

PF 10 01 52  
01651 Meißen  
Telefon: 03522/303 2191  
Telefax: 03522/303 2100  
Datum: 25.11.2019  
Az.: 2017/197

# GUTACHTEN

über die zonalen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen  
im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 18.11.2019 in der Besetzung

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

die teilgebietsbezogenen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen  
im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2018 beschlossen

Zone	Anfangswert in €/m <sup>2</sup> absolut	Wertsteigerung in %	Wertsteigerung in €/m <sup>2</sup>	Endwert in €/m <sup>2</sup> absolut
1	79,98	6,21	4,97	84,95
2	81,01	7,04	5,70	86,71
3	90,47	7,79	7,05	97,52
4	95,22	3,23	3,08	98,30
5	79,83	7,04	5,62	85,45
6	100,00	7,04	7,04	107,04
7	79,83	7,79	6,22	86,05

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

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

**Frau Ehrlich**  
Dipl.-Ing. (FH)  
Gutachterin

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten incl. 4 Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Auftrag	3
1.2	Unterlagen und Informationen	3
1.3	Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen	3
1.3.1	<i>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB</i>	6
1.3.2	<i>Begriffsbestimmungen</i>	7
1.3.3	<i>Begründung für die Bodenwertabschöpfung nach § 154 BauGB Abs. 1</i>	8
1.3.4	<i>Stichtage</i>	9
1.3.5	<i>Bewertung der Grundstücke entsprechend ImmowertV</i>	11
1.3.6	<i>Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften</i>	11
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Sanierungsgebietes</b>	<b>12</b>
2.1	Zonierung	12
2.2	Beschreibung der Wertzonen im SG „Meißen-Cölln“	14
2.2.1	<i>Beschreibung der Wertzone 1</i>	14
2.2.2	<i>Beschreibung der Wertzone 2</i>	15
2.2.3	<i>Beschreibung der Wertzone 3</i>	15
2.2.4	<i>Beschreibung der Wertzone 4</i>	16
2.2.5	<i>Beschreibung der Wertzone 5</i>	17
2.2.6	<i>Beschreibung der Wertzone 6</i>	18
2.2.7	<i>Beschreibung der Wertzone 7</i>	18
2.2.8	<i>Beschreibung der Wertzone 5</i>	19
2.2.9	<i>Beschreibung der Wertzone 6</i>	19
2.2.10	<i>Beschreibung der Wertzone 7</i>	20
<b>3</b>	<b>Angewendete Wertermittlungsverfahren</b>	<b>20</b>
3.1	Ableitung des Anfangswertes	20
3.1.1	<i>Das Lagewertmodell</i>	20
3.1.2	<i>Richtwertgrundstück</i>	22
3.2	Ableitung der sanierungsbedingten Wertsteigerung	22
3.2.1	<i>Beschreibung der Zielbaumethode</i>	25
3.2.2	<i>Veränderlicher Lagewertanteil</i>	27
3.2.3	<i>Zustandsgruppen</i>	27
3.2.4	<i>Zustandsanalyse</i>	28
<b>4</b>	<b>Wertermittlung im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“</b>	<b>35</b>
4.1	Ermittlung des Anfangswertes	35
4.1.1	<i>Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“</i>	36
4.1.2	<i>Ableitung des Anfangswertes aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichskaufpreisen</i>	36
4.2	Ableitung der Endwerte	36
4.3	Die sanierungsbedingte Wertsteigerung im SG „Meißen-Cölln“	38
4.4	Sanierungsbedingte Wertsteigerung für Gartenland	39
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>	<b>40</b>

## 1 **Allgemeine Angaben**

### 1.1 Auftrag

Die Stadtverwaltung Meißen hat mit Schreiben vom 06.11.2017 den Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach §154 Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ beauftragt.

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

### 1.2 Unterlagen und Informationen

Folgende Unterlagen wurden durch die Stadtverwaltung chronologisch zur Verfügung gestellt:

- Vorbereitende Untersuchungen durch die STEG Stadtentwicklung Südwest Gemeinnützige GmbH vom 03.12.2008 (Einleitungsbeschluss vom 28.03.2001)
- Neuordnungskonzept vom 03.12.2008
- Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 04.12.2008
- Beschreibung der städtebaulichen Maßnahmen in den Zonen sowie eine Zustandsbeschreibung von 31.08.2016 und der Überarbeitung vom 24.04.2017 durch die Stadtverwaltung Meißen

Am 22.02.2016 fand mit dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses, Herrn Bönisch und der Gutachterin Frau Krämer als Mitglied des Gutachterausschusses, dem Baudezernenten von Meißen Herrn Wackwitz und der Mitarbeiterin der Stadtverwaltung Frau Jach eine 1. Begehung des Sanierungsgebietes in Meißen – Cölln statt. Eine 2. Begehung erfolgte mit der Arbeitsgruppe der mitwirkenden Gutachter im Gutachterausschuss am 23.02.2016.

Die Ortsbegehung diente einerseits der Einteilung der Wertzonen im Sanierungsgebiet, andererseits wurden im Voraus an die Stadtverwaltung herangetragene Hinweise der Eigentümer, Stadträte und der Stadtverwaltung zur aktuellen städtebaulichen Situation aufgenommen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses wurden durch die Mitarbeiter der Stadtverwaltung durch den Ortsteil Meißen - Cölln geführt. Es wurden die Missstände und geplanten Maßnahmen erläutert. Im Ergebnis erfolgte eine Zonierung sowie die Ermittlung der Anfangswerte zum Stichtag 31.12.2018.

### 1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 
- Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (§155 (3) BauGB)
  - Wertermittlung für die Sanierungsumlegung (§153 (5) BauGB)
  - Übertragung von Grundstücken in das Treuhandvermögen (§160 (5) BauGB)

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

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

### 1.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB

Im BauGB – Zweites Kapitel – ist bestimmt:

#### **§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

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

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

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

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

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

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
  - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seine Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

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

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

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

### 1.3.2 Begriffsbestimmungen

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

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

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

Anfangswert

Endwert

sanierungsunbeeinflusster Wert

Neuordnungswert

Der **Anfangswert** nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung. Bei der Ermittlung des Anfangswertes ist zum Wertermittlungsstichtag der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Sanierung zugrunde zu legen. Der Anfangswert wird zu dem Stichtag ermittelt, zu dem nach Aufhebung der Sanierungssatzung, die sanierungsbedingte Werterhöhungsfeststellung erfolgt.

Der **Endwert** nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung, der sich nach der rechtlichen und tatsächlichen Durchführung der Sanierung ergibt.

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

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

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

Die Vorteile, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt werden, sollen den Grundstückseigentümern nicht ohne Gegenleistung zukommen. Der Gesetzgeber hat als Abschöpfungsmodell in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB (i. V. m. Abs. 2) eine Wertlösung gewählt. In Folge dessen haben die Grundstückseigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht (154 Abs. 1 BauGB).

Im Gegensatz dazu hat der Gesetzgeber zwischenzeitlich in § 154 Abs. 2a BauGB als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags eine Kostenlösung gewählt. Der Ausgleichsbetrag bestimmt sich hier alternativ nach dem (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB (Verkehrsanlagen).

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

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags ist wie folgt begründet:

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

Eine Ausgleichsbetragsregelung hat nur Sinn, wenn sie allgemein durchgeführt wird. Das wird besonders deutlich, wenn das Verhältnis des Sanierungsrechts zum Erschließungsbeitragsrecht betrachtet wird. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Beiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden. Solche Anlagen sind insbesondere die öffentlichen, Straßen, Wege und Plätze. Die Erhebung der diesbezüglichen Erschließungsbeiträge für die erst-



malige Herstellung ist ebenso ausgeschlossen, wie die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen.

### 1.3.4 Stichtage

#### 1.3.4.1 Qualitätsstichtag

Für die Bemessung der Ausgleichsbeträge ist die Differenz aus dem Anfangs- und dem Endwert des Bodens zu bilden. Für den Anfangswert ist dabei der Stichtag vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen maßgebend, das heißt, der Zeitpunkt, vor dem eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. In der Regel wird dieser Stichtag chronologisch vor der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen liegen, damit die Tatbestandsmerkmale des Anfangswertes nach § 154 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

Die Sanierungsmaßnahme „Meißen-Cölln“ wurde mit dem Beschluss vom 28.01.2001 bzgl. der vorbereitenden Untersuchungen 2008 eingeleitet. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen definierten Sanierungszielen, der Maßnahmeplan und das Neuordnungskonzept wurde durch den Stadtrat angenommen.

Die Bekanntgabe über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Meißen-Cölln“ erfolgte am 04.12.2008.

**Für den sanierungsunbeeinflussten Zustand sind somit zwei Stichtag für die Anfangswertqualität jeweils vor der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zu bestimmen:**

#### **Qualitätsstichtag für den Anfangswert Sanierungsgebiet: 31.12.2000**

Für die Qualitätsbestimmung, die dem Endwert zugrunde gelegt wird, ist die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes maßgeblich, wie sie sich voraussichtlich zum Abschluss der Sanierung darstellt:

#### **Qualitätsstichtag für den Endwert: 31.12.2020**

### 1.3.4.2 Konjunkturstichtag

Damit konjunkturelle Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse dem Grundstückseigentümer zufallen (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB), ist der End- bzw. Anfangswert auf einen einheitlichen Konjunkturstichtag zu beziehen. Für die Wertermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bei Abschluss der Sanierung zu Grunde zu legen.

