

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück

Am Wasserturm 5a, 56727 Mayen

Tel.: 02651 9582-0



**RheinlandPfalz**

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR  
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN  
BEREICH OSTEIFEL-HUNSRÜCK

**Az.: GU 40018303/2012**

# G U T A C H T E N

(Zonales Gutachten)

über die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte  
für die Bemessung des Ausgleichsbetrages  
gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
im Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“ der Stadt Kirchberg



*Abbildung 1: Übersicht Sanierungsgebiet*

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 11.08.2022 in der Besetzung

Herr Bauer	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Bogler	Ehrenamtlicher Gutachter
Frau Feustel	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Groß	Ehrenamtlicher Gutachter
Herr Kirschstein	Ehrenamtliche Gutachterin
Herr Mies	Ehrenamtliche Gutachterin
Herr Fischer	Vorsitzender des Gutachterausschusses

den Anfangs- und Endwert für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“ der Stadt Kirchberg zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2020 beschlossen (siehe nachfolgende Tabelle 1).

Zonale Anfangs- und Endwerte<sup>1</sup>  
im Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“ der Stadt Kirchberg  
zum Wertermittlungsstichtag 08.10.20

Sanierungszone Nr.:	Anfangswert	Endwert	Abschöpfbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (Endwert - Anfangswert)
1	60,80 €/m <sup>2</sup>	68,30 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>
2	61,40 €/m <sup>2</sup>	65,40 €/m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
3	62,20 €/m <sup>2</sup>	62,80 €/m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>
4	61,40 €/m <sup>2</sup>	67,50 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>
5	59,50 €/m <sup>2</sup>	63,70 €/m <sup>2</sup>	4,20 €/m <sup>2</sup>
6	58,90 €/m <sup>2</sup>	62,20 €/m <sup>2</sup>	3,30 €/m <sup>2</sup>
7	60,60 €/m <sup>2</sup>	64,60 €/m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>
8	58,70 €/m <sup>2</sup>	64,00 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>
9	63,70 €/m <sup>2</sup>	68,90 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>
10	73,30 €/m <sup>2</sup>	76,00 €/m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup>
11	60,60 €/m <sup>2</sup>	66,00 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>
12	56,80 €/m <sup>2</sup>	61,60 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>
13	76,20 €/m <sup>2</sup>	80,30 €/m <sup>2</sup>	4,10 €/m <sup>2</sup>
14	69,40 €/m <sup>2</sup>	74,20 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Graphische Darstellung der Sanierungszonen siehe Abbildung 14: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen

15	86,60 €/m <sup>2</sup>	90,80 €/m <sup>2</sup>	4,20 €/m <sup>2</sup>
16	74,60 €/m <sup>2</sup>	78,50 €/m <sup>2</sup>	3,90 €/m <sup>2</sup>
17	85,00 €/m <sup>2</sup>	89,60 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>
18	80,30 €/m <sup>2</sup>	85,10 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>
19	74,30 €/m <sup>2</sup>	78,50 €/m <sup>2</sup>	4,20 €/m <sup>2</sup>
20	73,30 €/m <sup>2</sup>	77,10 €/m <sup>2</sup>	3,80 €/m <sup>2</sup>
21	48,70 €/m <sup>2</sup>	48,70 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
22	47,90 €/m <sup>2</sup>	47,90 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
23	65,90 €/m <sup>2</sup>	72,40 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>
24	57,20 €/m <sup>2</sup>	63,70 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>
25	55,80 €/m <sup>2</sup>	59,70 €/m <sup>2</sup>	3,90 €/m <sup>2</sup>
26	58,30 €/m <sup>2</sup>	65,40 €/m <sup>2</sup>	7,10 €/m <sup>2</sup>
27	62,10 €/m <sup>2</sup>	68,80 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
28	52,40 €/m <sup>2</sup>	59,50 €/m <sup>2</sup>	7,10 €/m <sup>2</sup>
29	52,60 €/m <sup>2</sup>	62,70 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>
30	54,20 €/m <sup>2</sup>	61,70 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>
31	59,00 €/m <sup>2</sup>	66,90 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>
32	53,80 €/m <sup>2</sup>	61,90 €/m <sup>2</sup>	8,10 €/m <sup>2</sup>
33	61,80 €/m <sup>2</sup>	76,80 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>
34	59,00 €/m <sup>2</sup>	66,70 €/m <sup>2</sup>	7,70 €/m <sup>2</sup>
35	62,10 €/m <sup>2</sup>	68,30 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>
36	84,10 €/m <sup>2</sup>	92,40 €/m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>
37	62,10 €/m <sup>2</sup>	62,10 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>

**Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 11.08.2022**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
für den Bereich Osteifel-Hunsrück



Rheinland-Pfalz








GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR  
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN  
BEREICH OSTEIFELE-HUNSRÜCK

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt **Osteifel-Hunsrück**  
Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen  
Tel.: 02651 9582-0

Az.: GU 40018303/2012

## B e s c h l u s s

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat am 11.08.2022 in seiner Beratung die Wertzonen festgelegt und die zonalen Anfangs- und Endwerte zur Bemessung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Sanierungsgebiet "Innenstadt Kirchberg" der Stadt Kirchberg zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2020 in der Besetzung

Herr Bauer, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Bogler, ehrenamtlicher Gutachter	
Frau Feustel, ehrenamtliche Gutachterin	
Herr Groß, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Kirschstein, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Mies, ehrenamtlicher Gutachter	
Herr Fischer, Vorsitzender des Gutachterausschusses	

beschlossen.

Die beigefügte Liste und Übersicht der Wertzonen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Abbildung 2: Beschluss der Gutachterausschusssitzung vom 11.08.2022

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

Anfangswerte	01.01.1979 (Grundsätzlich vor dem Beschluss des Stadtrates über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen vom 15.08.1979). Es ist somit von einem Zeitpunkt auszugehen, zu dem die Absicht der Durchführung einer Sanierung noch nicht (öffentlich) bekannt war.
Endwerte	Für die Endwerte ist der Tag der Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung (08.10.20 Wertermittlungsstichtag) anzuhalten. Der Stadtrat Kirchberg hat die Satzung über die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Kirchberg“ am 13.08.2020 beschlossen.

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

Anfangswerte <sup>2</sup>	Stichtag (08.10.20) des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.
Endwerte <sup>2</sup>	Stichtag (08.10.20) des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

#### Wichtige Hinweise:

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

---

<sup>2</sup> Als Stichtag für den Abschluss der Sanierung wurde der Tag der Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung gewählt. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt.

Mayen, den 11.01.2023

gez. Fischer

Thomas Fischer

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Ausfertigungen haben erhalten:

- eine Ausfertigung für die Stadt Kirchberg

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit der Urschrift wird bescheinigt.

Mayen, den 11.01.2023

Im Auftrag

Paul Müller

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsbeschreibung.....</b>	<b>12</b>
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	12
2.1.1	Vor der Sanierung.....	16
2.1.2	Nach der Sanierung.....	18
2.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	23
<b>3</b>	<b>Wertermittlungsstichtage Grundlagen.....</b>	<b>28</b>
3.1	Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse .....	28
3.2	Für die Qualitätsbemessung.....	28
3.2.1	Anfangswerte.....	28
3.2.2	Endwerte.....	28
3.2.3	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	28
3.2.4	Entwicklungszustand .....	30
3.2.5	Definitionen nach § 5 ImmoWertV.....	31
3.3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung .....	32
3.3.1	Definitionen.....	32
3.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	33
3.3.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren).....	34
3.3.2.1.1	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke .....	34
3.3.2.1.2	Vergleichspreise bebauter Grundstücke .....	35
3.3.2.2	Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren) .....	37
3.3.2.2.1	Bodenrichtwertverfahren .....	37
3.3.2.2.2	Komponentenmethode (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile).....	39
3.3.2.2.3	Modell Niedersachsen .....	48
3.3.2.2.4	Die marktangepasste Zielbaumethode.....	53
3.3.2.3	Mittelbildung.....	61
<b>4</b>	<b>Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Wertermittlungsstichtag.....</b>	<b>62</b>
4.1	Allgemeines .....	62
4.2	Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte .....	63
4.2.1	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone zum Wertermittlungsstichtag („Besondere Bodenrichtwerte“) .....	65
4.3	Ableitung der „besonderen zonalen Bodenrichtwerte“ und Neuzonierung .....	71
4.3.1	Anpassung der Bodenrichtwertzonen zur Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte.....	73
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Anfangswerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....</b>	<b>79</b>
5.1	Vergleichskaufpreisverfahren .....	79
5.1.1	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	79
5.1.2	Ableitung des Anfangswerts aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet.....	80
5.2	Bodenrichtwertverfahren .....	83
5.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	83
5.4	Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag .....	84
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Endwerts (ohne Berücksichtigung der belastenden und herrschenden Rechte).....</b>	<b>85</b>
6.1	Vergleichskaufpreisverfahren.....	85
6.1.1	Ableitung des Endwerts aus geeigneten Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus	

	dem Sanierungsgebiet .....	85
6.2	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach dem „Modell Niedersachsen .....	85
6.3	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“ .....	87
6.4	Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Zielbaumethode“	89
6.5	Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag .....	90
<b>7</b>	<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....</b>	<b>96</b>
<b>8</b>	<b>Literaturverzeichnis (Auszug) .....</b>	<b>97</b>
<b>9</b>	<b>Anlage 1: Berechnungen für die Sanierungszone (Zone 1 bis 37).....</b>	<b>99</b>
	Sanierungszone 1 .....	100
	Sanierungszone 2 .....	105
	Sanierungszone 3 .....	110
	Sanierungszone 4 .....	115
	Sanierungszone 5 .....	120
	Sanierungszone 6 .....	125
	Sanierungszone 7 .....	130
	Sanierungszone 8 .....	135
	Sanierungszone 9 .....	140
	Sanierungszone 10 .....	145
	Sanierungszone 11 .....	150
	Sanierungszone 12 .....	155
	Sanierungszone 13 .....	160
	Sanierungszone 14 .....	165
	Sanierungszone 15 .....	170
	Sanierungszone 16 .....	175
	Sanierungszone 17 .....	180
	Sanierungszone 18 .....	185
	Sanierungszone 19 .....	190
	Sanierungszone 20 .....	195
	Sanierungszone 21 .....	200
	Sanierungszone 22 .....	205
	Sanierungszone 23 .....	210
	Sanierungszone 24 .....	215
	Sanierungszone 25 .....	220
	Sanierungszone 26 .....	225
	Sanierungszone 27 .....	230
	Sanierungszone 28 .....	235
	Sanierungszone 29 .....	240
	Sanierungszone 30 .....	245
	Sanierungszone 31 .....	250
	Sanierungszone 32 .....	255
	Sanierungszone 33 .....	260
	Sanierungszone 34 .....	265
	Sanierungszone 35 .....	270
	Sanierungszone 36 .....	275
	Sanierungszone 37 .....	280
	<b>Anlage 2: Fotodokumentation .....</b>	<b>285</b>
	<b>Anlage 3: Massnahmenplan.....</b>	<b>291</b>
	<b>Anlage 4: Denkmalschutzliste (Auszug) .....</b>	<b>293</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Sanierungsgebiet .....	1
Abbildung 2: Beschluss der Gutachterausschusssitzung vom 11.08.2022 .....	4
Abbildung 3: Übersichtskarte.....	12
Abbildung 4: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Innenstadt Kirchberg" mit Erweiterung im westlichen Bereich.....	24
Abbildung 5: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz.....	45
Abbildung 6: Beispiel für einen Klassifikationsrahmen (Niedersachsenmodell) .....	51
Abbildung 7: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte .....	53
Abbildung 8: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 90 €/m <sup>2</sup> .....	56
Abbildung 9: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaummethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A) von 350 €/m <sup>2</sup> .....	56
Abbildung 10: Marktanpassungsfaktoren der Zielbaummethode.....	57
Abbildung 11 Beispiel für einen Klassifikationsrahmen Zielbaummethode.....	59
Abbildung 12: Beispiel für die gewogene Mittelbildung.....	61
Abbildung 13: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2020) .....	69
Abbildung 14: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen.....	77
Abbildung 15: Darstellung der Verfahrensergebnisse.....	93

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zonale Anfangs- und Endwerte lt. Beschluss des Gutachterausschusses vom 11.08.2022 .....	3
Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißer Test.....	44
Tabelle 3: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert (Beispielberechnung für die Zone 1) .....	80
Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke (Beispielberechnung für die Zone 1) .....	82
Tabelle 5: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 08.10.2020 .....	84
Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020 nach dem Modell Niedersachsen .....	86
Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020 nach der Komponentenmethode .....	88
Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020 nach der Zielbaummethode.....	90
Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020 .....	92

## 1 Vorbemerkungen

Antragsteller:	Stadt Kirchberg
Grund der Erstellung:	<p>Die Gutachtenerstellung erfolgt zur Bestimmung der zonalen (Boden-) Anfangs- und Endwerte gemäß § 154 Abs. 2 BauGB. Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.</p> <p>Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung der Grundstücke im Sanierungsgebiet zum Wertermittlungsstichtag ergibt.</p> <p>Als Stichtag für den Abschluss der Sanierung war der Tag der Aufhebung der Sanierungssatzung (Bekanntgabe) 08.10.20 zu wählen. Daher wird auch im weiteren Verlauf des Gutachtens von Anfangs- und Endwerten gesprochen, auch wenn es sich formal um sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenwerte handelt</p>
Wertermittlungsgrundlagen:	<p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung sowie die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I. S. 639) jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung. Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Arbeitshilfe „Der Ausgleichsbetrag“ herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.</p>
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	<p>Die Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Es wurde unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung der Anfangs- und Endwerte durch eingetragene Rechte beim Übergang von den zonalen Richtwertgrundstücken auf die Einzelgrundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen (z.B. Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, Baulasten etc.) sind deshalb zusätzlich bei den Anfangs- und Endwerten des Einzelgrundstückes zu berücksichtigen.</p>
Wichtige Hinweise:	<p>Durch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 14.09.2004 – 6 A 10530/04 – scheinen jahrelang von den Gutachterausschüssen gepflegte Wertermittlungsmodelle und Vorgehensweisen in Frage gestellt zu werden. Dem ist jedoch nicht so. Die diesbezüglichen Ausführungen</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. zum Qualitätsbemessungszeitpunkt der Anfangswertgrundstücke, siehe hierzu: 3.2 Für die Qualitätsbemessung</li></ol>

2. zu den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus hergestellten, erweiterten und verbesserten Erschließungsanlagen, siehe hierzu: 3.3.1 Definitionen
3. zur vorrangigen Wertermittlung anhand von Vergleichspreisen, siehe hierzu: 3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung
4. zur Verwendung von Bodenrichtwerten aus dem Sanierungsgebiet selbst, siehe hierzu: 4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte

## 2 Gebietsbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften

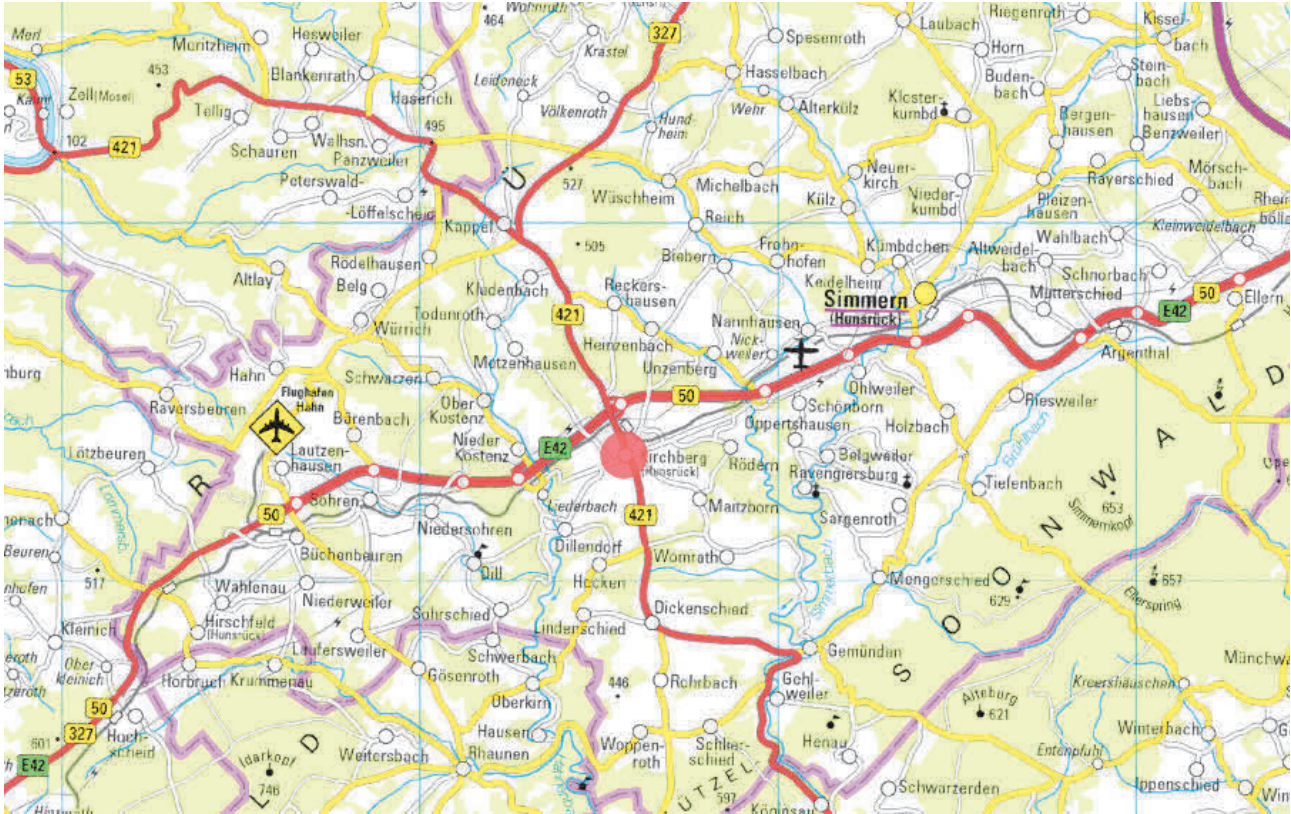


Abbildung 3: Übersichtskarte

Ort:

Die Stadt Kirchberg ist eine kreisangehörige Stadt im Landkreis Rhein-Hunsrück-Kreis und hat ca. 4000 Einwohner. Sie ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung der Verbandsgemeinde Kirchberg und liegt zwischen Simmern und dem Flughafen Frankfurt-Hahn an der B 50. Nach der Einstufung des regionalen Raumordnungsplanes „Mittelrhein-Westerwald“ (2017) ist die Stadt Kirchberg Zentrum der Grundversorgung.

Das nächste Oberzentrum ist Koblenz. Die Entfernung beträgt etwa 64 km. Bis zur Kreisstadt (Rhein-Hunsrück-Kreis) Simmern, die ein Mittelzentrum ist, beträgt die Entfernung etwa 12 km. Einrichtungen wie eine Grundschule und eine Kooperative Gesamtschule, Hallen- und Freibad, Alten- und Pflegeheim, ärztliche und zahnärztliche Versorgung mit Apotheken, sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sind in Kirchberg vorhanden.

Lage des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes:

Zentraler Innenstadtbereich der Stadt Kirchberg. Das ehemals förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird wie folgt umschrieben (zitiert aus der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes der „Innenstadt Kirchberg“ vom 09.04.1986 gem. §§ 3 und 5 Städtebauförderungsgesetz);

*Das Sanierungsgebiet wird wie folgt begrenzt:*

*Beginnend an der Kreuzung B 50/B 421 verläuft die Grenze zunächst entlang der Dickenschieder Straße, biegt hinter dem Grundstück Nr. 47 (etwa 10 m vor der Einmündung des Koppensteiner Weges) rechtwinklig in südwestlicher Richtung ab und verläuft sodann auf der Grenze zwischen den Grundstücken „Graf-Simon-Straße“ und „Auf der Mauer“ bzw. „Rambo“ bis in Höhe des Fußweges, der die Glöcknergasse mit der Straße „Rambo“ verbindet. Von dort verläuft die Grenze dann nördlicher Richtung, durchschneidet die Straße „Rambo“ und verläuft entlang des vorgenannten Fußweges und der Glöcknergasse zur Hauptstraße (B 50), durchquert diese und verläuft weiter in nördlicher Richtung entlang der Klostergasse bis zu der Straße „Auf dem Gleichen“. Entlang der nordwestlichen Seite der Straße „Auf dem Gleichen“ und der Markgrafengasse verläuft die Grenze dann bis zur Schulstraße, verspringt dort in nordöstlicher Richtung auf die hintere Grenze der an der Inspektionsgasse gelegenen Grundstücke und verläuft unter Einbeziehung des Grundstücks, Flur 50, Nr. 45, bis zur Hauptstraße (B 50), biegt dann rechtwinklig in östlicher Richtung ab bis zur Ecke Hauptstraße/Kappeler Straße und kommt nach Überquerung der B 50 zum Ausgangspunkt zurück.*

*Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken:*

*Flur 50, Flurstücke:*

*46,47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 und 89/2 teilweise (Teilstück von der Inspektionsgasse bis zur Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 61 und 34/1);*

*Flur 51, Flurstücke:*

*21/2 teilweise (mit Ausnahme des zur Graf-Simon-Straße gelegenen Grundstücksteiles von etwa 22m Tiefe), 23, 24/1, 24/2, 25, 26, 28/1, 29, 104 teilweise (von der Straße „Auf der Mauer“ bis zum hinteren Ende des Grundstücks Nr. 28/1), 30, 31, 32, 33, 24, 35/2, 35/1, 36/2, 36/1, 37, 38, 39, 40, 41/1, 41/2, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 46, 47, 97 und 105.*

*Flur 54, Flurstücke:*

30, 31, teilweise (von der Einmündung der Klostergasse – Parzelle Nr. 30 – bis zur Markgrafengasse), 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 49, 50, 51/1, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97/1, 97/2, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107/1, 107/2, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116/1, 116/2, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 teilweise (von Grundstück Flur 51, Nr. 97 bis Parzelle, Flur 54, Flurstück 225 – Glöcknergasse -), 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173/1, 173/2, 173/3, 174, 175/1, 175/2, 175/3, 176/1, 176/2, 176/3, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 teilweise (von Parzelle 161 bis Parzelle 226), 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218/1, 218/3, 218/4, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225 und 226.

