung - Stand 2023

2.2 Städtebauliche Mängel- und Missstände

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn 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 das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“ (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Als Merkmale der Sanierungsbedürftigkeit führt das BauGB § 136 Abs. 3 auf:

Die Wohn- und Arbeitsplätze oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen beeinflussenden Merkmale wie:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Auswirkungen vorhandener Mischungen von Wohn- und Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- vorhandene Erschließung
- energetische Beschaffenheit

sowie von Merkmalen, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes einschränken, wie

- fließender und ruhender Verkehr
- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsaufgabe im Verflechtungsbereich
- infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und

Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Die Definition des Begriffes „Sanierungsbedürftigkeit“ beinhaltet somit nicht nur Merkmale, die die Qualität der Wohnungs- und Gebäudestruktur beeinflussen, sondern umfasst auch funktionelle Merkmale der Wirtschaft, des Verkehrs, der infrastrukturellen Versorgung und des Klimaschutzes.

2.3 Situation im Sanierungsgebiet

2.3.1 Vor der Sanierung

Bestandsaufnahme 1987/1988	Die nachfolgende Beschreibung des Zustandes vor der Sanierung ist auf die wesentlichen Aussagen beschränkt sinngemäß aus den vorbereitenden Untersuchungen von 1987/1988 ⁵ entnommen.
Grundstücksstruktur	Die Grundstücksstruktur im Untersuchungsgebiet stellt sich ohne große Mängel dar. Die sich überwiegend rechtwinklig schneidenden Straßen haben im Allgemeinen zu einem rechtwinkligen Grundstückszuschnitt geführt, der eine „normale“ Bebauung in Haus- Hofbauweise mit vorderem Hauptgebäude, seitlichen Nebengebäuden und rückwärtiger, querstehender Scheune mit Hausgarten im rückwärtigen Bereich zur Folge hatte. Nur in Ausnahmefällen beträgt die Breite der Straßenfront dieser zentral gelegenen Grundstücke weniger als 10 m. Das Maß der Bebauung der einzelnen Grundstücke (Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ) gibt Auskunft über die Qualität der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Gebiet. Werden die gesetzlichen Obergrenzen nach § 17 BauNV nicht nur unwesentliche überschritten, sind in der Regel städtebauliche Missstände zu vermuten. Im Untersuchungsgebiet überschreiten rd. 54 % der Grundstücke den zulässigen Wert für die GRZ.

⁵Sanierung Gemeinde Haßloch, Vorbereitende Untersuchungen für die Sanierung der Ortsmitte – Erarbeitet durch das Planungsbüro Dipl. Ing. U. u. K. Schara – Mannheim

Baustruktur	Charakteristisch für den Ortskern von Haßloch und typisch für eine aus einem Straßendorf entstandene Siedlung sind die überwiegend schmalen, oft sehr tiefen und senkrecht zu den Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke. Diese Grundstücksform mit ihren giebelständigen, an der seitlichen Grundstücksgrenze errichteten Wohnhäusern mit anschließenden Nebengebäuden, sind insbesondere im Bereich der Kirchgasse, Langgasse und Bahnhofstraße anzutreffen. Den Grundstücksabschluss bilden dann meist quer stehende Scheunen zwischen den Grundstücksgrenzen mit anschließenden Nutzgärten, wobei diese Scheunen teilweise zu Wohnzwecken umgebaut, oder durch Neubauten ersetzt sind. Deutlich von dieser „alten“ Baustruktur weicht die Bebauung im engsten Ortskern ab. Hier wurde durch Gebäudeabbruch entlang der Langgasse der frühere Gartenbereich platzartig geöffnet und es wurden neue, meist höher geschossige Gebäude, teils in Solitärstellung, zwischen den Altbauten eingefügt. Die angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude an der Nordseite der Langgasse stehen vielfach in geschlossener Bauweise. Einen besonderen Akzent setzt der (neu entstandene) Rathausplatz mit der Konzentration öffentlicher Gebäude.
Gebäudealter, Nutzung, Zustand und Wohnungsmängel	Etwa zwei Drittel der Hauptgebäude wurden vor 1949 gebaut, wobei 43 % innerhalb des Ortsmittelpunktes zwischen 1850 und 1918 errichtet wurden. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass die schon mehrere Jahrzehnte bestehende Altbebauung von schlechterer Qualität ist als die von Neubauten. Im Ortskern von Gemeinde Haßloch trifft dies aber nicht zu. Hier zeigen nach Überprüfung des Gebäudebestands die meisten älteren Hauptgebäude eine erstaunlich gute Substanz. Etwa die Hälfte der baulichen Nutzflächen im Untersuchungsgebiet dient dem Wohnen. Der Schwerpunkt der Geschäftsbebauung meist mit Läden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen befinden sich in der Langgasse, in der Bahnhofstraße und dem nördlichen Teil der Kirchgasse. Gaststätten, Cafés und Bars sowie Büros und

Arztpraxen liegen gestreut im ganzen Gebiet vor. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind kaum noch vorhanden.

Die Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist im Allgemeinen gut, z.T. sogar sehr gut. Dies ist eine Folge der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen und Umbauten, was darauf zurückzuführen ist, dass über 60 % der Eigentümer im eigenen Haus wohnen. Die Zahl der schlechten oder sehr schlechten Gebäude innerhalb des Ortskerns ist gering. Dabei handelt es sich überwiegend um Nebengebäude im rückwärtigen Teil der Grundstücke, nur selten um straßenseitige Hauptgebäude.

Bei den meisten Wohnungen ist der Modernisierungsbedarf äußerst gering, lediglich bei 6 von 109 Wohngebäuden ist eine Modernisierung der Wohnungen dringend erforderlich.

Immissionen

Die größte Störung im Gebiet geht von dem Verkehrslärm aus. Die Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen u.ä. wurden von den Anliegern im Gebiet gefordert.

Grün- und Freiflächen/Verkehr

Freiflächen wie Grünanlagen und Vorgärten sind teilweise vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet wies Mängel im Bereich Verkehr auf. Der Durchgangsverkehr in der in Ost-Westrichtung, sowie der Parkplatzsuchverkehr für den Geschäftsbereich in der Ortsmitte lief über die Langgasse und die angrenzenden Straßen. Geh- und Radwege sind sehr schmal oder nicht vorhanden. Das Verkehrsnetz ist ausschließlich auf die Bedürfnisse des fließenden Verkehrs abgestimmt.

Zur Entlastung des Ortszentrums vom Durchgangsverkehr ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme die Ostumgehung L 529/ L 530 im Bau und die Westrandstraße im Planungsstadium.

Parkflächen für Pkw findet man z. B. auf dem Rathausplatz, hinter dem Rathaus, an der Leo-Loeb-Straße und in der Straße am Jahnplatz.

Die umfangreichen Untersuchungen zur Parkplatzsituation haben gezeigt, dass das in der Ortsmitte vorhandene Stellplatzangebot für den Bedarf der öffentlichen Einrichtungen, der Läden und Wohnungen der-

zeit ausreichend ist. Aufgrund des zu erwartenden Anstiegs des Motorisierungsgrades der im Gebiet wohnenden Bürger, dem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, Geschäftsflächen und öffentlicher Einrichtungen ist jedoch mit einem Ansteigen des Stellplatzbedarfs im Ortsmittelpunkt zu rechnen.

Geh- und Radwege auf gesonderten Trassen und abseits der Straßen sind nicht vorhanden. Verkehrsberuhigte Straßen und Platzräume oder speziell auf Fußgänger abgestellte Bereiche gibt es nicht, ebenso wenig wie Verweilzonen und Erholungsflächen im Ortskern.

Ortsbild Charakteristisch für den Ortskern von Haßloch sind die weitestgehend geschlossenen Straßenräume, die im engsten Kernbereich durch traufständige Gebäude, im übrigen Bereich überwiegend durch giebelständige Gebäude in Haus- Hofbauweise mit Begrenzungen durch Mauern und Tore gebildet werden.

Die durch Gebäudeabbruch sichtbar gewordenen Freiflächen sind noch nicht räumlich gestaltet oder räumlich bewältigt. Ihre Nutzung als Parkplatz kann nur Übergangsnutzung sein.

Deutlich ausgeprägt ist in Haßloch die Geschäftszone mit ihren weitgehend geschlossenen Schaufensterzeilen in der Langgasse und in Teilen von Bahnhofstraße und Kirchgasse. Das ehemals ausgewogene Ortsbild wird gestört durch eingefügte hochgeschossige Neubauten.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere reizlose, räumlich undefinierte Bereiche, fehlende Raumkanten sowie übergroße Bereiche und zu gestaltende Platzflächen.

2.3.2 Ziele der städtebaulichen Sanierung in Gemeinde Haßloch

Auf der Grundlage der bisherigen Ergebnisse lassen sich für Haßloch folgende Sanierungsziele ableiten:

Wohnen:

- Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen

-
- Verkehrsberuhigung und Bereitstellung allgemein nutzbarer Frei- und Grünflächen in unmittelbarer Wohnungsnähe
 - Schließung von Baulücken, Bebauung der größeren, heute ungenutzten Gartenflächen
 - Umnutzung und Umbau funktionslos gewordener alter Nebengebäude zu Wohnzwecken
 - Beibehaltung der typischen Mischung aus Wohn- und Gewerbebauten

Wirtschaft:

- Erhalt und Stärkung des Einzelhandels im Ortskern, insbesondere in der Langgasse und in der unmittelbaren Nachbarschaft
- Schließung von Geschäftslücken in der Kernzone
- Ausweitung des Dienstleistungs- und Geschäftsbereichs in entlang der Leo-Loeb-Straße und der Straße „Am Jahnplatz“
- Förderung privater Initiativen bei der Bereitstellung noch fehlender Einrichtungen, z. Bsp. Attraktiver Cafés, Speisegaststätten
- Erhalt gebietsbezogener, nicht störender Gewerbebetriebe, insbesondere des Kleinhandwerks
- Überprüfung, ggf. Einschränkung der Genehmigungen und ggf. Auslagerungen von störenden Bars und Spielhallen
- Verbesserung des Geschäftsumfeldes durch attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume
- Umnutzung und Umbau funktionslos gewordener Nebengebäude (z. Bsp. Scheunen) zu gewerblichen Zwecken – u.a. zur Verbesserung des zentrumsnahen Ladenhandwerks

Stärkung der innerörtlichen Zentrumsfunktion durch:

- Weitere Ansiedlung von Handels- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschossen der Gebäude (Cafés, Einzelhandel, kleine nicht störende Handwerksbetriebe)

-
- Erhaltung und Förderung mittelständischer Betriebe
 - Schaffung von Arbeitsplätzen

öffentliche Einrichtungen, öffentliche Freiflächen:

- Bau zusätzlicher öffentlicher Gebäude zur Stärkung des Zentrumsbereichs – z. Bsp. eines Bürgerhauses südlich des Rathauses an der Schillerstraße (ehem. Jahnhallenstandort)
- Umbau des Feuerwehrhauses (in Verbindung mit Bürgerhaus)
- Umgestaltung des Rathausplatzes zu einem attraktiven, verkehrsfreien und zentralen „Marktplatz“

Verkehr:

- Nach Fertigstellung der Umgehungsstraßen: Umleitung des Binnenverkehrs auf Sammelstraßen außerhalb des Ortsmittelpunktes
- Umbau geeigneter Straßen zu „verkehrsberuhigten Zonen“, auf denen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind – z. Bsp. Langgasse zwischen Bahnhofstraße und Burggraben
- Umbau / Umgestaltung von Wohnstraßen mit dem Ziel, Fußgängern und Radfahrern Vorrang vor motorisierten Verkehrsteilnehmern einzuräumen
- Deckung des heutigen und künftigen Stellplatzbedarfs auf öffentlichen Parkplätzen und öffentlichen Stellplätzen
- Verlegung z.Zt. störender Parkplätze in andere, jedoch zentrumsnahe Zonen mit dem Ziel einer Entlastung der Ortskernstraßen vom Parksuchverkehr

Ortsbild, städtebauliche Struktur, Grünordnung

- Erhalt und Ergänzung des historischen alten Ortsbildes, das durch seine Haus- Hofbauweise und giebelständige Wohngebäude geprägt ist – insbesondere in den weitgehend ortstypisch

erhaltenen Straßenzügen: Kirchgasse, östliche Langgasse ab Leo-Loeb-Straße, Schillerstraße

- Gestalterische Einbindung neuer Gebäude in die Altbebauung unter Wahrung des ortstypischen „Maßstabes“
- Bebauung und Gestaltung der „undefinierten Zonen“; Begrenzung von Straßen- und Platzräumen
- Neuordnung der öffentlichen Freiflächen rund um Rathaus, Ärztehaus, Kirche und (künftiges) Bürgerhaus; Umgestaltung der Platzflächen in Abstimmung auf die angrenzenden Straßenräume (Langgasse)
- Begrünen, Pflanzen von Bäumen – auf Parkplätzen und auf öffentlichen Freiflächen – mit dem Ziel einer gestalterischen Aufwertung und einer Verbesserung des Kleinklimas
- Rückbau (Renaturierung) versiegelter Flächen an dafür geeigneten Stellen
- Bepflanzung von Flachdächern; Bepflanzung von Hausfassaden

2.3.3 Allgemeine Ziele der Sanierung

- Die Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum soll erhalten und verbessert werden
- Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung sollen verbessert werden
- Die vorhandene Mischung von Gewerbe und Wohnen soll erhalten werden, eine Verdrängung des Wohnens soll verhindert werden
- Die städtebaulichen Verhältnisse sollen verbessert und die Infrastruktur ergänzt werden.
- Dabei soll der historische Charakter der Altstadt erhalten bleiben.

Zum Erreichen dieser allgemeinen Ziele sollen die folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

Arbeiten und Versorgen
mit Gütern und
Dienstleistungen

- Die vorhandene Betriebsstruktur aus vorwiegend kleinen und mittleren, alteingesessenen Betrieben und Geschäften soll erhalten bleiben.
- Betriebe, die im Funktionsgefüge unverträglich sind und keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten in der Altstadt haben, sollten ausgelagert werden an geeignete Standorte im Randbereich.
- Die Parkflächensituation im Hauptgeschäftsbereich soll für Kunden, Beschäftigte und Besucher durch Schaffung von zentrumsnahen Parkplätzen verbessert werden.

Wohnen und Bevölkerung

Eines der wesentlichen Ziele der Innenstadtsanierung ist die Modernisierung der vorhandenen Gebäude. Unter Modernisierung wird die Verbesserung und Erhaltung von Wohnungen und Wohngebäuden in ihrer technischen Substanz und funktionellen Gebrauchsfähigkeit verstanden. Durch die Anpassung der Wohnungen und Wohngebäude an die technischen, hygienischen und funktionellen Standards des heutigen Wohnungsbaus soll der Wohnwert erhöht werden. Hiermit werden die folgenden Ziele verbunden:

- Durch Modernisierung und Neubau von Wohnungen, Entkernung und Neugestaltung der Straßenräume (Verkehrsberuhigung) soll ein größeres Angebot qualitätsvoller Wohnungen und eine bessere Wohnumgebung geschaffen werden.
- Durch diese Maßnahmen soll neben den Geschäftsnutzungen die Wohnfunktion im Stadtkern von Haßloch gesichert und gestärkt werden.
- Die vielen leerstehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude und Scheunen sind durch neue Nutzungen zu beleben.

Infrastruktur

- Erhaltung der Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum

- Attraktivierung der Geschäfts- und Einkaufszone
- Infrastrukturelle Einrichtungen nach § 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB sollen ggf. ergänzt oder verbessert werden

2.3.4 Nach der Sanierung⁶

Durchgeführte städtebauliche Maßnahmen

Die in Kapitel 2.3.2 auf Seite 26 definierten Ziele der Ortskernsanierung sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Sanierungsgebietes wurden zwischenzeitlich weitestgehend umgesetzt. Dennoch sind einige Defizite und noch ausstehende Maßnahmen vorhanden, welche in Zukunft von der Gemeinde angegangen werden sollten.

Modernisierung gemeindeeigner Gebäude

- Leo-Loeb-Straße 4 – Umnutzung Feuerwehr, WC-Anlagen
- Leo-Loeb-Straße 4 – Haus der Vereine
- Rösselgasse 5 – Umbau altes Rathaus zur VHS und Musikschule
- Kirchgasse 2 – Umbau zu Jugendzentrum und Gemeindebibliothek

Private Modernisierungsmaßnahmen

- 23 durchgeführte Modernisierungen mit Städtebauförderungsmitteln
- 1 durchgeführte Modernisierungsmaßnahme ohne Städtebaufördermittel aber mit Bescheinigungen nach § 7h EStG (Einkommensteuergesetz)

Infrastruktur

- Verbesserung der vorhanden Infrastruktur

Verkehr und Freiflächen

- Verkehrsberuhigter Ausbau der Langgasse im Sanierungsgebiet
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Leo-Loeb-Straße
- Neuausbau der Kirchgasse von der Einmündung zum Rathausplatz bis zur Langgasse

⁶nach Angaben der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht aus 2019 erstellt von der Gemeinde Gemeinde Haßloch

- Neuausbau der Bahnhofstraße von der Langgasse bis zur Heinrich-Brauch-Straße
- Neuausbau der Schillerstraße zwischen der Leo-Loeb-Straße und der Kirchgasse

(Anmerkung: Wurde nicht mit Sanierungsmitteln bezahlt und mit der Teilaufhebung 2012 vorab aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen)

- Ausbau eines Fußweges an der Kirchgasse 9 / 11
- Platzgestaltung Jahnplatz
- Platzgestaltung Rathausplatz
- Neuanlegung Parkplatz Langgasse 103 - 105
- Neuanlegung Parkplatz Langgasse 68 - 72

Ordnungsmaßnahmen

- Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen
- Grunderwerb Bodenordnung
- Reprivatisierung

2.4 Kosten

Nach Auskunft der Gemeinde Haßloch (Kosten- und Finanzierungsübersicht von 2023 mit Stand 04.01.2017) sind ca. 9,818 Mio. € an Investitionen in das Sanierungsprojekt geflossen.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

953.936 €	Vorbereitung
5.515.558 €	Ordnungsmaßnahmen
3.198.264€	Baumaßnahmen
150.267 €	sonstige Maßnahmen

In dieser Summe sind ca. 2,936 Mio. € Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil) der Gemeinde Haßloch sowie 4,854 Mio. € Zuschüsse von Bund und Land, sowie 0,673 Mio. € zweckgebundene Einnahmen enthalten. Eine Übersicht der durchgeführten Maßnahmen ist nachfolgend in der Abbildung 9: Liegenschaftskarte mit Übersicht der durchgeführten Maßnahmen dargestellt.