#### Wertermittlungsstichtag sanierungsbedingte Wertsteigerung: 31.12.2018

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

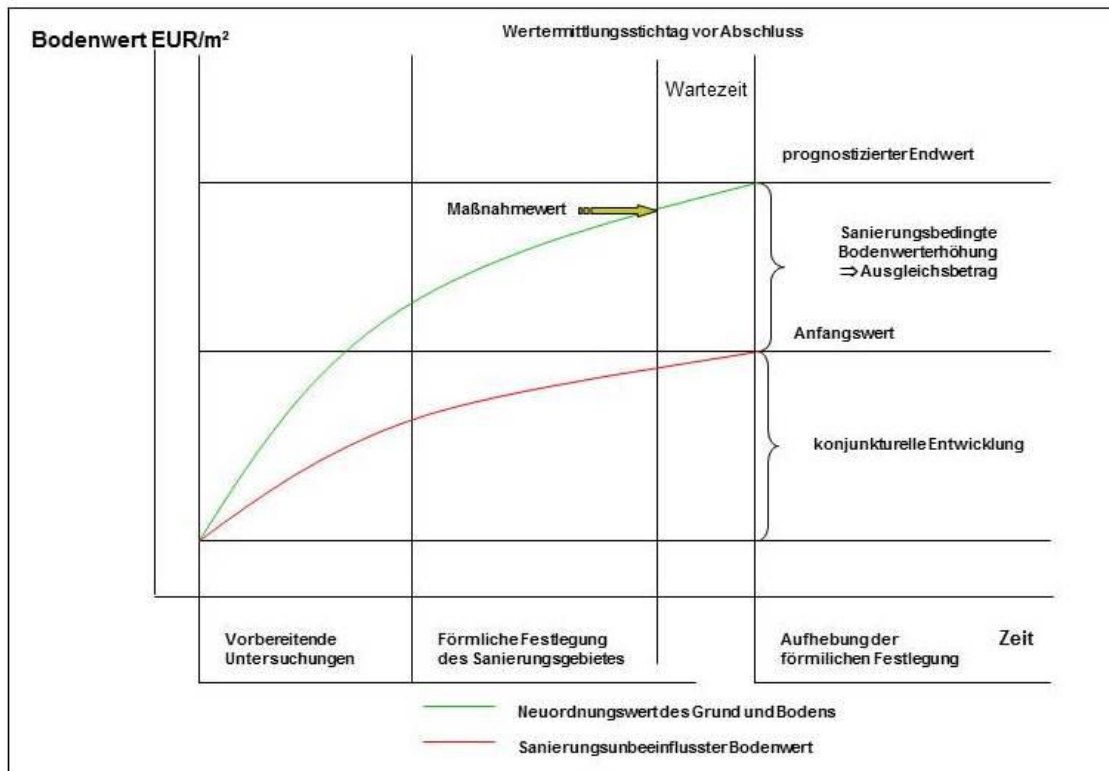


Abb. 1: Ausgleichsbetragsermittlung bei konjunktureller Steigerung des Bodenwertes

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

Dies gilt auch für das zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen geltende Planungsrecht.

### 1.3.5 Bewertung der Grundstücke entsprechend ImmoWertV

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

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

### 1.3.6 Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften

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

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können bewirkt sein

- durch **gebietsbezogene** Maßnahmen, die zu einer allgemeinen Verbesserung der Lebensqualität und Aufwertung des Gebietes führen (Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, Umleitung von Durchgangsverkehr, Modernisierung/Instandsetzung der Bausubstanz etc.)
- durch **nachbarschaftsbezogene** Maßnahmen, die sich unmittelbar auf die Qualität des einzelnen Grundstücks auswirken (Entflechtung von Gemengelage, teilgebietsbezogene Entkernungen, grundstücksübergreifende Begrünung etc.),

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

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

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

## **2 Beschreibung des Sanierungsgebietes**

### **2.1 Zonierung**

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

---

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

Als lagetypische wertbildende Umstände kommen insbesondere

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

in Betracht.

## 2.2 Beschreibung der Wertzonen im SG „Meißen-Cölln“

Im Folgenden werden die Wertzonen zu Beginn der städtebaulichen Sanierung im Jahr 2008 in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben. Es handelt sich dabei um eine Kurzcharakteristik der einzelnen Quartiere im Sanierungsgebiet, die sich vorrangig aus den Vorbereitenden Untersuchungen der STEG sowie der Kurzcharakteristik der Zonen durch die Stadtverwaltung Meißen ergeben. Für eine detaillierte Beschreibung der städtebaulichen Missstände und die daraus resultierenden Maßnahmen wird auf die Vorbereitenden Untersuchungen und das Neuordnungskonzept bzw. dessen Fortschreibungen verwiesen. Die Abgrenzung der Wertzonen ist in der Karte in Anlage 1 farblich dargestellt.

### 2.2.1 *Beschreibung der Wertzone 1*

Die Wertzone 1 bildet an der Bahnlinie die nördliche Begrenzung des Sanierungsgebietes. Die südliche Angrenzung der Wertzone 1 verläuft entlang der Brauhausstraße. Die Wertzone ist geprägt durch den Gebäudekomplex (einschl. Parkplatz) des Landratsamtes Meißen, die Gebäude der Bittelia-Fabrik und des ehemaligen Elektrowerkes.

#### 2.2.1.1 *Zustandsbeschreibung im Jahr 2008*

Die Wertzone 1 ist ein ehemals industriell geprägter Stadtteil mit freigelegten und stark versiegelten Industriebrachflächen (Schwerter Brauerei), einem ruinösen Industriegebäude (ELT-Werk) mit einem heterogen strukturierten städtebaulichen Raum geringer Wertigkeit. Das Busbahnhofgelände ist desolat mit erheblichen Gestaltungsmängeln im Grundstücksbereich. Im Bereich der ruinösen Industriebrachen besteht Altlastenverdacht. Auf dem ehemaligen Busbahnhof befindet sich ein provisorischer Parkplatz.

In dieser Wertzone besteht städtebaulich folgender erheblicher Handlungsbedarf:

- Wiederherstellung der gewachsenen Bebauungsstruktur
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, des Stadtbildes und der Infrastruktur
- Brachflächen einer Nutzung zuführen
- Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Freiräume
- Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen (Neubau Landratsamt)

#### 2.2.1.2 *Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

In der Zone wurde durch den Neubau des Landratsamtes ein Teil der industriellen Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Im Bereich der Bittelia – Bebauung erfolgte eine Teilsanierung der Gebäude. Es sind jedoch weitere ungenutzte freigelegte Brachflächen vorhanden. Die Stellplatzsituation ist im Bereich des Ärztehauses noch nicht zufriedenstellend. Im Bereich des Landratsamtes erfolgte eine Begrünung durch neu angelegte Beete, ansonsten gibt es keine strukturierte Grünflächengestaltung.

In der Zone besteht weiterhin erheblicher Handlungsbedarf.

### 2.2.2 Beschreibung der Wertzone 2

Die Wertzone 2 zieht sich von der nördlichen Sanierungsgebietsgrenze an der Großenhainer Straße weiter entlang der Brauhausstraße (südlicher Bereich) bis zu Fabrikstraße.

#### 2.2.2.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008

Die Wertzone 2 ist ein überwiegend gründerzeitlich geprägtes Mischgebiet mit leerstehenden Gewerbebrachen. Neben der offenen Bauweise ist die Zone durch folgende Baudenkmäler geprägt:

- Bahnhof
- Hamburger Hof (leerstehend)
- ehemaliges Landkrankenhaus (leerstehend)

Entlang der Brauhausstraße befinden sich Gebäude in offener Bauweise, welche mehrheitlich unsaniert sind. Die Zone ist durch Verkehrsimmissionen entlang der Großenhainer Straße und der Dresdner Straße erheblich belastet, im stark versiegelten Straßenraum fehlt eine Begrünung sowie ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr. Der Einzelhandel ist qualitativ und quantitativ unterentwickelt.

In dieser Wertzone besteht städtebaulich folgender erheblicher Handlungsbedarf:

- Wiederherstellung einer gewachsenen Bebauungsstruktur
- Gebäudesanierungen und Beseitigung von Brachflächen
- Sanierung sozialer Einrichtungen
- Sanierung des Bahnhofes
- funktionsgerechte bauliche Verbesserung der Verkehrsflächen (auch für Radfahrer und Fußgänger)

#### 2.2.2.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017

Das Erscheinungsbild ist durch Gebäudesanierungen aufgewertet, allerdings bestehen weiterhin Brachen (Landkrankenhaus, Hamburger Hof und Lutherstr. 3). Die Bahnhofsvorplatzgestaltung ist unbefriedigend. Es fehlt eine Neugestaltung und Verbesserung der Rad-, Gehweg- und Stellplatzsituation. Die äußere Hülle des Bahnhofsgebäudes wurde instandgesetzt. Der Fahrbahnbelag auf der Dresdner Straße und der Brauhausstraße wurde erneuert. Zusätzliches Stadtgrün wurde durch Beete am Ärztehaus (Brauhausstraße 9) geschaffen, sonst ist keine zufriedenstellende Durchgrünung vorhanden.

In der Zone besteht weiterhin erheblicher Handlungsbedarf.

### 2.2.3 Beschreibung der Wertzone 3

Die Zone 3 bildet die zentrale Zone im Sanierungsgebiet von Meißen-Cölln und erstreckt sich von der südlichen Verfahrensgrenze bis zur Kurt-Hein-Straße im nördlichen Bereich. Westlich grenzt an diese Zone die Dresdner Straße und im östlichen Bereich stellt die Bebauung an der Cöllner

Straße die Abgrenzung dar. Diese Zone ist geprägt durch Gründerzeithäuser in geschlossener und offener Bauweise, sowie durch Reste einer dörflichen Bebauung um den Lutherplatz und die Dresdner Straße. Hervorzuheben ist eine dominante, unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz der Johannesschule, Johanneskirche und Urbanskirche.

#### *2.2.3.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008*

In dieser Wertzone herrscht eine überwiegend homogene, städtebaulich strukturierte Bebauung mittlerer Wertigkeit. Entlang der Kurt-Hein-Str. ist die starke Überbauung der Quartiere überwiegend desolat und von hohem Verkehrsaufkommen beeinflusst. Die Bausubstanz ist insbesondere auf der Kurt-Hein-Straße modernisierungsbedürftig, tlw. befinden sich noch alte Kohleheizungen in den Gebäuden. Die Grünflächen sind, sofern vorhanden, von geringer Aufenthaltsqualität. Straßen- und Gehwege sind instandsetzungsbedürftig. Radwege sind nicht vorhanden.

In dieser Wertzone besteht städtebaulich folgender erheblicher Handlungsbedarf:

- Gebäudesanierungen und Wohnumfeldverbesserung und Aufwertung der Hofbereiche
- gestalterische Aufwertung der öffentlichen Freiräume
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Aufwertung und Vernetzung der vorhandenen Grünanlagen
- Intensive Durchgrünung privater Freiflächen

#### *2.2.3.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

Durch Gebäudesanierungen konnte das Ortsbild überwiegend aufgewertet werden. Die Heizsysteme wurden dadurch überwiegend auf umweltschonendere Energieträger umgerüstet

Die Verkehrsbelastung besteht weiterhin, allerdings erfolgte eine Aufwertung im Bereich der Zaschendorfer Straße, Lutherplatz, Loosestraße durch Fahrbahnerneuerung und Anpflanzung von Bäumen, einem geschaffenen Kreisverkehr (Moritzburger Platz) und eine Spielplatzgestaltung am Lutherplatz.

Öffentliche Einrichtungen wurden saniert (Grundschule mit Hort, Johannesgrundschule und KiTa). Die Kirchen sowie tlw. die Außenanlagen der öffentlichen Gebäude sind weiterhin sanierungsbedürftig.

Die Zone erfuhr durch die Maßnahmen eine deutliche Aufwertung an der Zaschendorfer Straße bis zum Lutherplatz und am Grundschulstandort. In den übrigen Bereichen dieser Zone besteht weiterhin Handlungsbedarf.