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt Kirchberg“ wurde durch die Satzung vom 18.01.1993 zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Kirchberg“ vom 09.04.1986 erweitert.

*Das Sanierungsgebiet wird darin wie folgt begrenzt:*

Beginnend an der Kreuzung B 50 / B 421 verläuft die Grenze zunächst entlang der Dickensieder Straße, biegt hinter dem Grundstück Nr. 47 (etwa 10 m vor der Einmündung des Koppensteiner Weges) rechtwinklig in südwestlicher Richtung ab und verläuft sodann auf der Grenze zwischen den Grundstücken „Graf-Simon-Straße“ und „Auf der Mauer“ bzw. „Rambo“ bis er die B 50 Ecke Parkplatz Auf der Schied. Die Grenze überquert hier die Hauptstraße (B 50) und verläuft nordwestlich zwischen den Grundstücken „Auf dem Gleichen“ bis „Markgrafengasse“ und dem ehemaligen Grabengrundstück bzw. den unmittelbar an den Fußweg „Nordwall“ angrenzenden Grundstücken bis zur Schulstraße. Die Grenze durchquert die Schulstraße und führt auf der hinteren Grenze der an der Inspektionsgasse gelegenen Grundstücken weiter. Unter Einbeziehung des Grundstückes Flur 50

*Nr. 46 gelangt sie wieder zur Hauptstraße biegt dann rechtwinklig in östlicher Richtung ab zur Ecke Hauptstraße / Kappeler Straße und kommt nach Überquerung der B 50 zum Ausgangspunkt zurück.*

*Im Sanierungsgebiet werden folgende Grundstücke zusätzlich aufgeführt:*

*Flur 51, Flurstücke:*

*2/1, 3/1, 96 (teilweise), 3/4, 3/3, 4/1, 5/2, 2/2, 7/1, 8/2, 9, 10, 11, 12/3, 12/4, 13/1, 13/2 (teilweise), 14, 16 (teilweise), 17/1, 19/1, 19/2, 20, 102 (teilweise), 103 (teilweise);*

*Flur 50, Flurstücke:*

*81/1, 80/1, 79, 78/2, 78/1, 77, 76/2, 76/1, 75/4, 75/3, 75/1, 74, 73/2, 72/1, 71, 70, 69/3, 69/2, 68/2, 68/3, 67/2, 67/3, 66/1, 65, 64/1, 63/1, 62/1, 84/2 (teilweise);*

*Flur 54, Flurstücke:*

*1, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31/4 (teilweise), 160 (teilweise), 207 (teilweise), 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267/1, 267/2, 268, 269, 270, 271.*

Diese folgenden Straßen sind die Erschließungsstraßen im Sanierungsgebiet:

Auf dem Gleichen, Auf dem Graben, Auf der Mauer, Eckels-gasse, Eifelgasse, Fuchsbräugasse, Glöcknergasse, Hauptstraße, Helenstraße, Inspektionsgasse, Kilpengasse, Kirchplatz, Klostergasse, Markgrafengasse, Marktplatz, Pfarrgasse, Postgasse, Rambo, Rathausgasse und Schülergasse;

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rd.10 ha. Die Merkmale von Mischgebieten (Wohn- und Geschäftsnutzung) prägen das Sanierungsgebiet.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Kirchberg“ vom 09.04.1986 und der Satzung vom

18.01.1993 zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Kirchberg“ zu entnehmen.

Für das zu bewertende Sanierungsgebiet hat der Stadtrat von Kirchberg in seiner Sitzung vom 13.08.2020 die Aufhebung der Satzung der Stadt Kirchberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Kirchberg“ beschlossen. Diese Satzung der Stadt Kirchberg wurde mit ihrer Veröffentlichung am 08.10.2020 rechtsverbindlich. Das Sanierungsverfahren wurde mit Bekanntmachung endgültig aufgehoben.

### 2.1.1 Vor der Sanierung

Sanierungsziele:

Die vorbereitende Untersuchung der Stadt Kirchberg geht von einer bestandsorientierten Planung aus.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme gliedern sich in die Grundstücksstruktur, Bauliche Struktur, Qualität und Ausstattung der Wohnungen, Sozialstruktur, Gewerbestruktur und Städtebauliche Struktur.

Das Hauptziel der Kirchberger Stadtkernsanierung lautet: Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit einer gewachsenen Stadtstruktur unter weitgehender Beibehaltung des mittelalterlichen Stadtbildes. Gleichzeitig soll der Wohnwert im Stadtkern verbessert werden.

In wirtschaftlicher Hinsicht sollen die Sanierungsmaßnahmen zu dem Ziel führen, den vorhandenen Einzugsbereich der Stadt zu sichern und zu verbessern.

Im Einzelnen:

Förderung von zusätzlichen Wohnungsbau. Dabei sollen zum einen preiswerte Wohnmöglichkeiten für eine möglichst große Zahl von Bewohnern erhalten bleiben (bestehende Sozialstruktur). Darüber hinaus aber auch große (familiengerechte) Wohnungen im Stadtkern neu geschaffen werden (insbesondere im Bereich zwischen Hauptstraße und den südlichen Ringstraßen).

Entlang der Hauptstraße sollen im Erdgeschoss schwergewichtig gewerbliche Nutzung (Einzelhandel- Dienstleistungen – nicht



störende Handwerksbetriebe) untergebracht werden.

Ausweitung der gewerblichen Betriebe im Erdgeschoss und rückwärtiger eingeschossiger Bebauung unter Vorbehaltung von Wohnungen im Obergeschoss bei Bestandsbauten.

Vermeidung von zusätzlicher Gewerbenutzung (neue Gewerbebetriebe) in Bereichen mit sehr guten Wohnlagen.

Der Pfarrgarten soll als (private) Grünfläche erhalten bleiben und die optische Wahrnehmung Trennung von Kernstadt und freier Landschaft soll gesichert werden.

Anlage von zwei Parkplätzen für den Wegfall der Parkplätze am Marktplatz.

Im Bereich sämtlicher, quer zur Hauptstraße verlaufenden Gasen sind Durchblicke in die freie Landschaft zu erhalten.

Die Hofbildungen sollten die bereits vorhandenen „Hinterhofsituationen“ zu positiv ruhigen Wohnhöfe umzuwandeln.

Angestrebt werden sollte ein Bereich (auf dem Marktplatz), der ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten ist. Diese Zone für den Fußgänger und für die in Kirchberg Einkaufenden wird nur im Bereich der Rathausgasse und der Eifelgasse unterbrochen.

Erstellung einer Ortsgestaltungssatzung zur Sicherung und Erhaltung des derzeitigen Stadtbildes von Kirchberg.

Erhaltung der Gebäudekanten an den Straßenräumen. Diese sind auch bei eventueller Neubebauung einzuhalten.

Verkehrsberuhigung der Hauptstraße.

Dringlichmachung der Realisierung des westlichen Teils der Umgehung B 50 neu als wesentlicher Voraussetzung für die verkehrliche Beruhigung der Kernstadt.

Behebung der nicht vorhandenen Klärung der Abwässer südlich der Hauptstraße.

Nutzung	Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke werden überwiegend gemischt genutzt (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, Handwerk, gastronomische Nutzung und sonstige Dienstleistungen).
Verkehrssituation	Vor der Sanierung war das Sanierungsgebiet, vor allem die Hauptstraße, durch starke Verkehrslärmmissionen beeinträchtigt. Die Konzeption des Kirchberger Straßennetzes beruhte auf der ursprünglichen Anlage des mittelalterlichen Stadtkerns. Dadurch waren sowohl die Probleme des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs vorhanden. Die Hauptstraße war mit erheblichem Durchgangsverkehr belastet, da diese auch gleichzeitig die Bundesstraße B 50 war.
Zustand der Erschließungsanlagen	Der damalige (vor Beginn der Sanierung) Zustand der meisten vorhandenen Erschließungsstraßen erforderte nach Angaben der Stadtverwaltung Kirchberg nicht einen unmittelbaren Neuausbau. Allerdings war der Zustand nur als gerade noch ausreichend zu bezeichnen. Alle Erschließungsstraßen wurden während der Dauer des Sanierungsverfahrens daher neu ausgebaut. Der Zustand der Erschließungsanlagen in den Sanierungszonen 28, 29, 30 und 32 waren bereits abgängig. Dies wurde im Bodenrichtwertverfahren zur Ermittlung des Anfangswertes berücksichtigt.
Bebauung	Die vorhandene Bebauung im Kernbereich ist überwiegend intakt. Allerdings waren viele Fassaden sanierungsbedürftig. Als Gebäude mit negativer Wirkung für das Stadtbild wurden besonders die alte Brauerei genannt, die Rahmen der Sanierung abgerissen wurde.

### 2.1.2 Nach der Sanierung

Zustand der Erschließungsanlagen:	Während der Dauer des Sanierungsverfahrens wurden alle Straßen neu ausgebaut bzw. neugestaltet. Des Weiteren wurden auch der Kirchplatz und der Marktplatz neu ausgebaut. Ein entsprechender sanierungsbedingter Neuausbau (Ansehnlichkeit der Straße) wird im Gutachten berücksichtigt.
Grundstücksstruktur:	Eine flächenhafte sanierungsbedingte Bodenordnung wurde nur bedingt erreicht. Sanierungsbedingte Änderungen der Grundstücksform und Gestalt konnten durch diverse Ankäufe von Grundstücken und Freilegungen in geringem Maße realisiert

werden.

Die Bebauungspläne „Kernstadt 1“, „Kernstadt 2“, „Kernstadt 3“, „Kernstadt 4“, „Kernstadt 5“, „Kernstadt 6“, „Kernstadt 8“, „Kernstadt 9“ und „Verkehrsberuhigte Hauptstraße“ wurden aufgestellt.

Sanierungsmaßnahmen:

Sanierungsmaßnahmen waren:

- Abbruchmaßnahmen
- Ankauf und Verkauf von Grundstücken
- Errichtung von drei Parkplätzen „Parkplatz Fuchsbräugasse“, „Parkplatz an der Hauptstraße“ und „Parkplatz Rathausgasse“.
- Anlage der „Parkanlage Glöcknergasse“.
- Anlage des Marktplatzes als Fußgängerbereich
- Neuausbau des Kirchplatzes
- Neugestaltung der Grünfläche an der Pfarrgasse
- Verkehrsberuhigung der Hauptstraße
- Neuausbau des Kirchplatzes
- Erhaltung des Pfarrgartens
- Private Sanierungsmaßnahmen an Privatgebäuden
- Städtische Modernisierungsmaßnahmen an städtischen Gebäuden
- Straßenausbau- und Umgestaltungsmaßnahmen (Infrastrukturmaßnahmen)

Als Informationsquelle zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie deren Auswirkung diente dem Gutachterausschuss neben einem Maßnahmenplan (siehe Anlage) auch Fotos und eine Ortsbesichtigung.

Immissionen:

Vor der Sanierung war vor allem die Hauptstraße innerhalb des Sanierungsgebietes durch Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Durch die Umwidmung der Hauptstraße und durch die Änderung in eine Einbahnstraße wurde die Verkehrslast deutlich reduziert. Durch die Sanierungsmaßnahmen wurden Parkplätze innerhalb der Stadt geschaffen bzw. umgestaltet und ausgebaut (z.B. Parkplatz „Fuchsbräugasse“).

Baugrund:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Baugrund aus,

der unbelastet ist von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen.

Hinweis zu den Sanierungsmaßnahmen und abschließende Einschätzung:

Zu den Missständen und den diesbezüglichen sanierungsbedingten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Geschäftslage sowie zu den weiteren Sanierungsmaßnahmen wird sofern vorhanden in den jeweiligen Bemerkungen zu den einzelnen zonalen Bereichen innerhalb dieses Gutachtens eingegangen.

Die wichtigsten Sanierungsmaßnahmen gemäß vorgelegtem Maßnahmenplan waren:

- Der Neuausbau sämtlicher Straßen im Sanierungsgebiet
- Verkehrsberuhigung der Hauptstraße
- Abrissarbeiten von Gebäuden und Ankäufe von Grundstücken im Bereich des Parkplatzes Fuchsbräugasse
- Die Erstellung des Parkplatzes Fuchsbräugasse
- Der Neuausbau des Kirchplatzes
- Anlage des Marktplatzes als Fußgängerbereich
- Die Erstellung des Parkplatzes Rathausgasse
- Neugestaltung der Grünfläche an der Pfarrgasse
- Erhaltung des Pfarrgartens
- Neuanlegung eines Platzes im Bereich an der Ecke „Eifelgasse“ und der Straße „Auf dem Gleichen“
- Neuanlage eines Parkplatzes an der „Pfarrgasse“
- Die Neuanlage eines Platzes im Bereich an der Ecke der „Schülergasse“ und der „Eifelgasse“
- Ankauf von Grundstücken zur Schaffung einer besseren Zuwegung (Erschließung) im Bereich der „Inspektionsgasse“
- Abriss eines Gebäudes im Bereich an der Ecke der „Hauptstraße“ und der „Metzenhausener Straße“ und der Errichtung eines Parkplatzes
- Abriss eines Gebäudes und Ankäufe von Grundstücken im Bereich der Ecke der Straße „Rambo“ und der Straße „Auf dem Graben“ zur Schaffung der Möglichkeit für die Anlage eines Platzes, sowie zur Verbesserung des angrenzenden Parkplatzes
- Ankäufe von Grundstücken im Bereich der Straße „Rambo“ zur Verbesserung der Erschließung
- Abriss eines Gebäudes zur Auflockerung des Ortsbildes

- im Bereich der Ecke der Straße „Rambo“ und der „Heleenstraße“
- Diverse Abrissarbeiten von Gebäuden und Ankäufe von Grundstücken im Bereich „Glöcknergasse“ und „Postgasse“ zur Schaffung eines aufgelockerten Ortsbildes und besseren Zuwegung (Erschließung)
  - Erstellung der Parkanlage Glöcknergasse
  - Diverse Ankäufe von Grundstücken im Bereich der Straße „Auf der Mauer“ zur Verbesserung der Erschließung
  - Umbau bzw. Modernisierung städtischer Gebäude und privater Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden im Bereich des „Marktplatzes“
  - Umbau bzw. Modernisierung städtischer Gebäude und privater Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden im Bereich der Straßen „Schülegasse“ und „Klostergasse“
  - Umbau bzw. Modernisierung privater Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden im Bereich des „Kirchplatzes“
  - Umbau bzw. Modernisierung privater Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden im Bereich der „Eifalgasse“ und der „Hauptstraße“, sowie der Straße „Rambo“

Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen soweit erkennbar grundsätzlich positiv auf das allgemeine Stadtbild im gesamten Sanierungsgebiet ausgewirkt haben.

Die daraus abzuleitende Bodenwertsteigerung ist, wie den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen ist, aber nur als sehr eingeschränkt zu beurteilen, was der Gutachterausschuss im Rahmen seiner Bewertung daher auch entsprechend berücksichtigt hat. Gründe hierfür sind insbesondere:

- die Dauer des Verfahrens
- die Anzahl der Maßnahmen
- die Lage der Maßnahmen
- die Art der Maßnahmen

Gerade bei letzterem Punkt sind besonders auch die mit einer Maßnahme eventuell einhergehenden nachteiligen oder eingeschränkten Auswirkungen zu berücksichtigen (z.B. mögliche zusätzliche Immissionen durch die Art (Straßenbelag) des Straßenausbaus usw.).

Ein Teil der Sanierungsmaßnahmen sind einzelne Maßnahmen wie die Modernisierungen von einzelnen privaten und öffentlichen Gebäuden, sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen über das gesamte Sanierungsgebiet. Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist aus diesen Maßnahmen nicht abschätzbar.

Im gesamten Sanierungsgebiet wurden die Erschließungsanlagen neu ausgebaut. Dies hat zu einer, wenn auch nur geringen, insgesamten Aufwertung des Innenstadtbildes geführt.

Durch den Ankauf diverser Splitter Grundstücke entlang der Straßen, wurde die Erschließungssituation in verschiedenen Bereichen verbessert. Insbesondere der Ankauf des Grundstückes Ecke Hauptstraße/Auf den Gleichen und der damit verbundene Abriss des darauf befindlichen Gebäudes führte zu einer deutlich besseren Zufahrt von der Hauptstraße in die Straße Auf den Gleichen.

Die Verkehrsberuhigung der Hauptstraße brachte eine Verbesserung der Wohnqualität und eine Verkehrsentlastung der gesamten Innenstadt. Die Immissionsauswirkung des neuen Straßenbelages war hierbei aber zu berücksichtigen.

Es sind nur wenige Leerstände in der Innerstadt zu verzeichnen.

Durch die Umgestaltung des Marktplatzes wurde ein ansprechender Mittelpunkt im Stadtzentrum geschaffen, in dem sich Einheimische und Touristen tlw. ungestört vom Autoverkehr aufhalten können. Der Wegfall der dort vorhandenen Parkplätze wurde durch die Neuanlage des Parkplatzes an der Rathausgasse standortnah kompensiert. Des Weiteren wurde der Parkplatz Fuchsbräugasse in der Nähe zum Marktplatz neu erstellt. Durch diese Anlage wurde die Parkplatzzahl deutlich erhöht, was grundsätzlich zur einer besseren Parksituation im Innenstadtbereich führte. Des Weiteren wurden jeweils Parkplätze an der Hauptstraße Ecke Auf dem Gleichen und an der Schülergasse Ecke Pfarrgasse errichtet. Diese beiden Parkplätze wirken sich aber nur unwesentlich auf die Parksituation aus.

Durch die Erhaltung des Pfarrgartens konnte eine große Freifläche in der Innenstadt erhalten werden. Dies wirkte sich grundsätzlich positiv auf die Wohnnutzung aus. Allerdings ist eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dieser Maßnahme allein kaum bis nicht gesichert abschätzbar.

Die umfänglichsten Maßnahmen wurden im Bereich der Glöcknergasse und Postgasse durchgeführt. In diesem Bereich wurden diverse Grundstücke angekauft, Gebäude abgerissen und eine ansehnliche Platz- und Wegegestaltung durchgeführt. Dies hat zu wesentlichen Verbesserung des Wohnumfeldes geführt. Allerdings wirkt sich die dort errichtete Stellplatzanlage (Garagen) wiederum nicht grundsätzlich auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus, da diese nicht für jedermann frei zugänglich ist.

Den durch die Sanierung bedingten Einfluss sieht der Gutachterausschuss im Bereich des durch die Sanierung entstandenen Lagevorteils daher insgesamt nur im unteren bis mittleren einstelligen Prozentbereich, was er somit auch im Rahmen seiner Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Sanierungsverfahren:

Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit hat der Stadtrat von Kirchberg gemäß § 141 Abs. 3 BauGB am 15.08.1979 durch Beschluss den Beginn der vorbereitenden Untersuchung für die Innenstadt von Kirchberg eingeleitet. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Kirchberg“ erfolgte mit Beschluss des Stadtrates am 09.12.1985 und wurde am 09.04.1986 öffentlich bekanntgemacht und wurde somit rechtsverbindlich.

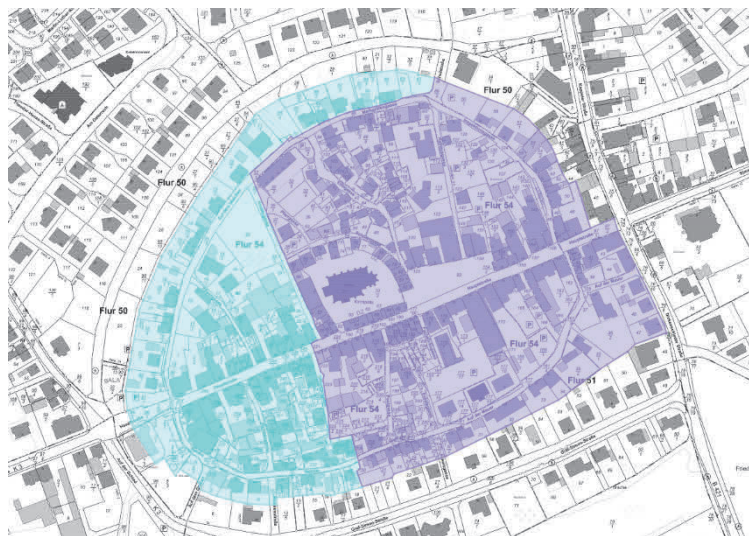
Die Festlegung der Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes um den westlichen Bereich der Innenstadt erfolgte am 20.07.1992 durch Beschluss des Stadtrates und wurde am 18.01.1993 durch die öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mit den jeweiligen Bekanntmachungen wurden die Satzungen rechtsverbindlich (vgl. § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB) und damit unterliegen die in der Satzung aufgeführten Flurstücke ab diesen Zeitpunkten dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff.