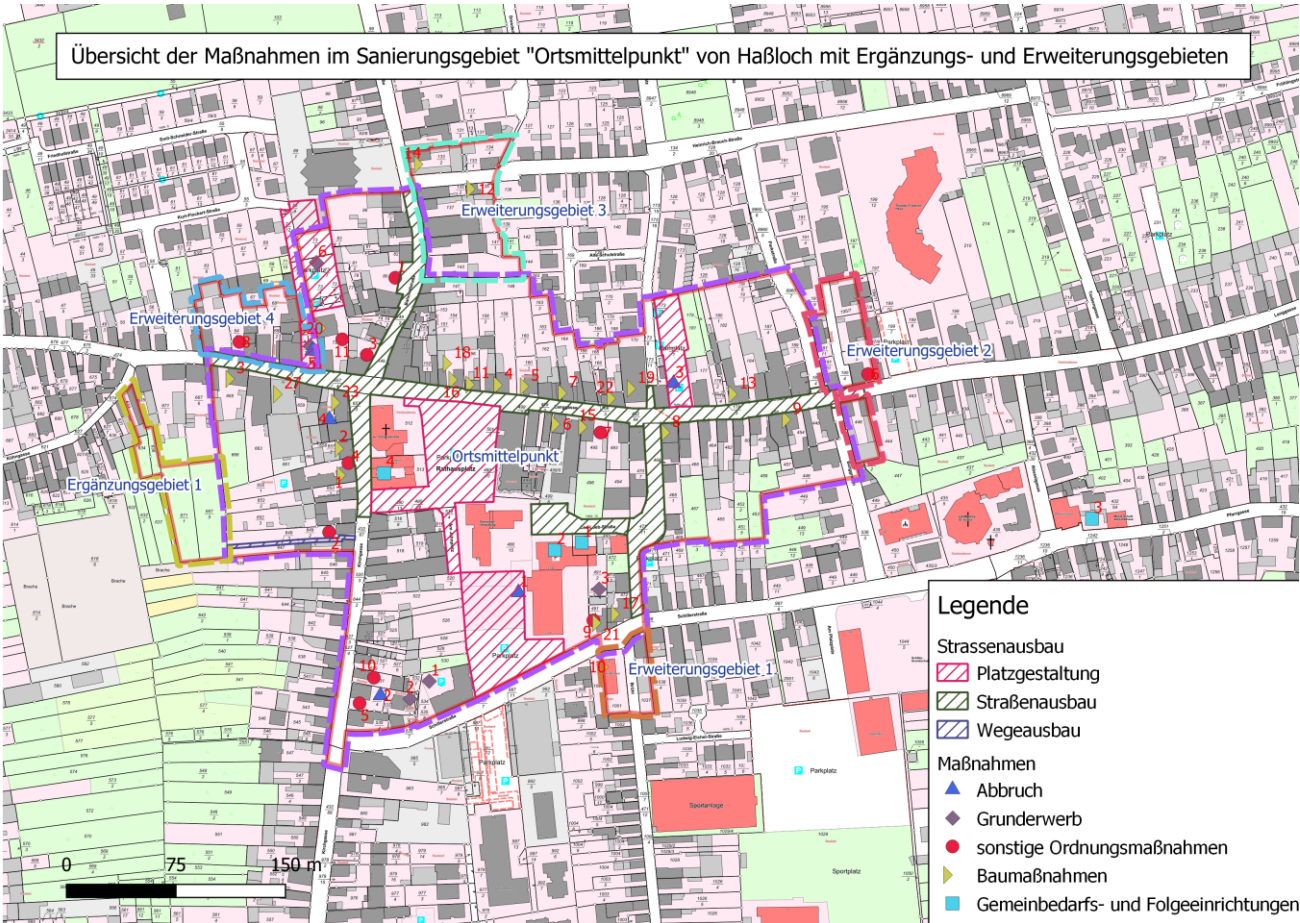


Abbildung 9: Liegenschaftskarte mit Übersicht der durchgeführten Maßnahmen

durchgeführte
Maßnahmen

Einzelaufstellung

Abbrüche	1	Jahnhalle
	2	Kirchgasse 30
	3	Langgasse 101

	4	Langgasse 72		
	5	Langgasse 69		
Gemeinbedarfs- einrichtungen	1	Leo-Loeb-Straße 4		
	2	Leo-Loeb-Straße 4		
	3	Rösselgasse 5		
	4	Kirchgasse 2		
Modernisierung privater Gebäude mit Städtebauförderung	1	Kirchgasse 1	16	Langgasse 81
	2	Kirchgasse 1B	17	Schillerstraße 11
	3	Langgasse 62	18	Langgasse 99
	4	Langgasse 87	19	Langgasse 71
	5	Langgasse 89	20	Schillerstraße 13
	6	Langgasse 92	21	Langgasse 97
	7	Langgasse 93	22	Langgasse 71
	8	Langgasse 100	23	Langgasse 66
	9	Langgasse 116		
	10	Schillerstraße 12		
	11	Langgasse 83		
	12	Heinrich-Brauch-Straße 1B		
	13	Langgasse 109		
	14	Bahnhofstraße 18		
	15	Langgasse 94		
Modernisierung privater Gebäude ohne Städtebauförderung mit Bescheinigung nach § 7h ESTG	1	Langgasse 71 / Kirchgasse 1A		

Ordnungsmaßnahmen	1	Bahnhofstraße 10
	2	Kirchgasse 1
	3	Kirchgasse 9
	4	Langgasse 73
	5	Kirchgasse 30
	6	Langgasse 123
	7	Langgasse 94
	8	Kirchgasse 28
	9	Langgasse 63
	10	Schillerstraße 13
	11	Bahnhofstraße 1C

2.5 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren Das förmliche Sanierungsverfahren "Ortsmittelpunkt" in Haßloch hatte schon einen etwas längeren zeitlichen Vorlauf als der Gemeinderat am 01.06.1989 den Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes fasste.

So wurde z.B. Anfang 1986 dem mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Haßloch das Planungsbüro Dipl. Ing. U. u. K. Schara – Mannheim mit den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch nach damals geltendem Städtebauförderungsgesetz (§ 141 Abs. 3 BauGB) beauftragt.

Weitere wichtige Daten	14.05.1986	Gemeinderatsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen.
	08.01.1987	Veröffentlichung im „Geschäftsanzeiger“ – Wochenzeitung für Haßloch ⁷ . und Umgebung –

⁷Der „Geschäftsanzeiger“ – Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung – war das Veröffentlichungsorgan gemäß der damaligen Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch.

1987/88	Erarbeitung eines Rahmenplans durch das Planungsbüro Dipl. Ing. U. u. K. Schara aus Mannheim
01.06.1989	Beschluss der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“ durch den Gemeinderat
03./09.11.1989	Genehmigung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
25.01.1990	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“ durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung im „Geschäftsanzeiger“ – Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung –
01.02.1990	Berichtigung der Sanierungssatzung durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung im „Geschäftsanzeiger“ – Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung –
Oktober 1990	Herausgabe der Broschüre, Sanierung Haßloch - 1. Bürgerinformation
20.05.1997	Broschüre „Sanierung Haßloch, Erweiterung des Sanierungsgebietes“ – Untersuchungen zu den Erweiterungsgebieten 1-4
08.10.1998	Beschluss der 1. Änderungssatzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“ durch den Gemeinderat
19.11.1998	Veröffentlichung 1. Änderungssatzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“
27.06.2001	Beschluss der Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“ und der Ergänzungsgebiete durch den Gemeinderat

01.11.2001	Veröffentlichung der Änderungssatzung im Amtsblatt ⁸ der Gemeinde Haßloch und in der Rheinpfalz.
16.12.2010	Beschluss der Satzung über die Teilaufhebung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“ in Haßloch; hier Ergänzungsgebiet 2 durch den Gemeinderat
14.12.2011	Veröffentlichung der Satzung zur Teilaufhebung der Sanierungssatzung; hier Ergänzungsgebiet 2 im Amtsblatt der Gemeinde Haßloch
03.05.2012	Beschluss der Satzung über die Teilaufhebung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“ in Haßloch; hier Schillerstraße von Kirchgasse bis Einmündung Leo-Loeb-Straße durch den Gemeinderat
10.05.2012	Veröffentlichung der Satzung über die Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Ortsmittelpunkt“; hier Schillerstraße von Kirchgasse bis Einmündung Leo-Loeb-Straße
20.09.2023	Beschluss der Satzung über die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“ durch den Gemeinderat
29.09.2023	Förmliche Aufhebung des Sanierungsgebietes „Ortsmittelpunkt“ durch öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Haßloch

Darstellung im
Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen im jeweiligen wirksamen Flächennutzungsplan (zum Qualitätsstichtag wie Wertermittlungsstichtag) der Gemeinde Haßloch liegt das Sanierungsgebiet in einem Bereich, für die überwiegend eine Nutzung als „Mischgebiet“ (§1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen ist.

Festsetzungen im
Bebauungsplan

Das Sanierungsgebiet wird durch die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne überdeckt:

⁸ Das Amtsblatt der Gemeinde Haßloch ist zu diesem Zeitpunkt - lt. gültiger Hauptsatzung - Veröffentlichungsorgan der Gemeinde Haßloch

	18-01-2	Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ Teilplan 1/ 2. Änderung, Rechtskräftig seit 28.01.1999
	18-02-1	Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ Teilplan 2/ 1. Änderung, Rechtskräftig seit 01.07.1999
	18-06-1	Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ Teilplan 6/ südlicher Teil, Rechtskräftig seit 28.01.1999
	18-06	Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ Teilplan 6/ nördlicher Teil, Rechtskräftig seit 15.09.1988
	18-08	Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ Teilplan 8,
	54-1-1	Bebauungsplan „Verlängerung der Friedhofstraße“ Teilplan 1/ 1. Änderung, Rechtskräftig seit 13.12.2012
Baulasten		Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen		Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.
Denkmalschutz		Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt nachfolgend genannte Gebäude(teile) unter Schutz gestellt und im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Kreis Bad Dürkheim nachgewiesen. Im Einzelnen: <u>Denkmalzone Ortskern</u> • Am Jahnplatz 2, 3A, 4, Bahnhofstraße 1A, 1B, 2, Burggraben 3, Deidesheimer Weg 2, 2A, Gillergasse 1-41, Kirchgasse 1-43 (ungerade Nrn.), 8-32 und 38-44A (jeweils gerade Nrn.), Krämergasse 2, 3, 4A, 4B, Langgasse 19-56, 58-66, 68, 70-77, 79-89 (ungerade Nrn.), 90-112, 115, 117A-119, 122-125, 126- 136 (gerade Nrn.), 137-175B, 177, 180-183, Leo-Loeb-Straße 6, 8,

11, 13, Ohliggasse 1-3, 5-7, 9-14, Parkstraße 1, Pfaffengasse 2, Pfarrgasse 1-6, 8-25, 27A-29A, Rösselgasse 1, 1A, 2, 5, Schillerstraße 1, 1A, 19, 23, Taubengasse 1, 23

Vom großflächig sich ausbreitenden Dorf der gut erhaltene barocke Teil mit Oberdorf und Unterdorf, geschlossene Bebauung mit Dreiseit- und Hakenhöfen mit Scheunenkranz und Hausgärten, Kirchen, Schulen, jüdischem Lehrerhaus, Rathaus, Bebauung z. T. bis ins 16. Jh. Zurückreichend.

- Prot. Christuskirche Langgasse – 76 ehem. reformierte Pfarrkirche, Saalbau, bez. 1752, Turm, bez. 1700, auf Geschoss des 14. Jh., neuromanisches Glockengeschoss und Toranlage, bez. 1902, Arch. J. Brunner, Ludwigshafen
- Bahnhofstraße 18 – Dreiseithof; historisierender Krüppelwalmdachbau, 1886, Erweiterung 1904, straßenbildprägend; Vorbehalt, Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, wohl frühes 19. Jh.
- (an) Langgasse 61 – Torfahrt, bez. 1763, jedoch 17. Jh.
- Langgasse 62 – stattlicher Dreiseithof, bez. 1740; barocker Walmdachbau, Vorbehalt; im Hof Immaculata, 18. Jh.
- (zu) Langgasse 66 – im Hof zweigeschossiger ehem. Tanzsaal der Brauerei Löwer, frühes 20. Jh. mit Veränderungen um 1925
- (an) Langgasse 72 – traufseitig reiche Fachwerkfassade, spätes 17. oder 18. Jh.
- Langgasse 87 – Hakenhof; Krüppelwalmdachbau, tlw. Fachwerk, 18. Jh., Stall, tlw. Fachwerk, 1860, Bruchsteinscheune; Holzschuppen und Schweinestall 1918/19 Langgasse 89 villenartiges späthistoristisches Wohnhaus auf unregelmäßigem Grundriss, 1886
- (an) Langgasse 94 – Toranlage, bez. 1722
- Langgasse 101 – ehem. reformiertes Schulhaus, eingeschossiger Putzbau mit wuchtigem Mansardwalmdach, bez. 1774

- Langgasse 109 – prot. Diakonissenhaus, Satteldachbau, bez. 1902, im Kern älter; straßenbildprägend
- Langgasse 111 – Hakenhof; eineinhalbgeschossiges Wohnhaus, tlw. massiv, bez. 1767, Wirtschaftsgebäude, tlw. Fachwerk
- Langgasse 119 – im 18. Jh. überformtes, 1946 im Erdgeschoss erneuertes Wohnhaus, tlw. Fachwerk, wohl 16. oder frühes 17.Jh.

Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe⁹ entnommen werden:

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

Führt aber Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt. Es kann nur noch die denkmalmäßige (Minderaus-)Nutzung ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige Nutzung schließt der Denkmalschutz aus. Die dauerhafte Minderausnutzung kommt bei der Ermittlung der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

⁹Auszug aus der „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

hung zum Ausdruck, indem diese aus der Differenz des nutzungsadäquaten Endwerts abzüglich des nutzungsadäquaten Anfangswerts ermittelt wird.

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

Die Minderausnutzung eines Grundstücks drückt sich in erster Linie in einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit aus. Im Sanierungsgebiet von Haßloch sind in den Bodenrichtwerten keine diesbezüglichen Angaben enthalten. Eine signifikante Wertrelevanz ist deshalb nicht anzunehmen. Denn diese ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier somit aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. § 34 BauGB). Aufgabe der Wertermittlung war es u.a. für Grundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Ausnutzung gemeinsame Zonen zu bilden.

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ in Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur in Haßloch mit überwiegend Haus- Hofbebauung die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge ist in der Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes die Geschossflächenzahl nicht angegeben.

In den Fällen, in denen die Grundstücksausnutzung im Wesentlichen der des Richtwertgrundstückes entspricht, ist durch den Denkmalschutz der Bodenwert nicht beeinträchtigt. Die im weiteren Verfahren durch den Gutachterausschuss beschlossene kleinteilige Zonierung

wurde u.a. auch deshalb so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb der Zone untereinander vergleichbar ist.

3 Wertermittlungstichtage

3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse¹⁰

Allgemein **29.09.2023** - Der Stichtag gilt sowohl für die Anfangs- als auch für die Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 4 ImmoWertV ist für die Anfangs- und Endwerte im Falle des hier greifenden § 162 BauGB bzgl. der Allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

3.2 Für die Qualitätsbemessung

3.2.1 Anfangswerte

Es gilt hier der Stichtag 14.05.1986 - Beschluss des Ortsgemeinderates von Haßloch über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte dann am 15.01.1987 im Amtsblatt der Gemeinde Haßloch

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

3.2.2 Endwerte

Stichtag 29.09.2023. Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses durch Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

¹⁰Vgl. STROTKAMP/SPRENGNETTER in [28]: „Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtischen Sanierungsbereichen“, Lehrbuch Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/4/1.

3.2.3 Zusammenfassung

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

Stichtag „Bekanntwerden der Sanierungsabsicht“

- Qualitätsstichtag des Anfangswerts

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

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

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von steigenden Bodenwerten ist in der nachfolgenden Abbildung 10 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellt.

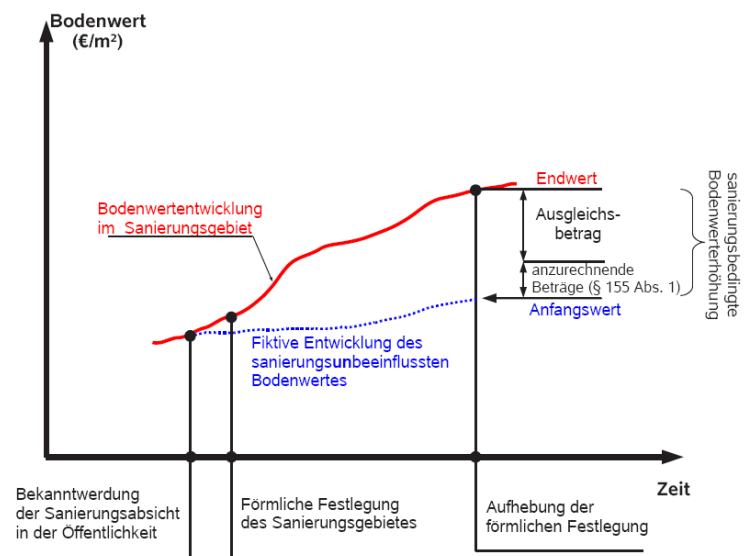


Abbildung 10: Ausgleichsbetrag bei steigenden Bodenwerten

In der vorangegangenen Abbildung wurden steigende Bodenwertveränderungen unterstellt. In der Vergangenheit hatten insbesondere in ländlichen Gebieten die Bodenwerte stagniert oder waren nominal oder sogar real gesunken. Dieser Trend hat sich seit längerem wieder umgekehrt, sodass auch in diesen Gebieten wieder Bodenwertsteigerungen feststellbar sind. Eigentümer argumentierten dann nicht selten, dass sie wohl kaum eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen fürchten müssen, da die Bodenwerte ihrer im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke deutlich gesunken sind. Nicht selten treffen diese Erwartungen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ausgleichen zu müssen deshalb nicht zu, da die Eigentümer den Bodenwert zum Stichtag „Beginn der Sanierung“ mit dem Bodenwert „Abschluss der Sanierung“ vergleichen (vgl. Abbildung 11 Seite 45, „Vermeintlich negativer Ausgleichsbetrag“). Dieser Vergleich entspricht aber nicht der gesetzlichen Intension. Denn wie bereits dargelegt, sind die Anfangs- und Endwerte zum Wertermittlungstichtag „Abschluss der Sanierung“ zu betrachten (vgl. Abbildung 11 Seite 45, „Ausgleichsbetrag“). Dann wird i. d. R. festzustellen sein, dass die Bodenwerte durch die Sanierungsmaßnahmen wesentlich geringer gesunken sind, als sie es ohne Sanierungsverfahren getan hätten. Die nachfolgende Grafik stellt diesen Sachverhalt dar.

Die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Stichtagen für den Fall von fallenden Bodenwerten ist in der nachfolgenden **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**Abbildung 11 dargestellt.

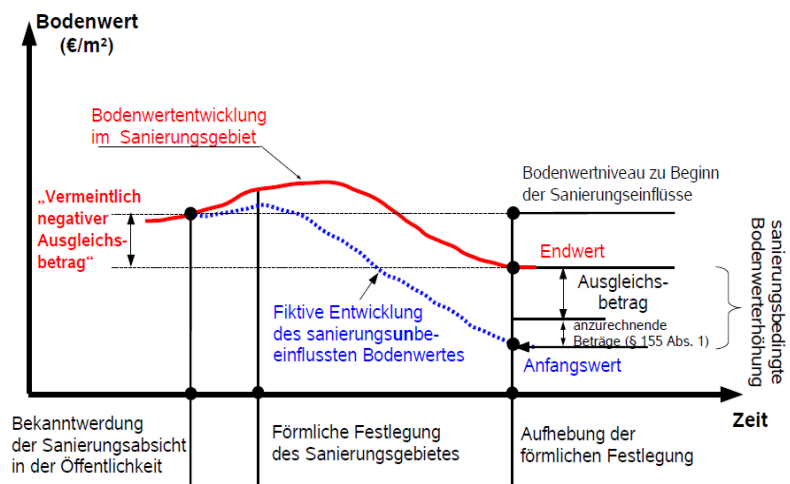


Abbildung 11: Ausgleichsbetrag bei sinkenden Bodenwerten

3.2.4 Besonderheiten der Qualitätsbestimmung der Anfangswerte

Auf folgendes Problem bzw. folgende Problemlösung soll an dieser Stelle hingewiesen werden. Das nachfolgende Zitat spricht zwar vorrangig die Entwicklungsmaßnahme an, aber im Hinblick auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – Az. 6 A 10530/04 – wird darauf verwiesen, dass dieses Problem auch im Sanierungsverfahren – nämlich dann, wenn „werdendes Bauland“ entwickelt wird – auftreten kann. Wie im Folgenden noch ausgeführt wird, darf dann die Qualität des „werdenden Baulands“ zum o.g. Stichtag der Qualitätsbemessung für die Anfangswerte „Ende 1986“ nicht eingefroren werden, soweit auch ohne Sanierung sich eine Verkürzung der Bauerwartung eingestellt hätte. Risthaus¹¹ führt dazu folgendes aus:

„Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte und somit zur Bemessung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden. Nach der Rechtsprechung des BGH und des BVerwG ist die

¹¹Aus RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, so auch Strotkamp/Sprengnetter in [1], Teil 11, Kapitel 3, S. 11/3/3.15.

Abschöpfung in der Sanierung auf die Wertsteigerungen beschränkt, die lediglich durch die Aussicht auf den Einsatz des bodenrechtlichen Instrumentariums, zu dem der einzelne Eigentümer keinen Beitrag leistet, bewirkt werden. Diese von den Gerichten entwickelten Grundsätze sind dementsprechend auch auf Entwicklungsmaßnahmen zu übertragen.