#### *2.2.4 Beschreibung der Wertzone 4*

Die Wertzone 4 beginnt an der westlichen Straßenseite der Dresdner Straße und der Bahnhofstraße und bildet die westliche Verfahrensgebietsgrenze entlang des Leinpfades am Elbufer. Die hete-



rogen strukturierte Zone ist im nördlichen Bereich in Bahnhofsnähe durch eine gründerzeitliche Geschäftsbebauung geprägt und geht stadtauswärts in eine offene Bebauung mit dörflichen Charakter über.

#### *2.2.4.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008*

Das Erscheinungsbild ist vorwiegend ungepflegt, dominante Gebäude wie das Rittergut Cölln und das ehemalige Parkrestaurant Aktivist stehen leer. Diese Zone liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Elbe und ist dadurch hochwassergefährdet. Die großzügig zusammenhängenden Grünflächen gehen in den Landschaftsraum der Elbe über. Die Zone wird durch den Verkehrslärm der Deutschen Bahn negativ beeinträchtigt.

In dieser Wertzone besteht städtebaulich folgender erheblicher Handlungsbedarf:

- Erhaltung und Rekonstruktion der gewachsenen Baustruktur (insbesondere an der Bahnhofstraße)
- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen (ehemaliger Spielplatz am Standort Beachbar und Freilichtbühne)
- Sanierung der KiTa und des Kulturhauses „Aktivist“ sowie des ehemaligen Rittergutes „Cöllner Schlößchen“

#### *2.2.4.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

Das Ortsbild konnte durch die Sanierung der Gebäude entlang der Dresdner Straße verbessert werden. Weitere Sanierungen (an der Bahnhofstraße sowie dem Schlößchen Cölln) werden angestrebt.

Durch Ersatzpflanzungen und Neugestaltung der Anlagen konnten die öffentlichen Freiflächen im Bereich des Beachvolleyballplatzes und der ehemaligen Freiluftbühne (Skaterbahn) bereits aufgewertet werden. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Freizeitbereich sind geplant.

Durch Maßnahmen der Deutschen Bahn konnte der Lärm etwas gemildert werden.

An der Bahnhofstraße und am Schlößchen Cölln besteht weiterhin Leerstand und damit Handlungsbedarf, ansonsten sind die Ziele der städtebaulichen Sanierung in dieser Zone weitestgehend erreicht.

#### *2.2.5 Beschreibung der Wertzone 5*

Die Wertzone 5 ist eine kleine Zone an der Fabrikstraße/Ecke Brauhausstraße.

### *2.2.5.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008*

In dieser Zone befinden sich leerstehende Wohnhäuser und eine gewerbliche Nebennutzung (Lager). Neben der minderwertigen Nutzung (Gewerbebrache) ist die Zone geprägt von stark versiegelten Freiflächen ohne Aufenthaltsqualität.

In dieser Wertzone besteht städtebaulich folgender Handlungsbedarf:

- Wiederherstellung einer Bebauungsstruktur durch Abriss und Neubau für Nahversorger und Parkplatz einschl. Begrünung der Freiflächen

### *2.2.5.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

Die Zone wurde weitestgehend von der Altbebauung freigelegt. Es entstand ein Supermarkt - Neubau mit Parkplatz. Die Begrünung des Parkplatzes steht weiterhin als Sanierungsziel offen.

## *2.2.6 Beschreibung der Wertzone 6*

Die Zone 6 wird durch das Tankstellengrundstück an der Kurt-Hein-Straße gebildet.

### *2.2.6.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008*

Auf dem Grundstück befindet sich eine Tankstelle. Das Grundstück ist deshalb als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Aus städtebaulicher Sicht besteht für diese Zone kein Handlungsbedarf.

### *2.2.6.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

Die Zone ist aus städtebaulicher Sicht unverändert geblieben.

## *2.2.7 Beschreibung der Wertzone 7*

In dieser Zone befindet sich die ehemalige Zuckerwarenfabrik „Elbdom“. Die Gebäude sind einsturzfähig, der ehemalige Park ist verwildert.

### *2.2.7.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008*

Das Quartier ist eine vollständig leerstehende Industriebrache mit überaltertem Baumbestand und Altlastenverdacht. Vorrangiges Sanierungsziel ist der Abriss und Wiedernutzbarmachung der Brachflächen. Die vorhandenen Grünanlagen sollen vernetzt werden zu einer „Grünen Achse“.

### *2.2.7.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

Die freigelegte Fläche wurde auf der Basis eines Bebauungsplanes mit einem Supermarkt einschl. Parkplatz neu bebaut. Der Park wurde bis auf rudimentäres Großgrün beräumt, eine „Grüne Achse“ konnte jedoch nicht geschaffen werden.

### *2.2.7.3 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

Das Ortsbild konnte durch die Sanierung der Gebäude entlang der Dresdner Straße verbessert werden. Weitere Sanierungen (an der Bahnhofstraße sowie dem Schlößchen Cölln) werden angestrebt.

Durch Ersatzpflanzungen und Neugestaltung der Anlagen konnten die öffentlichen Freiflächen im Bereich des Beachvolleyballplatzes und der Freiluftbühne (Skaterbahn) aufgewertet werden. Durch Maßnahmen der Deutschen Bahn konnte der Lärm etwas gemildert werden.

An der Bahnhofstraße und am Schlößchen Cölln besteht weiterhin Leerstand und damit Handlungsbedarf, ansonsten sind die Ziele der städtebaulichen Sanierung in dieser Zone weitestgehend erreicht.

### *2.2.8 Beschreibung der Wertzone 5*

Die Wertzone 5 ist eine kleine Zone an der Fabrikstraße/Ecke Brauhausstraße.

#### *2.2.8.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008*

In dieser Zone befinden sich leerstehende Wohnhäuser und eine gewerbliche Nebennutzung (Lager). Neben der minderwertigen Nutzung (Gewerbebrache) ist die Zone geprägt von stark versiegelten Freiflächen ohne Aufenthaltsqualität.

In dieser Wertzone besteht städtebaulich folgender Handlungsbedarf:

- Wiederherstellung einer Bebauungsstruktur durch Abriss und Neubau für Nahversorger und Parkplatz einschl. Begrünung der Freiflächen

#### *2.2.8.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

Die Zone wurde weitestgehend von der Altbebauung freigelegt. Es entstand ein Supermarkt - Neubau mit Parkplatz. Die Begrünung des Parkplatzes steht weiterhin als Sanierungsziel offen.

### *2.2.9 Beschreibung der Wertzone 6*

Die Zone 6 wird durch das Tankstellengrundstück an der Kurt-Hein-Straße gebildet.

#### *2.2.9.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008*

Auf dem Grundstück befindet sich eine Tankstelle. Das Grundstück ist deshalb als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Aus städtebaulicher Sicht besteht für diese Zone kein Handlungsbedarf.

#### *2.2.9.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017*

Die Zone ist aus städtebaulicher Sicht unverändert geblieben.

### 2.2.10 Beschreibung der Wertzone 7

In dieser Zone befindet sich die ehemalige Zuckerwarenfabrik „Elbdom“. Die Gebäude sind einsturzgefährdet, der ehemalige Park ist verwildert.

#### 2.2.10.1 Zustandsbeschreibung im Jahr 2008

Das Quartier ist eine vollständig leerstehende Industriebrache mit überaltertem Baumbestand und Altlastenverdacht. Vorrangiges Sanierungsziel ist der Abriss und Wiedernutzbarmachung der Brachflächen. Die vorhandenen Grünanlagen sollen vernetzt werden zu einer „Grünen Achse“.

#### 2.2.10.2 Zustandsbeschreibung im Jahr 2017

Die freigelegte Fläche wurde von ggf. vorhandenen Altlasten befreit und mit einem Supermarkt einschl. Parkplatz neu bebaut. Der Park wurde bis auf rudimentäres Großgrün beräumt, eine „Grüne Achse“ konnte jedoch nicht geschaffen werden.

## 3 Angewendete Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung erfolgt in zwei Teilschritten

- 1) Feststellung der sanierungsunbeeinflussten zonalen Bodenwerte (Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2018 mit Hilfe des Lagewertverfahrens
- 2) Feststellung der zonalen sanierungsbedingten Wertsteigerung mit Hilfe einer Zielbaumethode, der Struktur-Wert-Analyse

### 3.1 Ableitung des Anfangswertes

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) zum Stichtag 31.12.2018 wird aus den zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerten/Vergleichspreisen im Landkreis Meißen abgeleitet. Der Wert des Bodens ist abhängig vom Entwicklungszustand, der Lage, von seiner zulässigen baurechtlichen Nutzung, seiner tatsächlich möglichen Nutzung und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Nutzung sowie der allgemeinen Nachfrage.

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

#### 3.1.1 Das Lagewertmodell

Das Lagewertmodell von Jeschke untergliedert sich wie folgt in vier einzelne Teilbereiche:

1. Bildung von Vergleichszonen
2. Bestimmung relativer Lagewerte für die Vergleichszonen,

3. Kalibrierung des Lagewertmodells anhand von Vergleichspreisen und
4. Ableitung des Anfangswertes für die Leitzone.

Im ersten Schritt ist zu klären, inwieweit Bodenrichtwertzonen in Meißen vorliegen, die in ihren wesentlichen Hauptmerkmalen (Nutzung und Lage) mit der Leitzone vergleichbar sind.

Die nächste Phase beinhaltet die Bestimmung von Lagewerten für die einzelnen Vergleichszonen. Diese sind mittels der speziellen Marktkenntnis und Erfahrung der Gutachter in Relation zur Leitzone zu ermitteln (freie Schätzung von relativen Lagewerten durch intersubjektiven Wertvergleich). Derartige freie Schätzungen sind dabei nur dann verwertbar, wenn sie nachvollziehbar sind, d. h. dass das ausgeübte Ermessen und dessen Resultate dargestellt werden.

Zur Lagewertbestimmung wird auf die Zielbaummethode zurückgegriffen. Hierfür wird ein von Frau Jeschke für den Landkreis Meißen entwickelter Zielbaum zur Erfassung der Lagekriterien mit entsprechender Gewichtung verwendet. Die Einschätzung der Lagekriterien erfolgt anhand einer definierten Lagewertskala im Vergleich zur Bezugszone. Zur Objektivierung der freien Schätzungen wird die Benotung der Lagekriterien einer Vergleichsrichtwertzone von mehreren Gutachtern vorgenommen und anschließend zusammengefasst (Durchführung einer Expertenbefragung). Das Ergebnis dieses Teilschrittes ist ein relativer Lagewert für jede Vergleichsrichtwertzone.

Der dritte Teilbereich besteht in der Kalibrierung des Lagewertmodells. Hierfür finden die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung Verwendung. Dabei ist die Vergleichbarkeit der Kaufpreise bzw. die daraus ermittelten Bodenrichtwerte hinsichtlich Qualität<sup>1</sup> und Konjunktur zu gewährleisten, d. h. die Kaufpreise sind vorab zu normieren.