BauGB). Den entsprechenden Beschluss zur Aufhebung der Sanierungssatzungen hat der Stadtrat der Stadt Kirchberg in seiner Sitzung am 13.08.2020 gefasst. Die Satzung der Stadt Kirchberg zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Kirchberg“ mit Erweiterung wurde mit ihrer Bekanntmachung am 08.10.2020 rechtskräftig.

Anmerkung:

Die spätere Erweiterung des Sanierungsgebietes ist nach Auffassung des Gutachterausschusses in den gewählten Ansätzen im Rahmen der Wertermittlung insoweit berücksichtigt.



**Abbildung 4: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Innenstadt Kirchberg" mit Erweiterung im westlichen Bereich**

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, 2. und 4. Fortschreibung, beide rechtsverbindlich am Wertermittlungsstichtag, ist das Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung SAN und einer gelben Begrenzungslinie dargestellt. Für den Bereich des Sanierungsgebietes enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung „gemischte Baufläche“ (M) und „Wohnbauflächen“ (W).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Vor Einleitung der Sanierung lag im Bereich des späteren Sanierungsgebietes (sanierungsunbeeinflusst) kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.



Es wurden 9 Bebauungspläne während des Sanierungsverfahrens aufgestellt.

Bebauungsplan „Verkehrsberuhigte Hauptstraße“

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 26.03.1990. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 03.06.1993.

Bebauungsplan „Kernstadt 1“

Beschluss durch den Stadtrat am 15.12.1993 rückwirkend in Kraft gesetzt zum 26.09.1985. Dies wurde zum 30.06.1994 ortsüblich bekannt gegeben. (1. Änderung ist rechtsverbindlich seit dem 23.10.1997).

Bebauungsplan „K2“

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 12.04.1989. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 20.01.1994.

Bebauungsplan „K3“

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 12.04.1989. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 20.01.1994.

Bebauungsplan „K4“

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 12.04.1989. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 20.01.1994.

Bebauungsplan „K5“

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 12.04.1989. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 20.01.1994.

Bebauungsplan „K6“

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 11.03.1991. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 25.07.1996.

Bebauungsplan „K8“

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 15.03.1993. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 13.04.2000. (1. Änderung ist rechtsverbindlich seit dem 22.10.2015).

Bebauungsplan „K9“

Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 19.12.2000. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 09.03.2006.

Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Richtwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwertes der Einzelgrundstücke durch eingetragene Lasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Belastungen sind deshalb zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen (z.B. Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte) sind bei der Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Hier gelten die Ausführungen zu den Baulasten entsprechend.
Denkmalschutz:	<p>Im Bereich des Sanierungsgebietes sind verschiedene Gebäude unter Schutz gestellt und im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ (Rhein-Hunsrück-Kreis) nachgewiesen (siehe Anlage 4 Denkmalschutzliste).</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Bodenwertes durch den Denkmalschutz ist generell nur dann gegeben, wenn das Grundstück minderausgenutzt ist und aufgrund des Denkmalschutzes nicht höher ausgenutzt werden kann. Weitergehende Erläuterungen können der Arbeitshilfe<sup>3</sup> entnommen werden:</p> <p>Ein Sonderfall des § 16 Abs. 4 ImmoWertV liegt bei Denkmälern bzw. denkmalgeschützten Objekten vor, wenn das aufstehende – denkmalgeschützte – Gebäude zu einer Minderausnutzung führt. Grundsätzlich kann das Grundstück wegen des Denkmalschutzes dauerhaft nicht freigelegt werden. Sollte diese Freilegung ausnahmsweise (unter Auflagen) doch zulässig sein, ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter den in Abschnitt 8.2.3.1 beschriebenen Grundsätzen zu ermitteln. Ggf. ist es aus wirtschaftlichen Gründen dann vernünftig, das Grundstück sofort freizulegen, so dass die aufstehende Bebauung keinen Einfluss mehr auf den Bodenwert ausübt.</p> <p>Führt aber Denkmalschutz dazu, dass die Bebauung nicht beseitigt werden darf, so ist das Grundstück durch die vom Denkmalschutz festgeschriebene Minderausnutzung dauerhaft geschädigt. Es kann nur noch die denkmalmäßige (Minderaus-) Nutzung ausgeübt werden, die höherwertige planungsrechtlich zulässige</p>

---

<sup>3</sup> Auszug aus der „Der Ausgleichsbetrag; Eine Arbeitshilfe zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten.“ Nr. 8.2.3.2 Dauernde Minderausnutzung durch Denkmalschutz oder vergleichbarer Einschränkungen.

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

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

Die Minderausnutzung eines Grundstücks drückt sich in erster Linie in einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) gegenüber der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit aus. Im Sanierungsgebiet von Kirchberg sind in den Bodenrichtwerten keine diesbezüglichen Angaben enthalten. Eine signifikante Wertrelevanz ist deshalb hierbei nicht anzunehmen. Diese ist erfahrungsgemäß nur in Geschäftsbereichen mit mehrgeschossiger gemischter Nutzung (z.B. Läden im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen) gegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier somit aus der Eigenart der näheren Umgebung (vgl. § 34 BauGB). Aufgabe der Wertermittlung war es u.a. für Grundstücke mit vergleichbarem Maß der baulichen Ausnutzung gemeinsame Zonen zu bilden.

Im Gutachten sind die Grundlagen für die Ermittlung der "Besonderen Bodenrichtwerte" (zonale Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag beschrieben. Unter anderem wird auf den Einfluss der wertrelevanten GFZ in Bezug auf den Bodenwert eingegangen und festgestellt, dass aufgrund der Nutzungsstruktur im Stadtkern von Kirchberg die GFZ nicht wertrelevant ist. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig. Demzufolge ist in der Beschreibung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes auch keine Geschossflächenzahl angegeben.

In den Fällen, in denen die Grundstücksausnutzung im Wesentlichen der des Richtwertgrundstückes entspricht, ist durch den Denkmalschutz der Bodenwert nicht beeinträchtigt. Die im weiteren Verfahren durch den Gutachterausschuss beschlossene kleinteilige Zonierung wurde u.a. auch deshalb so gewählt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke innerhalb der Zone untereinander vergleichbar ist. Die im Falle des Denkmalschutzes ggf. darüber hinaus gehenden Besonderheiten sind zusätzlich bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

### 3 Wertermittlungsstichtage Grundlagen

#### 3.1 Für die Bemessung der Allgemeinen Wertverhältnisse<sup>4</sup>

Allgemein: 08.10.2020 (Rechtsverbindlichkeit der Aufhebung der Sanierungssatzung)

Der Stichtag gilt sowohl für die zonalen Anfangs- als auch für die zonalen Endwerte. Nach § 154 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 ImmoWertV sind die Anfangs- und Endwerte bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, abzustellen.

#### 3.2 Für die Qualitätsbemessung

##### 3.2.1 Anfangswerte

Grundsätzlich gilt hier der 01.01.1979 als Stichtag (vor Bekanntmachung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung des vorgesehenen Sanierungsbereiches).

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

##### 3.2.2 Endwerte

Stichtag 08.10.2020 Dies ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB der Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

##### 3.2.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Sanierungsunbeeinflusster Zustand: Der ursprüngliche Straßenausbau entsprach teilweise den zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen. Eine Erneuerung einiger Straßen war noch nicht zeitnah aber im Laufe des Verfahrens erforderlich. Von daher ist in den Anfangswerten der Wertanteil des Straßenlandes und der Wertanteil für die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Wert eines durchschnittlichen Straßenausbaus mittleren Alters enthalten. Insoweit waren die

---

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

(baureifen) Grundstücke ohne Sanierungseinfluss (nur) erschließungsflächenbeitrags- und abgabefrei.

Diesem Umstand tragen auch die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte mit dem Zusatz (SU) Rechnung.

Das Gleiche gilt für die sogenannten „Naturschutzbeiträge“, da in Gebieten nach § 34 BauGB die §§ 135a bis 135c BauGB keine Anwendung finden. Unter den gegebenen Prämissen sind die „zonalen Anfangswertgrundstücke“ also größtenteils beitrags- und abgabefrei, bezogen auf den ursprünglichen „Straßenausbau“.

Sanierungsbeeinflusster Zustand:

Im Rahmen der Sanierung wurden für alle der Erschließungsstraßen Straßenausbaumaßnahmen vorgenommen. Diesbezüglich dürfen jedoch keine Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 für eine Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung erhoben werden (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB), sondern es muss die diesbezügliche Werterhöhung bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt werden. Von daher sind auch die „Endwertgrundstücke“ größtenteils (fiktiv) erschließungsbeitrags- und abgabefrei zu ermitteln<sup>5</sup>.

Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder erneut ausgebaute Erschließungsanlagen führen regelmäßig zu Bodenwerterhöhungen, wenn sie in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB dem Eigentümer erspart bleiben (tatsächlich sind vom Eigentümer jedoch die diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form eines Ausgleichsbetrags zu leisten). Daneben sind die durch Straßenausbau bewirkten Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung etc. zu berücksichtigen.

Im Bereich der Sanierungsbebauungspläne kann ein naturschutz-rechtlicher Ausgleich notwendig sein, wenn in den Bebauungsplänen bauliche Maßnahmen über die ursprünglichen Möglichkeiten gemäß § 34 BauGB hinaus festgesetzt wurden. Die diesbezüglichen Wertvorteile aus eingesparten Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a BauGB sind nach § 154 Abs. 1 Satz 4 ebenfalls in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

---

<sup>5</sup> Wird dieser Grundsatz nicht beachtet, so fließt der Vorteil aus den ersparten Ausbaukosten fälschlicherweise nicht in die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (= Endwert – Anfangswert) ein.

zu erfassen, so dass der Endwert „naturschutzbeitragsfrei“ abgeleitet wird.

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

Das heißt, die zonalen Endwertgrundstücke sollten größtenteils (fiktiv) als beitrags- und abgabefrei bewertet werden.

### 3.2.4 Entwicklungszustand

Anfangswerte:

Anfangswerte sind nach § 154 Abs. 2 BauGB zu bestimmen. Es ist also der Bodenwert mit den allgemeinen Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags 08.10.20 zu ermitteln, wobei der Entwicklungszustand zu bestimmen ist, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Der diesbezügliche Qualitätsstichtag ist grundsätzlich der 01.01.1979 vor Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchung durch den Stadtrat.

Für alle im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke ist die sanierungsunbeeinflusste Zulässigkeit von Vorhaben in dem Sanierungsgebiet nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile errichtet werden soll und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung entsprechend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

Da die überwiegende Anzahl der Bewertungsobjekte jedoch bebaubar und erschlossen sind, sind die Richtwertgrundstücke der einzelnen Anfangswertzonen als baureifes Land im Sinne des

§ 5 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen. Auf eventuell weitergehende Differenzierungen wird in den jeweiligen zonalen Bewertungen eingegangen.

Endwerte:

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

### 3.2.5 Definitionen nach § 5 ImmoWertV

Bauerwartungsland:

- sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf die entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland:

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

gestaltet sind.

Baureifes Land

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

### 3.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

#### 3.3.1 Definitionen

Kaufpreissammlung:

Bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse werden die Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden.

Die Kaufpreissammlungen ermöglichen dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Verkehrswert:

Der Gutachterausschuss ermittelt nach § 198 i.V.m. § 193 BauGB den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB (der Bodenwert i.S.d. § 154 Abs. 2 BauGB ist der Verkehrswert des reinen Grund und Bodens).

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tat-



sächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

#### Erschließungs- und Ausbavorteile

Die von der Stadt Kirchberg durchgeführten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet bieten den Anwohnern einen Vorteil (Ansehnlichkeit der Straße und Ersparnis der Ausbaubeiträge). Der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz folgend, können Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen jedoch nicht direkt als sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung angesetzt werden. Diese tatsächlichen Kosten werden lediglich zur Abschätzung des Umfangs der durchgeführten Maßnahmen sowie zur Beurteilung der Qualität der hergestellten Erschließungsanlagen herangezogen.

### 3.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Vorbemerkung:

Ziel dieser Wertermittlung ist die Ermittlung des Anfangs- und Endwertes, aus dessen Differenz die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bestimmt wird (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB). Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts der Bodenwert ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswertverfahren durch Preisvergleich gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte<sup>6</sup> zur Wertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImoWertV). Dem unmittelbaren Vergleich mit tatsächlich entrichteten Kaufpreisen wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung<sup>7</sup> - auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete – ein grundsätzlicher Vorrang eingeräumt, wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen. Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch Verfahren, die nicht in der ImmoWertV

---

<sup>6</sup> Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Grundstücksfläche.

<sup>7</sup> BGH, Urteil vom 17.05.1991 – V ZR 104/90 – und OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 6 A 10530/04.

aufgeführt sind, angewendet werden dürfen<sup>8</sup>. Vorausgesetzt, die diesbezüglichen Verfahren sind plausibel und führen zu marktkonformen Ergebnissen<sup>9</sup>. Wegen der eindeutigen Regelung in § 16 Abs. 1 ImmoWertV müssen diese nicht in der ImmoWertV aufgeführten Verfahren auf einem unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich beruhen.

### 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren)

Vorbemerkungen:

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

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

#### 3.3.2.1.1 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Abschöpfbare Bodenwerterhöhungen:

Mit der Regelung in § 154 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 ImmoWertV hat der Gesetzgeber einen Weg beschritten, der nur schwerlich zu erfüllen ist. Denn es dürfen ausschließlich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abgeschöpft werden, nicht die gesamten sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen. Sanierungsgebiete sind aber weit überwiegend bebaute Bereiche, so dass die vorhandenen Vergleichspreise i.d.R. aus dem Verkauf bebauter Grundstücke herrühren. Es gibt zwar in jedem Sanierungsgebiet regelmäßig unbebaute Grundstücke, aber i.d.R. werden nur wenige verkauft.

---

<sup>8</sup> BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 – 4 B 71.04 –.

<sup>9</sup> Der wichtigste Grundsatz, den ein Verfahren erfüllen muss, damit es als Bewertungsverfahren geeignet ist, lautet, dass das Wertermittlungsverfahren eine Marktanpassung enthalten muss.

Liegen Kaufpreise vor, so dürfen sie nur zur Ermittlung des Anfangswertes herangezogen werden, wenn sie nicht von den sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Aus diesem Grund regelt § 16 Abs. 1 ImmoWertV dass Vergleichspreise möglichst aus Gebieten heranzuziehen sind, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Oftmals fehlen aber diese Vergleichsgebiete, weil viele rheinland-pfälzische Gemeinden nur einen Ortskern besitzen, der meist vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen ist. Im Übrigen trifft auch für die Vergleichsgebiete zu, dass sie meist ebenfalls überwiegend bebaut sind, so dass Kaufpreise unbebauter Grundstücke auch hier selten vorkommen<sup>10</sup>. Liegen aber geeignete Vergleichspreise unbebauter Grundstücke aus dem Gebiet selbst oder aus Vergleichsgebieten vor, so sind diese auch auszuwerten. Die Eigenschaft eines Kaufpreises, dass er zum Preisvergleich ungeeignet ist, muss auf Grund der Rechtsprechung<sup>11</sup> im Verkehrswertgutachten nachgewiesen werden.

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

### 3.3.2.1.2 Vergleichspreise bebauter Grundstücke

Wegen der meist nur geringen Anzahl von unbebauten Vergleichspreisen fordert das OVG Rheinland-Pfalz<sup>12</sup>, dass auch sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur

---

<sup>10</sup> Andererseits können aus den Vergleichsgebieten i.d.R. Ertragsverhältnisse für mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

<sup>11</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

<sup>12</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14.09.2004 – Az. 10530/04.

Ermittlung des Anfangswerts bzw. sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke zur Ermittlung des Endwerts ausgewertet werden. Dabei wird der Bodenwert mit der Formel des „Sachwertverfahrens“ (§§ 21 - 23 ImmoWertV) aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke „herausgerechnet“. Das Sachwertmodell der ImmoWertV wird mit folgender Formel beschrieben:

$$SW = k * (BW + SW_{Geb}) + boG$$

mit SW = marktangepasster Sachwert

k = Sachwertfaktor

BW = Bodenwert

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

boG = besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert wird nun mit Kaufpreisen bebauter Grundstücke gleichgesetzt:

$$KP = k * (BW + SW_{Geb}) + boG$$

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

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

### 3.3.2.2 Mittelbarer Preisvergleich (Vergleichsfaktorverfahren)

Vorbemerkungen:

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

In diesem Gutachten kommen diesbezüglich

- das **Bodenrichtwertverfahren**,
- die **Komponentenmethode**,
- das **Modell Niedersachsen** und
- die **marktangepasste Zielbaumethode**

zur Anwendung.

#### 3.3.2.2.1 Bodenrichtwertverfahren

Bodenrichtwerte:

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

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

In Sanierungsgebieten werden Bodenrichtwerte (von Amts wegen) von den Gutachterausschüssen ebenso abgeleitet wie für das übrige Gemeindegebiet. Die Eigenschaft der Grundstücke, dass sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, ist als rechtliche Gegebenheit im Sinne des § 194 BauGB zu qualifizieren, weshalb die periodisch ermittelten Bodenrichtwerte wegen § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB im sanierungsunbeeinflussten Grundstückszustand abzuleiten sind – also unter der

Fiktion, dass für das Bodenrichtwertgrundstück eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Nur diese Bodenrichtwerte dürfen veröffentlicht werden, da bei einem Erwerb oder einer Veräußerung der Kaufpreis frei von Sanierungseinflüssen sein muss (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB)<sup>13</sup>.

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

Erst wenn die Sanierung insgesamt oder in Teilen aufgehoben wird, sind die Bodenrichtwerte sanierungsbeeinflusst zu veröffentlichen. Diese Bodenrichtwerte entsprechen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die bisherige rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. Sie erhalten den Zusatz „SB“ (Endwert), ohne jedoch Endwerte zu sein<sup>14</sup>. Denn die Endwerte beziehen sich sowohl bzgl. der allgemeinen Wertverhältnisse als auch bzgl. des Grundstückszustands auf den Stichtag „Abschluss der Sanierung“ (§§ 162, 163 BauGB), nicht auf den Stichtag der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung.

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

Werden die sanierungsunbeeinflussten und -beeinflussten Bodenrichtwerte<sup>15</sup> – getrennt nach den jeweiligen Grundstückszuständen – über Jahre mit hinreichender Sorgfalt abgeleitet, dienen sie nicht nur der Transparenz des Grundstücksmarktes, sie

---

<sup>13</sup> Eine Ausnahme liegt beispielsweise vor, wenn das zu bewertende Objekt bereits nach § 163 BauGB aus der Sanierung entlassen wurde.

<sup>14</sup> In dem Augenblick, in dem das gesamte Sanierungsgebiet bzw. alle Sanierungsgebiete in einer Gemeinde / Stadt aufgehoben worden sind, kann der Hinweis „SB“ in der Bodenrichtwertbeschreibung entfallen.

<sup>15</sup> Die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets oder eines Teils des Sanierungsgebiets aufgehoben wurde.

erleichtern auch erheblich die Ableitung von zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerten, da viele Daten (beispielsweise zum Grundstückszustand, zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert) bereits teilweise oder im Ganzen zum Zwecke deren Ableitung erhoben wurden.

### 3.3.2.2.2 Komponentenmethode (Quantifizierung einzelner Sanierungsvorteile)

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

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

Komponentenmethode:

Bei der „Komponentenmethode“ werden ausgehend vom zonalen oder grundstücksspezifischen Anfangswert die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen komponentenweise nach Erfahrungswerten bzw. aus Marktdaten abgeleitet und angesetzt. Die Komponentenmethode ist ein (deduktives) Vergleichsverfahren, mit dem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung von Grundstücksverbesserungen ermittelt werden. Wie bei jeder Wertermittlung ist zu beachten, dass keine Korrelationen zwischen den verschiedenen Einflüssen bestehen dürfen. Da mit diesem Verfahren die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen unmittelbar bestimmt werden, ist die Fehlerfortpflanzung wesentlich günstiger als beim gesetzlich normierten Verfahren in § 154 Abs. 2 BauGB.

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

dem allgemeinen Sanierungsvorteil (Initialeffekt durch die Aussicht auf öffentliche Investitionen, Zuschüsse und Steuervorteile),

- dem Ausbaubeitragsvorteil und der allgemeine Erschließungsvorteil aus dem Straßenausbau und den damit einhergehenden ersparten Ausbaubeiträgen und den diesbezüglichen Lageverbesserungen,
- dem Lagevorteil aus der Summe der Wohnumfeldverbesserungen,
- dem Aufzonungsvorteil.