Im Gegensatz zu Sanierungsmaßnahmen ist bei Entwicklungsmaßnahmen in der Regel davon auszugehen, dass eine konjunkturelle Weiterentwicklung auch ohne Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme stattgefunden hätte. Auch ohne Entwicklungsmaßnahme wäre das betreffende Gebiet einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird dieser Prozess jedoch beschleunigt und somit ergibt sich eine Verkürzung der Wartezeit bis zur Baureife. Damit bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nur entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen erfasst werden, ist jeweils zu untersuchen, welche Qualität die betreffenden Grundstücke gehabt hätten, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre¹².

Diese Auffassung ist von SEELE in einem Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in einem Entwicklungsbereich vertreten und vom Landgericht Kiel¹³ bestätigt worden¹⁴.

KLEIBER¹⁵ hält diese Interpretation für unzutreffend. Aus dem sich aus der Verfassung ergebenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel folge, dass eine Entwicklungsmaßnahme nur eingeleitet werden dürfe, wenn die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ohne diese Maßnahme nicht verwirklicht werden könne. Ohne die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme

¹²In diesem Sinne auch STROTKAMP, H.-P.: Wertermittlung in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, Nachrichtenblatt der VermKV RP. 1993, S. 17.

¹³Landgericht Kiel, Urteil v. 3.11.1988 – 19 O 4/83 – GuG (1990), S. 103 ff und – mit Anmerkungen von SEELE – VR (1995) S.51 ff.

¹⁴Zur Bemessung entwicklungsbedingter Bodenwertänderungen vgl. auch LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.

¹⁵KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

könne es somit nicht zu Bodenwertsteigerungen in dem betreffenden Gebiet kommen. Die von KLEIBER vorgenommene Auslegung des Subsidiaritätsprinzips wird jedoch von der Rechtsprechung nicht bestätigt. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof¹⁶ ausgeführt, dass die Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme zulässig sei, um Beeinträchtigungen durch eine verstärkte und möglicherweise spekulative Bodenpreispolitik zu vermeiden und um zu erreichen, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in einem zeitlich angemessenen Rahmen verwirklicht werden könne. Daher ist davon auszugehen, dass Bodenwertsteigerungen in Entwicklungsgebieten auch dann eintreten würden, wenn eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde."

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

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

3.2.5 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster
Zustand

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

¹⁶Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 30.07.1984 – Nr. 14 N 83 A.857, zitiert in LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabenfrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i.S.d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.d.R. keinen Werteeinfluss mehr besaßen.

Sanierungsbeeinflusster
Zustand

Durch die Sanierung wurden die Straßen im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch überwiegend neu ausgebaut.

Diesbezüglich dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern die Werterhöhung muss bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „zonalen Endwertgrundstücke“ (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabenfrei zu ermitteln¹⁷.

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

Sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den Eingriffsgrundstücken, sondern an anderer Stelle vorgesehen, so bedarf es der Zuordnung der Maßnahmen zum jeweiligen Eingriff nach § 9 Abs. 1a BauGB. Fehlt eine derartige Zuordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, so ist eine Kostenerstattung nach § 135a BauGB nicht zulässig.

¹⁷Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaukosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

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

3.2.6 Entwicklungszustand

Anfangswerte

Nach § 154 Abs. 2 BauGB sind die Anfangswerte so zu bestimmen, als sei eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden. Es ist also der Bodenwert zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 29.09.2023 zu ermitteln, wobei sowohl der Entwicklungszustand als auch die allgemeinen Wertverhältnisse so zu ermitteln bzw. zu schätzen sind, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

Der Gutachterausschuss setzt den Qualitätsstichtag für den Anfangswert auf den Zeitpunkt des Bekanntwerdens der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit (14.05.1986 – Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Ortsmeinderates Haßloch. Denn erst ab diesem Zeitpunkt tritt eine gewisse Sicherheit ein, dass das Sanierungsverfahren tatsächlich eingeleitet wird.

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

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

Die wegen mangelnder Größe oder Form nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. die Grundstücke, die nicht nach § 123 ff. BauGB erschlossen sind, sind nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland einzustufen. Für Grundstücke mit einem solchen Entwicklungszustand wurden, sofern sie zusammenhängend

sind, eigene Zonen gebildet und zonale Anfangswerte abgeleitet (i.d.R. sind diese Anfangswerte mit den Endwerten identisch).

Da die Bewertungsobjekte jedoch bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

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

3.2.7 Definitionen nach § 3 ImmoWertV

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf die entsprechende Darstellung dieser Flächen im

Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind Flächen, die nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplans), § 33 BauGB (Gebiet, für das ein Planaufstellungsbeschluss vorliegt und der Bebauungsplanentwurf ausgelegen hat) oder § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind von der Größe und Form her bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

3.3.1 Definitionen

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

3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung	Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich gemäß
--------------	--

§ 24 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte**¹⁸ zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung¹⁹ – auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV aufgeführt sind, angewendet werden dürfen²⁰. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen²¹. Wegen der eindeutigen Regelung in § 40 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Vorbemerkungen

Der Gesetzgeber hat mit der Vorschrift in § 154 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen festgeschrieben. Danach sind aus Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, die ohne Sanierungseinflüsse zu Stande gekommen sind, der Anfangswert und aus sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen der Endwert zu ermitteln (Vergleichskaufpreisverfahren). Die Differenz der beiden Werte

¹⁸Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

¹⁹BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04.

²⁰BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

²¹Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Allerdings weist dieses Modell u.U. eine ungünstige Fehlerfortpflanzung auf.

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

3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Abschöpfbare
Bodenwerterhöhungen

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 1 ImmoWertV hat der Gesetz-/Verordnungsgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i.d.R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i.d.R. werden nur wenige verkauft. Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Aus diesem Grund regelt § 25 ImmoWertV dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier

selten vorkommen²². Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung²³ im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

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

3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz²⁴, dass auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Anfangswerts bzw. sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Endwerts ausgewertet werden.

Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“ (§§ 35 - 39 ImmoWertV) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell der ImmoWertV wird mit folgender Formel beschrieben:

²²Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

²³OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

²⁴OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

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

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

BW = Bodenwert

SW_{Geb} = vorl. Sachwert der baulichen Anlagen

boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

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

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

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

Der aus der ImmoWertV abzuleitende grundsätzliche Vorrang der Ermittlung einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung mit Hilfe tatsächlicher Kaufpreise gilt nicht, wenn die Datengrundlage für eine zuverlässige Ermittlung der Bodenwerterhöhung nicht ausreicht.²⁵

Da dies hier der Fall ist, wird dieses Verfahren hier nicht angewendet.

²⁵ OVG Rheinland-Pfalz; Urteil vom 16.02.2017 – AZ. 6A 10137/14

3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

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

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

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

zur Anwendung.

3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

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

Bodenrichtwerte können zur Bodenwertermittlung herangezogen werden, wenn sie gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV geeignet sind. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte stellen nicht mehr den originären Datenbestand dar (z.B. Kaufpreise), sondern diesbezügliche Ableitungen (Vergleichsfaktoren).

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke,

dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als rechtliche Gegebenheit im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 153 Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der Fiktion, dass für das Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)²⁶.

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

Wenn im Rahmen der Sanierung Grundstücke insgesamt oder in Teilstücken vom Sanierungsträger veräußert werden, ist dieser nach § 153 Abs. 4 BauGB verpflichtet, dabei den Kaufpreis am Verkehrswert mit Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung zu orientieren. Daher sind die Bodenrichtwerte für größere Bereiche, bei denen vorstehendes zutrifft, sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (sanierungsbeeinflusst), ohne jedoch Endwerte zu sein²⁷. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse als auch bzgl. des Grundstückszustands auf

²⁶Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

²⁷In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „SB“ / „SU“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (§§ 162, 163 BauGB), nicht auf den Stichtag der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung.

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

Werden die sanierungsunbeeinflussten und -beeinflussten Bodenrichtwerte²⁸ – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

3.3.2.2.2 Komponentenverfahren (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

²⁸Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

Wertermittlungsmodell „Komponentenverfahren“		
§ 5 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung
1. Art der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil „Art“ (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 – 100% (Erfahrungssätze)
2. Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil „Maß“ (Änderung der GFZ)	0 – 30% (GFZ - Koeffizienten)
3. Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone) (Blockentkernung - hintere Erschließung, Grenz- ausgleich)	0 - 10 % 0 – 5%
4. Lage des Grundstücks	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch - Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung ei- nes Gebietes)	0 – 20% (Erfahrungssätze)
5. allgemeiner Sa- nierungsvorteil	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt) Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)	0 – 2 % 0 – 2 %

Tabelle 1: Komponentenmethode

Komponentenmethode

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Das Komponentenverfahren ist ein (deduktives) Vergleichswertverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen

sen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren nach § 154 Abs. 2 BauGB.

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

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

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

Allgemeiner
Sanierungsvorteil

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

Sanierungsbedingte
Steuervorteile

Diese gehören im weitesten Sinn auch zu den Sanierungsmaßnahmen. Nach § 7 h EStG können in Sanierungsgebieten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden

deutlich höher steuerlich abgeschrieben werden als außerhalb der Sanierungsgebiete. Diese Vorteile werden bereits durch den sogenannten „allgemeinen Sanierungsvorteil“ erfasst, da ausschließlich die diesbezüglichen Bodenwerterhöhungen auszugleichen sind und nicht die konkreten Steuervorteile.

Ausbaubeitragsvorteil

Werden im Rahmen der Sanierung Erschließungsanlagen hergestellt, erweitert und verbessert, können dadurch – neben Lavorteilen (sog. allgemeiner Erschließungsvorteil) – Vorteile aus eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträgen eintreten. Da der Gesetzgeber fordert, dass ausschließlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, ist der Grundstücksmarkt darauf zu untersuchen, inwieweit sich die eingesparten Ausbau- und Erschließungsbeiträge auf den Bodenwert auswirken.

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

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

Die tatsächliche Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB oder ihr tatsächlicher Ausbau erhöht den Gebrauchswert des Grundstücks, denn dadurch wird es faktisch erschlossen und das Grundstück wird im baurechtlichen Sinne erst nutzbar oder seine Nutzbarkeit wird weitere Jahrzehnte gewährleistet. Solange der Beitrag noch nicht gezahlt ist, muss der Erwerber eines solchen Grundstücks noch mit Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen rechnen. Deshalb wird der Kaufpreis entsprechend niedriger ausfallen. Ist der Beitrag bereits gezahlt, wird der Veräußerer einen höheren Preis verlangen, denn er wird den Beitrag auf den sonst niedrigeren Kaufpreis aufschlagen. In einem Sanierungsgebiet ist jedoch kraft Gesetzes nicht mehr mit einem Erschließungs- oder Ausbaubeitrag zu rechnen. Also steigt der Grundstückswert, sobald die errichteten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen durch die Bekanntmachung der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentumsinhalt werden²⁹. Die durch die sanierungsbedingten Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet von Haßloch, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute

²⁹In Sanierungsgebieten wird durch die Kaufpreisprüfung i.S.d. § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet, dass die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen solange nicht mit veräußert werden, wie sie nicht Eigentumsinhalt geworden sind.

Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweitererschließung vor³⁰. Im gesamten Kreis Bad Dürkheim sind nur wenige Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus Ortskernen³¹ selektiert worden. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

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

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten³² in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Auswertung sowie die zugehörige Grafik ist nachfolgend dargestellt³³.

³⁰Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

³¹Bei den Ortskernen mit Vergleichspreisen handelt es sich nicht um Sanierungsgebiete.

³²Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

³³Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

1	2	3	4	5	6	7 ²⁹
Amtsbezirk	Gemeinde	Grundstückspreis		Differenz	abgerechneter Betrag	rentierlicher Anteil
		ohne Erschl.	mit Erschl.			
		Erschließungs- und Ausbaubeiträge ohne Grunderwerb				
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	
Daun	Pelm	7,51	41,31	33,80	36,09	93,7%
Birkenfeld		9,70	35,40	25,70	25,70	100,0%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Wiesemscheid	10,69	37,38	26,69	27,65	96,5%
Kaiserslautern	Gehrweiler	12,78	46,21	33,43	37,15	90,0%
Kaiserslautern	Ruppertsecken	15,78	44,38	28,60	37,90	75,5%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Gillenfeld	15,86	28,38	12,52	12,32	101,6%
Daun	Lohnsfeld	18,01	69,59	51,58	52,82	97,7%
Kaiserslautern	Katzenbach	20,91	52,99	32,08	28,04	114,4%
St. Goarshausen	Insul	22,23	44,17	21,94	23,00	95,4%
Daun	Neuenkirchen	23,05	39,57	16,52	19,84	83,3%
Kaiserslautern	Frankelbach	25,54	59,73	34,19	40,00	85,5%
St. Goarshausen	Oelsberg	25,97	46,97	21,00	21,00	100,0%
Daun	Kaisersesch	30,53	50,24	19,71	19,69	100,1%
St. Goarshausen	Schönborn	32,32	41,40	9,08	9,72	93,4%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Kempenich	32,39	60,99	28,60	19,82	144,3%
Pirmasens	Oberauerbach	34,78	63,35	28,57	27,00	105,8%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Oberdürenbach	35,28	69,64	34,36	35,01	98,1%
St. Goarshausen	Katzenelenbogen	39,54	61,25	21,71	22,00	98,7%
		22,94	49,61	26,67	27,49	98,6%
Daun	Cond	44,82	78,28	33,46	35,54	94,1%
Kaiserslautern	Obernarnbach	44,91	91,40	46,49	46,00	101,1%
Pirmasens	Wattweiler	48,14	73,81	25,67	25,03	102,6%
St. Goarshausen	Buch	48,45	66,14	17,69	18,00	98,3%
Mayen	Thür	55,41	73,91	18,50	29,92	61,8%
Kaiserslautern	Ramsen	59,00	109,78	50,78	50,00	101,6%
Alzey	Hillesheim	62,76	97,33	34,57	22,54	153,4%
Kaiserslautern	Erzenhausen	67,34	86,41	19,07	35,00	54,5%
Kaiserslautern	Otterbach	67,93	123,80	55,87	55,00	101,6%
Mayen	Polch	69,50	94,65	25,15	20,58	122,2%
Mayen	Kottenheim	71,38	112,69	41,31	27,64	149,5%
Kaiserslautern	Eisenberg I	77,74	100,87	23,13	37,04	62,4%
		59,78	92,42	32,64	33,52	100,2%
Westerburg	Hilgert	86,85	112,02	25,17	18,00	139,8%
Alzey	Dittelsheim	90,98	113,35	22,37	21,29	105,1%
Alzey	Gabsheim	92,80	134,66	41,86	53,28	78,6%
Alzey	Bechtheim	95,04	117,33	22,29	25,76	86,5%
Alzey	Wachenheim	95,66	129,20	33,54	54,00	62,1%
Bad Neuenahr-Ahrweiler	Oeverich	98,08	131,86	33,78	25,02	135,0%
Alzey	Eimsheim	101,46	133,37	31,91	33,00	96,7%
Neustadt an der Weinstraße	Asselheim	111,59	167,87	56,28	70,00	80,4%
Kaiserslautern	Eisenberg II	113,73	131,73	18,00	30,35	59,3%
Alzey	Eich	114,43	137,97	23,54	23,41	100,6%
Alzey	Uffhofen	115,66	131,69	16,03	36,84	43,5%
Mayen	Waldesch	122,03	139,33	17,30	32,50	53,2%
		103,19	131,70	28,51	35,29	86,7%
Alzey	Appenheim	134,04	191,06	57,02	65,20	87,5%
Alzey	Ockenheim	150,09	189,33	39,24	78,00	50,3%
Mayen	Sayn	151,04	165,73	14,69	22,77	64,5%
Alzey	Osthofen	158,70	181,60	22,90	50,36	45,5%
Alzey	Dienheim	172,28	217,17	44,89	63,74	70,4%
Neustadt an der Weinstraße	Erpolzheim	175,22	241,88	66,66	70,00	95,2%
Neustadt an der Weinstraße	Gönnheim	175,81	229,93	54,12	61,00	88,7%
Alzey	Wörrstadt	219,48	253,37	33,89	39,00	86,9%
		167,08	208,76	41,68	56,26	73,6%
Werte aus 50 Gebieten		74.-	105.-	31.-	35.-	92,1%

Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißertest³⁴

³⁴Die in dieser Spalte angegebenen rentierlichen Anteile der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind bereits die Mittelwerte in den einzelnen Gemeinden.

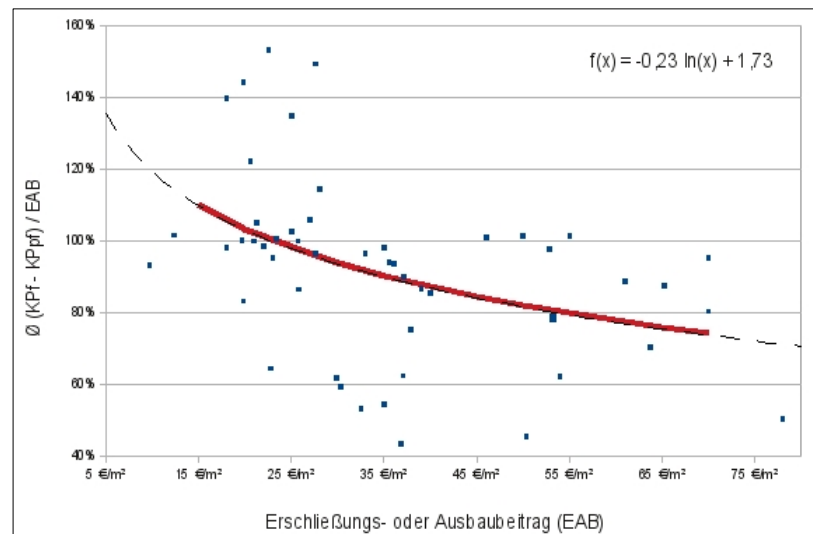


Abbildung 12: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz

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

Rentierlichkeit

Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 20,- €/m² in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i.d.R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 20,- €/m²) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50,- €/m² Erschließungsbeitrag nur um ca. 40,- €/m², dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106,- €/m². Die Tabelle 2 auf Seite 65 zeigt aber auch, dass in den einzelnen Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten zu bestehen scheint. Denn die unterschiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge lässt sich nicht nur mit der Höhe der jeweiligen Beiträge erklären. Andererseits entspricht es

langjähriger Erfahrung, dass für Objekte mit gleichen Eigenschaften und gleicher Beschaffenheit Kaufpreise gezahlt werden, die eine Varianz von bis zu $\pm 35\%$ aufweisen.

Anpassung

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

- Durch Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungstichtag bereits einer Alterung unterlegen hat bzw. inwieweit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungstichtag (vgl. oben) verändert haben.
- Sollte die dem sanierungsbedingten Ausbau weichende Erschließungsanlage noch einen Restwert besessen haben, so ist dieser von dem oben errechneten „Beitrag“ in Abzug zu bringen.

Somit ist die Ermittlung des Erschließungs- und Ausbaubeitragsvorteils nach dem folgenden Modell in 5 Schritten vorzunehmen:

1. Analyse von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke nach Bodenordnungsverfahren und – wenn möglich – in Orts- / Stadtzentren, die vor und nach der Abrechnung von Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen gezahlt wurden. Dann Vergleich der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung mit dem jeweiligen Beitrag.
2. Ermittlung des jeweiligen eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeitrags im Sanierungsgebiet.
3. Reduktion des Beitrags unter 2. auf den Anteil für eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion (Elimination nicht bewohnerdienlicher Anteile, soweit überhaupt im Beitrag enthalten), Nivellierung hoher Beitragsunterschiede wegen

unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung auf benachbarten Grundstücken etc. (Reduktion auf den diesbezüglichen rentierlichen Anteil). **Lagevorteile aus dem Straßenausbau (z.B. durch eine besonders ansprechende Gestaltung der Fußgängerzone) sind in den Auswerteergebnissen nicht enthalten; diese Lagevorteile sind gemeinsam mit den sonstigen Lagevorteilen beispielsweise mit dem Mietsäulenverfahren zu ermitteln.**

4. Umrechnung des Beitrags auf den Wertermittlungstichtag, Berücksichtigung des Alters der Erschließungsanlage durch Anbringung einer Alterswertminderung (Ermittlung des „Zeitwerts“). Ggf. Berücksichtigung eines Restwerts der ursprünglichen Erschließungsanlage.
5. Multiplikation der unter 1. abgeleiteten Relation mit dem „Zeitwert“ (Ergebnis ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung).