Mit Hilfe der bestimmten Modellparameter aus Teilabschnitt 3 wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) in der Leitzone im Sanierungsgebiet abgeleitet.

Die freien Schätzungen zur Ermittlung der relativen Lagewerte im Lagewertverfahren werden mit Hilfe eines Zielbaumes durchgeführt. Der Zielbaum setzt sich zusammen aus den *Zielbaumkriterien* und deren *Gewichtung*.

Zur Ermittlung der Kriterien des Zielbaumes werden wertrelevante Faktoren erfasst, die die Lage sowohl positiv als auch negativ beschreiben. Da jedem Zielbaumkriterium eine andere Bedeutung beigemessen wird, sind die Kriterien der Ober- und Untergruppen zu gewichten.

Zur Beurteilung des jeweiligen Zielbaumkriteriums (Untergruppen) wird eine Lagewertskala in 1er Schritten mit einem Wertebereich von -5 bis 5 definiert (Abbildung 2). Eine Benotung von - 5 steht für eine schlechte und 5 für eine gute Erfüllung des jeweiligen Kriteriums. Der Wert 0 ist bei durchschnittlicher Ausstattung zu vergeben, während die übrigen Werte der Zwischenbepunktung dienen.

---

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

Die berechneten Gesamtnoten führen unter Anwendung der Gewichtung der Zielbaumkriterien zu einem relativen Lagewert = sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert = Anfangswert der jeweiligen Leitzone.

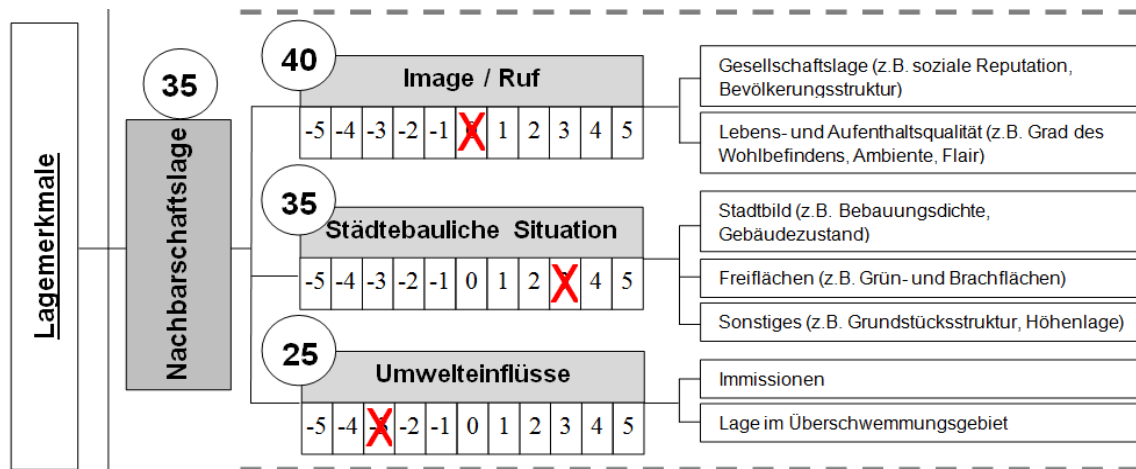


Abb.2: Beispiel einer Lageeinschätzung

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

### 3.1.2 Richtwertgrundstück

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

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

zu den erforderlichen Daten gehören die Untersuchungen der

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

### 3.2 Ableitung der sanierungsbedingten Wertsteigerung

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

- Bodenpreisanstieg durch Mietanstieg (Mietpreisniveau 1992 war in den neuen Ländern noch nicht stabil),
- Methode nach Dr. Hagedorn (Bestimmung der Standort-, Grundstücks- und Gebäudequalität mit Ableitung von Eckwerten aus einer Analyse bebauter Vergleichsgrundstücke),
- Marktwertverfahren nach Petersen (Steigerung der Mietertragsmöglichkeiten mit freier Endabschätzung),
- Modell „Niedersachsen“ (indirektes Vergleichsverfahren, zahlreich angewandt, das auch inzwischen gerichtlich bestätigt worden ist),
- Neuwieder Modell,
- Mietsäulenverfahren,
- Zielbaumverfahren,
- eigene Entwicklungen des Sachverständigen bei Bedarf in Sonderfällen.

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

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

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

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

In der Rechtsprechung des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 B 71.04) ist geklärt, dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden ist, wenn ausreichende Daten zur Ver-

fügung stehen. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden. Zulässig ist jede Methode, welche die Bodenwerterhöhung nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt.

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

Folgende Schwerpunkte wurden dazu aus der jüngeren Rechtsprechung zusammengefasst:

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

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

Mit dem Zielbaumverfahren werden

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

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

Es wird insbesondere untersucht:

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



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

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

### *3.2.1 Beschreibung der Zielbaumethode*

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

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

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

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

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

- Modernisierungsmaßnahmen
- Abriss der nicht mehr erhaltungsfähigen Bausubstanz
- Neubebauung an geeigneten Standorten
- Auslagerung der störenden Nutzung
- Gestalterische Maßnahmen
- Neugestaltung der Straßenräume mit dem Ziel der Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie der Aufwertung des historischen Stadtkernes / Dorfkernes
- Neugestaltung von Fußwegeverbindungen
- Neugestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen
- Neugestaltung der Teich- und Uferbereiche mit dem Ziel der Verbesserung der Freiraumfunktion und der Naherholungsbedingungen
- Neugestaltung und Aufwertung der Vorgärten
- Erhalt und Schutz der ortstypischen Einzelbäume
- Freihaltung der rückwärtigen Bereiche

qualitativ eingeschätzt.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung scheint es am sichersten, die Anfangs- und Endwerte unabhängig voneinander aus Vergleichspreisen oder besonderen Bodenrichtwerten zu ermitteln.

Wenn allerdings geeignetes Vergleichsmaterial fehlt, ist eine Bewertung beider Werte in gegenseitiger Abhängigkeit möglich und zulässig. Bei einer solchen Vorgehensweise wird versucht, eine gedankliche und rechnerische Klammer für das Verhältnis Anfangs- und Endwert zu finden. So wird im vorliegenden Gutachten wegen fehlender sanierungsbeeinflusster Kaufpreise der Endwert auf der Grundlage des Anfangswertes unter Quantifizierung einzelner, durch die Sanierung bewirkter Qualitätssteigerungen ermittelt.

### 3.2.2 Veränderlicher Lagewertanteil

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

Was kann durch die Sanierung beeinflusst werden?

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

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

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

### 3.2.3 Zustandsgruppen

Der Einzelnachweis erfolgt durch die Unterteilung der Zustandsanalyse in Zustandsgruppen. Die Zustandsgruppen werden wiederum in Zustandsmerkmale untergliedert.

Ausgehend vom Neuordnungskonzept - städtebaulichen Rahmenplan, welcher durch die Verantwortlichen bei der Stadtverwaltung Meißen und den Sanierungsbeauftragten jährlich überprüft, fortgeschrieben bzw. überarbeitet wurde, haben sich zwischen und innerhalb der Zustandsgruppen Schwerpunkte gebildet, deren Bedeutung für die städtebauliche Sanierung und die Auswirkungen auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in dem Zielbaumverfahren gewichtet eingeschätzt wird.

<sup>2</sup> Quelle: Grundstückswertermittlung Dr. Sattler 2017

Für das Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ wurden den Zustandsgruppen folgende Wichtungen zugeordnet:

- städtebauliche Eigenschaften 0,35
- ökologische Eigenschaften 0,30
- infrastrukturelle Eigenschaften 0,35

Innerhalb der Zustandsgruppen erfolgt eine detaillierte Aufzeichnung der Zustandsmerkmale zur Dokumentation des Zustandes der jeweiligen Zone vor der Sanierung und am Ende der Sanierung. Diese Zustandsanalyse erfolgt durch alle Mitglieder des zeitweiligen Sachverständigenausschusses um möglichst objektive Einschätzungen zu treffen.

Diese Verfahrensweise sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsbeschreibung für die jeweilige Zone der Wertermittlung zugrunde gelegt worden ist.

#### 3.2.4 Zustandsanalyse

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

Durch die Mitglieder des Sachverständigenausschusses wird nach Untersuchung und differenzierter Einschätzung der einzelnen Zonen festgestellt, dass hinsichtlich der städtebaulichen Missstände und der sich daraus ergebenden Maßnahmen keine wertmäßigen Unterschiede in den Wertzonen ergeben. Der sanierungsbedingte Wertsteigerungsfaktor wird deshalb für das gesamte Sanierungsgebiet abgeleitet. Die sanierungsbedingte Wertsteigerung in Euro/m<sup>2</sup> wird danach entsprechend dem Bodenwertniveau für jede einzelne Zone ausgewiesen.

Beurteilungskatalog für die Zustandsanalyse

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung					
Sanierungsgebiet: „ „					
Eigenschaften Anfangswert					Eigenschaften Endwert
Kategorie	5	4	3	2	1
<b>Städtebauliche Eigenschaften</b>	<b>1,0 bis 0,8</b>	<b>0,8 bis 0,6</b>	<b>0,6 bis 0,4</b>	<b>0,4 bis 0,2</b>	<b>0,2 bis 0,0</b>
<b>Ortsbild</b> (gebietsbezogen und teilgebietsbezogen)	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur vorhanden	städttebaulich geordnete Struktur mit	städttebaulich geordnete, repräsentative Urbanität mit
	sehr inhomogene Bebauungsstruktur und	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur und	tlw. städtebauliche Bruchstellen (größere Baulücken [kein Außenbereich im Innenbereich])	homogene, intakte Bebauungsstruktur	sehr homogene Bebauungsstruktur
	überwiegend unter- und unverträgliche genutzte Flächen	vielfach sanierungsunverträgliche Nutzung	teilweise keine sanierungsverträgliche Nutzung	kaum sanierungsunverträgliche bzw. sanierungsverträgliche Nutzung	Sanierungsverträgliche Nutzung
<b>Bauliche Nutzbarkeit</b> (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Ruinen, Provisorien, Leerstände, Fehlnutzungen (Parks, Lagerflächen), Brachen; Freilegung zwingend erforderlich	vorwiegend Altbauten mit sehr viel Nebengebäuden auch Fehlnutzungen; Abbruch teilweise erforderlich	alte und neuere Gebäude vorhanden	gute Alt- und Neubauten, wenig Nebengebäude; kein Abbruch erforderlich (Besonderheiten von Dreiseithöfen beachten)	repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude (Besonderheiten von Dreiseithöfen beachten)
	viele Kleingrundstücke, meist ungünstige Zuschnitt	sehr unterschiedliche Größen, teilweise ungünstiger Zuschnitt (unregelmäßig oder handtuchform)	verschiedene Grundstücksgrößen, Zuschnitt nicht optimal; funktionsgerechte und -mäßige Verdichtungsansätze	gut nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größe; zum Teil funktionsgerecht und -mäßige Verdichtung	Regelmäßig geschnittene, sehr gut nutzbare Grundstücke; überwiegend funktionsgerechte und -gemäße Verdichtung
<b>Zustand, Modernisierungsbedarf (Modernisierungsauswirkungen)</b> (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	grundlegender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
<b>Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (Nutzungskonflikte)</b> (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Sich gegenseitig störende, z.T. untypische Nutzungen (Parkplätze, Gebrauchtwagenhandel, Imbissbuden)	Einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe	gebietstypisch hinzunehmende oder geringe Nutzungskonflikte (Kinderlärm, Gaststätten)	Ohne Nutzungskonflikte	sich gegenseitig ergänzende und fördernde Nutzungen und Einrichtungen
<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> (teilgebietsbezogen)	umfassende Bodenordnung (Erschließungsumlegung)	umfangreiche Bodenordnung ohne Änderung der Erschließung	mittlerer Bodenordnungsumfang (z.B. grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung)	geringer Umfang an bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Grenzregelung)	keine Bodenordnung