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

Allgemeiner Sanierungsvorteil:

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



±35 % aufweisen, errechnen lässt.

Sanierungsbedingte Steuervorteile:

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

Aufzoningvorteil

Erhöhung der Ausnutzbarkeit von Grundstücken durch Veränderung der Art der baulichen Nutzung und / oder Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung; Schaffung von baureifem Land; Aktivierung von bisher unterausgenutzten oder brachliegenden Flächen. Die im Rahmen der Sanierung aufgestellten Bebauungspläne haben nach Auffassung des Gutachterausschusses im vorliegenden Fall keinen Aufzoningvorteil bewirkt.

Ausbaubeitragsvorteil

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

Einmalige Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach BauGB und KAG für neu hergestellte oder erneut ausgebaute Erschließungsanlagen führen regelmäßig zu Bodenwerterhöhungen, wenn sie in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wegen § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB dem Eigentümer erspart bleiben. Daneben sind die durch den Straßenausbau bewirkten Bodenwerterhöhungen aus Lagevorteilen wegen der ggf. wesentlich verbesserten Ansehnlichkeit der Straßengestaltung etc. zu berücksichtigen.

Im Urteil des BVerwG vom 21.01.2005 – 4 B 1.05 – wird ausgeführt, dass „fiktiv ermittelte Ausbaubeträge jedenfalls nicht ohne weiteres zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt wer-

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

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

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

ßungs- bzw. Ausbaumaßnahmen entstandene Bodenwerterhöhung kann insoweit im Umkehrschluss aus den fiktiven Erschließungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Im Sanierungsgebiet von Kirchberg, aber auch generell in den Sanierungsgebieten liegen keine Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Erschließungsarten und Aufwand für Erst- als auch Zweierschließung vor<sup>16</sup>. Deshalb muss auf Gebiete außerhalb der Stadtzentren/Ortskerne ausgewichen werden.

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

Aus den übermittelten Kauffällen von über 50 Erschließungsgebieten<sup>17</sup> in Rheinland-Pfalz war es möglich, eine Relation zwischen den entstandenen Erschließungsbeiträgen und den daraus resultierenden Bodenwerterhöhungen abzuleiten. Das Ergebnis der Auswertung sowie die zugehörige Grafik ist nachfolgend dargestellt<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Es liegen schon deshalb keine Kaufpreise im sanierungsbeeinflussten Zustand vor, da nach § 153 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden muss, dass die sanierungsbedingten Qualitätsänderungen bzw. die diesbezüglichen Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen nicht „mitverkauft“ werden. Nur im Falle des § 153 Abs. 4 BauGB darf der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt werden. Dabei handelt es sich aber vorwiegend um bebaute Grundstücke, deren Kaufpreise für die in Rede stehende Auswertung ungeeignet sind.

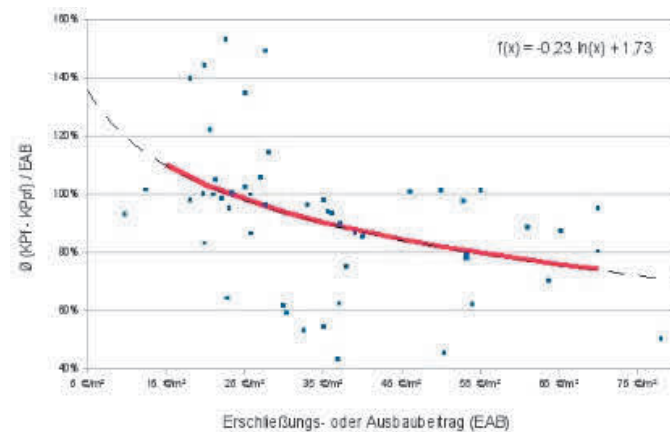
<sup>17</sup> Hier handelt es sich um Gebiete, die nach der Umlegung nach § 45 ff BauGB erschlossen wurden (insgesamt über 1.200 Kauffälle).

<sup>18</sup> Die rentierlichen Anteile beziehen sich auf die tatsächlich abgerechneten Erschließungsbeiträge.

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

Tabelle 2: Ergebnisse aus den ausgewerteten Gebieten (Rheinland-Pfalz) nach Ausreißer Test<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Die in der Spalte 7 angegebenen rentierlichen Anteile der Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind bereits die Mittelwerte in den einzelnen Gemeinden.



(EAB = Erschließungsbeitrag; KpF = erschließungsbeitragsfreier Kaufpreis; KpPf = erschließungsbeitragspflichtiger Kaufpreis)

**Abbildung 5: Auswertung der Untersuchungsergebnisse für ganz Rheinland-Pfalz**

Rentierlichkeit:

Die landesweite Auswertung belegt, dass bis zu einem Erschließungsbeitrag von rd. 30 €/m<sup>2</sup> in Rheinland-Pfalz die Bodenwertsteigerung in Folge der Herstellung von Erschließungsanlagen i.d.R. in der Höhe der satzungsmäßigen Beiträge bemessen werden. Höhere Beiträge (über 30 €/m<sup>2</sup>) führen dann nur noch zu einer gedämpften Bodenwertsteigerung; so erhöht sich der Bodenwert bei 50 €/m<sup>2</sup> Erschließungsbeitrag nur um ca. 40 €/m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Rentierlichkeit von ca. 80 % der abgerechneten Kosten. Die Auswertung bezieht sich auf ein Bodenpreisniveau von rd. 106 €/m<sup>2</sup>. Die Abbildung 4 auf Seite 42 zeigt aber auch, dass in den einzelnen Gemeinden unterschiedliches Marktverhalten zu bestehen scheint. Denn die unterschiedliche Höhe der rentierlichen Anteile (in %) der Erschließungs- und Kanalausbaubeiträge lässt sich nicht nur mit der Höhe der jeweiligen Beiträge erklären. Andererseits entspricht es langjähriger Erfahrung, dass für Objekte mit gleichen Eigenschaften und gleicher Beschaffenheit Kaufpreise gezahlt werden, die eine Varianz von bis zu ± 35 % aufweisen.

Anpassung:

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

- Durch Herausrechnen von nicht bewohnerdienlichen Anteilen (Reduktion des Beitrags auf eine Straße mit bloßer Erschließungsfunktion).
- Weiter ist zu prüfen, ob die in Rede stehende Erschließungsanlage am Wertermittlungsstichtag bereits einer

Alterung unterlegen hat bzw. in wie weit die Bauleistungspreise für Straßenbauwerke sich am Wertermittlungsstichtag (vgl. oben) verändert haben.

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

## Lagevorteile

Lagevorteile können grundsätzlich folgendermaßen entstehen:

- Verbesserung der allgemeinen Wohn- und Geschäftslage durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehlichkeit des näheren und weiteren Umfeldes (z. B. Durchführung von Abbruch-, Neubau- sowie Modernisierungsmaßnahmen).
- Gestaltung und Schaffung von Plätzen und Ruhezonen.
- Verringerung der Lärmimmissionen durch Verkehrsberuhigung, Schaffung von Parkplätzen für den ruhenden Verkehr, Umlenkung des fließenden Verkehrs usw.

Dies ist in geringem Umfang auch in Kirchberg der Fall (siehe auch Ausführungen unter Punkt 2.1.2 .

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es bei durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen durch Lageverbesserungen und evtl. Veränderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zu Auswirkungen auf die Mietverträge eines (bebaubaren) Grundstücks kommt.

Die Auswirkung der Lagevorteile auf den Bodenwert können mit den Mietsäulenverfahren nach Strotkamp oder Sprengnetter erfasst werden. Eine erste Voraussetzung dafür ist jedoch, dass sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Nettokaltmieten<sup>20</sup> erhoben werden können. Als zweite Voraussetzung müssen Lagewertverbesserungen durch die Sanierung erzeugt werden, die zu messbaren Mieterhöhungen führen. Beide Voraussetzungen liegen im wertrelevanten Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht vor. Denn zum einen ist es zwar möglich, sanierungsbeeinflusste Mieten zu erheben, sanierungsunbeeinflusste Mieten wurden jedoch nach Angaben der Stadt Kirchberg und des damaligen örtlichen Gutachterausschusses nie ermittelt. Der Gutachterausschuss ist davon überzeugt, dass Lagevorteile durch die Sanierung erzeugt wurden, dass ihr Einfluss auf die Mieten aber unterhalb der Schätzgenauigkeit der Mieten liegt. Deshalb ist ein pauschaler Lösungsansatz in Form einer freien Schätzung, der auch den Einfluss des allgemeinen Sanierungsvorteils enthält, plausibler und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Insgesamt kommt der Gutachterausschuss jedoch zur Erkenntnis, dass sich die Maßnahmen im Sa-

---

<sup>20</sup> Die Mieten sind (ggf. fiktiv) für Neubauten zu schätzen, da sonst fälschlicherweise Abnutzungsunterschiede zwischen den Gebäuden der Vergleichsobjekte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen indiziert werden würden.

nierungsgebiet (auch aufgrund der Menge der Maßnahmen sowie Dauer des Verfahrens) nur sehr eingeschränkt auf den Bodenwert ausgewirkt haben. Dies berücksichtigt er entsprechend im Rahmen seiner Wertermittlung. Während bundesweite Erfahrungssätze bei bis zu 30 % Lagevorteil liegen, bewegen sich die in Kirchberg erkennbaren nur im unteren Drittel mit maximal 6 % in Einzelfällen und rd. 2-3 % im Durchschnitt. Nähere Einzelheiten sind den entsprechenden Berechnungen zu den Zonen zu entnehmen.

### 3.3.2.2.3 Modell Niedersachsen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des Modells war die Überlegung, Vergleichsmaterial (bereits mit anderen Methoden abgeleitete sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen in Prozent des Anfangswerts) überregional auszuwerten und dadurch die Wertermittlung auf eine sicherere Grundlage zu stellen. Hierzu wurden Vergleichsfälle mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Das Ergebnis der Untersuchung von Kanngieser / Schuhr aus dem Jahr 2005 ergab Matrizen (siehe Abbildung 6: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte), aus denen die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in Prozent des Anfangswertes entnommen werden können, nachdem die Missstände und Sanierungsmaßnahmen vorher klassifiziert wurden.

Dieses Klassifikationssystem besteht aus zwei gleichartig strukturierten Bewertungsrahmen für die städtebaulichen Missstände – Anfangszustand – und die Maßnahmen – Neuordnungszustand (siehe Abbildung 5: Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen).

Jeder Rahmen ist wiederum in vier Komplexe gegliedert:

- |          |  |
|----------|--|
| Bebauung | <ul style="list-style-type: none"><li>• (bezogen auf die nähere Umgebung, nicht die Bebauung des Bewertungsgrundstücks),</li></ul> |
| Struktur | <ul style="list-style-type: none"><li>• (Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung),</li></ul>                    |
| Nutzung  | <ul style="list-style-type: none"><li>• (Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit),</li></ul>   |
| Umfeld   | <ul style="list-style-type: none"><li>• (Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen).</li></ul>                      |

Die vier Komplexe sind in zehn Klassen in Form einer Rangskala



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

Der Gutachterausschuss hat entsprechend der durchgeführten Maßnahmen eine sachverständig eingeschätzte Bepunktung vorgenommen. Tlw. erfolgt daher zum besseren Verständnis eine Ergänzung mit eigenen Begrifflichkeiten bzw. Nennung der berücksichtigten Maßnahmen. Eine Verwendung von gleichen Begrifflichkeiten bei verschiedenen Punktevergaben ist insbesondere darin begründet, dass der Gutachterausschuss tlw. Maßnahmen zusammengefasst oder auch z.B. das Alter einer erneuerten Erschließungsanlage sachverständig gewürdigt hat. Das „Modell Niedersachsen“ beruht ursprünglich auf einer Untersuchung von 34 Sanierungsgebieten im Raum Niedersachsen. Der erweiterte Missstände- und Maßnahmenkatalog nach Kanngießer / Bodenstein wurde anhand von überregional ausgewertetem Vergleichsmaterial aufgestellt. Als Vergleichsmaterial dienten die Daten aus Niedersachsen sowie Daten aus weiteren Umfragen in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Der Gutachterausschuss hat entsprechend den durchgeführten Maßnahmen eine sachverständig eingeschätzte Bepunktung vorgenommen. Tlw. erfolgt daher zum besseren Verständnis eine Ergänzung mit eigenen Begrifflichkeiten bzw. Nennung der berücksichtigten Maßnahmen. Eine Verwendung von gleichen Begrifflichkeiten bei verschiedenen Punktevergaben ist insbesondere darin begründet, dass der Gutachterausschuss tlw. Maßnahmen zusammengefasst oder auch z.B. das Alter einer erneuerten Erschließungsanlage sachverständig gewürdigt hat.

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

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



Abbildung 6: Beispiel für einen Klassifikationsrahmen (Niedersachsenmodell)

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Misstände im Modell „Niedersachsen“**

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

Klassifikationsrahmen für städtebauliche **Maßnahmen im Modell „Niedersachsen“**

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



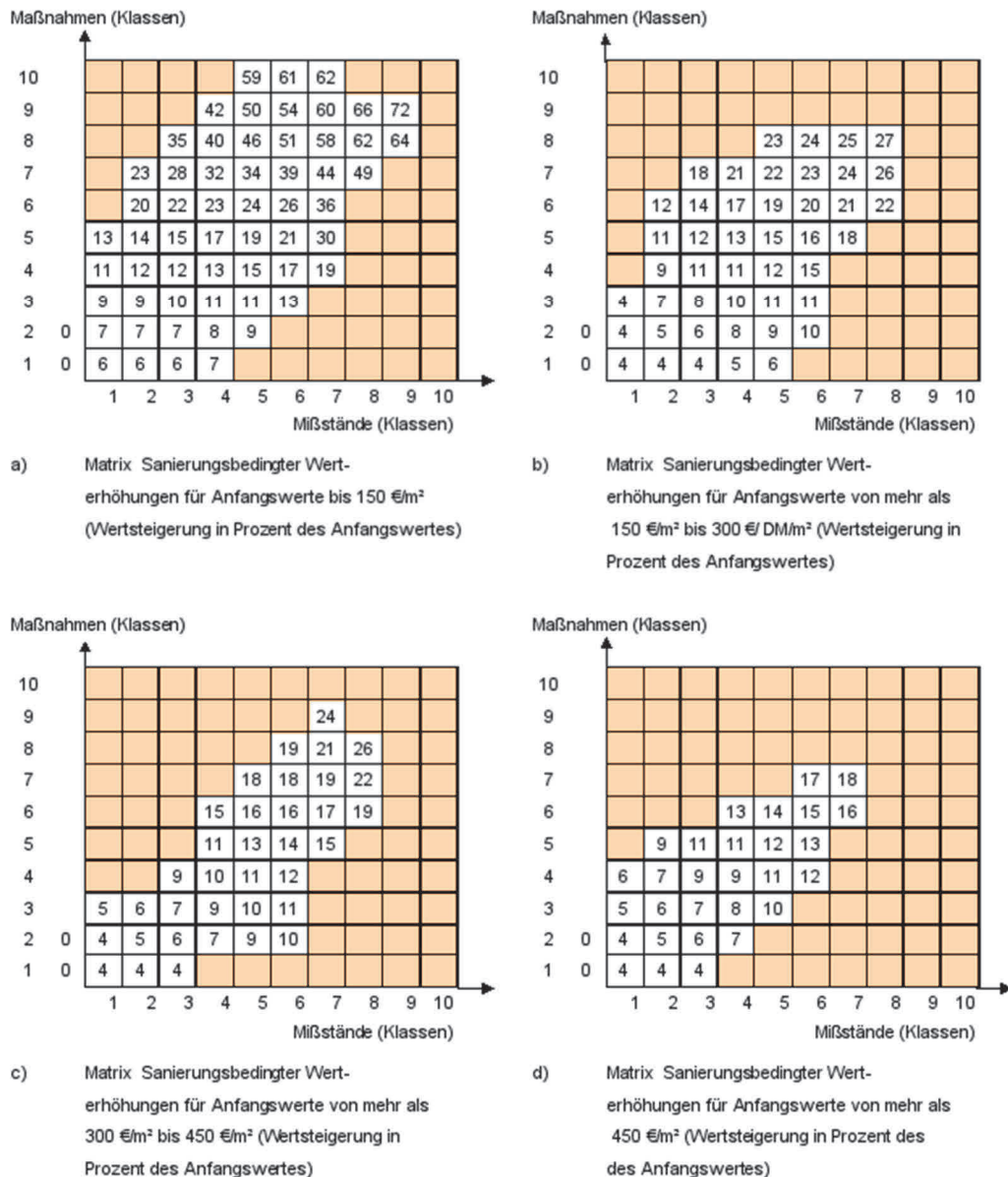


Abbildung 7: Matrix sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen für Anfangswerte

### 3.3.2.2.4 Die marktangepasste Zielbaummethode

Der Zielbaum

Der Zielbaum wurde so angelegt, dass er sowohl für die (allgemeine) Boden(richt)wertermittlung als auch für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen verwendet werden kann. Im Falle der Ermittlung bzw. Überprüfung von Boden(richt)werten ist der erste Komplex (Allgemeiner Sanierungsvorteil) nicht zu bepunktet, da der Komplex 1 bei der Bodenwertermittlung außerhalb der Sanierungsgebiete nicht vorkommt. Es

können die Punkte 1 bis 6 vergeben werden. Die kleinste Zahl beträgt 1, die größte Zahl 6. Insbesondere bei den Zielkriterien 3 und 4.1 sollte die Bepunktung auf Zehntel geschätzt werden. Die Gewichte sind aufgrund von Auswertungen bisher erstellter Gutachten über sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ermittelt worden. Sie berechneten sich als die durchschnittlichen prozentualen Anteile an der jeweiligen - mit anderen Verfahren abgeleiteten - sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und müssen im Einzelfall auf die konkrete Bewertung abgestellt werden.

Mit dieser Zielbaumethode werden - im Unterschied zum Modell Niedersachsen - keine (Sanierungs-) Maßnahmen bepunktet, sondern der jeweilige Grundstückszustand eines Ausgangsgrundstücks (z. B. Des Anfangswertgrundstücks, des Bodenrichtwertgrundstücks oder des einem Vergleichspreis zugrundeliegenden Grundstücks) und der Grundstückszustand eines Zielgrundstücks (z. B. des Endwertgrundstücks, des Bodenrichtwertgrundstücks, dessen Bodenrichtwert mit der Zielbaumethode überprüft werden soll, oder des Bewertungsobjekts anlässlich einer Verkehrswertermittlung). Um mit der Bepunktung eine höhere Einschätzungsgenauigkeit zu erzielen, wurde ein Klassifikationsrahmen erstellt, der Hinweise für die Einstufung der jeweiligen Grundstücksmerkmale in die jeweilige Punktklasse gibt.

Um der Verkehrswertdefinition (vgl. § 194 BauGB) zu genügen („Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt ...“), müssen diesbezügliche Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden (vgl. auch § 8 Abs. 1 ImmoWertV). Diese Marktanpassungsfaktoren für die Zielbaumethode können auch mit der Tabellenkalkulation ermittelt werden. Für jede Nachbewertung von Grundstücken mit bekannten Bodenwerten bzw. aus anderen Methoden abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen kann ein einzelner Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden. Insgesamt sind je nach Größe und Homogenität des Betrachtungsbereichs zwischen 80 (z. B. für ein Sanierungsgebiet) und 1000 Einzelwerte (z.B. für eine flächendeckende Auswertung) erforderlich.

#### Der Klassifikationsrahmen

Um die Bepunktung „sicherer“ zu machen - also eine höhere Einschätzqualität der verschiedenen Bearbeiter zu gewährleisten - wurde ein Klassifikationsrahmen erstellt, der sowohl für das Ausgangsgrundstück als auch für das Zielgrundstück gilt. Aufgrund der Erfahrungen, die die Gutachterausschüsse gemacht haben,

ist der Klassifikationsrahmen - mehr oder weniger - selbsterklärend.