Lagevorteile

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten³⁵ erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Gemeinde, des Sanierungsträgers und des örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. Im Übrigen waren die Objekte gerade im Bereich des Wertermittlungsobjekts überwiegend eigen genutzt. Zum anderen sind die Lagevorteile nur gering. **Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung**

³⁵Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung identifiziert werden würden.

erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Wiederkehrende
Ausbaubeiträge

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat am 07.03.2007 auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162) und der §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.6.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 12.12.2006 (GVBl. S. 401) eine Satzung über die Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Gemeinde Haßloch (Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge) beschlossen.³⁶

Dieses Thema ist in der Arbeitshilfe „**Der Ausgleichsbetrag**“ - *Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten* - unter Abschnitt 8.2.1.3 ausführlich abgehandelt.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen ist daher auf den Ansatz eines Ausbauvorteils durch Kapitalisierung der ersparten fiktiven wiederkehrenden Beiträge zu verzichten, weil sich eine diesbezügliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nicht bildet bzw. zumindest der diesbezügliche Beweis nicht zu erbringen ist.

Darüber hinaus kann durch die Einführung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen (§ 10 a KAG) auch kein rentierlicher Ausbauvorteil (Einsparung der rentierlichen Ausbaubeiträge nach § 10 KAG) entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Straßenausbau vor Einführung der Satzung über wiederkehrende Beiträge erfolgt ist. Denn zum Ende der Sanierung kann bei einem möglichen Verkauf der rentierliche Ausbaubeitragsvorteil, wie auch

³⁶ Zuletzt geändert durch Satzung vom 17.11.2021 gem. Gemeinderatsbeschluss vom 16.11.2021 in Kraft mit Wirkung vom 01.01.2022

beim Verkauf eines Grundstücks dessen Straßenausbau nach Einführung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen erfolgt ist, nicht erzielt werden, da ja auch tatsächlich keine Ausbaubeiträge gezahlt wurden (§ 154 BauGB Abs. 1 Satz 3). Auf diese Vorgabe stellt dieses Gutachten ab. Sollte diese nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Es verbleibt aber auf jeden Fall der **Lagevorteil aus der Neugestaltung der Erschließungsanlagen**.

3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von Kannigieser / Schuhr aus dem Jahr 2005 ergab Matrizen (siehe Abbildung 14: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte), aus denen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangszustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbildung 13: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

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

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

Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung) unterteilt. Jede der insgesamt 80 Klassen (40 Klassen je Rahmen) ist mit Stichwortangaben zu den typischen Klassenmerkmalen belegt (siehe Abbildung 13**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Der Sanierungsmehrwert wird durch Einstufung der Missstände und Maßnahmen des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Klassifikationsrahmens als prozentuale Wertsteigerung des Anfangswerts aus den oben genannten Ergebnismatrizen entnommen (siehe Abbildung 14**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

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

Der damalige Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses hat 1988 und in den Folgejahren durch Auswertung von

Stichproben nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Kann-gieser / Bodenstein i.d.R. ohne weitere Anpassung in Rheinland-Pfalz angewendet werden können.

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

Abbildung 13: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände im Modell „Niedersachsen“

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

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

Abbildung 13: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Misstände und Maßnahmen

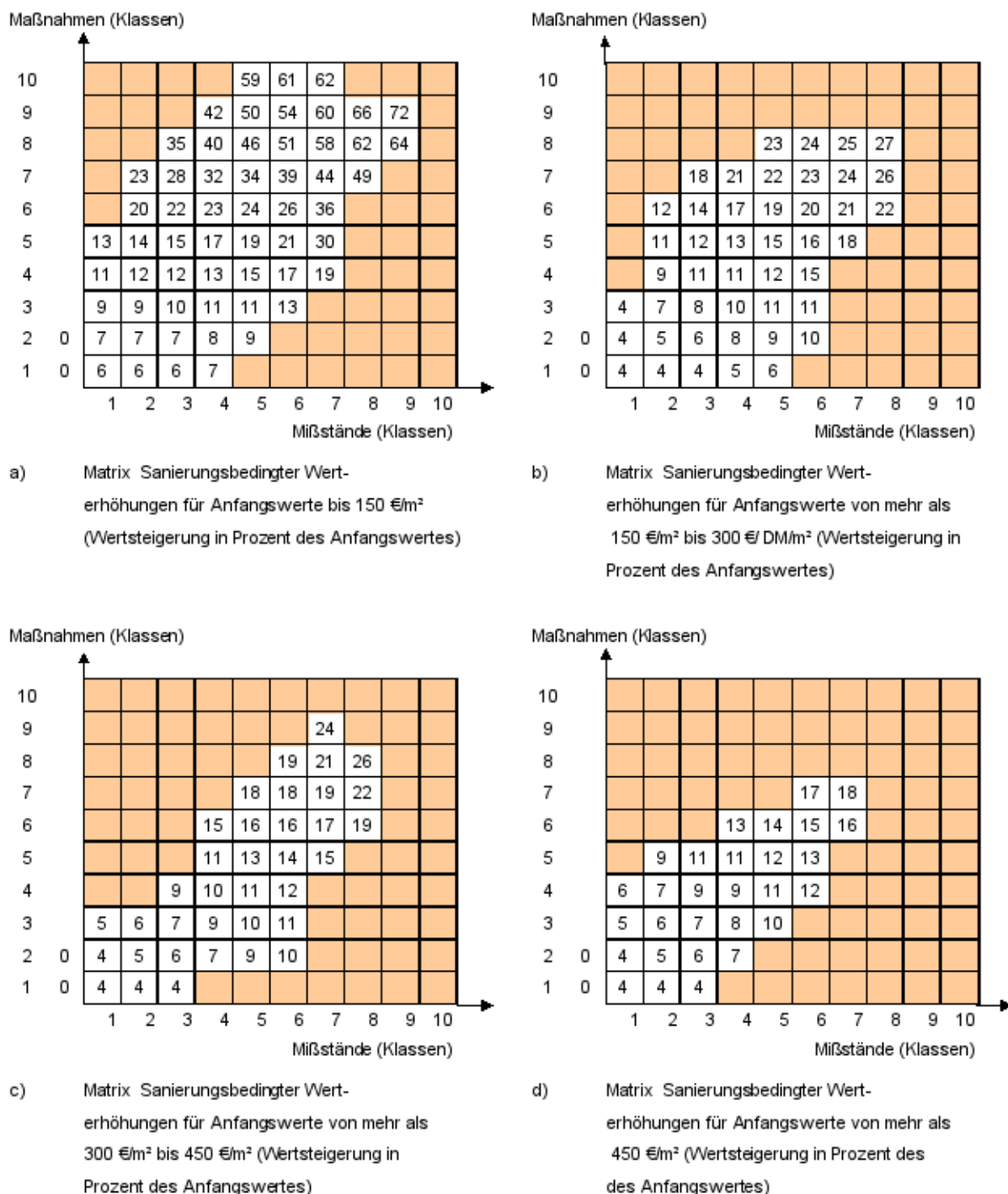


Abbildung 14: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

3.3.2.3 Mittelbildung

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

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

3.3.3 Ausgewählte Wertermittlungsverfahren

3.3.3.1 Anfangswert

Zur Ableitung der Anfangswerte wurde die Kaufpreissammlung nach unbebauten und bebauten geeigneten Vergleichspreisen durchsucht. Im Ergebnis (vgl. Kapitel 6.1 Vergleichskaufpreisverfahren ab Seite 101) wurden für einen Zeitraum von 01.01.2010 bis zum Wertermittlungstichtag, dem 29.09.2023 insgesamt 9 geeignete Kauffälle von unbebauten Grundstücken gefunden, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier zur Anwendung kommt.

Für bebaute Grundstücke konnten im Sanierungsgebiet für den o.g. Zeitraum insgesamt 25 Kauffälle in der Kaufpreissammlung gefunden werden. Aufgrund der Gebäude- und Nutzungsstruktur in diesem Gebiet liegen zum einen die Bodenanteile am Kaufpreis oft deutlich unter 50 % und zum anderen ist, aufgrund der über den Auswertzeitraum anzuwendenden Wertermittlungsmodelle, eine Rückrechnung des Bodenwertes aus dem Kaufpreis, ohne ausführliche Besichtigung des jeweiligen Objektes, nur unter umfangreichen Annahmen und Schätzungen möglich.

Die daraus resultierende Ungenauigkeit der Ableitung des Bodenwertes verbietet nach Auffassung des Gutachterausschusses die Verwendung der daraus zu gewinnenden Daten.

Zur Ableitung des Anfangswertes wird hauptsächlich das Bodenrichtwertverfahren durchgeführt, weil ein Bodenrichtwert vorliegt, der entsprechend gegliedert und hinreichend bestimmt ist. Eine Plausibilisierung ergab, dass der Bodenrichtwert auch in der Höhe angemessen ist.

3.3.3.2 Endwert

Kauffälle sanierungsbeeinflusster Grundstücke konnten der Kaufpreissammlung nicht entnommen werden.

Zur Ableitung des Endwertes (vgl. Kapitel 7 ab Seite 107) wird daher das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen herangezogen. Diese Verfahren besitzen eine günstige Fehlerfortpflanzung und sind erprobt und die Ergebnisse nachweislich auch in Rheinland-Pfalz anwendbar.

4 Ermittlung der Anfangs- und Endwerte

4.1 Allgemeines

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

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

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

Die weiteren zonenbezogenen Richtwertmerkmale einschließlich der Bodenrichtwertsachdaten können der Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch und der Abbildung 15: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022) entnommen werden.

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

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

4.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Gemeinde Haßloch

Entwicklung bis 2022

Zone	117	1171	1172	1181	1182	1184	1186	1191	1261	1271
Stichtag	B-M-g-400-A	B-M-g-400-A	B-M-g-400-A	B-M-g-400-A	B-M-g-400-A	B-M-g-400-A	B-M-g-400-A	B-M-g-400-A	B-W-o-600-A	B-M-g-o-600-A
31.12.1992	550 DM/m²	550 DM/m²	550 DM/m²	420 DM/m²	420 DM/m²	420 DM/m²	420 DM/m²	270 DM/m²	300 DM/m²	350 DM/m²
31.12.1994	610 DM/m²	610 DM/m²	610 DM/m²	460 DM/m²	460 DM/m²	460 DM/m²	460 DM/m²	420 DM/m²	420 DM/m²	390 DM/m²
31.12.1995	610 DM/m²	610 DM/m²	610 DM/m²	480 DM/m²	480 DM/m²	480 DM/m²	480 DM/m²	460 DM/m²	460 DM/m²	430 DM/m²
31.12.1997	640 DM/m²	640 DM/m²	640 DM/m²	550 DM/m²	550 DM/m²	550 DM/m²	550 DM/m²	530 DM/m²	530 DM/m²	490 DM/m²
31.12.1999	650 DM/m²	650 DM/m²	650 DM/m²	560 DM/m²	560 DM/m²	560 DM/m²	560 DM/m²	540 DM/m²	540 DM/m²	500 DM/m²
31.12.2001	332 €/m²	332 €/m²	332 €/m²	286 €/m²	286 €/m²	286 €/m²	286 €/m²	276 €/m²	276 €/m²	256 €/m²
31.12.2003	330 €/m²	330 €/m²	330 €/m²	285 €/m²	285 €/m²	285 €/m²	285 €/m²	275 €/m²	275 €/m²	255 €/m²
01.01.2006	300 €/m²	300 €/m²	300 €/m²	255 €/m²	255 €/m²	255 €/m²	255 €/m²	250 €/m²	260 €/m²	230 €/m²
01.01.2008	300 €/m²	300 €/m²	300 €/m²	255 €/m²	255 €/m²	255 €/m²	255 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	230 €/m²
01.01.2010	300 €/m²	300 €/m²	300 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	230 €/m²
01.01.2012	300 €/m²	300 €/m²	300 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	x	250 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	230 €/m²
Stichtag	B-M-g-400-SU	B-M-g-400-SU	B-M-g-400-SU	B-M-g-400-SU	B-M-g-400-SU	B-M-g-400-SU	B-M-g-400-SU	B-M-g-400-SU	B-W-o-600-SU	B-M-g-o-600-SU
01.01.2014	300 €/m²	300 €/m²	300 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	x	250 €/m²	250 €/m²	250 €/m²	230 €/m²
01.01.2016	320 €/m²	320 €/m²	320 €/m²	270 €/m²	270 €/m²	x	270 €/m²	270 €/m²	270 €/m²	245 €/m²
01.01.2018	339 €/m²	339 €/m²	339 €/m²	286 €/m²	286 €/m²	x	286 €/m²	286 €/m²	286 €/m²	260 €/m²
01.01.2020	407 €/m²	407 €/m²	407 €/m²	343 €/m²	343 €/m²	x	343 €/m²	343 €/m²	343 €/m²	312 €/m²
01.01.2022	470 €/m²	470 €/m²	470 €/m²	390 €/m²	390 €/m²	x	390 €/m²	390 €/m²	390 €/m²	360 €/m²

Tabelle 3: Bodenrichtwertübersicht im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch

Anmerkung: Die Beschreibung des Bodenrichtwertes wurde ab dem Stichtag 01.01.2014 von „A“ (Anfangswert) in „SU“ (sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert) abgeändert.

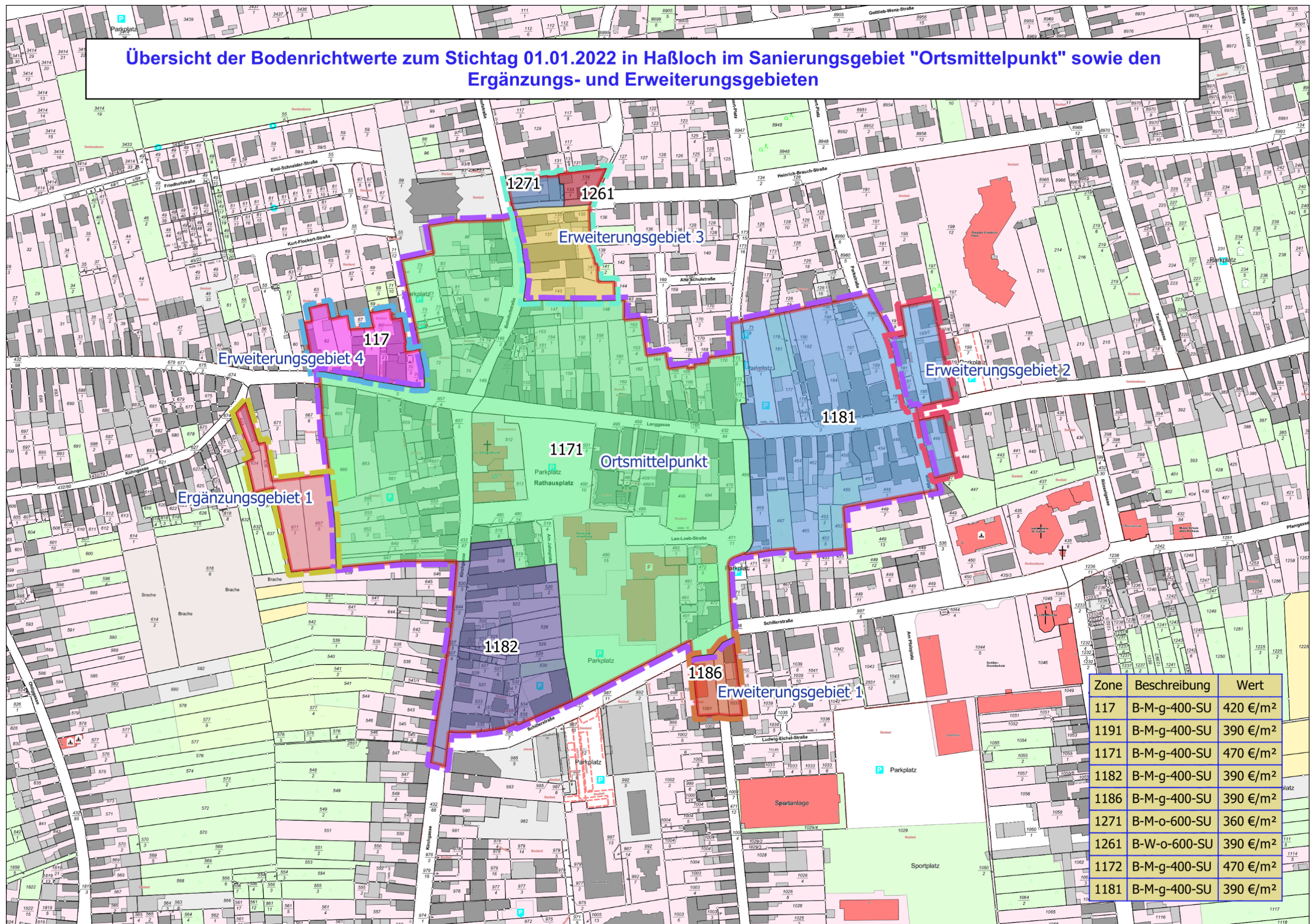


Abbildung 15: Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2022)

4.3 Anfangswerte zum Qualitätsstichtag

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

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

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

Im gegebenen Bewertungsfall wird der **Qualitätsstichtag** für den Anfangswert gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:

Qualitätsstichtag **14.05.1986** Grundsatzbeschluss des Gemeinderates von Haßloch über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Die Veröffentlichung eines Auszugs aus der Sitzung erfolgte am 15.01.1987 im Amtsblatt der Gemeinde Haßloch³⁷.

Mit dem Beschluss erfolgte die Vergabe der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch an das Planungsbüro Dipl. Ing. U. u. K. Schara – Mannheim.

³⁷Das „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ ist das Veröffentlichungsorgan gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch.

Bezogen auf diesen **Qualitätsstichtag** wird aber **nur die Qualität** (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren **rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten** (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

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

Preisverhältnisse

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

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

Da über die Jahre stetig **Qualitätsverbesserungen** sowohl der **Bodenrichtwerte** als auch der **Zonen** erreicht wurden und Bedenken einer **Fortschreibung (über 40 Jahre)** der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) **Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2022 als Ausgangswerte** zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

5 Ermittlung der Besonderen Bodenrichtwerte

Vorbemerkung Den früheren „Grundwerten“ nach § 3 Ausgleichsbe-
tragsverordnung entsprechen nunmehr die „**Besonderen
Bodenrichtwerte**“ i. S. § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

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

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der „**Beson-
deren Bodenrichtwerte**“ (für zonale sanierungsunbeein-
flusste **Anfangswerte**) zum Wertermittlungstichtag
29.09.2023 die im Rahmen der allgemeinen periodischen
Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2022)
festgesetzten (sanierungsunbeeinflusste) **Bodenrichtwerte**
zugrunde.

Wertveränderungen, insbesondere durch Einflüsse der all-
gemeinen Wirtschaftslage sowie allgemeinen Rechtsvor-
schriften, wurden entsprechend berücksichtigt, wobei die
Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 als Ausgangswerte für die
weitere Wertermittlung bis auf den Zeitpunkt des Wertermitt-
lungstichtags - dem 29.09.2023 - anhand von Auswertun-
gen der Kaufpreissammlung im Rahmen der Bodenrichtwer-
termittlung zum Stichtag 01.01.2024 angepasst wurden.

Bodenrichtwerte Die „**Besonderen Bodenrichtwerte**“ (für zonale Anfangs-
und Endwerte) erfordern eine **Verfeinerung** (Zonung wie
Richtwert) der Bodenrichtwertzonen, soweit diese innerhalb
des Sanierungsgebietes "Ortsmittelpunkt" in Haßloch lie-
gen.

Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Be-
rücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum
Qualitätsstichtag, d. h. nach deren rechtlichen und tatsäch-
lichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungsein-

fluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage einerseits, sowie unter Beachtung der Relation der Bodenrichtwerte auch außerhalb des Sanierungsgebietes andererseits, die Wertzonen in Kapitel 5.2 (Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) insgesamt bestimmt.