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung



<b>Sanierungsgebiet: „ „</b>					
<b>Eigenschaften Anfangswert</b>	⇒ ⇒				<b>Eigenschaften Endwert</b>
<b>Kategorie</b>	<b>5 1,0 bis 0,8</b>	<b>4 0,8 bis 0,6</b>	<b>3 0,6 bis 0,4</b>	<b>2 0,4 bis 0,2</b>	<b>1 0,2 bis 0,0</b>
<b>Infrastrukturelle Eigenschaften</b>					
<b>Öffentliche und Soziale Infrastruktur</b> (gebietsbezogen und teilgebietsbezogen)	erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen;	mittlere Versorgung mit Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen,	gute bedarfsgerechte Versorgung mit Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen;	optimale Versorgung mit Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf
<b>Technische Infrastruktur</b> (gebietsbezogen bis grundstücksbezogen)	Versorgung nicht gesichert; umfassende Umverlegung technischer Einrichtungen	hoher Umfang von notwendigen Umverlegungen technischer Einrichtungen	mittlerer Umfang von notwendigen Umverlegungen technischer Einrichtungen	geringer Umfang von Umverlegungen technischer Einrichtungen	keine Umverlegung von technischen Einrichtungen
<b>Verkehr</b> (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	unzumutbare Straßenraumgestaltung: - sehr starker Durchgangsverkehr, - ungeordnete Stellplatzflächen im Gebietsinnenbereich, - starkes Defizit an Stellplatzflächen im Straßenraum, - ÖPNV ungünstig	unzureichende Straßenraumgestaltung: - keine verkehrsberuhigten Bereiche, - teilweise Durchgangsverkehr, - Stellplatzflächen begrenzt vorhanden, - ÖPNV in zumutbarer Entfernung	geringe Straßenraumgestaltung: - punktuelle Verkehrsberuhigung vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen, - Stellplatzflächen begrenzt vorhanden, - ÖPNV in der Nähe	überwiegende Straßenraumgestaltung: - überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, - Tempo 30 Zonen, - Stellplatzflächen teilweise vorhanden, - ÖPNV in der Nähe	umfassende Straßenraumgestaltung: - überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche, - Tempo 30 Zonen, - Stellplatzflächen für alle Anlieger vorhanden, - ÖPNV günstig
<b>Branchenbesatz</b> (gebietsbezogen)	unzeitgemäße und desolate Dienstleistungsflächen	unzureichendes Angebot an zeitgemäßen Dienstleistungsflächen	mittlere Angebot an Dienstleistungsflächen	gutes Angebot an Dienstleistungsflächen guten Standards	reichhaltiges Angebot an Dienstleistungsflächen sehr guten Standards
	Keine Gewerbeflächen	unzureichendes Angebot an Gewerbeflächen	mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer	gute Durchmischung	Gute Durchmischung mit nicht störenden Gewerbe und Handwerksbetrieben

Die Zustandseinstufung erfolgt durch jedes Mitglied des Gutachterausschusses getrennt aufgrund des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen und dem Neuordnungskonzept, der persönlichen Kenntnis des Sanierungsgebietes, der Zuarbeitung und Einschätzung der Stadtverwaltung sowie einer stichtagsnahen Ortsbegehung.

Ausreißer bei der Beurteilung werden über die Bildung eines statistischen Mittelwertes ausgeschlossen.

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

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

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

Zone 1	Ermittlung des Bewertungsfaktors $Q_A$ vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2000)					Ermittlung des Bewertungsfaktors $Q_E$ nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2020)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	$B \times G$	Gewicht der Komplexe	$G \times (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	$B \times G$	Gewicht der Komplexe	$G \times (B \times G)$
<b>städtetypische Eigenschaften</b>										
Ortsbild (gb/tgb)	0,70	0,30	0,210			0,45	0,30	0,135		
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,73	0,30	0,220			0,45	0,30	0,135		
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,62	0,20	0,123			0,43	0,20	0,087		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,68	0,15	0,103			0,50	0,15	0,075		
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,661	0,35	0,2313		1,00	0,437	0,35	0,1528
<b>ökologische Eigenschaften</b>										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,40	0,30	0,120			0,40	0,30	0,120		
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,40	0,15	0,060			0,40	0,15	0,060		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, um- (tgb/gsb)	0,47	0,15	0,070			0,42	0,15	0,063		
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,50	0,20	0,100			0,50	0,20	0,100		
Altlasten (tgb)	0,50	0,20	0,100			0,40	0,20	0,080		
	Summe	1,00	0,450	0,30	0,1350		1,00	0,423	0,30	0,1268
<b>Infrastrukturelle Eigenschaften</b>										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090		
Technische Infrastruktur (tgb)	0,50	0,25	0,125			0,30	0,25	0,075		
Verkehr (tgb/gsb)	0,50	0,25	0,125			0,30	0,25	0,075		
Branchenbesatz (gb)	0,50	0,20	0,100			0,30	0,20	0,060		
	Summe	1,00	0,500	0,35	0,1750		1,00	0,300	0,35	0,1050
				Summe	1,00				1,00	0,3846
	gb = gebietsbezogen	tgb = teilgebietsbezogen	gsb = grundstücksbezogen							

Auf der Grundlage des aufgestellten Klassifikationsrahmens wird

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



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

Der Lageanteil am gesamten Bodenwert spaltet sich generell in einen unveränderlichen und einen veränderlichen Anteil auf.

Der unveränderliche Anteil ergibt sich allein aus der nicht veränderbaren ortsräumlichen Lage (z.B. Entfernung zum Ortszentrum). Er unterliegt nur konjunkturellen oder überörtlichen, nicht sanierungsbedingten Veränderungen. Der veränderliche Lageanteil trägt den umfeldbezogenen Maßnahmen Rechnung und wird durch die Sanierung i.d.R. verbessert.

Dies erfolgt zweckmäßigerweise in der Weise, dass zunächst konventionell

- der Endwert<sub>max</sub> ermittelt wird, der maximal durch die Sanierungsmaßnahmen (mit der höchsten Benotung) erreichbar ist, und
- der Anfangswert<sub>min</sub> ermittelt wird, der sich bei schlechtester Benotung ergibt.

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

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

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

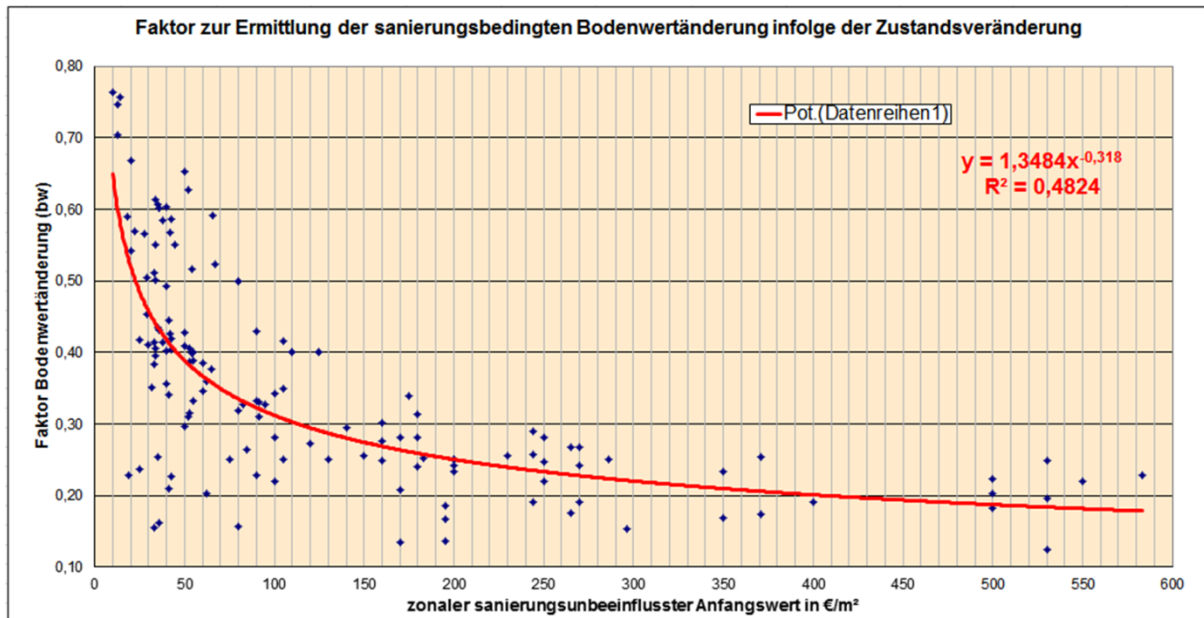


Abb. 4: Zusammenhang zwischen Bodenwert und sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung

Für den Landkreis Meißen, bzw. den Freistaat Sachsen liegen keine diesbezüglichen Untersuchungen vor. Hilfsweise wird deshalb auf eine von Dr. Sattler<sup>3</sup> aus dem Markt abgeleitete Funktion zurück gegriffen. Entsprechend aktueller Untersuchungen von Herrn Dr. Sattler in den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Thüringen und Sachsen wurde die aus diesen Marktuntersuchungen abgeleitete Funktion mit  $y = 1,3484x^{-0,318}$  ( $R^2 = 0,4824$ ) bestimmt. Demnach ergibt sich bei einem durchschnittlichen Bodenwert von rd. 87,00 EUR/m<sup>2</sup> im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ und ein Faktor für die Bodenwertsteigerung infolge sanierungsbedingter Zustandsänderung von 0,326.