## Marktanpassung

Die klassische Zielbaummethode ist solange kein Verkehrswertermittlungsverfahren, wie keine Verbindung zum Grundstücksmarkt hergestellt worden ist. Nicht erst die ImmoWertV hat dieses generelle Erfordernis vorgegeben, sondern die bereits 1960 im Bundesbau-gesetz formulierte Verkehrswertdefinition (heute § 194 BauGB). Seitdem besteht die Verpflichtung, Verkehrswerte unmittelbar (Vergleichswertverfahren) oder mittelbar (Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren und sonstige geeignete Verfahren) aus Kaufpreisen abzuleiten:

„§ 194 BauGB (Verkehrswert) Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, ...“

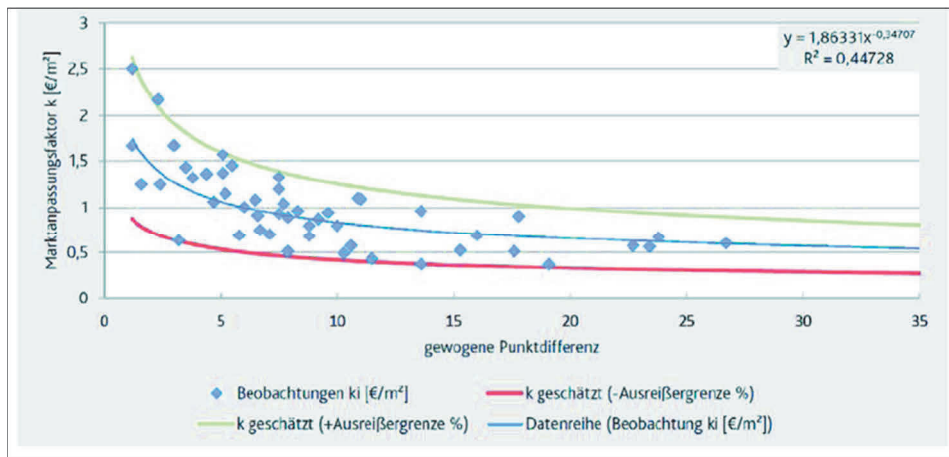
Denn der „Preis“ ist hier als Fiktion zu sehen, nämlich als ein Vergleichswert, der aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet worden ist. Dementsprechend muss für die Zielbaummethode eine Marktanpassung abgeleitet werden.

Die Vorgehensweise ist sehr einfach:

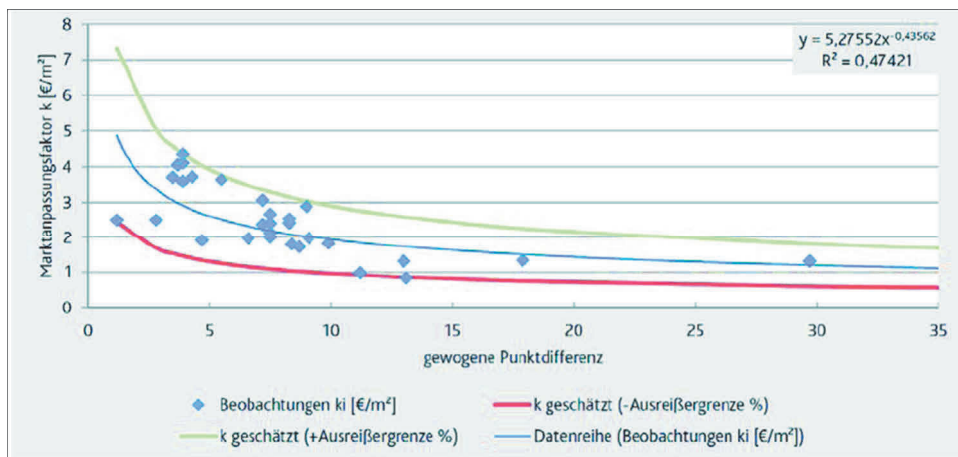
Man bepunktet mit der Zielbaummethode zwei Grundstücke, deren Bodenwerte man zuverlässig kennt, und vergleicht deren Bodenwertdifferenz X (€/m<sup>2</sup>) mit der gewogenen Punktdifferenz Y aus der Zielbaummethode, deren Quotient den Marktanpassungsfaktor (k) ergibt.

$$K = x/y$$

Für die Zielbaummethode „Rheinland-Pfalz“ wurden eine Vielzahl von Bodenwertunterschieden ermittelt, deren Ausgangs- und Zielgrundstücke auf der Grundlage des Zielbaums bepunktet wurden. Die Ausgleichung ergab eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors k von der Höhe des Bodenwerts des Ausgangsgrundstücks mit folgenden Ergebnissen:



**Abbildung 8: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaum-  
methode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A)  
von 90 €/m²**



**Abbildung 9: Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (k) für die Zielbaum-  
methode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (A)  
von 350 €/m²**

Da die Marktanpassungsfaktoren sehr stark von der Höhe des Ausgangswerts abhängen, muss zwischen den Ergebnissen für die Ausgangswerte in Höhe von 90 €/m² und 350 €/m² interpoliert werden. Extrapolationen dürfen nur zwischen dem Bereich 50 €/m² bzw. 400 €/m² vorgenommen werden.



- **Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (z. B. Anfangswert in der Sanierung, Bodenrichtwert) von 90 €/m<sup>2</sup>**

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m <sup>2</sup> ]
5	1,07
10	0,84
15	0,73
20	0,66
25	0,61

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m <sup>2</sup> ]
30	0,57
35	0,54
40	0,52
45	0,50
50	0,48

- **Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode Rheinland-Pfalz bei einem durchschnittlichen Ausgangswert (z. B. Anfangswert in der Sanierung, Bodenrichtwert) von 350 €/m<sup>2</sup>**

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m <sup>2</sup> ]
5	2,62
10	1,93
15	1,62
20	1,43
25	1,30

Gewogene Punktdifferenz	Marktanpassungsfaktor k [€/m <sup>2</sup> ]
30	1,20
35	1,12
40	1,06
45	1,00
50	0,96

**Abbildung 10: Marktanpassungsfaktoren der Zielbaumethode**







### 3.3.2.3 Mittelbildung

Die Ergebnisse aus den Vergleichskaufpreisverfahren (Kaufpreise von bebauten und unbebauten Grundstücken) und den Vergleichsfaktorverfahren (Bodenrichtwertverfahren, Komponentenmethode, Modell Niedersachsen) werden entsprechend ihrer Bestimmtheit gewichtet. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind die angewendeten Verfahren auch aufgrund ihrer unterschiedlichen Herangehensweise alle gleich gut in Bezug auf die daraus abzuleitende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung geeignet.

Aus den Einzelergebnissen wird daher wie folgt das gewichtete arithmetische Mittel gebildet.

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

**Abbildung 12: Beispiel für die gewogene Mittelbildung**

## 4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ zum Wertermittlungsstichtag

### 4.1 Allgemeines

Anfangswert	Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der der Sanierung“ ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt, noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2). Siehe auch Punkt 3.2.4
Endwert	Der Endwert ist der Bodenwert, der sich zum Wertermittlungsstichtag „Abschluss der Sanierung“ durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (§ 154 Abs. 2). Siehe auch Punkt 3.2.4
Qualität	<p>Um den Anfangswert bestimmen zu können, muss zunächst die Qualität der Grundstücke zu dem Zeitpunkt, als eine Sanierung weder in Aussicht gestellt noch vorbereitet war, festgelegt werden.</p> <p>Maßgebend dafür ist, dass aufgrund bestimmter Tatsachen der Eigentümer eines Grundstückes von einem künftigen Sanierungsverfahren ausgehen konnte.</p> <p>Solche Tatsachen können vorliegen, wenn sich z.B. aus amtlichen oder öffentlich hinreichend deutlich gemachten Erklärungen, aus Handlungen und Verhalten der Gemeinde oder auch aus Presseveröffentlichungen konkrete Hinweise auf eine geplante Sanierungsmaßnahme ergeben. Dies ist zwingend dann der Fall, wenn in einer Gemeinderatssitzung der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gefasst wird.</p> <p>Im gegebenen Bewertungsfall wird der Qualitätsstichtag für den Anfangswert gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV im Sanierungsgebiet wie folgt bestimmt:</p>
Qualitätsstichtag	<p>siehe Punkt 3.2</p> <p>Bezogen auf diesen Qualitätsstichtag wird aber nur die Qualität (Entwicklungszustand) der Grundstücke festgelegt. Sie bestimmt sich nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV).</p> <p>Nach der Bewertungsliteratur gibt es keinen „Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung (d.h. Einfrieren des Entwicklungszustands)“. Der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert ist</p>

zum Wertermittlungsstichtag auf einen Grundstückszustand abzustellen – und hier ist insbesondere der Entwicklungszustand bedeutsam – wie er sich fiktiv, ohne Aussicht, Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bis zum genannten Stichtag weiterentwickelt hätte.

#### Preisverhältnisse

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

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

Da über die Jahre stetig Qualitätsverbesserungen sowohl der Bodenrichtwerte als auch der Zoneneinteilung erreicht wurden und Bedenken einer Fortschreibung der auf den Qualitätsstichtag bezogenen zonalen Anfangswerte bestehen, sind die (sanierungsunbeeinflussten) Bodenrichtwerte zum Richtwertstichtag 01.01.2020 als Ausgangswerte zugrunde zu legen und diese unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages als „Besondere Bodenrichtwerte“ festzulegen.

## 4.2 Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte

#### Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwert-zone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände, für diese Bodenrichtwert-zone typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand,

spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die für die Bewertung heranzuziehenden Bodenrichtwerte innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land (gemäß § 196 Abs.1 Satz 5 BauGB) und beziehen sich auf den 01.01.2020.

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

Der Gutachterausschuss legt für die Ermittlung der zonalen „Besonderen Bodenrichtwerte“ (für zonale sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag 08.10.20 aufgrund der zeitlichen Nähe den im Rahmen der allgemeinen periodischen Richtwertermittlung (hier: Richtwertstichtag 01.01.2020) festgesetzten (sanierungsunbeeinflussten) Bodenrichtwert zugrunde.



#### 4.2.1 Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone zum Wertermittlungsstichtag („Besondere Bodenrichtwerte“)

##### Bodenrichtwert der Zone 2001

Stichtag:	<b>01.01.2020</b>
Bodenrichtwert <sup>21</sup> :	<b>SU 70 €/m<sup>2</sup></b>
Entwicklungszustand:	<b>Baureifes Land</b>
Art der baulichen Nutzung:	<b>Kerngebiet (MK)</b>
Zahl der Vollgeschosse:	<b>Keine Angabe</b>
Bauweise:	<b>g (geschlossene Bauweise)</b>
Grundstücksfläche:	<b>450 m<sup>2</sup></b>
GFZ:	<b>Keine Angabe</b>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<b>Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei</b>
Anpassung an Stichtag <b>08.10.20</b>	<b>Faktor 1,029%</b>

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag **08.10.20**: SU 72 €/m<sup>2</sup>

Änderung der Zonenabgrenzung:

**Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 2001 wurde in einigen Bereichen an die Flurstücksgrenzen, an die Lage der örtlichen Gegebenheiten und an die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Kirchberg angepasst.**

---

<sup>21</sup> Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

**Bodenrichtwert der Zone 2002**

Stichtag:	<b>01.01.2020</b>
Bodenrichtwert <sup>22</sup> :	<b>SU 55 €/m<sup>2</sup></b>
Entwicklungszustand:	<b>Baureifes Land</b>
Art der baulichen Nutzung:	<b>Mischgebiet (MI)</b>
Zahl der Vollgeschosse:	<b>Keine Angabe</b>
Bauweise:	<b>g (geschlossene Bauweise)</b>
Grundstücksfläche:	<b>600 m<sup>2</sup></b>
GFZ:	<b>Keine Angabe</b>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<b>Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei</b>
Anpassung an Stichtag <b>08.10.20</b>	<b>Faktor 1,029</b>

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag **08.10.20**: SU 56,60 €/m<sup>2</sup>

Änderung der Zonenabgrenzung:

**Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 2002 wurde in einigen Bereichen an die Flurstücksgrenzen, an die Lage der örtlichen Gegebenheiten und an die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Kirchberg angepasst.**

---

<sup>22</sup>Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

**Bodenrichtwert der Zone 2003**

Stichtag:	<b>01.01.2020</b>
Bodenrichtwert <sup>23</sup> :	<b>SU 55 €/m<sup>2</sup></b>
Entwicklungszustand:	<b>Baureifes Land</b>
Art der baulichen Nutzung:	<b>Mischgebiet (MI)</b>
Zahl der Vollgeschosse:	<b>Keine Angabe</b>
Bauweise:	<b>o (offene Bauweise)</b>
Grundstücksfläche:	<b>450 m<sup>2</sup></b>
GFZ:	<b>Keine Angabe</b>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<b>Erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei bzgl. der Ver- und Entsorgungsanlagen, naturschutzbeitragsfrei</b>
Anpassung an Stichtag <b>08.10.20</b>	<b>Faktor 1,029</b>

Besonderer Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag **08.10.20**: SU 56,60 €/m<sup>2</sup>

Änderung der Zonenabgrenzung:

**Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone 2003 wurde in einigen Bereichen an die Flurstücksgrenzen, an die Lage der örtlichen Gegebenheiten und an die Bauleitplanung gemäß den Unterlagen der Stadt Kirchberg angepasst.**

---

<sup>23</sup>Der Zusatz „SU“ bei den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten qualifiziert diese nicht als Anfangswert, sondern gibt den Hinweis, dass der Bodenrichtwert keinerlei durch die Sanierung bewirkte Werteeinflüsse – wie der Anfangswert auch (vgl. § 154 Abs. 2 BauGB) – enthält. Der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert ist nämlich ein Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der wegen der rechtlichen Gegebenheit „Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet“ nach § 144 Abs. 1 bis 3 BauGB die Werteeinflüsse, die sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung durch die öffentliche Hand ergeben, nicht enthalten darf. Gemäß § 153 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer mit eigenen Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat, zu berücksichtigen (sie sind in den sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert eingeflossen). Diesbezüglich und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtags unterscheidet sich der sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwert vom zonalen Anfangswert. Letzterer ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.



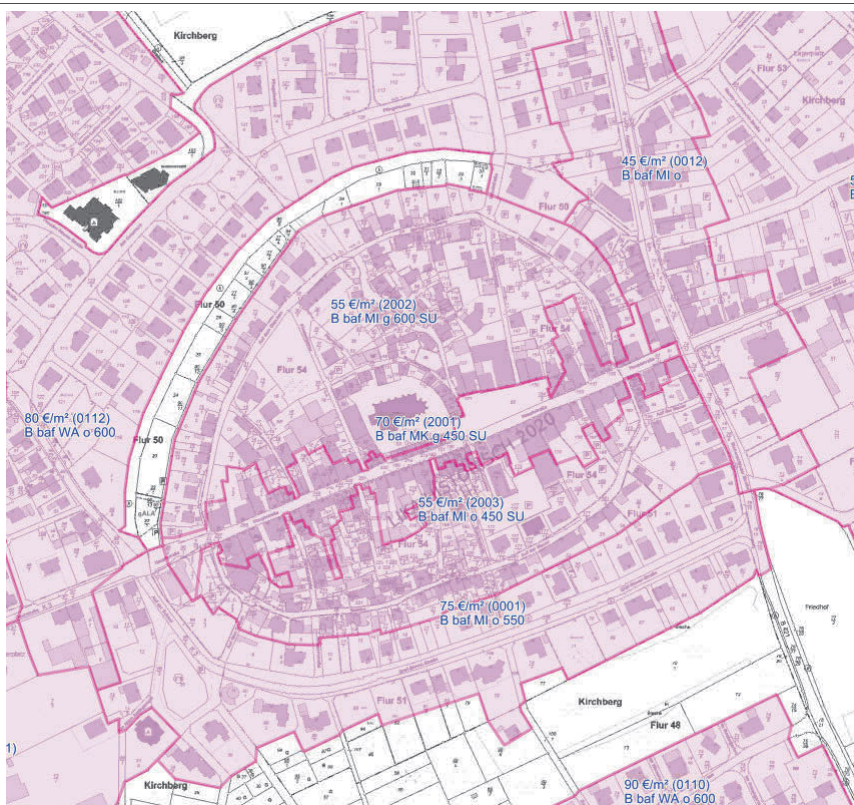


Abbildung 13: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2020)



### 4.3 Ableitung der „besonderen zonalen Bodenrichtwerte“ und Neuzonierung

#### Bodenrichtwerte

Die zonalen „Besonderen Bodenrichtwerte“ (für zonale Anfangs- und Endwerte) erfordern eine Verfeinerung der Bodenrichtwertzone. Durch Ortsvergleich hat der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände zum Qualitätsstichtag (d. h. nach deren rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (vor beginnendem Sanierungseinfluss), wie u. a. Entwicklungszustand, Erschließungssituation, Art u. Maß der baulichen Nutzung und Lage) unter Beachtung der Relation der angrenzenden Bodenrichtwerte sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die Wertzonen insgesamt bestimmt und festgelegt.

Bei den Grundstücken innerhalb einer Zone ist somit von überwiegend gleichen rechtlichen sowie tatsächlichen Gegebenheiten auszugehen sowie von einem durchschnittlich überwiegend gleichen Vorteil durch die Sanierung.

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

Signifikante wertbeeinflussende Umstände sind u. a. Unterschiede in der Geschossflächenzahl (GFZ), Grundstückstiefe und Grundstücksfläche.

#### Berücksichtigung der wertrelevanten GFZ

Die Bausubstanz in der Innenstadt ist größtenteils durch eine dichte, enge und gleichmäßig Hohe Bebauung geprägt. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur im Kernbereich von Kirchberg ist von einer Relevanz der GFZ nicht auszugehen, zumal auf dem Grundstücksmarkt der vergangenen Jahre auch keine diesbezügliche Abhängigkeit erkennbar war. Eine Berücksichtigung der GFZ ist deshalb nicht notwendig.

#### Berücksichtigung von Grundstückstiefe und Grundstücksfläche

In der Wertermittlungsliteratur werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlicher Tiefe nachgewiesen. Für Kirchberg selbst sind keine Grundstückstiefen in den Bodenrichtwerten angegeben. Der Gutachterausschuss sieht daher und auch aufgrund des Zuschnitts der Bodenrichtwertzonen die Grundstückstiefe in Kirchberg als nicht wertrelevant an. Daher erfolgt keine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten.

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in der Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen. Die Grundstücksflächen der Bewertungsobjekte wurden ggf. mittels Umrechnungskoeffizienten an das Richtwertgrundstück der betreffenden Bodenrichtwertzone angepasst (siehe LGMB 2019).

#### Entwicklungszustand

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

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

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachterausschuss nach den entsprechenden Bewertungskriterien, insbesondere der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und der Grundstücksqualität zum Qualitätsstichtag) die „Besonderen Bodenrichtwerte“ für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 08.10.20.

Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Wertermittlungsstichtag (08.10.2020) und Stichtag der Bodenrichtwerte (01.01.2020),



werden die Bodenrichtwerte mit einem Faktor von 1,029 (Ableitung aus den Bodenpreisindexreihen) an die allgemeinen Wertverhältnisse angepasst (vergl. auch Punkt 4.2).

#### **4.3.1 Anpassung der Bodenrichtwertzonen zur Ableitung der zonalen Anfangs- und Endwerte**

##### Neuzonierung

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

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

Da der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone definiert ist, sind regelmäßig Abweichungen in den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhanden. Es konnten einige Unterschiede bei der Art und dem Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, der Grundstücksgröße und der Lagequalität festgestellt werden.

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

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

Die typischen wertrelevanten Merkmale der Zonen wurden für

ein Normgrundstück (Richtwertgrundstück) festgelegt.

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

Bei der Komponentenmethode werden die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch Quantifizierung der Grundstücksverbesserungen ermittelt. Die hierfür durchgeführten Maßnahmen wirken sich tlw. großflächig, aber tlw. auch nur auf wenige Grundstücke aus.

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

Die Zielbaumethode ist auf die Verbesserungen, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt wurden, vom Anfangsgrundstück zum Zielgrundstück hin abgestellt. Bei der Zonenabgrenzung müssen dementsprechend auch diese Umstände mit einfließen.

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

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

Bodenrichtwertzone	neue Zone	Entwicklungs- zustand	Art der baulichen oder sonstigen Nutzung	Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung		Abgaberechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	Lagequalität innerhalb der BRW-Zone
				Geschossflächenzahl (GFZ)	Mittlere Grundstücksfläche		
2001	72 €/m <sup>2</sup>	B	MK	Keine Angabe	450 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	
	14	B	MK	Keine Angabe	550 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	15	B	MK	Keine Angabe	60 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	16	B	MK	Keine Angabe	30 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	17	B	MK	Keine Angabe	70 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	18	B	MK	Keine Angabe	300 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	19	B	MK	Keine Angabe	650 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	20	B	MK	Keine Angabe	300 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	36	B	MK	Keine Angabe	80 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
2002	56,60 €/m <sup>2</sup>	B	MI	Keine Angabe	600 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	
	1	B	W	Keine Angabe	600 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	2	B	MI	Keine Angabe	350 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	3	B	W	Keine Angabe	300 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	4	B	MI	Keine Angabe	350 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	5	B	MI	Keine Angabe	450 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	6	B	W	Keine Angabe	200 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	schlechter
	7	B	MI	Keine Angabe	250 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	8	B	MI	Keine Angabe	350 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	9	B	MI	Keine Angabe	150 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage

	10	B	MI	Keine Angabe	90 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	11	B	MI	Keine Angabe	250 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	12	B	MI	Keine Angabe	500 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	13	B	MK	Keine Angabe	60 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	37	B	MI	Keine Angabe	300 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
2003	56,60 €/m <sup>2</sup>	B	MI	Keine Angabe	450 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	
	21	B	MI	Keine Angabe	400 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	schlechter
	22	B	MI	Keine Angabe	450 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	schlechter
	23	B	MI	Keine Angabe	50 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	schlechter
	24	B	MI	Keine Angabe	500 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	25	B	MK	Keine Angabe	450 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	26	B	MI	Keine Angabe	300 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	27	B	MI	Keine Angabe	150 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	28	B	MI	Keine Angabe	350 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	29	B	MI	Keine Angabe	200 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	schlechter
	30	B	MI	Keine Angabe	250 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	31	B	MI	Keine Angabe	250 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	32	B	MI	Keine Angabe	450 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	33	B	MI	Keine Angabe	250 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	besser
	34	B	MI	Keine Angabe	250 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage
	35	B	MI	Keine Angabe	150 m <sup>2</sup>	beitrags- und abgabefrei	mittlere Lage

Die Abgrenzung der Unterzonen ist der nachfolgenden Kartendarstellung zu entnehmen.