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

Berücksichtigung
wertbeeinflussender Umstände

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstücks-tiefe und Grundstücksfläche. Wertrelevante Unterschiede der GFZ waren im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch nicht feststellbar. Die Grundstücksflächen der Bewertungsobjekte wurden ggf. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten an das Richtwertgrundstück der betreffenden Bodenrichtwertzone angepasst. Die dafür verwendeten regionalen Grundstücksgößen-Umrechnungskoeffizienten für Bauland sind im Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz aus 2023 ausgewiesen.

Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ

Der Ortskern von Haßloch ist überwiegend in Haus- Hofbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise bebaut. Lediglich einzelne Gebäude um den Kernbereich (z.B. Rathaus u.a.) weichen ab. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur im Kernbereich von Haßloch ist von einer Relevanz der GFZ nicht auszugehen, zumal aus dem Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre auch keine diesbezügliche Abhängigkeit erkennbar war. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge war auch in der Vergan-

genheit und ist auch in der aktuellen Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes keine Geschossflächenzahl angegeben.

Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Grundstücksfläche und Grundstückstiefe nachgewiesen. Für Haßloch selbst waren keine Grundstückstiefen (tlw.) und Grundstücksflächen in den Bodenrichtwerten angegeben. Umrechnungen wegen unterschiedlicher Grundstückstiefen können meist durch eine sachgerechte Nutzungsabgrenzung in baulich nutzbares Vorderland und dahinterliegendes Gartenland vermieden werden. Entsprechende Anpassungen erfolgen somit lediglich in Bezug auf die Grundstücksfläche. Aus diesem Grund wird in der zukünftigen Bodenrichtwertbeschreibung auf die Angabe der Grundstückstiefe verzichtet.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023, (Kapitel 4.5.3, Seite 228) sind Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz abgedruckt. Diese werden in diesem Gutachten soweit notwendig zur Anpassung des Bodenrichtwertes bei der Verfeinerung von Grundstückszonen verwendet.

Erschließungszustand

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

Baureifes Land sind nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für

eine bauliche Nutzung bestimmt sind, also deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltet sind.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag), die in der „**Besonderen Bodenrichtwertkarte**“ ausgewiesenen (beschriebenen) „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen **Anfangswerte** zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 wie folgt:

5.1 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte der Zonen im Sanierungsgebiet "Ortsmittelpunkt" in Haßloch

Erläuterung SU

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

Zone 117

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	470 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche
Geschosse	-
Bauweise:	geschlossen
Grundstücksfläche:	400 m ²
Grundstückstiefe:	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	Zur Ermittlung des "Besonderen Bodenrichtwerts" zum Stichtag 29.09.2023, wurde die bei der Untersuchung der Kaufpreissammlung im Rahmen der Bodenrichtwertermitt- lung zum Stichtag 01.01.2024 ermittelte Bodenpreisentwick- lung für Mischbauflächen im Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.09.2023, herangezogen. Die dort ermittelte Bodenwertsteigerung für diese Zone wurde mit +11% ermittelt. Als „Besonderer Bodenrichtwert“ wird somit $470 \text{ €/m}^2 \times 1,11 = \text{rd. } \underline{520 \text{ €/m}^2}$ angehalten.

Zone 1171

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	470 €/m ² SU
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche
Geschosse:	-
Bauweise:	-
Grundstücksfläche:	400 m ²
Grundstückstiefe:	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	470 €/m ² x 1,11 = rd. 520 €/m ² Begründung siehe Zone 117

Zone 1172

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	520 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche
Bauweise:	-
Grundstücksfläche:	400 m ²
Grundstückstiefe:	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	470 €/m ² x 1,11 = rd. 520 €/m ² Begründung siehe Zone 117

Zone 1181

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	390 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche
Bauweise:	-
Grundstücksfläche:	400 m ²
Grundstückstiefe:	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	390 €/m ² x 1,10 = 430 €/m ² Begründung siehe Zone 117 (hier jedoch 10% Bodenwert- steigerung).

Zone 1182

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	390 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche
Bauweise:	-
Grundstücksfläche:	400 m ²
Grundstückstiefe:	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	390 €/m ² x 1,10 = 430 €/m ² Begründung siehe Zone 117 (hier jedoch 10% Bodenwert- steigerung).

Zone 1186

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	390 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche
Bauweise:	-
Grundstücksfläche:	400 m ²
Grundstückstiefe:	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	390 €/m ² x 1,10 = 430 €/m ² Begründung siehe Zone 117 (hier jedoch 10% Bodenwert- steigerung).

Zone 1191

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	390 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	gemischte Baufläche
Bauweise:	-
Grundstücksfläche:	400 m ²
Grundstückstiefe:	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
	$390 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 430 \text{ €/m}^2$
	Begründung siehe Zone 117 (hier jedoch 10% Bodenwert- steigerung).

Zone 1261

Stichtag:	01.01.2022
Bodenrichtwert:	390 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
Bauweise:	-
Grundstücksfläche:	600 m ²
Grundstückstiefe:	-
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei
Sanierungszusatz:	SU
Anpassung an Stichtag	390 €/m ² x 1,21 = 470 €/m ² Begründung siehe Zone 117 (hier jedoch 21% Bodenwert- steigerung).

5.2 Anpassung der Bodenrichtwertzonen

Neuzonierung

Die das Sanierungsgebiet überdeckenden Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss auf ihre Eignung für die Ableitung der Anfangs- und Endwerte untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Bodenrichtwerte plausibel sind sowie zu den Bodenrichtwerten außerhalb des Sanierungsgebietes in Einklang stehen.

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

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

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

Die mit Sanierungsmittel hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB dürfen nach § 154 Abs. 2 Satz 3 BauGB nicht durch Beiträge auf Grund der maßgeblichen Vorschriften (Satzungen, Kommunalabgabengesetz u.a.) abgerechnet werden. Vielmehr ist die, durch diese Maßnahmen bewirkten Bodenwerterhöhungen im Ausgleichsbetrag zu berücksichtigen. Als Maß für diese Bodenwerterhöhungen dient im vorliegenden Fall lediglich die dadurch bewirkte Lageverbesserung, da im Bereich der Gemeinde Haßloch anstelle von Ausbau

beitragen wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben werden. Siehe hierzu die Ausführungen unter Kapitel 3.3.2.2.2 auf Seite 69 - Wiederkehrende Ausbaubeiträge.

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

Zur Vereinfachung der Ableitung wird das Sanierungsgebiet in Zonen aufgeteilt. Dabei werden die Zonen so gebildet, dass die Besonderheiten der durchzuführenden Wertermittlungsverfahren berücksichtigt und wirksam unterstützt werden. Neben dem Vergleichswertverfahren kommen dabei das Bodenrichtwertverfahren, das Komponentenverfahren und das Modell Niedersachsen zur Anwendung. Da es sich bei den zonalen Werten um Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB handelt, ist neben der Lage und dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) die dort formulierte Definition für Bodenrichtwerte zu beachten:

"Es sind Bodenrichtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen".

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

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“, wobei die Erschließungsanlagen i. S. d. § 128 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. R. keinen Werteinfluss mehr besaßen. Im Komponentenverfahren werden die sanie-

rungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung der Grundstücksverbesserungen ermittelt. Die hierfür durchgeführten Maßnahmen wirken sich tlw. großflächig, aber tlw. auch nur auf wenige Grundstücke aus. Eine Komponente in diesem Verfahren bilden die rentierlichen Ausbaubeiträge. Dabei wird der Ausbau in Anlehnung an die Abrechnungsabschnitte des KAG berücksichtigt. Mit einer hierauf abgestimmten Zonenabgrenzung, können die Grundstücksverbesserungen bereits in den zonalen Werten berücksichtigt werden.

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

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

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

Bodenrichtwertzone alt	neue Zone	Entwicklungszustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung				Lage an neu ausgebauter Erschließungsstraße	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Bauweise	Geschosse	GFZ	Grundstücksfläche		
117		B	M	geschlossen			400 m²	ja	durchschnittlich
	117	B	M	geschlossen			500 m²	ja	durchschnittlich
1171		B	M	geschlossen			400 m²	ja	durchschnittlich
	1171-1	B	M	geschlossen			600 m²	nein	mäßig
	1171-2	B	M	geschlossen			1.200 m²	ja	mittel / mäßig
	1171-3	B	M	geschlossen			400 m²	ja	durchschnittlich
	1171-4	B	M	geschlossen			800 m²	ja	durchschnittlich
	1171-5	B	M	geschlossen			250 m²	teilweise	durchschnittlich
	1171-6	B	M	geschlossen			500 m²	ja	durchschnittlich
	1171-7	B	M	geschlossen			600 m²	ja	durchschnittlich
	1171-8	B	M	geschlossen			1.400 m²	ja	durchschnittlich
1172		B	M	geschlossen			400 m²	ja	durchschnittlich
	1172-1	B	M	geschlossen			700 m²	ja	durchschnittlich
	1172-2	B	M	geschlossen			150 m²	nein	mäßig
1181		B	M	geschlossen			400 m²	ja	durchschnittlich
	1181-1	B	M	geschlossen			500 m²	ja	durchschnittlich
	1181-2	B	M	geschlossen			500 m²	nein	durchschnittlich
	1181-3	B	M	geschlossen			900 m²	nein	durchschnittlich
	1181-4	B	M	geschlossen			350 m²	ja	durchschnittlich
	1181-5	SF	PG						
	1181-6	B	M	geschlossen			450 m²	nein	durchschnittlich
	1181-7	B	M	geschlossen			550 m²	nein	durchschnittlich
1182		B	M	geschlossen			400 m²	nein	durchschnittlich
	1182-1	B	M	geschlossen			500 m²	nein	durchschnittlich
	1182-2	B	M	geschlossen			650 m²	nein	durchschnittlich
1186		B	M	geschlossen			400 m²	ja	durchschnittlich
	1186-1	B	M	geschlossen			700 m²	nein	durchschnittlich
	1186-2	B	M	geschlossen			500 m²	nein	durchschnittlich
1191		B	M	geschlossen			400 m²	nein	durchschnittlich
	1191-1	B	M	geschlossen			500 m²	nein	durchschnittlich
	1191-2	SF	PG						
1261		B	W	offen			600 m²	nein	durchschnittlich
	1261	B	W	offen			600 m²	nein	durchschnittlich
1271		B	M	geschlossen			600 m²	nein	durchschnittlich
	1271	B	M	geschlossen			700 m²	nein	durchschnittlich

Tabelle 4: Tatsächliche Eigenschaften und rechtliche Gegebenheiten der Zonen

In der Spalte „Lage an neu ausgebauter Erschließungsstraße“ ist aufgeführt ob die Grundstücke der Zone an eine sanierungsbedingt neu ausgebaute Straße angrenzen. In der Spalte Lagequalität werden die Lageunterschiede zur Ausgangszone ausgewiesen.

Die Abgrenzung der Unterzonen ist der nachfolgenden Kartendarstellung - Abbildung 16 - zu entnehmen.

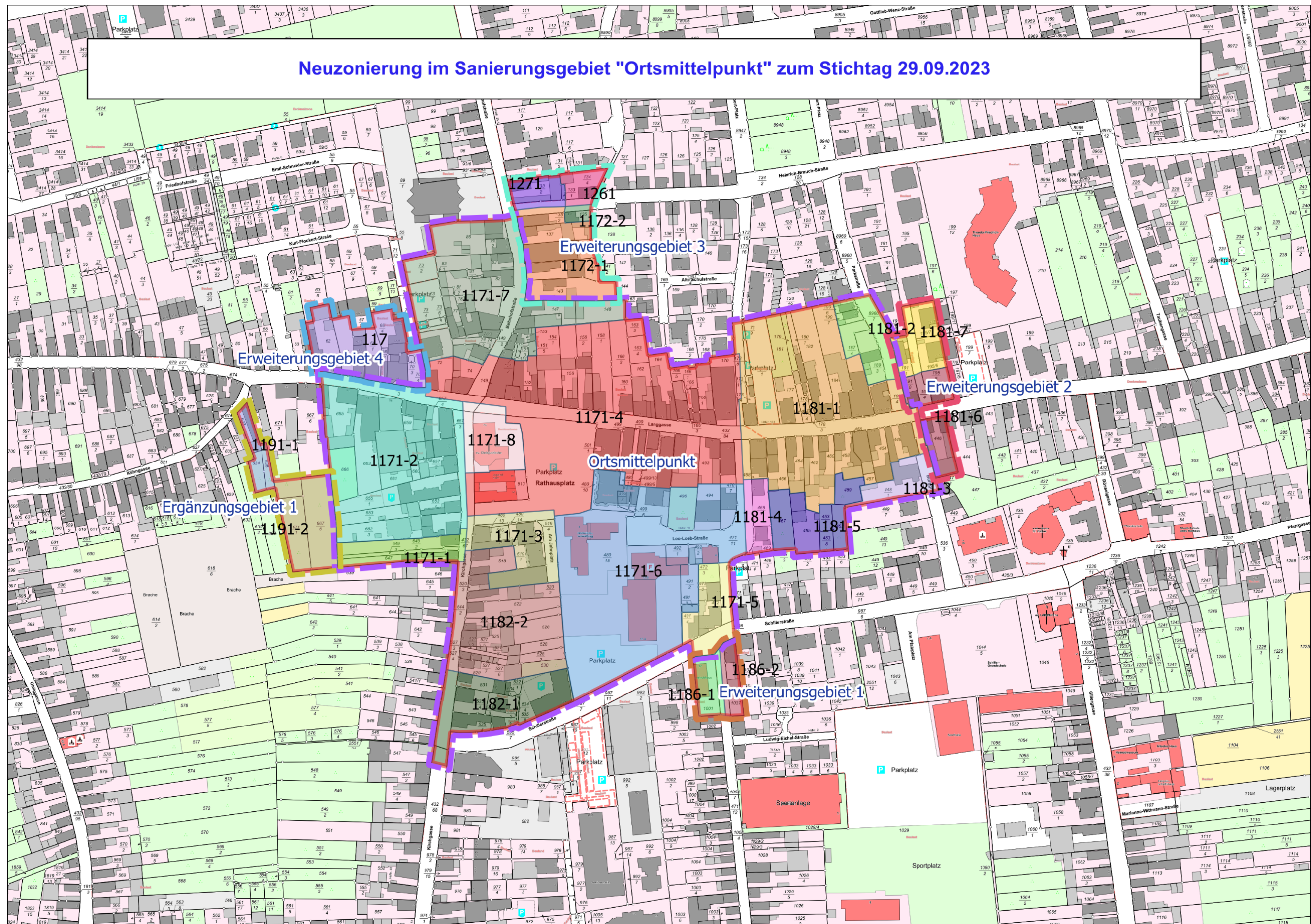


Abbildung 16: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

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

6.1 Vergleichskaufpreisverfahren

Vorbemerkungen	Geeignete ³⁸ (sanierungsunbeeinflusste) Vergleichskaufpreise unbebauter oder bebauter Grundstücke zur Ermittlung eines sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts (Vergleichskaufpreisverfahren) sind nur in geringer Zahl vorhanden. Vergleichbare Gebiete außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets liegen nicht vor. Die Anzahl der verwendbaren Vergleichskaufpreise reicht nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht aus, um den Anfangswert allein aus diesen Daten sicher ermitteln zu können. Im Übrigen fordert die Rechtsprechung, dass zusätzlich mindestens ein Kontrollverfahren durchgeführt wird.
----------------	--

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

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise	Für den Zeitraum vom 01.01.2010 bis zum Wertermittlungstichtag, dem 29.09.2023 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 9 Kauffälle selektiert werden.
--	--

Die Kauffälle wurden auf ihrer Eignung untersucht. Bei diesen Kauffällen handelt es sich um 3 Zukäufe von kleinen Flächen und 6 Kauffälle von normal geschnittenen Grundstücken, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und somit für diese Bewertung herangezogen werden können.

Die mit dem Anfangswertgrundstück vergleichbaren Kaufalldaten werden an den Wertermittlungstichtag 29.09.2023 angepasst und sind nachfolgender Tabelle im

³⁸§ 24 Abs. 1 ImmoWertV

Zusammenstellung

Zone	Anzahl	Ø Vergleichspreis
1171-4	2	440,00 €/m ²
1171-5	1	510,76 €/m ²
1171-6	2	556,89 €/m ²
1172-1	1	549,44 €/m ²
1181-1	1	437,42 €/m ²
1182-1	2	488,63 €/m ²

Tabelle 1: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert

Die Auswertung dieser Kaufpreise ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Anmerkung: Tabelle 6 wurde aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht.

Tabelle 6: Auswertung von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke

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

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise	Wird nicht angewendet. Siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 3.3.3.1 ab Seite 75.
--	--

6.2 Bodenrichtwertverfahren³⁹

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2022 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 29.09.2023 zu ermitteln.

Die zonalen Anfangswerte der Zonen wurden bereits als sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 festgelegt.

Zonale Anfangswerte	Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 29.09.2023 erfolgt in der Anlage 1.
---------------------	---

6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem Bodenrichtwertverfahren nach Anlage 1 und dem Vergleichspreisverfahren nach Abschnitt 6.1.21 Tabelle 6: Auswertung von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke ist in der nachfolgenden Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 29.09.2023 dargestellt.

Gewichtung	Geeignete Vergleichspreise von bebauten Grundstücken liegen nicht vor. Bei den geeigneten Vergleichspreisen von
------------	---

³⁹Das Bodenrichtwertverfahren zählt auch zu den Vergleichsfaktorverfahren (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktoren)).

unbebauten Grundstücken ist die Verteilung über die Bodenrichtwertzonen ungleichmäßig. Deshalb wird aufgrund der tlw. geringen Anzahl von Vergleichspreisen in den jeweiligen Zonen das Vergleichspreisverfahren (siehe Ausführungen hierzu in Abschnitt 3.3.2.1.2) bei der Mittelbildung in Abhängigkeit von der Anzahl der Vergleichspreise mit einem Gewicht von 1 bis 3 für unbebaute Grundstücke und das Bodenrichtwertverfahren mit dem Gewicht von 7 - 9 berücksichtigt, sodass sich als Summe der Gewichte jeweils 10 ergibt.