<sup>3</sup> Quelle: Grundstückswertermittlung Dr. Sattler 2017

## 4 Wertermittlung im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“

### 4.1 Ermittlung des Anfangswertes

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

Dazu werden Vergleichsbodenrichtwertzonen herangezogen, welche mit dem zonalen Richtwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als Leitzone wird die Zone 3 ausgewählt, da deren Lagemerkmale mit den Vergleichszonen außerhalb des Sanierungsgebietes am besten vergleichbar sind. Dabei handelt es sich um die Schwerpunkte der Struktur des Gebietes und der Lagemerkmale des Grundstücks, die Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, der baurechtliche und tatsächlich nutzbare Zustand (die Entwicklungsstufe), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungszustand, der bauliche Zustand und die Ertragsverhältnisse, die Umwelteinflüsse und sonstige erkennbare wertrelevante Gegebenheiten.

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

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

Da aus dem Sanierungsgebiet keine geeigneten sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte vorliegen, wird der Anfangswert für die sog. Leitzone im Sanierungsgebiet aus Vergleichskaufpreisen/Bodenrichtwerten aus anderen vergleichbaren Gebieten in der Stadt Meißen (ohne städtebaulicher Sanierung) über ein Lagewertverfahren abgeleitet.

#### 4.1.1 Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“

Nach Untersuchung des Sanierungsgebietes wird das Richtwertgrundstück wie folgt definiert:

<b>Größe des Grundstückes</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Mischbaufläche</b>

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

#### 4.1.2 Ableitung des Anfangswertes aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichskaufpreisen

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

Für die Zonen 5, 6 und 7 erfolgte die erste Ableitung der Anfangswerte über Vergleichspreise für Einzelhandels- bzw. Tankstellengrundstücke im Landkreis Meißen. Diese Vergleichspreise wurden entsprechend der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt angepasst und der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

#### 4.2 Ableitung der Endwerte

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

Die aus der Umsetzung der Sanierungsziele vorgefundenen (bzw. noch bis 2020 geplanten) städtebaulichen Zustände bei Abschluss der Sanierung werden nach demselben Klassifikationsrahmen wie die Anfangswerte benotet.

Der Endwert wird durch das Verhältnis des Wertsteigerungsfaktors zu Beginn der Sanierung und dem Wertsteigerungsfaktor bei Abschluss der Sanierung aus dem Anfangswert der Zone ermittelt.

---

Endwert der Zone x = Anfangswert der Zone x • [(Q<sub>E</sub> der Zone x / Q<sub>A</sub> der Zone x) – 1]

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

Für den Bewertungsstichtag 31.12.2018 wird für die Ermittlung der Endwerte der Zustand des Gebietes zugrunde gelegt, wie er nach Durchführung aller Ordnungs- und Baumaßnahmen, das heißt, zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2020 erwartet wird.

***Allgemeiner Hinweis***

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

#### 4.3 Die sanierungsbedingte Wertsteigerung im SG „Meißen-Cölln“

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

Die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für baureifes Land im Sanierungsgebiet „Meißen-Cölln“ werden zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2018 mit

Zone	Anfangswert in €/m <sup>2</sup> absolut	Wertsteigerung in %	Wertsteigerung in €/m <sup>2</sup>	Endwert in €/m <sup>2</sup> absolut
1	79,98	6,21	4,97	84,95
2	81,01	7,04	5,70	86,71
3	90,47	7,79	7,05	97,52
4	95,22	3,23	3,08	98,30
5	79,83	7,04	5,62	85,45
6	100,00	7,04	7,04	107,04
7	79,83	7,79	6,22	86,05

ermittelt (siehe Anlage 2 und 3).

#### 4.4 Sanierungsbedingte Wertsteigerung für Gartenland

Für nicht bebaubare Flächen (Gartenland oder Grünlandflächen) im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Geltungsbereich des § 35 BauGB (Außenbereich) wird empfohlen, die sanierungsbedingte Wertsteigerung aus der für das Bauland in dieser Zone ermittelten prozentualen Wertsteigerung abzuleiten.

Inwiefern hausnahe Garten- und Grünlandflächen ebenfalls von den sanierungsbedingten Maßnahmen profitieren, ist schwer ermittelbar. Ausgehend vom Beurteilungskatalog kann eingeschätzt werden, dass die Bebauung auf den Grundstücken (da quasi nicht vorhanden) gar keinen Einfluss ausübt und die Struktur nur ein unwesentlicher Faktor für die Beurteilung darstellt. Die Nutzung und das Umfeld hingegen können durch die sanierungsbedingten Maßnahmen auch diese Flächen wertmäßig beeinflussen.

Für hausnahes Gartenland wird deshalb empfohlen, ausgehend vom Bodenrichtwert für Gartenland, die prozentuale Wertsteigerung des baureifen Landes in der jeweiligen Zone auf diese Flächen zu projizieren.

Der **Bodenrichtwert für Gartenland** beträgt zum Stichtag 31.12.2018 in Meißen **15,00 €/m<sup>2</sup>**.

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

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

**Frau Ehrlich**  
Dipl.-Ing. (FH)  
Gutachterin

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

Großenhain, den 25.11.2019

## **5 Anlagen**

**Anlage 1: Karte zur Zoneneinteilung**

**Anlage 2: Beurteilung der Zonen im Erweiterungsgebiet mit Benotung**

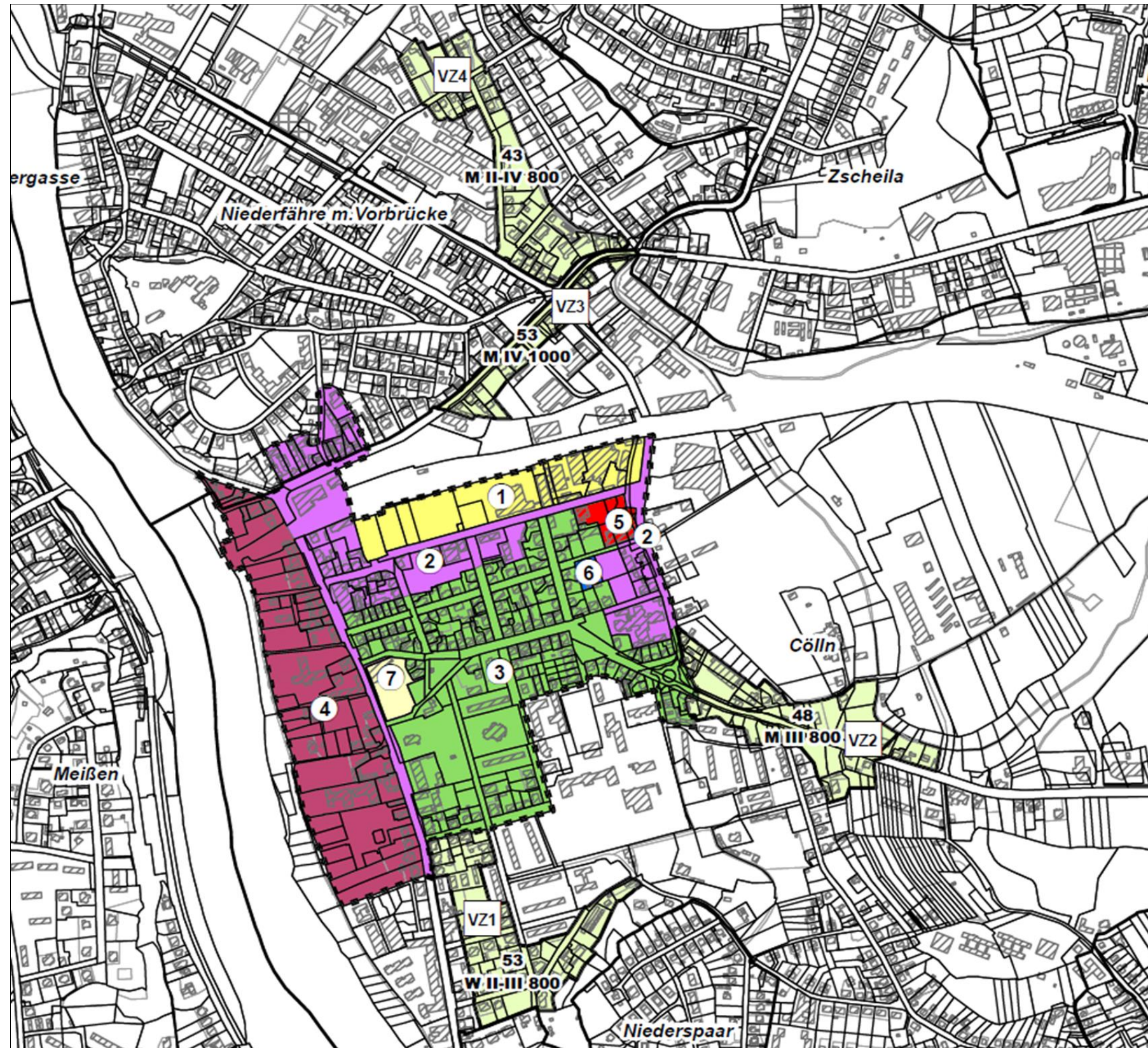
**Anlage 3: Ermittlung der Anfangswerte (Lagewertverfahren)**

**Anlage 4: Gesetzliche Grundlagen und Literatur**



## Anlage 1

## Karte zur Zoneneinteilung einschl. Darstellung der Vergleichszonen



## Anlage 2

## Beurteilung der Zonen mit Benotung

Zone 1						Ermittlung des Bewertungsfaktors $Q_A$ vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2000)					Ermittlung des Bewertungsfaktors $Q_E$ nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2020)				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \sum (B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \sum (B \times G)$					
<b>städtebauliche Eigenschaften</b>															
Ortsbild (gb/tgb)	0,70	0,30	0,210			0,45	0,30	0,135							
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,73	0,30	0,220			0,45	0,30	0,135							
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,62	0,20	0,123			0,43	0,20	0,087							
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,68	0,15	0,103			0,50	0,15	0,075							
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005							
	Summe	1,00	0,661	0,35	0,2313		1,00	0,437	0,35	0,1528					
<b>ökologische Eigenschaften</b>															
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,40	0,30	0,120			0,40	0,30	0,120							
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,40	0,15	0,060			0,40	0,15	0,060							
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme u. Energieträger (tgb/gsb)	0,47	0,15	0,070			0,42	0,15	0,063							
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,50	0,20	0,100			0,50	0,20	0,100							
Altlasten (tgb)	0,50	0,20	0,100			0,40	0,20	0,080							
	Summe	1,00	0,450	0,30	0,1350		1,00	0,423	0,30	0,1268					
<b>Infrastrukturelle Eigenschaften</b>															
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090							
Technische Infrastruktur (tgb)	0,50	0,25	0,125			0,30	0,25	0,075							
Verkehr (tgb/gsb)	0,50	0,25	0,125			0,30	0,25	0,075							
Branchenbesatz (gb)	0,50	0,20	0,100			0,30	0,20	0,060							
	Summe	1,00	0,500	0,35	0,1750		1,00	0,300	0,35	0,1050					
			Summe	1,00	0,5413				1,00	0,3848					
	gb = gebietsbezogen	tgb = teilgebietsbezogen	gsb = grundstücksbezogen												
<b>Benotungsschlüssel</b>															
Schlechte Benotung	1,0														
Mittlere Benotung	0,5														
Beste Benotung	0,0														
<b>Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors</b>															
variable Bodenwerterhöhung in %:	32,63														
unveränderlicher Bodenanteil in %:	67,37														
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung}_{\%})] = 1 -$	0,3848 *	0,3263	0,8745	Faktor: 0,3263											
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung}_{\%})] = 1 -$	0,5413 *	0,3263	0,8234												
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = $Q_E/Q_A =$															1,0621
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = $1/\text{Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A} =$															0,9415
Wertsteigerung	6,21 %														
Wertsteigerung absolut in EUR/m <sup>2</sup>	4,97														