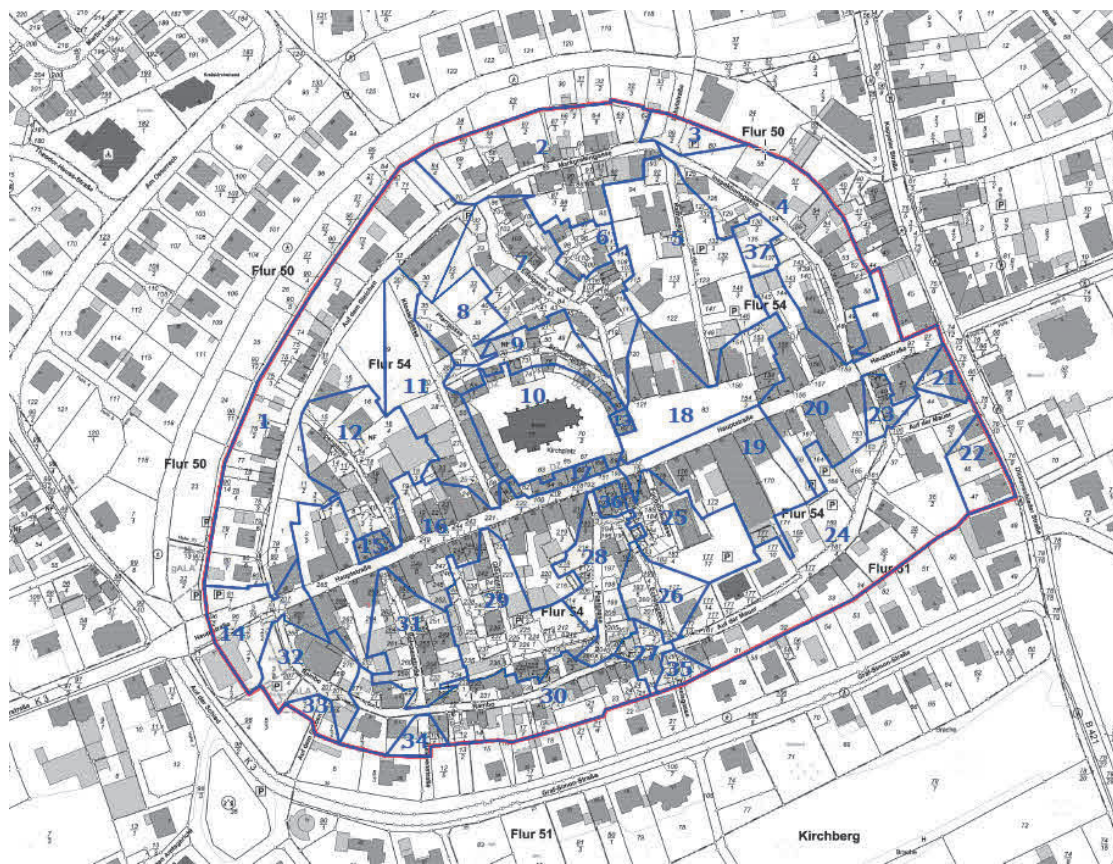


Abbildung 14: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen



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

### 5.1 Vergleichskaufpreisverfahren

#### Vorbemerkungen

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

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

##### Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2020 konnten für unbebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 4 für eine Auswertung geeignete Kauffälle selektiert werden.

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

Die mit dem Anfangswertgrundstück vergleichbaren Kauffalldaten werden an den Wertermittlungsstichtag 08.10.20 angepasst und dargestellt.

Auswertungen siehe Tabelle 5 Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 08.10.20.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen wird das Ergebnis nur mit geringem Gewicht bei der Mittelbildung berücksichtigt.

Kauffälle, unbebaut (A)																				
0																				
1																				
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)										Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)					*Anmerkung				
	Kaufpreis (KP), bwl-bereinigt	Fläche	Kaufpreis Fläche	Datum des Kauffalls	aktueller Bodenwert	Wert-relevante GFZ	beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	Boden-preis-index	Wert zum Stichtag		werfr. GFZ(W)	Größe (W)	Lage (w)	sonstiges	angepasste Vergleichs-preise		Gewicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
102,0									* (Wert <sub>Sp4</sub> + Wert <sub>Sp7</sub> )	1,0						600 m <sup>2</sup>			62 €/m <sup>2</sup>	p
ffid. Nr.	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	TT/MM/JJ	Zonen-Nr.	€/m <sup>2</sup>	geschätzte Beiträge €/m <sup>2</sup>	LGMB 2019 Region RHK 2004 + 100	Wert <sub>Sp 8</sub>	UK(W) / UK(V)	Lage (W) Lage (V)									
1	51	38.500	420	91,67	2.9.14	2003	60,-	1,0	frei	0,00	101,0	92,57	1,00	0,98	1,0	1,0	94,21	0,0	-	1
2	54	3.480	58	60,00	28.8.16	2003	60,-	1,0	frei	0,00	102,0	60,00	1,00	0,88	1,0	1,1	60,29	1,0	60,29	
3	54	20.000	358	55,87	4.11.16	2002	60,-	1,0	frei	0,00	102,0	55,87	1,00	0,97	1,0	1,0	56,36	1,0	56,36	
4	54	4.620	77	60,00	17.10.19	2003	55,-	1,0	frei	0,00	101,0	60,59	1,00	0,89	1,0	1,1	59,59	1,0	59,59	
Mittelwerte:		228	66,88				59	1,0				67,26	1,00	0,93	1,03					
* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV.																				
1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,											Ausreißer > Mittel +		30%	87,89						
2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,											Ausreißer < Mittel -		30%	47,33						
3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.											Mittel ohne Ausreißer:				58,75 €/m <sup>2</sup>					
Standardabweichung des Mittels: +/-															.63 €/m <sup>2</sup>					

Tabelle 3: Zusammenstellung der Auswertung der Kauffälle von unbebauten Grundstücken zum Anfangswert (Beispielberechnung für die Zone 1)

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

Sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum Wertermittlungsstichtag 08.10.20 konnten für bebaute sanierungsunbeeinflusste Grundstücke insgesamt 28 geeignete Kauffälle selektiert werden.

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

Da der vorläufige – nicht marktangepasste – Sachwert notwendig ist, um den Marktanpassungsfaktor zu bestimmen, der vorläufige Sachwert aber aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert besteht und der Bodenwert gerade das gesuchte Marktdatum ist, kann die Bewertungsaufgabe nur iterativ gelöst werden. Dazu wird der vorläufige Sachwert im ersten Schritt aus



dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenrichtwert ermittelt. Damit kann ein vorläufiger Sachwertfaktor bestimmt werden (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (RLP) 2019, Kapitel 11 (Zusammenstellung), Abschnitt 11.4).

Da die Sachwertfaktoren-Tabelle tw. (vgl. Abschnitt 11, Zusammenstellung 11.4 des Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2019) für die speziellen vorläufigen Sachwerte keine Angaben mehr enthält (Randbereich der Auswertung ohne ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen), wurden die Sachwertfaktoren tw. ausgehend vom letzten Tabellenwert in freier Schätzung ermittelt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Sachwertfaktoren durch das örtliche durchschnittliche Bodenpreisniveau und nicht vom konkreten Bodenwert des Wertermittlungsobjekts bestimmt werden. Denn das den Sachwertfaktoren zugeordnete Bodenwertniveau ist ein Maß für die Lage des Bewertungsobjektes; die Lage wird aber nicht allein vom Bewertungsobjekt, sondern von der gesamten Nachbarschaft geprägt.

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

Die Tabelle wird aufgrund von datenschutzrechtlichen Bedenken nicht abgebildet.

Die aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke ermittelten Bodenwertanteile werden wie die sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken an den Wertermittlungstichtag 08.10.20 angepasst. Beispielhaft ist die Sanierungszone 1 in der Berechnungstabelle 3 und 4 aufgeführt. Das um die Ausreißer bereinigte gewogene Mittel für den vorläufigen Anfangswert aus den Kauffällen der jeweiligen neu gebildeten Zone (Abbildung 14: Verfeinerung der Bodenrichtwertzonen) ist nachfolgend in der Berechnungstabelle (Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke) aufgeführt.

Die Selektion aus der Kaufpreissammlung für bebaute Grundstücke ergab 28 Kauffälle. Die Auswertung dieser Kaufpreise sind

in der Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke dargestellt.

Kauffälle, bebaut (A)																						
lfd. Nr.	Lage  (woiß-unbebaut)	Angaben zu den Vergleichspreisen (V)										Anpassung an die Anfangswertzone (Wertermittlungsobjekt W)										
		Kaufpreis (KP), buU-bereinigt	Fläche	Kaufpreis	Datum der Kauffall	Bauart zum Kauffall	Wertrelativ zu GFZ	beitrag- und abgabenrechtlicher Zustand	Bauwertindex	Wert zum Stichtag	Wertrel. GFZ (W)	Größe (W)	Lage (W)	zeitlicher	angepasste Vergleichspreise	Gewicht P	Werttabelle ohne Ausreißer					
		€	m²	€/m²	TT/MM/JJ	Zust. Nr.	€/m²	geschätzte Beiträge €/m²	LCHG 2015 Preis-EWK 2011-101	8.10.20	1,0	#####	62 €/m²									
		1	m²	€/m²	TT/MM/JJ	Zust. Nr.	€/m²			102,0	102,0	1,0	#####	62 €/m²								
1		54	5.325	90	65,84	28.5.15		64,0	1,0	frei	0,00	101,0		66,43	1,00	0,30	1,0	1,0	58,32	1,0	58,32	
2		54	31.936	536	53,68	29.9.15		103,0	1,0	frei	0,00	101,0		54,22	1,00	1,00	0,6	1,0	32,76	0,0	-	1
3		54	10.100	136	74,27	2.2.16		64,0	1,0	frei	0,00	102,0		74,27	1,00	0,92	1,0	1,0	66,63	0,0	-	1
4		54	6.472	74	87,46	22.3.16		34,0	1,0	frei	0,00	102,0		87,46	1,00	0,83	0,7	1,0	51,68	1,0	51,68	
5		54	3.340	100	33,40	8.12.16		66,0	1,0	frei	0,00	102,0		33,40	1,00	0,91	0,9	1,0	28,58	0,0	-	1
6		54	1.527	106	14,41	24.3.17		69,0	1,0	frei	0,00	102,0		14,41	1,00	0,91	0,9	1,0	11,83	0,0	-	1
7		54	3.357	66	50,87	18.5.17		100,0	1,0	frei	0,00	102,0		50,87	1,00	0,83	0,6	1,0	28,08	0,0	-	1
8		51	29.854	333	89,65	23.6.17		33,0	1,0	frei	0,00	102,0		89,65	1,00	0,97	0,7	1,0	58,12	1,0	58,12	
9		51	16.331	238	54,80	28.7.17		60,0	1,0	frei	0,00	102,0		54,80	1,00	0,96	1,0	1,0	54,73	1,0	54,73	
10		54	78.235	955	81,92	29.5.17		89,0	1,0	frei	0,00	102,0		81,92	1,00	1,03	0,7	1,0	58,78	1,0	58,78	
11		54	101.909	1.537	66,30	1.9.17		80,0	1,0	frei	0,00	102,0		66,30	1,00	1,05	0,8	1,0	54,32	1,0	54,32	
13		51	10.037	151	66,47	5.9.17		63,0	1,0	frei	0,00	102,0		66,47	1,00	0,93	1,0	1,0	60,93	1,0	60,93	
14		54	349	174	2,01	4.12.17		37,0	1,0	frei	0,00	102,0		2,01	1,00	0,93	0,6	1,0	1,20	0,0	-	1
15		54	11.170	174	64,20	23.3.18		67,0	1,0	frei	0,00	101,0		64,83	1,00	0,93	0,9	1,0	56,31	1,0	56,31	
16		54	1.577	128	12,32	3.5.18		89,0	1,0	frei	0,00	101,0		12,44	1,00	0,92	0,7	1,0	8,00	0,0	-	1
17		54	37.000	689	53,70	16.10.18		54,0	1,0	frei	0,00	101,0		54,23	1,00	1,01	1,2	1,0	63,00	1,0	63,00	
18		54	46.140	356	129,61	28.12.18		82,0	1,0	frei	0,00	101,0		130,83	1,00	0,97	0,8	1,0	96,59	0,0	-	1
19		54	21.367	409	52,24	1.2.19		55,0	1,0	frei	0,00	101,0		52,76	1,00	0,98	1,1	1,0	58,49	1,0	58,49	
20		50	3.187	431	18,71	26.4.19		55,0	1,0	frei	0,00	101,0		18,30	1,00	0,93	1,1	1,0	21,16	0,0	-	1
21		54	15.119	268	56,42	28.6.19		59,0	1,0	frei	0,00	101,0		56,97	1,00	0,96	1,1	1,0	57,54	1,0	57,54	
22		54	29.869	502	59,50	23.8.19		79,0	1,0	frei	0,00	101,0		60,03	1,00	0,99	0,8	1,0	46,90	1,0	46,90	
23		54	4.274	100	42,74	19.11.19		44,0	1,0	frei	0,00	101,0		43,17	1,00	0,91	1,4	1,0	55,39	1,0	55,39	
24		54	2.706	52	52,05	17.12.19		90,0	1,0	frei	0,00	101,0		52,56	1,00	0,88	0,7	1,0	31,82	0,0	-	1
25		54	10.600	79	134,18	10.2.20		79,0	1,0	frei	0,00	102,0		134,18	1,00	0,90	0,8	1,0	94,67	0,0	-	1
26		54	24.787	393	63,07	19.3.20		57,0	1,0	frei	0,00	102,0		63,07	1,00	0,98	1,1	1,0	67,32	0,0	-	1
27		54	30.888	317	97,44	10.2.20		76,0	1,0	frei	0,00	102,0		97,44	1,00	0,97	0,8	1,0	77,09	0,0	-	1
28		51	2.544	49	51,92	8.6.20		62,0	1,0	frei	0,00	102,0		51,92	1,00	0,87	1,0	1,0	45,48	1,0	45,48	
		<b>Mittelwerte:</b>		319	60,34			74	1,0					60,58	1,00	0,95	0,89					
										* Die Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst; § 6 Abs. 2 WertV:					<b>Mittel:</b>		<b>49,84</b>	<b>14,0</b>				
										1 sie weichen erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab,					Ausreißer > Mittel +		<b>30%</b>	64,79				
										2 es besteht ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks,					Ausreißer < Mittel -		<b>30%</b>	34,89				
										3 es besteht eine besondere Bindung verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien.					<b>Mittel ohne Ausreißer:</b>			<b>55,71 €/m²</b>				
															Standardabweichung des Mittels: +/-			1,12 €/m²				

Tabelle 4: Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke (Beispielberechnung für die Zone 1)

Die große Streuung bestätigt die Ausführungen in Abschnitt 3.3.2.1 Unmittelbarer Preisvergleich (Vergleichskaufpreisverfahren), dass das Verfahren, Bodenwerte aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke abzuleiten, ungenauer als die Ableitung aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ist. Das Ergebnis wird deshalb nur mit geringem Gewicht bei der Mittelbildung berücksichtigt.

## 5.2 Bodenrichtwertverfahren

Eine weitere Möglichkeit den Anfangswert zu ermitteln besteht darin, aus dem sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert, der sich auf den 01.01.2020 bezieht, mit dem Vergleichswertverfahren den zonalen Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 08.10.20 zu ermitteln.

Zonale Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte nach dem Bodenrichtwertverfahren zum Stichtag 08.10.2020 erfolgt in der Anlage 1 (Berechnung für die Sanierungszonen).

## 5.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Zusammenstellung der Ergebnisse aus dem

- Bodenrichtwertverfahren nach Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen
- dem Vergleichspreisverfahren nach Abschnitt 5.1.1 Auswertung von Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke Tabelle 3
- dem Vergleichswertverfahren nach Abschnitt 5.1.2 Auswertung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke Tabelle 4

ist in der nachfolgenden Tabelle 5: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 08.10.2020 dargestellt.

Gewichtung

Aufgrund der großen Ungenauigkeit des Vergleichspreisverfahrens (siehe Ausführungen hierzu in Abschnitt 3.3.2.1.2) wird dieses Verfahren bei der Mittelbildung mit einem Gewicht 0,2 für unbebaute Grundstücke, Gewicht 0,2 für bebaute Grundstücke und das Bodenrichtwertverfahren mit dem Gewicht 1 berücksichtigt.

## 5.4 Ableitung der zonalen Anfangswerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

Zone	Bodenrichtwert- verfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswerte (ge- wichtet und gerun- det auf 0,1)
		unbebaut	bebaut	
	Gewicht	Gewicht	Gewicht	
	1,0	0,2	0,2	
1	62,26 €	58,75 €	55,71 €	60,80 €
2	62,40 €	60,59 €	57,50 €	61,40 €
3	63,00 €	61,60 €	58,71 €	62,20 €
4	62,40 €	60,59 €	57,50 €	61,40 €
5	60,62 €	58,63 €	55,10 €	59,50 €
6	59,15 €	60,31 €	56,20 €	58,90 €
7	61,13 €	60,88 €	57,38 €	60,60 €
8	59,43 €	58,68 €	54,77 €	58,70 €
9	63,96 €	64,51 €	61,73 €	63,70 €
10	73,47 €	72,92 €	72,91 €	73,30 €
11	61,13 €	60,88 €	57,38 €	60,60 €
12	57,73 €	56,48 €	52,18 €	56,80 €
13	75,96 €	76,31 €	77,07 €	76,20 €
14	71,28 €	65,02 €	64,42 €	69,40 €
15	85,68 €	91,01 €	86,93 €	86,60 €
16	74,88 €	69,20 €	78,29 €	74,60 €
17	84,24 €	88,73 €	84,76 €	85,00 €
18	82,37 €	74,05 €	76,55 €	80,30 €
19	76,82 €	67,54 €	68,44 €	74,30 €
20	74,88 €	69,20 €	69,59 €	73,30 €
21	48,59 €	53,16 €	44,45 €	48,70 €
22	48,11 €	50,70 €	43,73 €	47,90 €
23	65,06 €	69,28 €	66,67 €	65,90 €
24	58,24 €	56,50 €	52,36 €	57,20 €
25	56,60 €	56,08 €	51,36 €	55,80 €
26	58,86 €	58,80 €	54,70 €	58,30 €
27	62,26 €	63,36 €	60,09 €	62,10 €
28	52,73 €	54,37 €	48,59 €	52,40 €
29	52,53 €	55,92 €	49,91 €	52,60 €
30	54,43 €	56,49 €	51,09 €	54,20 €
31	59,43 €	59,77 €	55,78 €	59,00 €
32	54,43 €	54,71 €	49,48 €	53,80 €
33	62,40 €	61,71 €	58,57 €	61,80 €
34	59,43 €	59,77 €	55,78 €	59,00 €
35	62,26 €	63,36 €	60,09 €	62,10 €
36	83,52 €	87,33 €	83,42 €	84,10 €
37	63,00 €	61,49 €	58,55 €	62,10 €

Tabelle 5: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Anfangswert zum Stichtag 08.10.2020

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

### **6.1 Vergleichskaufpreisverfahren**

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

Sanierungsbeeinflusste Kaufpreise

Für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2020 konnten für unbebaute als auch bebaute sanierungsbeeinflusste Grundstücke im Sanierungsgebiet keine geeigneten Kaufpreise selektiert werden. Eine diesbezügliche Ableitung ist demzufolge nicht möglich.