6.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Zone	Anfangswert nach dem Bodenrichtwertver- fahren	G e w i c h t	Anfangswert aus Kaufpreisen unbeauteter Grundstücke	G e w i c h t	Anfangswert aus Kaufpreisen beauteter Grundstücke	G e w i c h t	Sanierungsunbeein- flusster Anfangswert (gewichtet)	Richtwert- beschreibung
Nr.								
117	509,60 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	509,60 €	B-M-g-500
1171-1	447,20 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	447,20 €	B-M-g-600
1171-2	447,20 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	447,20 €	B-M-g-1200
1171-3	520,00 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	520,00 €	B-M-g-400
1171-4	488,80 €	9	440,00 €	1	0,00 €	0	483,92 €	B-M-g-800
1171-5	540,80 €	7	510,76 €	3	0,00 €	0	531,79 €	B-M-g-250
1171-6	509,60 €	8	556,89 €	2	0,00 €	0	519,06 €	B-M-g-500
1171-7	499,20 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	499,20 €	B-M-g-600
1171-8	462,80 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	462,80 €	B-M-g-1400
1172-1	494,00 €	8	549,44 €	2	0,00 €	0	505,09 €	B-M-g-700
1172-2	421,20 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	421,20 €	B-M-g-150
1181-1	421,40 €	9	437,42 €	1	0,00 €	0	423,00 €	B-M-g-500
1181-2	421,40 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	421,40 €	B-M-g-500
1181-3	399,90 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	399,90 €	B-M-g-900
1181-4	434,30 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	434,30 €	B-M-g-350
1181-5	116,10 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	116,10 €	SF-PG
1181-6	425,70 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	425,70 €	B-M-g-450
1181-7	417,10 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	417,10 €	B-M-g-550
1182-1	421,40 €	8	488,63 €	2	0,00 €	0	434,85 €	B-M-g-500
1182-2	412,80 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	412,80 €	B-M-g-650
1186-1	425,70 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	425,70 €	B-M-g-700
1186-2	438,60 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	438,60 €	B-M-g-500
1191-1	421,40 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	421,40 €	B-M-g-500
1191-2	116,10 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	116,10 €	SF-PG
1261	470,00 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	470,00 €	B-W-o-600
1271	390,00 €	1	0,00 €	0	0,00 €	0	390,00 €	B-M-o-600

Tabelle 7: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 29.09.2023

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

7.1 Vergleichskaufpreisverfahren

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

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise	Für den Zeitraum vom 01.01.2002 bis zum Wertermittlungstichtag 29.09.2023 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet als auch im Stadtgebiet keine Kaufpreise selektiert werden.
--------------------------------------	---

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

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

Zone	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell								Summe mi/4	Summe ma/4	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung		Sanierungsbeeinflusster Endwert
		Mißstände				Maßnahmen						in %	in €	
Nr.		Bebauung	Struktur	Nutzung	Umfeld	Be-bauung	Struktur	Nutzung	Umfeld					
117	509,60 €	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	1,50	1,50	4,25%	21,66 €	531,26 €
1171-1	447,20 €	2,00	0,00	2,00	3,00	2,00	0,00	2,00	3,00	1,75	1,75	4,56%	20,39 €	467,59 €
1171-2	447,20 €	5,00	0,00	0,00	5,00	5,00	0,00	0,00	5,00	2,50	2,50	6,00%	26,83 €	474,03 €
1171-3	520,00 €	2,00	0,00	0,00	6,00	2,00	0,00	0,00	6,00	2,00	2,00	5,00%	26,00 €	546,00 €
1171-4	483,92 €	6,00	0,00	0,00	6,00	6,00	0,00	0,00	6,00	3,00	3,00	7,00%	33,87 €	517,79 €
1171-5	531,79 €	5,00	0,00	0,00	4,00	5,00	0,00	0,00	4,00	2,25	2,25	5,50%	29,25 €	561,04 €
1171-6	519,06 €	5,00	0,00	0,00	5,00	5,00	0,00	0,00	5,00	2,50	2,50	6,00%	31,14 €	550,20 €
1171-7	499,20 €	2,00	0,00	0,00	5,00	2,00	0,00	0,00	5,00	1,75	1,75	4,56%	22,76 €	521,96 €
1171-8	462,80 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €	462,80 €
1172-1	505,09 €	2,00	0,00	0,00	3,00	2,00	0,00	0,00	3,00	1,25	1,25	4,06%	20,51 €	525,60 €
1172-2	421,20 €	2,00	0,00	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00	1,00	0,75	0,75	3,00%	12,64 €	433,84 €
1181-1	423,00 €	4,00	0,00	0,00	5,00	4,00	0,00	0,00	5,00	2,25	2,25	5,50%	23,27 €	446,27 €
1181-2	421,40 €	1,00	0,00	0,00	3,00	1,00	0,00	0,00	4,00	1,00	1,25	4,00%	16,86 €	438,26 €
1181-3	399,90 €	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	3,00%	12,00 €	411,90 €
1181-4	434,30 €	5,00	0,00	0,00	5,00	5,00	0,00	0,00	5,00	2,50	2,50	6,00%	26,06 €	460,36 €
1181-5	116,10 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €	116,10 €
1181-6	425,70 €	3,00	0,00	0,00	1,00	3,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	4,00%	17,03 €	442,73 €
1181-7	417,10 €	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,50	0,50	2,00%	8,34 €	425,44 €
1182-1	434,85 €	1,00	2,00	3,00	3,00	1,00	2,00	3,00	3,00	2,25	2,25	5,50%	23,92 €	458,77 €
1182-2	412,80 €	1,00	0,00	0,00	2,00	1,00	0,00	0,00	2,00	0,75	0,75	3,00%	12,38 €	425,18 €
1186-1	425,70 €	5,00	0,00	0,00	4,00	5,00	0,00	0,00	4,00	2,25	2,25	5,50%	23,41 €	449,11 €
1186-2	438,60 €	4,00	0,00	0,00	4,00	4,00	0,00	0,00	4,00	2,00	2,00	5,00%	21,93 €	460,53 €
1191-1	421,40 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €	421,40 €
1191-2	116,10 €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00 €	116,10 €
1261	470,00 €	2,00	0,00	0,00	1,00	2,00	0,00	0,00	1,00	0,75	0,75	3,00%	14,10 €	484,10 €
1271	390,00 €	2,00	0,00	0,00	2,00	2,00	0,00	0,00	2,00	1,00	1,00	4,00%	15,60 €	405,60 €

Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 29.09.2023 nach dem Modell Niedersachsen

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

Komponentenverfahren

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

Zone	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Komponentenverfahren								Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung		Sanierungsbeeinflusster Endwert
		Aufzunungsvorteil		Erschließungszustand			Lagevorteil und Sanierungsvorteil			in %	in €	
Nr.		Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	rentierliche Erschließungskosten	Erschließungsvorteil	Blockentkernung	Lagevorteil	Initialwirkung	Infrastruktur			
117	509,60 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%	5,00%	25,48 €	535,08 €
1171-1	447,20 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	1,00%	2,00%	5,00%	22,36 €	469,56 €
1171-2	447,20 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	2,00%	7,00%	31,30 €	478,50 €
1171-3	520,00 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	2,00%	6,00%	31,20 €	551,20 €
1171-4	483,92 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	1,00%	2,00%	8,00%	38,71 €	522,63 €
1171-5	531,79 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	2,00%	6,00%	31,91 €	563,70 €
1171-6	519,06 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	1,00%	2,00%	8,00%	41,52 €	560,58 €
1171-7	499,20 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	2,00%	6,00%	29,95 €	529,15 €
1171-8	462,80 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €	462,80 €
1172-1	505,09 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	5,00%	25,25 €	530,34 €
1172-2	421,20 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	4,00%	16,85 €	438,05 €
1181-1	423,00 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	2,00%	1,00%	2,00%	7,00%	29,61 €	452,61 €
1181-2	421,40 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	4,00%	16,86 €	438,26 €
1181-3	399,90 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	3,00%	12,00 €	411,90 €
1181-4	434,30 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	3,00%	1,00%	2,00%	8,00%	34,74 €	469,04 €
1181-5	116,10 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €	116,10 €
1181-6	425,70 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	5,00%	21,29 €	446,99 €
1181-7	417,10 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	3,00%	12,51 €	429,61 €
1182-1	434,85 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	3,00%	1,00%	1,00%	1,00%	6,00%	26,09 €	460,94 €
1182-2	412,80 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	3,00%	12,38 €	425,18 €
1186-1	425,70 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	2,00%	6,00%	25,54 €	451,24 €
1186-2	438,60 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	2,00%	1,00%	1,00%	2,00%	6,00%	26,32 €	464,92 €
1191-1	421,40 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €	421,40 €
1191-2	116,10 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 €	116,10 €
1261	470,00 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	4,00%	18,80 €	488,80 €
1271	390,00 €	0,00%	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	4,00%	15,60 €	405,60 €

Tabelle 9: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 29.09.2023 nach dem Komponentenverfahren

Berücksichtigung von Ablösebeträgen

Grundlagen Vor Abschluss der Sanierung kann die Gemeinde nach § 154 Abs. 3 Satz 2 und Ziffer 20.2 Satz 2 zweiter Spiegelstrich VV-StBauE die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen zulassen, wobei zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein „höherer Betrag“ als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden kann.

Die Ablösevereinbarungen sind öffentlich-rechtliche Verträge i. S. d. §§ 54 ff VwVfG. Sie bedürfen der Schriftform. Da das Grundstück weiterhin dem Sanierungsverfahren unterliegt, wird auch der Sanierungsvermerk nicht gelöscht. Auch der Ablösebetrag ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 154 Abs. 2 BauGB (Endwert abzgl. Anfangswert) zu ermitteln.

Somit sind bei der Ermittlung des Ablösebetrages alle Maßnahmen, auch die noch geplanten, bis zum erwarteten Abschluss der Sanierung zu berücksichtigen.

Die vertraglich zu treffenden Regelungen sind endgültig und abschließend.

Vorteile eines Ablösevertrags

Ablösevereinbarungen bringen beiden Seiten Vorteile:

- Die Gemeinde kann mit den Geldleistungen ihre Sanierungsmaßnahmen zeitnah refinanzieren.
- Der Verwaltungsaufwand reduziert sich, da die Erhebung von Ausgleichsbeträgen häufig Widersprüche und Klagen nach sich zieht.
- Der Ablösebetrag stellt ein Vergleichspreis dar.
- Ablösevereinbarungen animieren häufig andere Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, ebenfalls eine Vereinbarung einzugehen.

- Die Eigentümerin/der Eigentümer / Investor kann sein Vorhaben auf gesicherter Grundlage realisieren, da eine Nacherhebung unzulässig ist.
- Bauvorhaben, die vom Investor angeboten werden, lassen sich wesentlich besser vermarkten, wenn für das Kaufobjekt kein – der Höhe nach unbestimmter – Ausgleichsbetrag in der Zukunft zu entrichten ist.

Ablöseverträge im
Sanierungsgebiet „Ortskern“
von Haßloch

Dem Gutachterausschuss liegt lediglich ein Ablösevertrag zu den Grundstücke Schillerstraße 19 vor. Aufgrund nur eines Ablösevertrages, erachtet der Gutachterausschuss dies als nicht statistisch verwertbar und berücksichtigt diesen in der folgenden Wertermittlung nicht.

7.5 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Verfahren

Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“⁴⁰ Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 [23] nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.

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

⁴⁰Dieser „Bundesdurchschnitt“ wird repräsentiert durch die Länder Rheinland-Pfalz, Hessen, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Niedersachsen.

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

Gewichtung

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

Bei der Komponentenmethode wurde der Lagevorteil, sowie der allgemeine Sanierungsvorteil durch den Gutachterausschuss sachverständig geschätzt (intersubjektive Einschätzung). Das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp konnte aufgrund fehlender Mietuntersuchungen nicht angewandt werden. Ein rentierlicher Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen wurde hier nicht berücksichtigt. Daher sind die Ergebnisse aus diesem Verfahren im

Vergleich zum Ergebnis aus dem Modell Niedersachsen unsicherer. Der Gutachterausschuss misst dem Verfahren in der Gesamtsicht daher ein Gewicht von 30 % bei.

Zone	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Endwert nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Endwert nach der Komponentennmethode	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert (gewichtet)	Richtwertbeschreibung	Ausgleichsbetrag auf 10 ct abgerundet
Nr.								
117	509,60 €	531,26 €	7	535,08 €	3	532,41 €	B-M-g-500	22,80 €
1171-1	447,20 €	467,59 €	7	469,56 €	3	468,18 €	B-M-g-600	20,90 €
1171-2	447,20 €	474,03 €	7	478,50 €	3	475,37 €	B-M-g-1200	28,10 €
1171-3	520,00 €	546,00 €	7	551,20 €	3	547,56 €	B-M-g-400	27,50 €
1171-4	483,92 €	517,79 €	7	522,63 €	3	519,24 €	B-M-g-800	35,30 €
1171-5	531,79 €	561,04 €	7	563,70 €	3	561,84 €	B-M-g-250	30,00 €
1171-6	519,06 €	550,20 €	7	560,58 €	3	553,31 €	B-M-g-500	34,20 €
1171-7	499,20 €	521,96 €	7	529,15 €	3	524,12 €	B-M-g-600	24,90 €
1171-8	462,80 €	462,80 €	7	462,80 €	3	462,80 €	B-M-g-1400	0,00 €
1172-1	505,09 €	525,60 €	7	530,34 €	3	527,02 €	B-M-g-700	21,90 €
1172-2	421,20 €	433,84 €	7	438,05 €	3	435,10 €	B-M-g-150	13,90 €
1181-1	423,00 €	446,27 €	7	452,61 €	3	448,17 €	B-M-g-500	25,10 €
1181-2	421,40 €	438,26 €	7	438,26 €	3	438,26 €	B-M-g-500	16,80 €
1181-3	399,90 €	411,90 €	7	411,90 €	3	411,90 €	B-M-g-900	12,00 €
1181-4	434,30 €	460,36 €	7	469,04 €	3	462,96 €	B-M-g-350	28,60 €
1181-5	116,10 €	116,10 €	7	116,10 €	3	116,10 €	SF-PG	0,00 €
1181-6	425,70 €	442,73 €	7	446,99 €	3	444,01 €	B-M-g-450	18,30 €
1181-7	417,10 €	425,44 €	7	429,61 €	3	426,69 €	B-M-g-550	9,50 €
1182-1	434,85 €	458,77 €	7	460,94 €	3	459,42 €	B-M-g-500	24,50 €
1182-2	412,80 €	425,18 €	7	425,18 €	3	425,18 €	B-M-g-650	12,30 €
1186-1	425,70 €	449,11 €	7	451,24 €	3	449,75 €	B-M-g-700	24,00 €
1186-2	438,60 €	460,53 €	7	464,92 €	3	461,85 €	B-M-g-500	23,20 €
1191-1	421,40 €	421,40 €	7	421,40 €	3	421,40 €	B-M-g-500	0,00 €
1191-2	116,10 €	116,10 €	7	116,10 €	3	116,10 €	SF-PG	0,00 €
1261	470,00 €	484,10 €	7	488,80 €	3	485,51 €	B-W-o-600	15,50 €
1271	390,00 €	405,60 €	7	405,60 €	3	405,60 €	B-M-o-600	15,60 €

Tabelle 10: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 29.09.2023

Der Gutachterausschuss für den Bereich **Rheinpfalz** hat in seiner Beratung am 01.07.2025 die in dieser Tabelle aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als gewichtetes Mittel aus dem Modell Niedersachsen und dem Komponentenverfahren und unter Berücksichtigung der gezahlten Ablösebeträge als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Michael Loos

Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied des
Gutachterausschusses

8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung zu beachten:

- 1 **Baugesetzbuch (BauGB)**
- 2 **Denkmalschutzgesetz** des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)
- 3 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**)
- 4 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**)
- 5 **DIN 276** Kosten von Hochbauten, Ausgabe September 1971
- 6 **DIN 277** Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1988
- 7 **DIN 283** Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, Ausgabe Februar 1962
- 8 Messzahlen für **Bauleistungspreise** und **Preisindizes** für Bauwerke, Vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

9 Literaturverzeichnis (Auszug)

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

1. Sprengnetter (Herausgeber)
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
2. Theo Gerardy / Rainer Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, 1991
3. Hubertus Hildebrandt
Grundstückswertermittlung, Aus der Praxis - für die Praxis, Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart, 1990
4. Ross / Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1983
5. Rössler / Langner / Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag H. Luchterhand, Neuwied, 1981
6. Rolf Brachmann
Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1976
7. Ernst / Zinkahn / Bielenberg
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag C.H. Beck München, Berlin
8. Brügelmann / Dürr / Förster / Friedrich / Grauvogel / Meyer / Pohl / Roos / Schriever / Stahnke / Vogel
Kommentar zum Baugesetzbuch Verlag W. Kohlhammer Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz
9. Deutscher Verein für Vermessungswesen
Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten, Entwicklungsbereichen und für Konversionsflächen; Schriftenreihe des DVW, Band 25, Redaktion H. Schmalgemeier, 1996
10. Kleiber / Simon / Weyers
Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger 1991,

Teil II: Aufsätze in Fachzeitschriften

11. Manfred Mimus
Zur Problematik strukturbedingter Bodenwerterhöhung in städtebaulichen Entwicklungsbe-
reichen, in: Vermessungswesen- und Raumordnung (VR) Heft 5 + 6/96, S. 254
12. Walter Schwenk
Zur Bemessung strukturbedingter Entwicklungsmehrwerte am Beispiel der Entwicklungs-
maßnahme "Hauptstadt Berlin", in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Heft 5/95, S. 239
13. Hans-Peter Strotkamp
Die Auswirkungen der Regelung in § 28 Abs. 3 WertV Hans Otto Sprengnetter auf die Ermitt-
lung von Anfangs- und Endwerten, in: VR, Heft 2/96, S. 86
14. Hans-Peter Frohberger
Kommentar zum Beschluss des BVerwG vom 16.01.96 - 4 B 69.95 - (OVG Bremen), in:
Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 2/96, S. 108
15. Erich Kanngieser
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in:
ZfV, Heft 3/94, S. 113
16. J. Stege
Das "Niedersachsen-Modell" in der Rechtsprechung des OVG, in: Nachrichten der nieder-
sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/93, S. 54
17. Ullrich Gomille
Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, in: VR, Heft 7/93, S. 345
18. Hans-Peter Strotkamp
Wertermittlungsfälle in Sanierungsgebieten nach den §§ 153 und 154 BauGB, in: Nachrich-
tenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/93, S. 17
19. Jörn Freise
Die Ermittlung von Grundstücks- und Immobilienwerten bei Maßnahmen der Stadterneue-
rung und ihre Bedeutung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge, Vortrag beim 16. Fachse-
minar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 14.10.92 in München
20. Schindhelm / Wilde
Der Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, in: Neue Zeitschrift
für Verwaltungsrecht (NVwZ) 1992, Heft 8 S. 747

-
21. Jörn Freise
Entschädigungen, Freilegungskosten, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbeträge. Anforderungen an die Wertermittlung; Übersicht über Wertermittlungsverfahren. Vortrag beim 11. Fachseminar des ISW "Ausgleichsbeiträge" am 26., 27.9.91 in München
 22. Erich Kanngieser
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen von Hermann Bodenstein aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG) 3/90, S. 147 mit weiteren Literaturhinweisen zum "Modell Niedersachsen"
 23. Hans-Peter Strotkamp
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 3/1988, S. 222
 24. Hermann Bodenstein
Modell Niedersachsen aktualisiert; in: Nachrichtenblatt der niedersächsischen Verm.- und Katasterverwaltung, Heft 3/1988, S. 199
 25. Wolfgang Lappe
Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344
 26. Walter Seele
Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke, in: Vermessungswesen und Raumordnung, Heft 7 + 8/1988, S. 363 ff.
 27. Oberste Baubehörde BSI
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern – Städtebauförderung, in Bayern - 1999
 28. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter
Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in Städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
 29. Hans-Peter Strotkamp / Udo Baumann
Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) unter Berücksichtigung der rheinland-pfälzischen Änderungsvorschläge – rheinland-pfälzische Stellungnahme vom 15. Juni 2005 an das BMVBM

-
30. Bay. Staatsministerium
Richtlinien zu Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom 23.03.1994
 31. Dr. Klaus Halter
Neuerungen beim sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag, kommunale Steuer-Zeitschrift Heft 3, März 2007
 32. Prof. Dr. Wilhelm Söfker
BauGB 2007, Neues Baurecht für die Innenentwicklung, 27.02.2007
 33. Karl-Heinz Mathony
Workshop: Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten vom 04.07.2007
 34. Dr. Thomas Hafner / Gunther Wölflé
Die barrierefreie Stadt für eine alternde Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007
 35. Dr. Joop de Vries / Thomas Perry
Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft, vhw FW 3/Mai – Juni 2007

Teil III: Veröffentlichungen

-
36. Rheinland-Pfalz MdlufS
Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, 1. Auflage 2009
 37. Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz in der jeweiligen Ausgabe
 38. Strotkamp, Hans-Peter
Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten
Herausgeber, Druck und Vertrieb:
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland – Pfalz

Teil IV: sonstige Literatur

-
39. RISTHAUS, L.: Bodenwertänderungen durch städtebauliche Maßnahmen, Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn (Hrsg.: Theo Kötter, Erich Weiß) 1994
 40. LEISNER, W.: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eigentum Privater, S. 939 ff.
-

-
41. LEMMEN, F.-J.: Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, S. 15 f.
 42. KLEIBER, W.: Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB. Vortrag auf der Jahresversammlung des Verbandes der landwirtschaftlichen Sachverständigen in Köln am 10.3.1994.