## Anlage 2

## Beurteilung der Zonen mit Benotung

<b>Zone 2</b>		<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_A</math> vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2000)</b>					<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_E</math> nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2020)</b>				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$	
<b>städtebauliche Eigenschaften</b>											
Ortsbild (gb/tgb)	0,67	0,30	0,200	0,35	0,2144	0,48	0,30	0,145	0,35	0,1575	
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,62	0,30	0,185								
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,60	0,20	0,120								
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,68	0,15	0,103								
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005								
Summe		1,00	0,613								1,00
<b>ökologische Eigenschaften</b>											
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,62	0,30	0,185	0,30	0,1715	0,42	0,30	0,125	0,30	0,1408	
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,57	0,15	0,085								
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme u. Energieträger (tgb/gsb)	0,57	0,15	0,085								
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,58	0,20	0,117								
Altlasten (tgb)	0,50	0,20	0,100								
Summe		1,00	0,572								1,00
<b>Infrastrukturelle Eigenschaften</b>											
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,50	0,30	0,150	0,35	0,1925	0,30	0,30	0,090	0,35	0,1050	
Technische Infrastruktur (tgb)	0,60	0,25	0,150								
Verkehr (tgb/gsb)	0,60	0,25	0,150								
Branchenbesatz (gb)	0,50	0,20	0,100								
Summe		1,00	0,550				1,00	0,300			
Summe					1,00	0,5784	Summe				
gb = gebietsbezogen		tgb = teilgebietsbezogen			gsb = grundstücksbezogen						
<b>Benotungsschlüssel</b>											
Schlechte Benotung		1,0									
Mittlere Benotung		0,5									
Beste Benotung		0,0									
<b>Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors</b>											
variable Bodenwerterhöhung in %:		32,63									
unveränderlicher Bodenanteil in %:		67,37									
[1 - (QE x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -		0,4033	✳	0,3263	≡	0,8884	Faktor:		0,3263		
[1 - (QA x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -		0,5784	✳	0,3263	≡	0,8113					
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = QE/QA =		1,0704									
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = 1/ Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A =		0,9342									
Wertsteigerung		7,04 %									
Wertsteigerung absolut in EUR/m²		5,70									

## Anlage 2

## Beurteilung der Zonen mit Benotung

<b>Zone 3</b>						<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_A</math> vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2000)</b>					<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_E</math> nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2020)</b>				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$					
<b>städttebauliche Eigenschaften</b>															
Ortsbild (gb/tgb)	0,60	0,30	0,180			0,47	0,30	0,140							
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,57	0,30	0,170			0,38	0,30	0,115							
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,58	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083							
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,60	0,15	0,090			0,43	0,15	0,065							
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005							
	Summe	1,00	0,562	0,35	0,1968		1,00	0,408	0,35	0,1429					
<b>ökologische Eigenschaften</b>															
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,72	0,30	0,215			0,42	0,30	0,125							
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,60	0,15	0,090			0,45	0,15	0,068							
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme u. Energieträger (tgb/gsb)	0,55	0,15	0,083			0,43	0,15	0,065							
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,57	0,20	0,113			0,45	0,20	0,090							
Altlasten (tgb)	0,50	0,20	0,100			0,40	0,20	0,080							
	Summe	1,00	0,601	0,30	0,1803		1,00	0,428	0,30	0,1283					
<b>infrastrukturelle Eigenschaften</b>															
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090							
Technische Infrastruktur (tgb)	0,70	0,25	0,175			0,40	0,25	0,100							
Verkehr (tgb/gsb)	0,70	0,25	0,175			0,40	0,25	0,100							
Branchenbesatz (gb)	0,50	0,20	0,100			0,30	0,20	0,060							
	Summe	1,00	0,600	0,35	0,2100		1,00	0,350	0,35	0,1225					
			Summe	1,00	0,5888				1,00	0,3937					
	gb = gebietsbezogen	tgb = teilgebietsbezogen	gsb = grundstücksbezogen												
<b>Benotungsschlüssel</b>															
Schlechte Benotung	1,0														
Mittlere Benotung	0,5														
Beste Benotung	0,0														
<b>Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors</b>															
variable Bodenwerterhöhung in %:	32,63														
unveränderlicher Bodenanteil in %:	67,37														
[1 - (QE x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -	0,3937 *	0,3263 =		0,8716		Faktor:		0,3263							
[1 - (QA x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -	0,5888 *	0,3263 =		0,8085											
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = QE/QA =	1,0779														
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = 1/ Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A =	0,9277														
Wertsteigerung	7,79 %														
Wertsteigerung absolut in EUR/m <sup>2</sup>	7,05														

## Anlage 2

## Beurteilung der Zonen mit Benotung

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors $Q_A$ vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2000)					Ermittlung des Bewertungsfaktors $Q_E$ nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2020)				
	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$
<b>städttebauliche Eigenschaften</b>										
Ortsbild (gb/tgb)	0,48	0,30	0,145			0,35	0,30	0,105		
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,52	0,30	0,155			0,42	0,30	0,125		
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,50	0,20	0,100			0,37	0,20	0,073		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,50	0,15	0,075			0,40	0,15	0,060		
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
Summe		1,00	0,480	0,35	0,1680		1,00	0,368	0,35	0,1289
<b>ökologische Eigenschaften</b>										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,53	0,30	0,160			0,45	0,30	0,135		
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,38	0,15	0,058			0,35	0,15	0,053		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme u. Energieträger (tgb/gsb)	0,48	0,15	0,073			0,47	0,15	0,070		
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,40	0,20	0,080			0,40	0,20	0,080		
Altlasten (tgb)	0,50	0,20	0,100			0,50	0,20	0,100		
Summe		1,00	0,470	0,30	0,1410		1,00	0,438	0,30	0,1313
<b>Infrastrukturelle Eigenschaften</b>										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090		
Technische Infrastruktur (tgb)	0,40	0,25	0,100			0,40	0,25	0,100		
Verkehr (tgb/gsb)	0,40	0,25	0,100			0,40	0,25	0,100		
Branchenbesatz (gb)	0,50	0,20	0,100			0,30	0,20	0,060		
Summe		1,00	0,450	0,35	0,1575		1,00	0,350	0,35	0,1225
			Summe	1,00	0,4665				1,00	0,3827
	gb = gebietsbezogen	tgb = teilgebietsbezogen		gsb = grundstücksbezogen						
<b>Benotungsschlüssel</b>										
Schlechte Benotung		1,0								
Mittlere Benotung		0,5								
Beste Benotung		0,0								
<b>Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors</b>										
variable Bodenwerterhöhung in %:		32,63								
unveränderlicher Bodenanteil in %:		67,37								
[1 - (QE x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -		0,3827 *	0,3263 =	0,8751						
[1 - (QA x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -		0,4665 *	0,3263 =	0,8478						
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = QE/QA =				1,0323						
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = 1/ Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A =				0,9687						
<b>Wertsteigerung</b>		3,23 %								
<b>Wertsteigerung absolut in EUR/m²</b>		3,08								

Anlage 2  
Beurteilung der Zonen mit Benotung

<b>Zone 5</b>						<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_A</math> vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2000)</b>					<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_E</math> nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2020)</b>				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$					
<b>städtebauliche Eigenschaften</b>															
Ortsbild (gb/tgb)	0,67	0,30	0,200			0,48	0,30	0,145							
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,62	0,30	0,185			0,45	0,30	0,135							
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,60	0,20	0,120			0,45	0,20	0,090							
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,68	0,15	0,103			0,50	0,15	0,075							
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005							
	Summe	1,00	0,613	0,35	0,2144		1,00	0,450	0,35	0,1575					
<b>ökologische Eigenschaften</b>															
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,62	0,30	0,185			0,42	0,30	0,125							
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,57	0,15	0,085			0,55	0,15	0,083							
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme u. Energieträger (tgb/gsb)	0,57	0,15	0,085			0,50	0,15	0,075							
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,58	0,20	0,117			0,43	0,20	0,087							
Altlasten (tgb)	0,50	0,20	0,100			0,50	0,20	0,100							
	Summe	1,00	0,572	0,30	0,1715		1,00	0,469	0,30	0,1408					
<b>Infrastrukturelle Eigenschaften</b>															
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090							
Technische Infrastruktur (tgb)	0,60	0,25	0,150			0,30	0,25	0,075							
Verkehr (tgb/gsb)	0,60	0,25	0,150			0,30	0,25	0,075							
Branchenbesatz (gb)	0,50	0,20	0,100			0,30	0,20	0,060							
	Summe	1,00	0,550	0,35	0,1925		1,00	0,300	0,35	0,1050					
			Summe	1,00	0,5784				1,00	0,4033					
	gb = gebietsbezogen	tgb = teilgebietsbezogen			gsb = grundstückbezogen										
<b>Benotungsschlüssel</b>															
Schlechte Benotung	1,0														
Mittlere Benotung	0,5														
Beste Benotung	0,0														
<b>Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors</b>															
variable Bodenwerterhöhung in %:	32,63														
unveränderlicher Bodenanteil in %:	67,37														
[1 - (QE x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -	0,4033	*	0,3263	≡	0,8884	Faktor:	0,3263								
[1 - (QA x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -	0,5784	*	0,3263	≡	0,8113										
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = QE/QA =	1,0704														
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = 1/ Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A =	0,9342														
Wertsteigerung	7,04 %														
Wertsteigerung absolut in EUR/m <sup>2</sup>	5,62														