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

Modell Niedersachsen

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach dem Modell Niedersachsen (vgl. Kapitel 3.3.2.2.2) erfolgt in Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Zone	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Niedersachsenmodell										Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung			
		mi = Missstände					ma = Maßnahmen					Summe mi/4	Summe ma/4	in %	in €/m <sup>2</sup>
		Bebauung		Struktur		Nutzung		Umfeld							
		mi	ma	mi	ma	mi	ma	mi	ma						
1	60,80 €	0	0	5	5	0	0	2	2	1,75	1,75	7%	4,26 €		
2	61,40 €	0	0	2	2	0	0	2	2	1,00	1,00	5%	3,07 €		
3	62,20 €	0	0	0	0	0	0	1	1	0,25	0,25	1%	0,62 €		
4	61,40 €	0	0	3	3	0	0	2	2	1,25	1,25	5%	3,07 €		
5	59,50 €	0	0	2	2	0	0	4	4	1,50	1,50	6%	3,57 €		
6	58,90 €	0	0	2	2	0	0	2	2	1,00	1,00	5%	2,95 €		
7	60,60 €	0	0	2	2	0	0	3	3	1,25	1,25	6%	3,64 €		
8	58,70 €	0	0	2	2	0	0	5	5	1,75	1,75	7%	4,11 €		
9	63,70 €	1	1	2	2	0	0	5	5	2,00	2,0	7%	4,46 €		
10	73,30 €	0	0	1	1	0	0	2	2	0,75	0,75	5%	3,67 €		
11	60,60 €	0	0	2	2	0	0	5	5	1,75	1,75	7%	4,24 €		
12	56,80 €	0	0	3	3	0	0	2	2	1,25	1,25	6%	3,41 €		
13	76,20 €	0	0	2	2	0	0	5	5	1,75	1,75	6%	4,57 €		
14	69,40 €	0	0	2	2	3	3	5	5	2,50	2,50	8%	5,55 €		
15	86,60 €	0	0	2	2	0	0	3	3	1,25	1,25	5%	4,33 €		
16	74,60 €	0	0	2	2	0	0	3	3	1,25	1,25	5%	3,73 €		
17	85,00 €	0	0	3	3	0	0	4	4	1,75	1,75	6%	5,10 €		
18	80,30 €	1	1	1	1	0	0	7	7	2,25	2,25	7%	5,62 €		
19	74,30 €	0	0	2	2	0	0	4	4	1,50	1,50	6%	4,46 €		
20	73,30 €	0	0	2	2	0	0	3	3	1,25	1,25	5%	3,67 €		
21	48,70 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €		
22	47,90 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €		
23	65,90 €	0	0	3	3	0	0	2	2	1,25	1,25	5%	3,30 €		
24	57,20 €	0	0	4	4	0	0	2	2	1,50	1,50	6%	3,43 €		
25	55,80 €	0	0	1	1	3	3	5	5	2,25	2,25	8%	4,46 €		
26	58,30 €	0	0	3	3	0	0	4	4	1,75	1,75	7%	4,08 €		
27	62,10 €	0	0	4	4	0	0	3	3	1,75	1,75	6%	3,73 €		
28	52,40 €	0	0	3	3	3	3	4	4	2,50	2,50	9%	4,72 €		
29	52,60 €	0	0	4	4	5	5	6	6	3,75	3,75	14%	7,36 €		
30	54,20 €	0	0	3	3	0	0	2	2	1,25	1,25	6%	3,25 €		
31	59,00 €	0	0	3	3	1	1	2	2	1,50	1,50	6%	3,54 €		
32	53,80 €	0	0	4	4	3	3	2	2	2,25	2,25	8%	4,30 €		
33	61,80 €	0	0	5	5	3	3	2	2	2,50	2,50	9%	5,56 €		
34	59,00 €	0	0	3	3	0	0	2	2	1,25	1,25	6%	3,54 €		
35	62,10 €	0	0	3	3	0	0	3	3	1,50	1,50	6%	3,73 €		
36	84,10 €	0	0	5	5	0	0	3	3	2,00	2,00	7%	5,89 €		
37	62,10 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0%	0,00 €		

**Tabelle 6: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020 nach dem Modell Niedersachsen**

### 6.3 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Komponentenmethode“

Komponentenmethode

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode (vgl. Kapitel 3.3.2.2.2) erfolgt in Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 7 dargestellt.

Komponentenmethode						
Zone	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Lagevorteil		aufzuzunehmende fiktive Ausbaubeiträge	Aufzuzunehmende (GFZ)	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
		Lagevorteil und allgemeiner Sanierungsvorteil				
1	60,80 €	1,0%		10,50 €	keine	11,11 €
2	61,40 €	1,0%		4,10 €	keine	4,71 €
3	62,20 €	1,0%		0,00 €	keine	0,62 €
4	61,40 €	1,0%		8,60 €	keine	9,21 €
5	59,50 €	3,0%		2,90 €	keine	4,69 €
6	58,90 €	1,0%		3,20 €	keine	3,79 €
7	60,60 €	2,0%		3,20 €	keine	4,41 €
8	58,70 €	3,0%		5,00 €	keine	6,76 €
9	63,70 €	3,0%		3,90 €	keine	5,81 €
10	73,30 €	3,0%		0,40 €	keine	2,60 €
11	60,60 €	3,0%		5,00 €	keine	6,82 €
12	56,80 €	1,0%		5,50 €	keine	6,07 €
13	76,20 €	4,0%		0,70 €	keine	3,75 €
14	69,40 €	4,0%		1,30 €	keine	4,08 €
15	86,60 €	3,0%		1,30 €	keine	3,90 €
16	74,60 €	3,0%		1,30 €	keine	3,54 €
17	85,00 €	3,0%		1,70 €	keine	4,25 €
18	80,30 €	4,0%		0,30 €	keine	3,51 €
19	74,30 €	3,0%		1,30 €	keine	3,53 €
20	73,30 €	3,0%		1,30 €	keine	3,50 €
21	48,70 €	0,0%		0,00 €	keine	0,00 €
22	47,90 €	0,0%		0,00 €	keine	0,00 €
23	65,90 €	2,0%		8,80 €	keine	10,12 €
24	57,20 €	2,0%		8,80 €	keine	9,94 €
25	55,80 €	6,0%		0,30 €	keine	3,65 €
26	58,30 €	3,0%		8,80 €	keine	10,55 €

27	62,10 €	2,0%	8,80 €	keine	10,04 €
28	52,40 €	4,0%	8,10 €	keine	10,20 €
29	52,60 €	6,0%	11,40 €	keine	14,56 €
30	54,20 €	2,0%	11,30 €	keine	12,38 €
31	59,00 €	2,0%	11,70 €	keine	12,88 €
32	53,80 €	3,0%	11,30 €	keine	12,91 €
33	61,80 €	2,0%	25,00 €	keine	26,24 €
34	59,00 €	1,0%	11,70 €	keine	12,29 €
35	62,10 €	1,0%	8,80 €	keine	9,42 €
36	84,10 €	3,0%	9,40 €	keine	11,92 €
37	62,10 €	0,0%	0,00 €	keine	0,00 €

**Tabelle 7: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020 nach der Komponentenmethode**



#### 6.4 Ermittlung der „Besonderen Bodenrichtwerte“ (zonaler Endwert) nach der „Zielbaummethode“

Zielbaummethode

Die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach der Zielbaummethode (vgl. Kapitel 3.3.2.2.4) erfolgt in Anlage 1 Berechnung für die Sanierungszonen. Die Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses ist in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Zielbaummethode		
Zone	Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
1	60,80 €	7,01 €/m <sup>2</sup>
2	61,40 €	4,21 €/m <sup>2</sup>
3	62,20 €	0,43 €/m <sup>2</sup>
4	61,40 €	5,90 €/m <sup>2</sup>
5	59,50 €	4,27 €/m <sup>2</sup>
6	58,90 €	3,23 €/m <sup>2</sup>
7	60,60 €	3,86 €/m <sup>2</sup>
8	58,70 €	5,00 €/m <sup>2</sup>
9	63,70 €	5,30 €/m <sup>2</sup>
10	73,30 €	1,82 €/m <sup>2</sup>
11	60,60 €	5,06 €/m <sup>2</sup>
12	56,80 €	4,83 €/m <sup>2</sup>
13	76,20 €	4,02 €/m <sup>2</sup>
14	69,40 €	4,81 €/m <sup>2</sup>
15	86,60 €	4,40 €/m <sup>2</sup>
16	74,60 €	4,40 €/m <sup>2</sup>
17	85,00 €	4,49 €/m <sup>2</sup>
18	80,30 €	5,37 €/m <sup>2</sup>
19	74,30 €	4,55 €/m <sup>2</sup>
20	73,30 €	4,36 €/m <sup>2</sup>
21	48,70 €	0,00 €/m <sup>2</sup>
22	47,90 €	0,00 €/m <sup>2</sup>
23	65,90 €	6,18 €/m <sup>2</sup>
24	57,20 €	6,05 €/m <sup>2</sup>
25	55,80 €	3,62 €/m <sup>2</sup>
26	58,30 €	6,57 €/m <sup>2</sup>
27	62,10 €	6,21 €/m <sup>2</sup>
28	52,40 €	6,44 €/m <sup>2</sup>
29	52,60 €	8,38 €/m <sup>2</sup>
30	54,20 €	6,79 €/m <sup>2</sup>
31	59,00 €	7,32 €/m <sup>2</sup>
32	53,80 €	7,14 €/m <sup>2</sup>
33	61,80 €	13,12 €/m <sup>2</sup>
34	59,00 €	7,14 €/m <sup>2</sup>
35	62,10 €	5,51 €/m <sup>2</sup>

36	84,10 €	7,20 €/m <sup>2</sup>
37	62,10 €	0,00 €/m <sup>2</sup>

**Tabelle 8: Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020 nach der Zielbaumethode**

## 6.5 Ableitung der zonalen Endwerte aus Einzelergebnissen zum Stichtag

### Verfahren und Gewichtung

Im vorliegenden Falle lagen für den Zeitraum der Selektion von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung keine geeigneten Grundstücksverkäufe zum Neuordnungswert vor, so dass das Vergleichskaufpreisverfahren hier nicht zur Anwendung kam. Bei der Ermittlung des vorläufigen Endwertes wurden daher Verfahren angewandt, die auf Marktuntersuchungen bzw. Markterfahrungen beruhen. Für einen Teil dieser Verfahren wurde bereits höchstrichterlich festgestellt, dass sie für die Ableitung von Endwerten in Sanierungsgebieten geeignet sind.

Beim Modell Niedersachsen wurde zwar nur auf den „bundesdurchschnittlichen Markt“ Bezug genommen, allerdings hat Strotkamp 1988 nachgewiesen, dass der bundesdurchschnittliche Markt nicht signifikant vom durchschnittlichen rheinland-pfälzischen Marktverhalten abweicht. Dieses Ergebnis wurde seitdem mehrfach überprüft.

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

Für die Anwendung des Verfahrens „Modell Niedersachsen“ liegen verlässliche Datengrundlagen vor, so dass eine hohe Genauigkeit und Zuverlässigkeit erwartet werden kann. Der Gutachterausschuss legt zur Ermittlung der zonalen Endwerte bei der Gesamtmittelbildung ebenfalls das Gewicht 1 fest.

Obwohl im vorliegenden Fall bei der Komponentenmethode

mangels vorhandener Marktdaten (z.B. konnte das Mietsäulenverfahren nach Strotkamp aufgrund fehlender Mietuntersuchungen nicht angewandt werden) der Lagevorteil und der allgemeine Sanierungsvorteil durch intersubjektive Einschätzung der Gutachter angesetzt werden. Der rentierliche Ausbauvorteil aus eingesparten Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträgen konnte ebenfalls berücksichtigt werden. Der Gutachterausschuss legt zur Ermittlung der zonalen Endwerte bei der Gesamtmittelbildung das Gewicht 1 fest.

Bzgl. der Höhe der ermittelten bzw. berücksichtigten Lagevorteile wird nochmals auf die Ausführungen unter Punkt 2.1.2 im Abschnitt „Hinweise zu den Sanierungsmaßnahmen und abschließende Einschätzung“ hingewiesen.

Die marktangepasste Zielbaumethode ist hinsichtlich der verlässlichen Datengrundlage vergleichbar mit dem Verfahren „Modell Niedersachsen“. Mit der Zielbaumethode werden jedoch keine Sanierungsmaßnahmen bepunktet sondern der Grundstückszustand des Anfangswertgrundstücks wird mit dem Grundstückszustand des Zielgrundstücks mit Hilfe eines Klassifikationsrahmens verglichen. Die Marktanpassung stammt zudem aus konkret in Rheinland-Pfalz durchgeführten Verfahren. Der Gutachterausschuss legt zur Ermittlung der zonalen Endwerte bei der Gesamtmittelbildung ebenfalls das Gewicht 1 fest.

Daher legt der Gutachterausschuss eine Gewichtung der Verfahren Modell Niedersachsen / Komponentenmethode / Zielbaumethode von 1 / 1 / 1 zugrunde.

Das Ergebnis der Mittelbildung ist nachfolgend in der Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020 und in einer grafischen Darstellung Abbildung 15 abgebildet.

Zone	Sanierungsbeeinflusster Anfangswert	Wertsteigerung nach dem Niedersachsenmodell	Gewicht	Wertsteigerung nach der Komponentenmethode	Gewicht	Wertsteigerung nach der Zielbaumethode	Gewicht	Sanierungsbeeinflusster Endwert	Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (gerundet)
1	60,80 €	4,26 €	1	11,11 €	1	7,01 €/m <sup>2</sup>	1	68,30 €	7,50 €
2	61,40 €	3,07 €	1	4,71 €	1	4,21 €/m <sup>2</sup>	1	65,40 €	4,00 €
3	62,20 €	0,62 €	1	0,62 €	1	0,43 €/m <sup>2</sup>	1	62,80 €	0,60 €
4	61,40 €	3,07 €	1	9,21 €	1	5,90 €/m <sup>2</sup>	1	67,50 €	6,10 €
5	59,50 €	3,57 €	1	4,69 €	1	4,27 €/m <sup>2</sup>	1	63,70 €	4,20 €
6	58,90 €	2,95 €	1	3,79 €	1	3,23 €/m <sup>2</sup>	1	62,20 €	3,30 €
7	60,60 €	3,64 €	1	4,41 €	1	3,86 €/m <sup>2</sup>	1	64,60 €	4,00 €
8	58,70 €	4,11 €	1	6,76 €	1	5,00 €/m <sup>2</sup>	1	64,00 €	5,30 €
9	63,70 €	4,46 €	1	5,81 €	1	5,30 €/m <sup>2</sup>	1	68,90 €	5,20 €
10	73,30 €	3,67 €	1	2,60 €	1	1,82 €/m <sup>2</sup>	1	76,00 €	2,70 €
11	60,60 €	4,24 €	1	6,82 €	1	5,06 €/m <sup>2</sup>	1	66,00 €	5,40 €
12	56,80 €	3,41 €	1	6,07 €	1	4,83 €/m <sup>2</sup>	1	61,60 €	4,80 €
13	76,20 €	4,57 €	1	3,75 €	1	4,02 €/m <sup>2</sup>	1	80,30 €	4,10 €
14	69,40 €	5,55 €	1	4,08 €	1	4,81 €/m <sup>2</sup>	1	74,20 €	4,80 €
15	86,60 €	4,33 €	1	3,90 €	1	4,40 €/m <sup>2</sup>	1	90,80 €	4,20 €
16	74,60 €	3,73 €	1	3,54 €	1	4,40 €/m <sup>2</sup>	1	78,50 €	3,90 €
17	85,00 €	5,10 €	1	4,25 €	1	4,49 €/m <sup>2</sup>	1	89,60 €	4,60 €
18	80,30 €	5,62 €	1	3,51 €	1	5,37 €/m <sup>2</sup>	1	85,10 €	4,80 €
19	74,30 €	4,46 €	1	3,53 €	1	4,55 €/m <sup>2</sup>	1	78,50 €	4,20 €
20	73,30 €	3,67 €	1	3,50 €	1	4,36 €/m <sup>2</sup>	1	77,10 €	3,80 €
21	48,70 €	0,00 €	1	0,00 €	1	0,00 €/m <sup>2</sup>	1	48,70 €	0,00 €
22	47,90 €	0,00 €	1	0,00 €	1	0,00 €/m <sup>2</sup>	1	47,90 €	0,00 €
23	65,90 €	3,30 €	1	10,12 €	1	6,18 €/m <sup>2</sup>	1	72,40 €	6,50 €
24	57,20 €	3,43 €	1	9,94 €	1	6,05 €/m <sup>2</sup>	1	63,70 €	6,50 €
25	55,80 €	4,46 €	1	3,65 €	1	3,62 €/m <sup>2</sup>	1	59,70 €	3,90 €
26	58,30 €	4,08 €	1	10,55 €	1	6,57 €/m <sup>2</sup>	1	65,40 €	7,10 €
27	62,10 €	3,73 €	1	10,04 €	1	6,21 €/m <sup>2</sup>	1	68,80 €	6,70 €
28	52,40 €	4,72 €	1	10,20 €	1	6,44 €/m <sup>2</sup>	1	59,50 €	7,10 €
29	52,60 €	7,36 €	1	14,56 €	1	8,38 €/m <sup>2</sup>	1	62,70 €	10,10 €
30	54,20 €	3,25 €	1	12,38 €	1	6,79 €/m <sup>2</sup>	1	61,70 €	7,50 €
31	59,00 €	3,54 €	1	12,88 €	1	7,32 €/m <sup>2</sup>	1	66,90 €	7,90 €
32	53,80 €	4,30 €	1	12,91 €	1	7,14 €/m <sup>2</sup>	1	61,90 €	8,10 €
33	61,80 €	5,56 €	1	26,24 €	1	13,12 €/m <sup>2</sup>	1	76,80 €	15,00 €
34	59,00 €	3,54 €	1	12,29 €	1	7,14 €/m <sup>2</sup>	1	66,70 €	7,70 €
35	62,10 €	3,73 €	1	9,42 €	1	5,51 €/m <sup>2</sup>	1	68,30 €	6,20 €
36	84,10 €	5,89 €	1	11,92 €	1	7,20 €/m <sup>2</sup>	1	92,40 €	8,30 €
37	62,10 €	0,00 €	1	0,00 €	1	0,00 €/m <sup>2</sup>	1	62,10 €	0,00 €

Tabelle 9: Mittelbildung der Verfahrensergebnisse für den Endwert zum Stichtag 08.10.2020

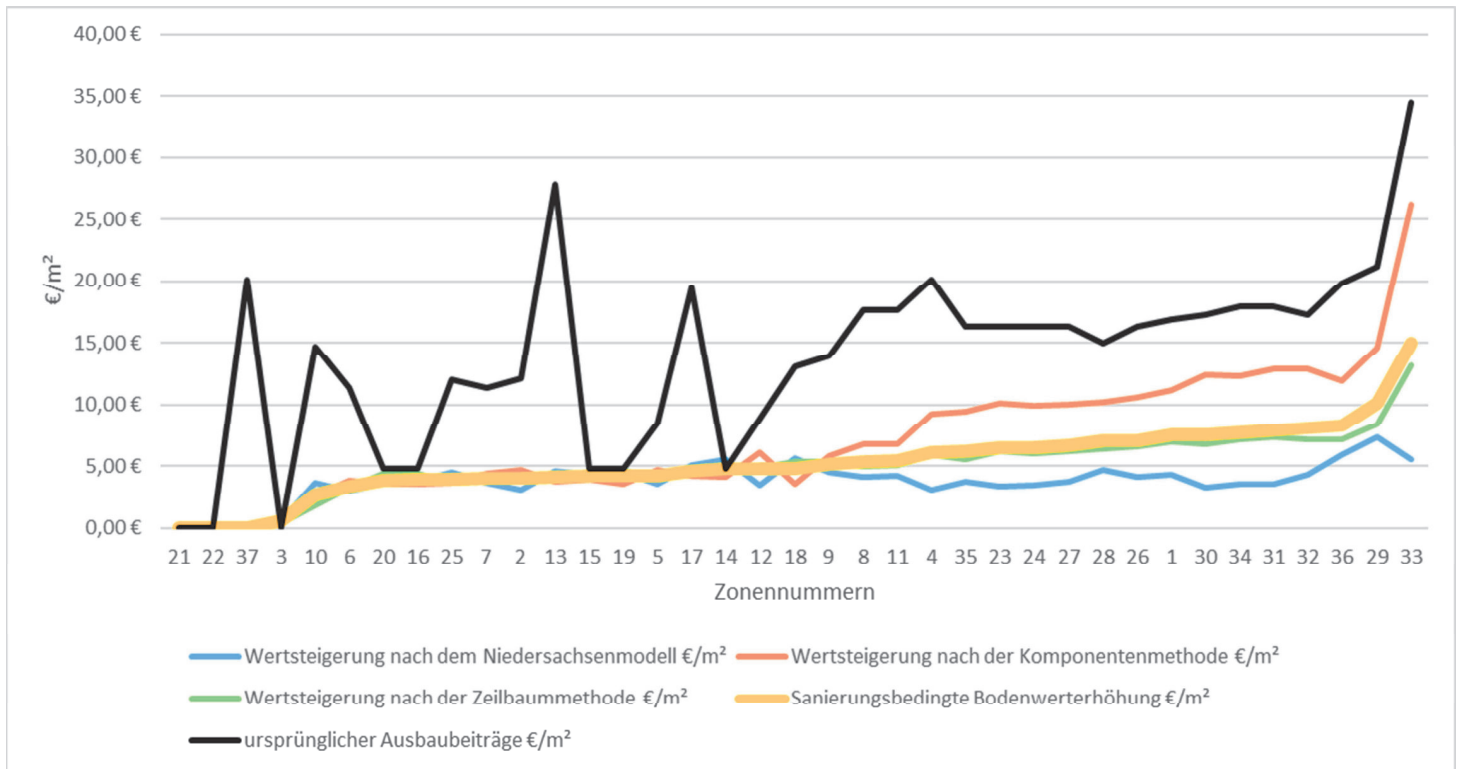


Abbildung 15: Darstellung der Verfahrensergebnisse



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück hat in seiner Beratung am 11.08.2022 die in der Tabelle 10 aufgeführten zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als Mittel aus dem Modell Niedersachsen, der Komponentenmethode und der marktangepassten Zielbaumethode als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

gez. Fischer

Thomas Fischer

Vorsitzender des Gutachterausschusses

## 7 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726))
- 1.2 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159
- 2.1 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- 2.2 Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung und Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993 BGB1. I S. 466)
- 3.1 Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01.03.2006