Anlage 1 Anfangswert nach dem Bodenrichtwertverfahren

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Langgasse 61 - 68 li		
Zone / Unterzone:	117	117	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	500	0,98
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,98
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:			
520,00 €/m²	x	0,98	= 509,60 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert				
Flurstück:	649/2, 647			
Fläche/Teilfläche:				
Straße / Block:	Kirchgasse 9, 11			
Zone / Unterzone:	1171	1171-1		
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m²	01.01.2022		
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.				
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11	
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m²	
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks				
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor	
Entwicklungszustand	B	B	1,00	
Art der baulichen Nutzung				
Nutzung	M	M	1,00	
Bauweise	g	g	1,00	
Maß der baulichen Nutzung				
Vollgeschosse			1,00	
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00	
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00	
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	600	0,96	
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00	
Lage ⁽³⁾	mittel	mäßig	0,90	
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00	
		Anpassung rd.	0,86	
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:				
520,00 €/m²	x	0,86	=	447,20 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Kirchgasse 1-5 re, Langgasse 62-72 re		
Zone / Unterzone:	1171	1171-2	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	1200	0,91
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel / mäßig	0,95
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,86
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
520,00 €/m²	x	0,86	= 447,20 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	/8, 480/13, 516/9, 480/14, 519/1		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Kirchgasse 8, Jahnplatz 2, 4		
Zone / Unterzone:	1171	1171-3	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	400	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	1,00
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
520,00 €/m ²	x	1,00	= 520,00 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert				
Flurstück:	verschiedene			
Fläche/Teilfläche:				
Straße / Block:	Langgasse 71 - 99			
Zone / Unterzone:	1171	1171.4		
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m²	01.01.2022		
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.				
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11	
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m²	
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks				
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor	
Entwicklungszustand	B	B	1,00	
Art der baulichen Nutzung				
Nutzung	M	M	1,00	
Bauweise	g	g	1,00	
Maß der baulichen Nutzung				
Vollgeschosse			1,00	
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00	
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00	
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	800	0,94	
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00	
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00	
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00	
		Anpassung rd.	0,94	
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:				
520,00 €/m²	x	0,94	=	488,80 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	472/3, 472/2, 472, 491,4		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Leo-Löb-Straße 2, Schillerstraße 11, 13		
Zone / Unterzone:	1171	1171-5	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	250	1,04
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	1,04
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
520,00 €/m²	x	1,04	= 540,80 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	499/8, 480/11, 499/6 tlw., 496, 494, 470/7, 492/2, 492/1, 491/2, 491/3, 480/15		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Leo-Löb-Straße 4,6,8,10,12 Rathausplatz 1,2		
Zone / Unterzone:	1171	1171-6	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	500	0,98
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,98
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
520,00 €/m²	x	0,98	= 509,60 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Bahnhofstraße 1 - 7, 10, 11, 15		
Zone / Unterzone:	1171	1171-7	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	600	0,96
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,96
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
520,00 €/m ²	x	0,96	= 499,20 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	512		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Langgasse 76 (ev. Kirche)		
Zone / Unterzone:	1171	1171-8	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	1400	0,89
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,89
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
520,00 €/m ²	x	0,89	= 462,80 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Bahnhofstraße 8, 9, 12, 14, 16		
Zone / Unterzone:	1172	1172-1	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	700	0,95
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,95
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
520,00 €/m²	x	0,95	= 494,00 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	135		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Heinrich-Brauch-Straße 1A		
Zone / Unterzone:	1172	1172-2	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	470 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,11
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			520 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	600	150	1,13
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mäßig	0,80
Sonstiges ⁽⁴⁾		mögl. Bebauung	0,90
		Anpassung rd.	0,81
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
520,00 €/m²	x	0,81	= 421,20 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) Aufgrund der geringen Grundstücksgröße sind die Möglichkeiten zur Bebauung eingeschränkt

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Langgasse 100 - 118		
Zone / Unterzone:	1181	1181-1	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	500	0,98
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,98
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m²	x	0,98	= 421,40 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Parkstraße 1,2,5 A,5 B, Langgasse 123 A, 123 B		
Zone / Unterzone:	1181	1181-2	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	500	0,98
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,98
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m ²	x	0,98	= 421,40 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	448/1		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Burggraben 3		
Zone / Unterzone:	1181	1181-3	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	900	0,93
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,93
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m ²	x	0,93	= 399,90 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	468/1, 469		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Leo-Löb-Straße 7, 11		
Zone / Unterzone:	1181	1181-4	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	350	1,01
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	1,01
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m ²	x	1,01	= 434,30 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	3, 453/2, 453/5, 459, 465, 467		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Langgasse 102 -112 re - Hinterland		
Zone / Unterzone:	1181	1181-5	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	SF	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	PG	0,27
Bauweise	g		1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400		1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf		1,00
Lage ⁽³⁾	mittel		1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,27
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m ²	x	0,27	= 116,10 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Langgasse 119 - 123		
Zone / Unterzone:	1181	1181-6	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	450	0,99
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,99
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m ²	x	0,99	= 425,70 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Parkstraße 2, Langgasse 123 A, 123 B		
Zone / Unterzone:	1181	1181-7	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	550	0,97
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,97
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m ²	x	0,97	= 417,10 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Kirchgasse 28, 28A, 30, 32 Schillerstraße 19, 22, 23		
Zone / Unterzone:	1182	1182-1	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	500	0,98
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,98
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m²	x	0,98	= 421,40 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	verschiedene		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Kirchgasse 10 - 26 re		
Zone / Unterzone:	1182	1182-2	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	650	0,96
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,96
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m²	x	0,96	= 412,80 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert				
Flurstück:	1001			
Fläche/Teilfläche:				
Straße / Block:	Schillerstraße 12			
Zone / Unterzone:	1186	1186-1		
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m²	01.01.2022		
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.				
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10	
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m²	
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks				
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor	
Entwicklungszustand	B	B	1,00	
Art der baulichen Nutzung				
Nutzung	M	M	1,00	
Bauweise	g	g	1,00	
Maß der baulichen Nutzung				
Vollgeschosse			1,00	
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00	
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00	
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	700	0,99	
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00	
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00	
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00	
		Anpassung rd.	0,99	
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:				
430,00 €/m²	x	0,99	=	425,70 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

Im Bewertungsfall ist wäre eine Grundstücksfläche für das Richtwertgrundstück der Hauptzone von 600 m² richtig. Daher wird bei der Größenanpassung unterstellt wird, das Richtwertgrundstück 600 m² wäre groß.

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	1037		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Im Brühl 27		
Zone / Unterzone:	1186	1186-2	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	500	1,02
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	1,02
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m²	x	1,02	= 438,60 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

Im Bewertungsfall ist wäre eine Grundstücksfläche für das Richtwertgrundstück der Hauptzone von 600 m² richtig. Daher wird bei der Größenanpassung unterstellt wird, das Richtwertgrundstück 600 m² wäre groß.

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	633, 634, 636		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Kühngasse		
Zone / Unterzone:	1191	1191-1	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	g	g	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400	500	0,98
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾	-	-	1,00
		Anpassung rd.	0,98
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m ²	x	0,98	= 421,40 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	671/1, 667/5		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Langgasse 58, 60 - Hinterland		
Zone / Unterzone:	1191	1191-2	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,10
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			430 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	SF	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	PG	0,27
Bauweise	g		1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	400		1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf		1,00
Lage ⁽³⁾	mittel		1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	0,27
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
430,00 €/m ²	x	0,27	= 116,10 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	134/4		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Heinrich-Brauch-Straße 2A		
Zone / Unterzone:	1261	1261	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	390 €/m²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,21
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			470 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	W	W	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	600	600	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	1,00
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
470,00 €/m²	x	1,00	= 470,00 €/m²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Ermittlung des zonalen (Boden-) Anfangswertes aus dem Bodenrichtwert			
Flurstück:	133/2, 133/1, 135		
Fläche/Teilfläche:			
Straße / Block:	Bahnhofstraße 18		
Zone / Unterzone:	1271	1271	
Bodenrichtwert / Stichtag (zonaler Anfangswert):	360 €/m ²	01.01.2022	
Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst.			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor
Stichtag	01.01.2022	29.09.2023	1,08
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag rd.			390 €/m ²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks			
Zustandsmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Art der baulichen Nutzung			
Nutzung	M	M	1,00
Bauweise	o	o	1,00
Maß der baulichen Nutzung			
Vollgeschosse			1,00
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁽⁵⁾			1,00
Grundstückstiefe ⁽¹⁾			1,00
Grundstücksfläche ⁽²⁾	600	700	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand	baf	baf	1,00
Lage ⁽³⁾	mittel	mittel	1,00
Sonstiges ⁽⁴⁾			1,00
		Anpassung rd.	1,00
Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus:			
390,00 €/m ²	x	1,00	= 390,00 €/m ²

(1) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(2) Grundstücksgröße ggfs. mittels Flächenumrechnungskoeffizient aus LGMB 2023

Im Bewertungsfall ist wäre eine Grundstücksfläche für das Richtwertgrundstück der Hauptzone von 700 m² richtig. Daher wird keine Anpassung durchgeführt

(3) Lageanpassung aufgrund Lage innerhalb der Ausgangszone

(4) ggfs. Erläuterung

(5) GFZ Anpassung nach Sprengnetter Tab. 6-1, Teil 3, Kapitel 13, < 100.000

Anlage 2 Endwert nach dem Modell Niedersachsen

Anmerkung: Der Gutachterausschuss schätzt die Missstände und Maßnahmen der jeweiligen Zone jeweils sachverständig in die entsprechenden Klassen ein. Die Beschreibung der genannten Missstände und Maßnahmen sind aus dem Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen nach Kanngieser / Bodenstein und lediglich beispielhaft.

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Langgasse 61 - 68 li		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	117	
zonaler Anfangswert:		509,60 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	Bebauung (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
6 / 4	1,5	Mittel	1,5	6 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				509,60 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			4,25%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				21,66 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			117	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	531,26 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	21,66 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes, nördlich der Langgasse. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 4 und partizipiert daher nicht an den Maßnahmen zum Ausbau der Langgasse / Kirchgasse / Bahnhofstraße und des Rathausplatzes. Diese wurden ausgebaut, bevor die Erweiterungsgebiete zum Sanierungsverfahren hinzugekommen sind (Stichtag hierfür ist der 01.11.2001). Ebenso werden private Maßnahmen, welche vor dem genannten Stichtag durchgeführt wurden, nicht auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung angerechnet.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: mehrere einzelne Mängel

Maßnahmen: einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: einige Infrastruktureinrichtungen fehlen

Maßnahmen: gezielte Ergänzung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Kirchgasse 9, 11		
Flurstück - Zone - Fläche:		649/2, 647	1171-1	
zonaler Anfangswert:		447,20 €/m ²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
geringe Beeinträchtigungen	2	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	2	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
7 / 4	1,75	Mittel	1,75	7 / 4
zonaler Anfangswert				447,20 €/m ²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			4,56%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²				20,39 €/m ²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone			1171-1	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	467,59 €/m ²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m ²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	20,39 €/m ²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im westlichen Bereich des Sanierungsgebietes, westlich der Kirchgasse. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1 bis 2-geschossige Bebauung in Haus-Hofbauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: geringe / keine Mängel

Maßnahmen: gezielte Behebung der Mängel

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: geringe Beeinträchtigungen

Maßnahmen: einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke

Komplex Umfeld

Missstände: einige Infrastruktureinrichtungen fehlen

Maßnahmen: gezielte Ergänzung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Kirchgasse 1-5 re, Langgasse 62-72 re		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1171-2	
zonaler Anfangswert:		447,20 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	5	Bebauung (Umgebung)	5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
10 / 4	2,5	Mittel	2,5	10 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				447,20 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			6,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				26,83 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1171-2	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	474,03 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	26,83 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im westlichen Bereich des Sanierungsgebietes, westlich der Kirchgasse und südlich der Langgasse. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig

Maßnahmen: mittlere Modernisierung und Instandsetzung

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig

Maßnahmen: Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Kirchgasse 8, Jahnplatz 2, 4		
Flurstück - Zone - Fläche:		516/8, 480/13, 516/9, 480/14, 519/1	1171-3	
zonaler Anfangswert:		520,00 €/m ²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für
8 / 4	2	Mittel	2	8 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				520,00 €/m ²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			5,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²				26,00 €/m ²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1171-3	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	546,00 €/m ²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m ²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	26,00 €/m ²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes, zwischen der Kirchgasse, „Am Jahnplatz“ und des Rathausplatzes. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: geringe / keine Mängel

Maßnahmen: gezielte Behebung der Mängel

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang

Maßnahmen: Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Langgasse 71 - 99		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1171.4	
zonaler Anfangswert:		483,92 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	6	Bebauung (Umgebung)	6	umfassende Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für
12 / 4	3	Mittel	3	12 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				483,92 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			7,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				33,87 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1171.4	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	517,79 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	33,87 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes, im Bereich der Langgasse sowie des Rathausplatzes. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig

Maßnahmen: umfassende Modernisierung und Instandsetzung

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Verkehrsanbindung mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang

Maßnahmen: Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Leo-Löb-Straße 2, Schillerstraße 11, 13		
Flurstück - Zone - Fläche:		472/3, 472/2, 472, 491,4	1171-5	
zonaler Anfangswert:		531,79 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	5	Bebauung (Umgebung)	5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
9 / 4	2,25	Mittel	2,25	9 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				531,79 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			5,50%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				29,25 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1171-5	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	561,04 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	29,25 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes, nördlich der Schillerstraße und westlich der Leo-Loeb-Straße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1 bis 2-geschossige Bebauung in Haus-Hofbauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig

Maßnahmen: mittlere Modernisierung und Instandsetzung

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Verkehrssituation verbesserungsbedürftig

Maßnahmen: Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Leo-Löb-Straße 4,6,8,10,12 Rathausplatz 1,2		
Flurstück - Zone - Fläche:		499/8, 480/11, 499/6 tlw., 496, 494, 470/7, 492/2, 492/1, 491/2, 491/3, 480/15	1171-6	
zonaler Anfangswert:		519,06 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	5	Bebauung (Umgebung)	5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
10 / 4	2,5	Mittel	2,5	10 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				519,06 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			6,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				31,14 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1171-6	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	550,20 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	31,14 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im zentralen sowie südlichen Bereich des Sanierungsgebietes, nördlich der Schillerstraße und im Bereich der Leo-Loeb-Straße und des Jahnplatzes. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend gewerbliche und öffentliche Gebäude unterschiedlicher baulicher Ausprägungen.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig

Maßnahmen: mittlere Modernisierung und Instandsetzung

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig

Maßnahmen: Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Bahnhofstraße 1 - 7, 10, 11, 15		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1171-7	
zonaler Anfangswert:		499,20 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
7 / 4	1,75	Mittel	1,75	7 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				499,20 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			4,56%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				22,76 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1171-7	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	521,96 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	22,76 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes, überwiegend westlich der Bahnhofstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: geringe / keine Mängel

Maßnahmen: gezielte Behebung der Mängel

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig

Maßnahmen: Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Langgasse 76 (ev. Kirche)		
Flurstück - Zone - Fläche:		512	1171-8	
zonaler Anfangswert:		462,80 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				462,80 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				0,00 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1171-8	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	462,80 €/m²
zu berücksichtigende Abzinsungen			=	0,00 €/m²
ansetzbare Bodenwertsteigerung			=	0,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes, im Kreuzungsbereich der Langgasse / Bahnhofstraße / Kirchgasse und besteht lediglich aus dem Grundstück der evangelischen Kirche. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise.

Anmerkung: Bei dem Grundstück der evangelischen Kirche handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche, bei welcher nicht davon auszugehen ist, dass sich die Nutzung in näherer Zukunft ändert. Ein Sanierungsvorteil nach Einschätzung des Gutachterausschusses nur gegeben, wenn dadurch Ausbaubeiträge eingespart werden. Aufgrund der in der Gemeinde Haßloch erhobenen wiederkehrenden Beiträgen ist dies jedoch nicht der Fall. Der Gutachterausschuss ist daher der Auffassung, dass das Kirchengrundstück nicht an den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen partizipiert.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Bahnhofstraße 8, 9, 12, 14, 16		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1172-1	
zonaler Anfangswert:		505,09 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
5 / 4	1,25	Mittel	1,25	5 / 4
zonaler Anfangswert				505,09 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²			4,06%	+ 20,51 €/m²
Der " Besondere Bodenrichtwert " (zonaler Endwert) der Zone			1172-1	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	525,60 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	20,51 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes, östlich der Bahnhofstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 3 und partizipiert daher nicht an den Maßnahmen zum Ausbau der Langgasse / Kirchgasse / Bahnhofstraße und des Rathausplatzes. Diese wurden ausgebaut, bevor die Erweiterungsgebiete zum Sanierungsverfahren hinzugekommen sind (Stichtag hierfür ist der 01.11.2001). Ebenso werden private Maßnahmen, welche vor dem genannten Stichtag durchgeführt wurden, nicht auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung angerechnet.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: geringe / keine Mängel

Maßnahmen: gezielte Behebung der Mängel

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: einige Infrastruktureinheiten fehlen

Maßnahmen: gezielte Ergänzung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Heinrich-Brauch-Straße 1A		
Flurstück - Zone - Fläche:		135	1172-2	
zonaler Anfangswert:		421,20 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				421,20 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			3,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				12,64 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1172-2	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	433,84 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	12,64 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes, südlich der Heinrich-Brauch-Straße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 3 und partizipiert daher nicht an den Maßnahmen zum Ausbau der Langgasse / Kirchgasse / Bahnhofstraße und des Rathausplatzes. Diese wurden ausgebaut, bevor die Erweiterungsgebiete zum Sanierungsverfahren hinzugekommen sind (Stichtag hierfür ist der 01.11.2001). Ebenso werden private Maßnahmen, welche vor dem genannten Stichtag durchgeführt wurden, nicht auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung angerechnet.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: geringe / keine Mängel

Maßnahmen: gezielte Behebung der Mängel

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: überwiegend gut

Maßnahmen: einzelne kleinere Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Langgasse 100 - 118		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1181-1	
zonaler Anfangswert:		423,00 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	Bebauung (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	5	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
9 / 4	2,25	Mittel	2,25	9 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				423,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²			5,50%	+ 23,27 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1181-1	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	446,27 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	23,27 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes, im Bereich der Langgasse. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: gering Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig

Maßnahmen: einfache Modernisierung und Instandsetzung

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig

Maßnahmen: Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Parkstraße 1,2,5 A,5 B, Langgasse 123 A, 123 B			
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1181-2	
zonaler Anfangswert:		421,40 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4 / 4	1	Mittel	1	4 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				421,40 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			4,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				16,86 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (<u>zonaler Endwert</u>) der Zone			1181-2	=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	438,26 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	16,86 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes, westlich der Parkstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: überwiegend intakt

Maßnahmen: einzelne Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: einige Infrastruktureinheiten fehlen

Maßnahmen: gezielte Ergänzung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Burggraben 3		
Flurstück - Zone - Fläche:		448/1	1181-3	
zonaler Anfangswert:		399,90 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				399,90 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			3,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				12,00 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1181-3	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	411,90 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	12,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes, westlich der Straße „Burggraben“. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1 bis 2-geschossige Bebauung in geschlossener sowie offener Bauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: überwiegend intakt

Maßnahmen: einzelne Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: in Teilen verbesserungswürdig

Maßnahmen: einzelne Ergänzungen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Leo-Löb-Straße 7, 11		
Flurstück - Zone - Fläche:		468/1, 469	1181.4	
zonaler Anfangswert:		434,30 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	Bebauung (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	6	Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlußmöglichkeiten für
10 / 4	2,5	Mittel	2,5	10 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				434,30 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			6,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				26,06 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1181.4	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	460,36 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	26,06 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes, östlich der Leo-Loeb-Straße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig

Maßnahmen: einzelne Modernisierung und Instandsetzung

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang

Maßnahmen: Erweiterung des öffentl. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Langgasse 102 -112 re - Hinterland		
Flurstück - Zone - Fläche:		453, 453/2, 453/5, 459, 465, 467	1181-5	
zonaler Anfangswert:		116,10 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				116,10 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				0,00 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1181-5	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	116,10 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	0,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes, zwischen der Langgasse und der Schillerstraße. Bei den Grundstücken dieser Unterzone handelt es sich um Hinterland.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Langgasse 119 - 123		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1181-6	
zonaler Anfangswert:		425,70 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
mehrere einzelne Mängel	3	Bebauung (Umgebung)	3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
4 / 4	1	Mittel	1	4 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				425,70 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			4,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				17,03 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1181-6	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	442,73 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	17,03 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes, im Bereich der Langgasse. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 2 und partizipiert daher nicht an den Maßnahmen zum Ausbau der Langgasse / Kirchgasse / Bahnhofstraße und des Rathausplatzes. Diese wurden ausgebaut, bevor die Erweiterungsgebiete zum Sanierungsverfahren hinzugekommen sind (Stichtag hierfür ist der 01.11.2001). Ebenso werden private Maßnahmen, welche vor dem genannten Stichtag durchgeführt wurden, nicht auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung angerechnet.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: mehrere einzelne Mängel