## Anlage 2

## Beurteilung der Zonen mit Benotung

<b>Zone 6</b>		<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_A</math> vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2000)</b>					<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_E</math> nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2020)</b>				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$	
<b>städtebauliche Eigenschaften</b>											
Ortsbild (gb/tgb)	0,67	0,30	0,200			0,48	0,30	0,145			
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,62	0,30	0,185			0,45	0,30	0,135			
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,60	0,20	0,120			0,45	0,20	0,090			
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,68	0,15	0,103			0,50	0,15	0,075			
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005			
	Summe	1,00	0,613	0,35	0,2144		1,00	0,450	0,35	0,1575	
<b>ökologische Eigenschaften</b>											
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,62	0,30	0,185			0,42	0,30	0,125			
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,57	0,15	0,085			0,55	0,15	0,083			
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme u. Energieträger (tgb/gsb)	0,57	0,15	0,085			0,50	0,15	0,075			
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,58	0,20	0,117			0,43	0,20	0,087			
Altlasten (tgb)	0,50	0,20	0,100			0,50	0,20	0,100			
	Summe	1,00	0,572	0,30	0,1715		1,00	0,469	0,30	0,1408	
<b>Infrastrukturelle Eigenschaften</b>											
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090			
Technische Infrastruktur (tgb)	0,60	0,25	0,150			0,30	0,25	0,075			
Verkehr (tgb/gsb)	0,60	0,25	0,150			0,30	0,25	0,075			
Branchenbesatz (gb)	0,50	0,20	0,100			0,30	0,20	0,060			
	Summe	1,00	0,550	0,35	0,1925		1,00	0,300	0,35	0,1050	
			Summe	1,00	0,5784				1,00	0,4033	
	gb = gebietsbezogen	tgb = teilgebietsbezogen	gsb = grundstücksbezogen								
<b>Benotungsschlüssel</b>											
Schlechte Benotung	1,0										
Mittlere Benotung	0,5										
Beste Benotung	0,0										
<b>Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors</b>											
variable Bodenwerterhöhung in %:	32,63										
unveränderlicher Bodenanteil in %:	67,37										
[1 - (QE x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -	0,4033 *	0,3263	=		0,8684	Faktor:	0,3263				
[1 - (QA x variable Bodenwerterhöhung%)] = 1 -	0,5784 *	0,3263	=		0,8113						
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = QE/QA =	1,0704										
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = 1/ Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A =	0,9342										
Wertsteigerung	7,04 %										
Wertsteigerung absolut in EUR/m²	7,04										

## Anlage 2

## Beurteilung der Zonen mit Benotung

<b>Zone 7</b>						<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_A</math> vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2000)</b>					<b>Ermittlung des Bewertungsfaktors <math>Q_E</math> nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2020)</b>				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	$G \times \Sigma(B \times G)$					
<b>städtebauliche Eigenschaften</b>															
Ortsbild (gb/tgb)	0,60	0,30	0,180			0,47	0,30	0,140							
Bauliche Nutzbarkeit (tgb/gsb)	0,57	0,30	0,170			0,38	0,30	0,115							
Modernisierungsauswirkung (gb/tgb)	0,58	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083							
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (tgb/gsb)	0,60	0,15	0,090			0,43	0,15	0,065							
Bodenordnende Maßnahmen (tgb)	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005							
	Summe	1,00	0,562	0,35	0,1968		1,00	0,408	0,35	0,1429					
<b>ökologische Eigenschaften</b>															
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen (tgb)	0,72	0,30	0,215			0,42	0,30	0,125							
Begrünung private Freiflächen (tgb)	0,60	0,15	0,090			0,45	0,15	0,068							
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme u. Energieträger (tgb/gsb)	0,55	0,15	0,083			0,43	0,15	0,065							
Immissionsbelastung (gb/tgb)	0,57	0,20	0,113			0,45	0,20	0,090							
Altlasten (tgb)	0,50	0,20	0,100			0,40	0,20	0,080							
	Summe	1,00	0,601	0,30	0,1803		1,00	0,428	0,30	0,1283					
<b>Infrastrukturelle Eigenschaften</b>															
Öffentliche und Soziale Infrastruktur (gb)	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090							
Technische Infrastruktur (tgb)	0,70	0,25	0,175			0,40	0,25	0,100							
Verkehr (tgb/gsb)	0,70	0,25	0,175			0,40	0,25	0,100							
Branchenbesatz (gb)	0,50	0,20	0,100			0,30	0,20	0,060							
	Summe	1,00	0,600	0,35	0,2100		1,00	0,350	0,35	0,1225					
			Summe	1,00	0,5868				1,00	0,3937					
gb = gebietsbezogen      tgb = teilgebietsbezogen      gsb = grundstücksbezogen															
<b>Benotungsschlüssel</b>															
Schlechte Benotung	1,0														
Mittlere Benotung	0,5														
Beste Benotung	0,0														
<b>Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors</b>															
variable Bodenwerterhöhung in %:	32,63														
unveränderlicher Bodenanteil in %:	67,37														
$[1 - (Q_E \times \text{variable Bodenwerterhöhung\%})] = 1 -$	0,3937 *	0,3263	=	0,8716	Faktor: 0,3263										
$[1 - (Q_A \times \text{variable Bodenwerterhöhung\%})] = 1 -$	0,5868 *	0,3263	=	0,8085											
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A = $Q_E/Q_A =$	1,0779														
Wertsteigerungsfaktor bezogen auf E = $1/\text{Wertsteigerungsfaktor bezogen auf A} =$	0,9277														
Wertsteigerung	7,79 %														
Wertsteigerung absolut in EUR/m <sup>2</sup>	6,22														



## Anlage 3

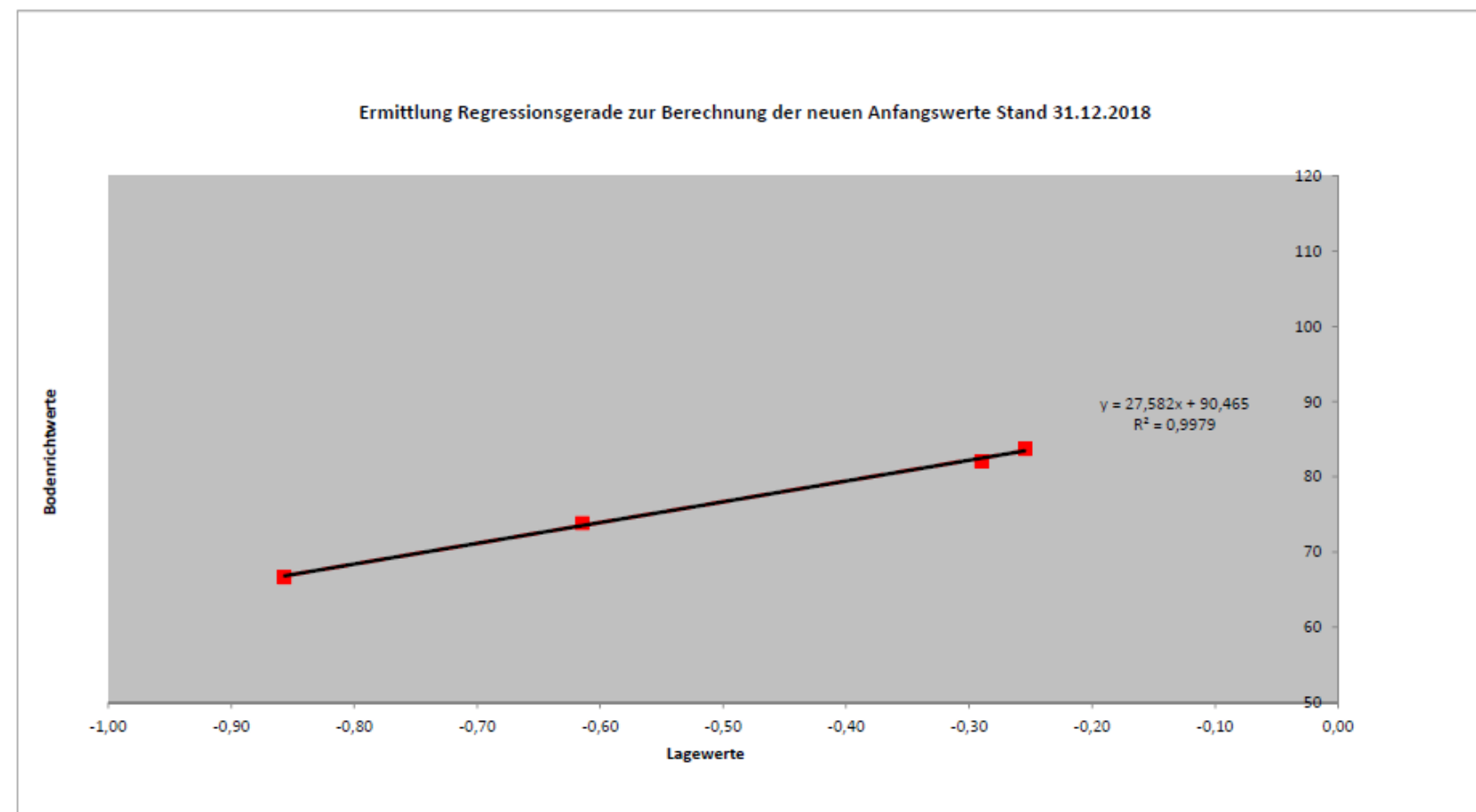
## Ermittlung der Anfangswerte (Lagewertverfahren)

## Graphische Darstellung der Lagewerte - Sanierungsgebiet Meißen-Cölln

Zone	1	2	3	4	5	6	7	VZ1	VZ2	VZ3	VZ4
Mittelwert	-0,38	-0,34	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	-0,37	-0,61	-0,25	-0,86
Median	-0,45	-0,33	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00	-0,31	-0,43	-0,23	-0,87
Mittelwert mit Ausreißerbehandlung nach 2,5facher Standardabweichung	-0,41	-0,33	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	-0,29	-0,41	-0,25	-0,90
Mittelwert mit Ausreißerbehandlung nach Dixon	-0,38	-0,34	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	-0,29	-0,61	-0,25	-0,86
Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2018	79,98	81,01	90,47	95,22	79,83	100	79,83	82,05	73,85	83,7	66,66

Mittelwert:

86,67



Stand 31.12.2018 mit Faktoren nach VWRL und BRW 2018

Regressionsformel: $y = w1x + w2$		Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet: 600,00	
W1	= 27,582	Umrechnung BRW VZ1- VZ4 auf Richtwertgrundstück nach VWRL:	
W2	= 90,465	6012003 VZ1	80 800 82,05
		6012024 VZ2	72 800 73,85
		6012015 VZ3	80 1000 83,7
		6014006 VZ4	65 800 66,66

## Anlage 4

### Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**VW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Kleiber/Simon: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WERTRO2, 6. Auflage 2004
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [6] Dr. Sattler: Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Stand Januar 2013 (Skript) und 2017

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