Maßnahmen: einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: überwiegend gut

Maßnahmen: einzelne kleinere Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Parkstraße 2, Langgasse 123 A, 123 B		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1181-7	
zonaler Anfangswert:		417,10 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
2 / 4	0,5	Mittel	0,5	2 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				417,10 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			2,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				8,34 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1181-7	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	425,44 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	8,34 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes, nördlich der Langgasse und östlich der Parkstraße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 2 und partizipiert daher nicht an den Maßnahmen zum Ausbau der Langgasse / Kirchgasse / Bahnhofstraße und des Rathausplatzes. Diese wurden ausgebaut, bevor die Erweiterungsgebiete zum Sanierungsverfahren hinzugekommen sind (Stichtag hierfür ist der 01.11.2001). Ebenso werden private Maßnahmen, welche vor dem genannten Stichtag durchgeführt wurden, nicht auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung angerechnet.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Missstände: überwiegend intakt

Maßnahmen: einzelne Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: überwiegend gut

Maßnahmen: einzelne kleinere Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kirchgasse 28, 28A, 30, 32 Schillerstraße 19, 22, 23			
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1182-1	
zonaler Anfangswert:		434,85 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	3	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	3	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
9 / 4	2,25	Mittel	2,25	9 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				434,85 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			5,50%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				23,92 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (<u>zonaler Endwert</u>) der Zone			1182-1	=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	458,77 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	23,92 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes, östlich der Kirchgasse. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1 bis 2-geschossige Bebauung in Haus-Hofbauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: überwiegend intakt

Maßnahmen: einzelne Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig

Maßnahmen: gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen

Komplex Nutzung

Missstände: geringe Beeinträchtigung und störende bauliche Nebenanlagen

Maßnahmen: einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen

Komplex Umfeld

Missstände: einige Infrastruktureinrichtungen fehlen

Maßnahmen: gezielte Ergänzung der Infrastruktur

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Kirchgasse 10 - 26 re		
Flurstück - Zone - Fläche:		verschiedene	1182-2	
zonaler Anfangswert:		412,80 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	Bebauung (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				412,80 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			3,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				12,38 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1182-2	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	425,18 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	12,38 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes, östlich der Kirchgasse. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1 bis 2-geschossige Bebauung in Haus-Hofbauweise.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: überwiegend intakt

Maßnahmen: einzelne Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: in Teilen verbesserungsbedürftig

Maßnahmen: einzelne Ergänzung

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Schilllerstraße 12		
Flurstück - Zone - Fläche:		1001	1186-1	
zonaler Anfangswert:		425,70 €/m ²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	5	Bebauung (Umgebung)	5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
9 / 4	2,25	Mittel	2,25	9 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				425,70 €/m ²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			5,50%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²				23,41 €/m ²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1186-1	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	449,11 €/m ²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m ²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	23,41 €/m ²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes, südlich der Schillerstraße und westlich der Straße „Brühl“. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1 bis 2-geschossige Bebauung in Haus-Hofbauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 1, war jedoch zuvor bereits im Ergänzungsgebiet 3.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig

Maßnahmen: mittlere Modernisierung und Instandsetzung

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Verkehrssituation verbesserungsbedürftig

Maßnahmen: Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Im Brühl 27		
Flurstück - Zone - Fläche:		1037	1186-2	
zonaler Anfangswert:		438,60 €/m ²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
gering instandsetzungs- u. Modernisierungsbedürftig	4	Bebauung (Umgebung)	4	einfache Modernisierung und Instandsetzung
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	4	Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr
8 / 4	2	Mittel	2	8 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				438,60 €/m ²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			5,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²				21,93 €/m ²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1186-2	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	460,53 €/m ²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m ²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	21,93 €/m ²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebietes, südlich der Schillerstraße und östlich der Straße „Brühl“. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 1 bis 2-geschossige Bebauung in Haus-Hofbauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 1 und partizipiert daher nicht an den Maßnahmen zum Ausbau der Langgasse / Kirchgasse / Bahnhofstraße und des Rathausplatzes. Diese wurden ausgebaut, bevor die Erweiterungsgebiete zum Sanierungsverfahren hinzugekommen sind (Stichtag hierfür ist der 01.11.2001). Ebenso werden private Maßnahmen, welche vor dem genannten Stichtag durchgeführt wurden, nicht auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung angerechnet.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen

Komplex Bebauung

Missstände: gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig

Maßnahmen: einfache Modernisierung und Instandsetzung

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: Verkehrssituation verbesserungsbedürftig

Maßnahmen: Ausbau von Rad- u. Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Kühngasse		
Flurstück - Zone - Fläche:		633, 634, 636	1191-1	
zonaler Anfangswert:		421,40 €/m ²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				421,40 €/m ²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m ²				0,00 €/m ²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1191-1	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	421,40 €/m ²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m ²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	0,00 €/m ²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im westlichen Bereich des Sanierungsgebietes, südlich der Kühngasse. Bei den Grundstücken dieser Unterzone handelt es sich teilweise um Hinterland. Die Zone liegt im Ergänzungsgebiet 1.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Langgasse 58, 60 - Hinterland		
Flurstück - Zone - Fläche:		671/1, 667/5	1191-2	
zonaler Anfangswert:		116,10 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	Bebauung (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
gut	0	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
0 / 4	0	Mittel	0	0 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				116,10 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			0,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				0,00 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1191-2	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	116,10 €/m²
zu berücksichtigende Abzinsungen			=	0,00 €/m²
ansetzbare Bodenwertsteigerung			=	0,00 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im westlichen Bereich des Sanierungsgebietes, südlich der Kühngasse und Langgasse. Bei den Grundstücken dieser Unterzone handelt es sich um Hinterland. Die Zone liegt im Ergänzungsgebiet 1.d

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Heinrich-Brauch-Straße 2A		
Flurstück - Zone - Fläche:		134/4	1261	
zonaler Anfangswert:		470,00 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	1	einzelne kleinere Maßnahmen
3 / 4	0,75	Mittel	0,75	3 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				470,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			3,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				14,10 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1261	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	484,10 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	14,10 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes, nördlich der Heinrich-Brauch-Straße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 3, war jedoch zuvor bereits im Ergänzungsgebiet 4.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: geringe / keine Mängel

Maßnahmen: gezielte Behebung der Mängel

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: überwiegend gut

Maßnahmen: einzelne kleinere Maßnahmen

Ermittlung des "besonderen Bodenrichtwertes" (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"				
Objekt (Sanierungsgebiet):		Bahnhofstraße 18		
Flurstück - Zone - Fläche:		133/2, 133/1, 135	1271	
zonaler Anfangswert:		390,00 €/m²		
Einstufungsmerkmale Mißstände	Klasse (1 - 10)	Komplex	Klasse (1 - 10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
geringe/keine Mängel	2	Bebauung (Umgebung)	2	gezielte Behebung der Mängel
günstig	0	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	2	einzelne Ergänzung
4 / 4	1	Mittel	1	4 / 4
zonaler <u>Anfangswert</u>				390,00 €/m²
Bodenwertsteigerung aufgrund der durchgeführten Einstufung			4,00%	+
in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m²				15,60 €/m²
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone			1271	=
errechnet sich also zum Stichtag	29.09.2023		zu	405,60 €/m²
		zu berücksichtigende Abzinsungen	=	0,00 €/m²
		ansetzbare Bodenwertsteigerung	=	15,60 €/m²

Lage und Maßnahmenbeschreibung

Die Zone liegt im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes, nördlich der Heinrich-Brauch-Straße. Die Bebauung in der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Bebauung in Haus-Hof- und geschlossener Bauweise. Die Zone liegt im Erweiterungsgebiet 3, war jedoch zuvor bereits im Ergänzungsgebiet 4.

Beurteilung im Missstands- und Maßnahmenrahmen**Komplex Bebauung**

Missstände: geringe / keine Mängel

Maßnahmen: gezielte Behebung der Mängel

Komplex Struktur

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Nutzung

Missstände: keine Missstände

Maßnahmen: keine Maßnahmen

Komplex Umfeld

Missstände: in Teilen verbesserungsbedürftig

Maßnahmen: einzelne Ergänzung

Anlage 3 Komponentenverfahren

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"					
Objekt (Sanierungsgebiet):	Langgasse 61 - 68 li				
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	117			
zonaler Anfangswert:	509,60 €/m²				
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"					
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)		Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)		0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)		0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)		2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)		2 – 5 %	1%	5,10 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	5,10 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)		2,00%	1%	5,10 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)		2,00%	2%	10,19 €/m²
			Summe rd.	5,00%	25,48 €/m²
zonaler Anfangswert					509,60 €/m²
					+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²			5,00%		25,48 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone			117		=
errechnet sich also zum Stichtag			29.09.2023	zu	535,08 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 1 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kirchgasse 9, 11			
Flurstück - Zone - Fläche:	649/2, 647	1171-1		
zonaler Anfangswert:	447,20 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	8,94 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,47 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	8,94 €/m²
		Summe rd.	5,00%	22,36 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				447,20 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		5,00%		22,36 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1171-1		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	469,56 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 2 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kirchgasse 1-5 re, Langgasse 62-72 re			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1171-2		
zonaler Anfangswert:	447,20 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	8,94 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	8,94 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,47 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	8,94 €/m²
		Summe rd.	7,00%	31,30 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				447,20 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		7,00%		31,30 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1171-2		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	478,50 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 2 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kirchgasse 8, Jahnplatz 2, 4			
Flurstück - Zone - Fläche:	3/8, 480/13, 516/9, 480/14, 516/10	1171-3		
zonaler Anfangswert:	520,00 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungszustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	10,40 €/m ²
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	5,20 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	5,20 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	10,40 €/m ²
		Summe rd.	6,00%	31,20 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				520,00 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		6,00%		31,20 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1171-3		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	551,20 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Langgasse 71 - 99			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1171-4		
zonaler Anfangswert:	483,92 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	9,68 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	14,52 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,84 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	9,68 €/m ²
		Summe rd.	8,00%	38,71 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				483,92 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		8,00%		38,71 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1171-4		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	522,63 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 3 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"					
Objekt (Sanierungsgebiet):		Leo-Löb-Straße 2, Schillerstraße 11, 13			
Flurstück - Zone - Fläche:		472/3, 472/2, 472, 491,4	1171-5		
zonaler Anfangswert:		531,79 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"					
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)		Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)		0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)		0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)		2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)		2 – 5 %	2%	10,64 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)		0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	5,32 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)		2,00%	1%	5,32 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)		2,00%	2%	10,64 €/m²
			Summe rd.	6,00%	31,91 €/m²
zonaler Anfangswert					531,79 €/m²
					+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²			6,00%		31,91 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone			1171-5		=
errechnet sich also zum Stichtag			29.09.2023	zu	563,70 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Leo-Löb-Straße 4,6,8,10,12 Rathausplatz 1,2			
Flurstück - Zone - Fläche:	499/8, 480/11, 499/6 tlw., 496, 494, 470/7, 492/2, 492/1, 491/2, 491/3, 480/15	1171-6		
zonaler Anfangswert:	519,06 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs-zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	10,38 €/m²
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	15,57 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	5,19 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	10,38 €/m²
		Summe rd.	8,00%	41,52 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				519,06 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		8,00%		41,52 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1171-6		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	560,58 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 3 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Bahnhofstraße 1 - 7, 10, 11, 15			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1171-7		
zonaler Anfangswert:	499,20 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	9,98 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,99 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,99 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	9,98 €/m²
		Summe rd.	6,00%	29,95 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				499,20 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		6,00%		29,95 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1171-7		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	529,15 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Langgasse 76 (ev. Kirche)			
Flurstück - Zone - Fläche:	512	1171-8		
zonaler Anfangswert:	462,80 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				462,80 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		0,00%		0,00 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1171-8		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	462,80 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung ist aufgrund des Gemeinbedarfes nicht erkennbar
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier nicht berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken ebenfalls aufgrund des Gemeinbedarfes keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Bahnhofstraße 8, 9, 12, 14, 16			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1172-1		
zonaler Anfangswert:	505,09 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	10,10 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	5,05 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	5,05 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	5,05 €/m ²
		Summe rd.	5,00%	25,25 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				505,09 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		5,00%		25,25 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1172-1		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	530,34 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Heinrich-Brauch-Straße 1A			
Flurstück - Zone - Fläche:	135	1172-2		
zonaler Anfangswert:	421,20 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs-zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,21 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,21 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	8,42 €/m²
		Summe rd.	4,00%	16,85 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				421,20 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		4,00%		16,85 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1172-2		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	438,05 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Langgasse 100 - 118			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1181-1		
zonaler Anfangswert:	423,00 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	8,46 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	8,46 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,23 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	8,46 €/m ²
		Summe rd.	7,00%	29,61 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				423,00 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		7,00%		29,61 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1181-1		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	452,61 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 2 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Parkstraße 1,2,5 A,5 B, Langgasse 123 A, 123 B			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1181-2		
zonaler Anfangswert:	421,40 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	2%	8,43 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,21 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	4,21 €/m²
		Summe rd.	4,00%	16,86 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				421,40 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		4,00%		16,86 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1181-2		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	438,26 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 2 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Burggraben 3			
Flurstück - Zone - Fläche:	448/1	1181-3		
zonaler Anfangswert:	399,90 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,00 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,00 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	4,00 €/m ²
		Summe rd.	3,00%	12,00 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				399,90 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		3,00%		12,00 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1181-3		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	411,90 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Leo-Löb-Straße 7, 11			
Flurstück - Zone - Fläche:	468/1, 469	1181-4		
zonaler Anfangswert:	434,30 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	8,69 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	3%	13,03 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,34 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	8,69 €/m²
		Summe rd.	8,00%	34,74 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				434,30 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		8,00%		34,74 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1181-4		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	469,04 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 3 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Haggasse 102 -112 re - Hinterland			
Flurstück - Zone - Fläche:	53, 453/2, 453/5, 459, 465, 467	1181-5		
zonaler Anfangswert:	116,10 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				116,10 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		0,00%		0,00 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1181-5		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	116,10 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung ist aufgrund des Hinterlandcharakters der Zone nicht erkennbar
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier nicht berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken ebenfalls aufgrund des Hinterlandcharakters keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Langgasse 119 - 123			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1181-6		
zonaler Anfangswert:	425,70 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	8,51 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,26 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,26 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	4,26 €/m²
		Summe rd.	5,00%	21,29 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				425,70 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		5,00%		21,29 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1181-6		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	446,99 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Parkstraße 2, Langgasse 123 A, 123 B			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1181-7		
zonaler Anfangswert:	417,10 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,17 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,17 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	4,17 €/m²
		Summe rd.	3,00%	12,51 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				417,10 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		3,00%		12,51 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1181-7		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	429,61 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	28, 28A, 30, 32 Schillerstraße 19, 22, 23			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1182-1		
zonaler Anfangswert:	434,85 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	3%	13,05 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,35 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,35 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	4,35 €/m²
		Summe rd.	6,00%	26,09 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				434,85 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		6,00%		26,09 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1182-1		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	460,94 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 3 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kirchgasse 10 - 26 re			
Flurstück - Zone - Fläche:	verschiedene	1182-2		
zonaler Anfangswert:	412,80 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,13 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,13 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	1%	4,13 €/m ²
		Summe rd.	3,00%	12,38 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				412,80 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		3,00%		12,38 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1182-2		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	425,18 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 1 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Schillerstraße 12			
Flurstück - Zone - Fläche:	1001	1186-1		
zonaler Anfangswert:	425,70 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	8,51 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,26 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,26 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	8,51 €/m ²
		Summe rd.	6,00%	25,54 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				425,70 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		6,00%		25,54 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1186-1		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	451,24 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Im Brühl 27			
Flurstück - Zone - Fläche:	1037	1186-2		
zonaler Anfangswert:	438,60 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	2%	8,77 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,39 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,39 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	8,77 €/m ²
		Summe rd.	6,00%	26,32 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				438,60 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		6,00%		26,32 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1186-2		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	464,92 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge. Die Wiederherstellung der Ansehnlichkeit und wird mit pauschal 2 % berücksichtigt.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Kühngasse			
Flurstück - Zone - Fläche:	633, 634, 636	1191-1		
zonaler Anfangswert:	421,40 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m²
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				421,40 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		0,00%		0,00 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1191-1		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	421,40 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung ist hier nicht gegeben.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, sowie infrastrukturelle Verbesserungen sind hier nicht erkennbar.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Langgasse 58, 60 - Hinterland			
Flurstück - Zone - Fläche:	671/1, 667/5	1191-2		
zonaler Anfangswert:	116,10 €/m ²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m ²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m ²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m ²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m ²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	0%	0,00 €/m ²
		Summe rd.	0,00%	0,00 €/m ²
zonaler <u>Anfangswert</u>				116,10 €/m ²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m ²		0,00%		0,00 €/m ²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1191-2		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	116,10 €/m ²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung ist aufgrund des Hinterlandcharakters der Zone nicht erkennbar
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier nicht berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken ebenfalls aufgrund des Hinterlandcharakters keine Werterhöhung.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Heinrich-Brauch-Straße 2A			
Flurstück - Zone - Fläche:	134/4	1261		
zonaler Anfangswert:	470,00 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzonungsvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs-zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grundstücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäftslage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	4,70 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	4,70 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	9,40 €/m²
		Summe rd.	4,00%	18,80 €/m²
zonaler Anfangswert				470,00 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		4,00%		18,80 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1261		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	488,80 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzonungsvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach der "Komponentenmethode"				
Objekt (Sanierungsgebiet):	Bahnhofstraße 18			
Flurstück - Zone - Fläche:	133/2, 133/1, 135	1271		
zonaler Anfangswert:	390,00 €/m²			
Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 5 ImmoWertV	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Art" (Umstrukturierung - Gebietsänderung)	0 - 100% (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m²
2) Maß der baulichen Nutzung	- Aufzoningvorteil - "Maß" (Änderung der GFZ)	0 - 30% (GFZ - Koeffizienten)	0%	0,00 €/m²
3) Erschließungs- zustand	- Erschließungs- / Ausbaubeitragsvorteil (eingesparte rentierliche Erschließungs- und Ausbaubeiträge)	2 - 10 %	0,00%	0,00 €/m²
	- allgemeiner Erschließungsvorteil (Erneuerung oder Wiederherstellung der Ansehnlichkeit, Blockentkernung hintere Erschließung, Grenzausgleich)	2 - 5 %	0%	0,00 €/m²
4) Lage des Grund- stücks	- Lagevorteil (Verbesserung der Wohn- u. Geschäfts- lage - Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neu- bebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 20% (Erfahrungssätze)	1%	3,90 €/m²
5) allgemeiner Sanierungsvorteil	- Initialwirkung (Verbesserung der Lage auf dem Grundstücksmarkt)	2,00%	1%	3,90 €/m²
	- Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentl. Parkplätze etc.)	2,00%	2%	7,80 €/m²
		Summe rd.	4,00%	15,60 €/m²
zonaler <u>Anfangswert</u>				390,00 €/m²
				+
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²		4,00%		15,60 €/m²
der besondere Bodenrichtwert (zonaler Endwert) der Zone		1271		=
errechnet sich also zum Stichtag		29.09.2023	zu	405,60 €/m²

- 1) Nach den Sanierungszielen der Gemeinde Gemeinde Haßloch ist auch aufgrund der Umgebungsbebauung keine werterhöhende Veränderung in der Art der baulichen Nutzung erkennbar.
- 2) Ein Aufzoningvorteil aufgrund der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht gegeben.
- 3) Durch die wiederkehrenden Beiträge entsteht kein Ausbaubeitragsvorteil durch eingesparte Ausbaubeiträge.
- 4) Ein Lagevorteil (Einflüsse durch nachbarliche Modernisierung und Instandsetzung u.a. Abriss und Neubebauung wird hier mit 1 % berücksichtigt.
- 5) Werterhöhungen, die sich allein durch die Absicht eine Sanierung durchzuführen einstellen, werden hier mit 1 % berücksichtigt. Infrastrukturelle Verbesserungen bewirken hier eine Werterhöhung von 2 %.

Anlage 4 Fotodokumentation

R a t h a u s p l a t z



vorher



nachher



vorher



nachher

Leo - L o e b - S t r a ß e



vorher



nachher



vorher



nachher