## 8 Literaturverzeichnis (Auszug)

(jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Fassung)

1. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar -, Sprengnetter, Lehrbuch (Strotkamp/Sprengnetter)
2. Sprengnetter, Strotkamp, Kierig, Kranich: Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig
3. Sprengnetter/Kierig u. a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Verlag Sprengnetter GmbH, Sinzig
4. Kleiber, Simon, Weyers: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln
5. Gerardy, Möckel, Troff: Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag GmbH, München
6. Strotkamp, Hans-Peter: Der Ausgleichsbetrag – Eine Arbeitshilfe für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten; Druck Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz 2010
7. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 1988, S. 222
8. Vorbereitende Untersuchung Kastellaun der Stadtkernsanierung Kastellaun, Planergruppe Bonn, Dipl.-Ing. B. K. Heichel
9. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Bodenwertänderungen aufgrund von Lage- und / oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren; FuB 3/2006, S. 108
10. Strotkamp, Hans-Peter: Ermittlung von Anfangs- und Endwerten bzw. von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – Hinweise aus der Praxis zum „Modell Niedersachsen“; FuB 5/2009 Hans Otto Sprengnetter
11. Erich Kanngieser Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten, Hermann Bodenstein, in: ZfV, Heft 3/94, S. 113
12. Wolfgang Lappe Die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen - Beispiel eines Wertermittlungsmodells, in: Nachrichtenblatt der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinl.-Pf., Heft 1/1988, S. 21 sowie VR 1984, S. 344

13. Hans-Peter Strotkamp / Hans Otto Sprengnetter Besonderheiten der Verkehrswertermittlung in städtebaulichen Sanierungsbereichen, Lehrbuch (Strotkamp / Sprengnetter), 18. Ergänzung
14. Landesgrundstücksmarktberichte für Rheinland-Pfalz, herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
15. Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler (Kreis Rhein-Hunsrück)

## **9 Anlage 1: Berechnungen für die Sanierungszonen (Zone 1 bis 37)**

## Sanierungszone 1

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Auf dem Gleichen“ verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde ein Gebäude abgerissen, um so eine verkehrsgerechte Zufahrt von der Hauptstraße aus zu ermöglichen. Des Weiteren wurde ein Platz an der Ecke Eifelhöhe/Auf dem Gleichen angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2002

Sanierungszone: 1

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 1			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,10
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	W	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	600	1,00
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,10 =	62,26 €/m <sup>2</sup>
	62,26 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	62,26 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>62,26 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 1	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	62,26 €/m <sup>2</sup>	58,75 €/m <sup>2</sup>	55,71 €/m <sup>2</sup>	60,82 €/m <sup>2</sup>	60,80 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 1  
zonaler Anfangswert 60,80 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Grundstückszuschnitt ungünstig	5	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	5	Straßenausbau, Zufahrt
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau Platz
7/4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	60,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,26 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 65,06 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 1  
 zonaler Anfangswert: 60,80 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			10,50 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,61 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				11,11 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				60,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 11,11 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 71,91 €/m <sup>2</sup>





## **Sanierungszone 2**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Markgrafenstraße verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Des Weiteren wurde ein Platz an der Ecke Eifelhöhe/Auf dem Gleichen angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2002  
 Sanierungszone: 2  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 2		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,05
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	350	1,05
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,05
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05 =	59,43 €/m <sup>2</sup>
	59,43 €/m <sup>2</sup>	x	1,05	62,40 €/m <sup>2</sup>
		-		0,00 €/m <sup>2</sup>
		=		<b>62,40 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 2	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	62,40 €/m <sup>2</sup>	60,59 €/m <sup>2</sup>	57,50 €/m <sup>2</sup>	61,44 €/m <sup>2</sup>	61,40 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 2  
zonaler Anfangswert 61,40 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau Platz
4/4	1,00	<b>Mittel</b>	1,00	4/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	61,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,07 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 64,47 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 2  
 zonaler Anfangswert: 61,40 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			4,10 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,61 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				4,71 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				61,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 4,71 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 66,11 €/m <sup>2</sup>

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	2
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Platz	0,4
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,8	0,8	Ausbau Markgrafenstraße	0,6
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau Markgrafenstraße	2,3
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				Gewogene Punktdifferenz Y $\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	4,58
		Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$					
		0,92 €/m <sup>2</sup>	x	4,58	=		4,21 €/m <sup>2</sup>

### **Sanierungszone 3**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren durch die Verbesserung des Wohnumfeldes in sehr geringem Maße an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Bodenrichtwertzone: 2002

Sanierungszone: 3

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 3			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,05
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	W	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	300	1,06
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,06
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05 =	59,43 €/m <sup>2</sup>
	59,43 €/m <sup>2</sup>	x	1,06	63,00 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>63,00 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 3	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
		63,00 €/m <sup>2</sup>	61,60 €/m <sup>2</sup>	58,71 €/m <sup>2</sup>	62,19 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 3  
zonaler Anfangswert 62,20 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
günstig	0	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
überwiegend gut	1	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	1	Umfeld
1/4	0,25	<b>Mittel</b>	0,25	1/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	62,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 0,62 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 62,82 €/m <sup>2</sup>



Sanierungszone: 3  
 zonaler Anfangswert: 62,20 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,62 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				0,62 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				62,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 0,62 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 62,82 €/m <sup>2</sup>



## **Sanierungszone 4**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Inspektionsgasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurden Grundstücke angekauft, um so eine Verbesserung der Erschließung zu erreichen.

Bodenrichtwertzone: 2002  
 Sanierungszone: 4  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 4		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,05
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	350	1,05
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,05
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05 =	59,43 €/m <sup>2</sup>
	59,43 €/m <sup>2</sup>	x	1,05	62,40 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>62,40 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 4	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	62,40 €/m <sup>2</sup>	60,59 €/m <sup>2</sup>	57,50 €/m <sup>2</sup>	61,44 €/m <sup>2</sup>	61,40 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 4  
zonaler Anfangswert 61,40 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Grundstücke ungünstig	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau Ankauf Grundstücke
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	61,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,07 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	=
08.10.2020 zu	64,47 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 4  
 zonaler Anfangswert: 61,40 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzonungsvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzonungsvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,60 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,61 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				9,21 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				61,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 9,21 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 70,61 €/m <sup>2</sup>

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	4
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ankauf von Flächen	0,4
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,0	1,0	Ausbau Inspelionsgasse	0,8
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	6,0	0,8	Ausbau Inspelionsgasse	4,8
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
						$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	7,20
		Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$					
		0,82 €/m <sup>2</sup>	x	7,20	=		5,90 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 5

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Rathausgasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde ein öffentlicher Parkplatz angelegt.



Bodenrichtwertzone: 2002

Sanierungszone: 5

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 5			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,05
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	450	1,02
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,02
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05 =	59,43 €/m <sup>2</sup>
	59,43 €/m <sup>2</sup>	x	1,02	60,62 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>60,62 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 5	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	60,62 €/m <sup>2</sup>	58,63 €/m <sup>2</sup>	55,10 €/m <sup>2</sup>	59,55 €/m <sup>2</sup>	59,50 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 5  
zonaler Anfangswert 59,50 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation	4	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	4	Straßenausbau Parkplatz
6/4	1,50	<b>Mittel</b>	1,50	6/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	59,50 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,57 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 63,07 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 5  
 zonaler Anfangswert: 59,50 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			2,90 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	1,79 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				4,69 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				59,50 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 4,69 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 64,19 €/m <sup>2</sup>



## Sanierungszone 6

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Eifelhöhe verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2002  
 Sanierungszone: 6  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

**Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst**

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 6		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	schlechter	0,95
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	W	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	200	1,10
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,10
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	0,95 =	53,77 €/m <sup>2</sup>
	53,77 €/m <sup>2</sup>	x	1,10	59,15 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>59,15 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 6	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	59,15 €/m <sup>2</sup>	60,31 €/m <sup>2</sup>	56,20 €/m <sup>2</sup>	58,89 €/m <sup>2</sup>	58,90 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 6  
zonaler Anfangswert 58,90 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
4/4	1,00	<b>Mittel</b>	1,00	4/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	58,90 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 2,95 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 61,85 €/m <sup>2</sup>
08.10.2020	zu

Sanierungszone: 6  
 zonaler Anfangswert: 58,90 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,20 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubau, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,59 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				3,79 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				58,90 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 3,79 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 62,69 €/m <sup>2</sup>



Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	6
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,5	0,5		0,2
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Eifelgasse	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,7	6,0	0,3	Ausbau Eifelgasse	2,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>		
					$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		3,44
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,94 €/m <sup>2</sup>	x	3,44	=		3,23 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 7

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße Eifelgasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde ein Platz an der Ecke Eifelgasse/Auf dem Gleichen und ein Platz Ecke Eifelgasse/Schülergasse angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2002

Sanierungszone: 7

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 7			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	250	1,08
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,08
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,08	61,13 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>61,13 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 7	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	61,13 €/m <sup>2</sup>	60,88 €/m <sup>2</sup>	57,38 €/m <sup>2</sup>	60,56 €/m <sup>2</sup>	60,60 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 7  
zonaler Anfangswert 60,60 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtu- ngen fehlen	3	<b>Umfeld</b>  (Verkehr, Infrastruktur)	3	Straßenausbau  Plätze
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	60,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,64 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 64,24 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 7  
 zonaler Anfangswert: 60,60 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,20 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	2%	1,21 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				4,41 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				60,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 4,41 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 65,01 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)								
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	7		
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$		
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4		
2 Lage (Lagevorteile)								
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0		
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Plätze Ecke Eifel./Markgrafen/Schülergasse	0,8		
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8		
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0		
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Eifelgasse	0,4		
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,7	6,0	0,3	Ausbau Eifelgasse	1,8		
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks								
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0		
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0		
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0		
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>				
				22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	4,20		
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$								
				0,92 €/m <sup>2</sup>	x	4,20	=	3,86 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 8

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Pfarrgasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde ein Parkplatz an der Ecke Pfarrgasse/Schülergasse angelegt. Des Weiteren wurde ein Aufenthaltsplatz an der Pfarrgasse angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2002  
 Sanierungszone: 8  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

**Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst**

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 8		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	350	1,05
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,05
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05	59,43 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>59,43 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 8	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	59,43 €/m <sup>2</sup>	58,68 €/m <sup>2</sup>	54,77 €/m <sup>2</sup>	58,66 €/m <sup>2</sup>	58,70 €/m <sup>2</sup>



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 8  
zonaler Anfangswert 58,70 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b>  (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau  Anlage von Plätzen
7/4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	58,70 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,11 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 62,81 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 8  
 zonaler Anfangswert: 58,70 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			5,00 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	1,76 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				6,76 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				58,70 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 6,76 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 65,46 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	8
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Ecke Pfarrg./Schülerg.; Pfarrgarten	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Pfarrgasse	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,5	6,0	0,5	Ausbau Pfarrgasse	2,9
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
						<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
		22,4				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	5,88
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,85 €/m <sup>2</sup>	x	5,88	=		5,00 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 9

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Schüलगasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurden private und öffentliche Gebäude saniert, sowie ein Parkplatz Ecke Pfarrgasse/Schüलगasse angelegt. Des Weiteren wurde ein Platz an der Ecke Eifelgasse/Schüलगasse angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2002

Sanierungszone: 9

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 9			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	150	1,13
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,13
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	=	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,13		63,96 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>63,96 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 9	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	63,96 €/m <sup>2</sup>	64,51 €/m <sup>2</sup>	61,73 €/m <sup>2</sup>	63,72 €/m <sup>2</sup>	63,70 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 9  
zonaler Anfangswert 63,70 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	1	einzelne Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau Anlage von Plätzen
8/4	2,00	<b>Mittel</b>	2,00	8/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	63,70 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,46 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 68,16 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 9  
 zonaler Anfangswert: 63,70 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			3,90 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	1,91 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				5,81 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				63,70 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 5,81 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 69,51 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	9
Zielkriterien		$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	Private u. Öffentliche Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Ecke Pfarrgasse/Schülergasse	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Schülergasse	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,6	6,0	0,4	Ausbau Schülergasse	2,2
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
					<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>		
		22,4			$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		6,02
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,88 €/m <sup>2</sup>	x	6,02	=		5,30 €/m <sup>2</sup>



## **Sanierungszone 10**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone der Kirchplatz „verkehrsberuhigt“ ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2002  
 Sanierungszone: 10  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 10		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,10
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	W	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	90	1,18
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,18
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,10 =	62,26 €/m <sup>2</sup>
	62,26 €/m <sup>2</sup>	x	1,18	73,47 €/m <sup>2</sup>
		-		0,00 €/m <sup>2</sup>
		=		<b>73,47 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 10	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	73,47 €/m <sup>2</sup>	72,92 €/m <sup>2</sup>	72,91 €/m <sup>2</sup>	73,31 €/m <sup>2</sup>	73,30 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 10  
zonaler Anfangswert 73,30 €/m<sup>2</sup>

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

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	73,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,67 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 76,97 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 10  
 zonaler Anfangswert: 73,30 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,40 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	2,20 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				2,60 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				73,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 2,60 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 75,90 €/m <sup>2</sup>

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	10
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplatz Kirchplatz erneuert	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0	Ausbau des Kirchplatzes	0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	6,0	6,0	0,0		0,2
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y		
				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$			1,64
		Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$					
		1,11 €/m <sup>2</sup>	x	1,64	=		1,82 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 11

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Klostergasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde ein Parkplatz Ecke Pfarrgasse/Schülergasse angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2002

Sanierungszone: 11  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 11			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwertgrundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
	Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	250	1,08
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,08
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,08	61,13 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>61,13 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 11	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	61,13 €/m <sup>2</sup>	60,88 €/m <sup>2</sup>	57,38 €/m <sup>2</sup>	60,56 €/m <sup>2</sup>	60,60 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 11  
zonaler Anfangswert 60,60 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau Anlage von Plätzen
7/4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	60,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,24 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 64,84 €/m <sup>2</sup>



Sanierungszone: 11  
 zonaler Anfangswert: 60,60 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			5,00 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	1,82 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				6,82 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				60,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 6,82 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 67,42 €/m <sup>2</sup>



## **Sanierungszone 12**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Kilpengasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2002  
 Sanierungszone: 12  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 12		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	500	1,02
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,02
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,02	57,73 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>57,73 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 12	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	57,73 €/m <sup>2</sup>	56,48 €/m <sup>2</sup>	52,18 €/m <sup>2</sup>	56,76 €/m <sup>2</sup>	56,80 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 12  
zonaler Anfangswert 56,80 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	56,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,41 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 60,21 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 12  
 zonaler Anfangswert: 56,80 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			5,50 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,57 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				6,07 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				56,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 6,07 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 62,87 €/m <sup>2</sup>

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	12
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,7	1,7	Ausbau Kilpengasse	1,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,5	6,0	0,5	Ausbau Kilpengasse	3,1
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
						$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	5,68
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,85 €/m <sup>2</sup>	x	5,68	=		4,83 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 13

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone der Kirchplatz und der Marktplatz verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde der Marktplatz tlw. als Fußgängerbereich ausgebaut und einen Parkstreifen angelegt.



Bodenrichtwertzone: 2002

Sanierungszone: 13

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 13			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,10
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	60	1,22
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,22
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,10	=	62,26 €/m <sup>2</sup>
	62,26 €/m <sup>2</sup>	x	1,22		75,96 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>75,96 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 13	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	75,96 €/m <sup>2</sup>	76,31 €/m <sup>2</sup>	77,07 €/m <sup>2</sup>	76,17 €/m <sup>2</sup>	76,20 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 13  
zonaler Anfangswert 76,20 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b>  (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau, Anlage des Marktplatzes
7/4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	76,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,57 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	=
08.10.2020 zu	80,77 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 13  
 zonaler Anfangswert: 76,20 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,70 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	4%	3,05 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				3,75 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				76,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 3,75 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 79,95 €/m <sup>2</sup>



## Sanierungszone 14

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Hauptstraße verkehrsberuhigt als Einbahnstraße ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurden Gebäude abgerissen und eine bessere Zufahrt zur der Straße „Auf dem Gleichen“ ermöglicht. Des Weiteren wurde ein Aufenthaltsplatz und ein Parkplatz angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2001

Sanierungszone: 14

Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

**Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst**

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2001	<b>Sanierungszone</b> 14		
<b>Bodenrichtwert</b> 70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			72,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MK	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	500	0,99
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	0,99
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	72,00 €/m <sup>2</sup>
	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	0,99	71,28 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>71,28 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 14	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	71,28 €/m <sup>2</sup>	65,02 €/m <sup>2</sup>	64,42 €/m <sup>2</sup>	69,41 €/m <sup>2</sup>	69,40 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Zone 14  
 zonaler Anfangswert 69,40 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	<b>Nutzung</b>  (Verdichtung, Gemengelage)	3	Abriss von Gebäuden
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b>  (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau Anlage von Plätzen
10/4	2,50	<b>Mittel</b>	2,50	10/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	69,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 5,55 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	=
08.10.2020 zu	74,95 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 14  
 zonaler Anfangswert: 69,40 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			1,30 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	4%	2,78 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				4,08 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				69,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 4,08 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 73,48 €/m <sup>2</sup>



Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	14
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0		0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,0	2,0	Parkplatz Ecke Auf dem Gleichen/ Hauptstraße	1,6
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,0	2,0	Hauptstraße verkehrsberuhigt	1,6
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Hauptstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,9	6,0	0,1	Ausbau Hauptstraße	0,7
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand.	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4			Gewogene Punktdifferenz Y		
					$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		5,12
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,94 €/m <sup>2</sup>	x	5,12	=		4,81 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 15

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Hauptstraße verkehrsberuhigt als Einbahnstraße ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2001

Sanierungszone: 15

Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2001	<b>Sanierungszone</b> 15			
<b>Bodenrichtwert</b> 70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				72,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MK	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	60	1,19
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,19
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	=	72,00 €/m <sup>2</sup>
	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,19		85,68 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>85,68 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 15	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	85,68 €/m <sup>2</sup>	91,01 €/m <sup>2</sup>	86,93 €/m <sup>2</sup>	86,62 €/m <sup>2</sup>	86,60 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 15  
zonaler Anfangswert 86,60 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	Straßenausbau Verkehrsberuhigung
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	86,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,33 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	=
08.10.2020 zu	90,93 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 15  
 zonaler Anfangswert: 86,60 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			1,30 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	2,60 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				3,90 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				86,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 3,90 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 90,50 €/m <sup>2</sup>



## **Sanierungszone 16**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Hauptstraße verkehrsberuhigt als Einbahnstraße ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2001  
 Sanierungszone: 16  
 Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2001	<b>Sanierungszone</b> 16		
<b>Bodenrichtwert</b> 70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			72,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MK	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	300	1,04
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,04
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	72,00 €/m <sup>2</sup>
	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,04	74,88 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>74,88 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 16	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	74,88 €/m <sup>2</sup>	69,20 €/m <sup>2</sup>	78,29 €/m <sup>2</sup>	74,56 €/m <sup>2</sup>	74,60 €/m <sup>2</sup>



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 16  
zonaler Anfangswert 74,60 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtu- ngen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	Straßenausbau Verkehrsberuhigung
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	74,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,73 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 78,33 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 16  
 zonaler Anfangswert: 74,60 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			1,30 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	2,24 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				3,54 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				74,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 3,54 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 78,14 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	16
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Ecke A. d. G./ Hauptstraße; Fuchsbräuasse	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,0	2,0	Hauptstraße verkehrsberuhigt	1,6
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Hauptstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,9	6,0	0,1	Ausbau Hauptstraße	0,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
						<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
		22,4				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	4,40
		Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$					
		1,00 €/m <sup>2</sup>	x	4,40	=		4,40 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 17

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Hauptstraße und der Kirchplatz verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Des Weiteren wurden Parkplätze hergestellt.

Bodenrichtwertzone: 2001

Sanierungszone: 17

Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2001	<b>Sanierungszone</b> 17			
<b>Bodenrichtwert</b> 70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				72,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MK	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	70	1,17
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,17
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	=	72,00 €/m <sup>2</sup>
	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,17		84,24 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>84,24 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 17	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	84,24 €/m <sup>2</sup>	88,73 €/m <sup>2</sup>	84,76 €/m <sup>2</sup>	84,96 €/m <sup>2</sup>	85,00 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 17  
zonaler Anfangswert 85,00 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	4	Straßenausbau, Verkehrsberuhigung Platz
7/4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	85,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 5,10 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 90,10 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 17  
 zonaler Anfangswert: 85,00 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			1,70 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	2,55 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				4,25 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				85,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 4,25 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 89,25 €/m <sup>2</sup>

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = \frac{W(Z)_i - W(A)_i}{W(A)_i}$	Zone:	17	
Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonon etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplätze Kirchplatz; Fuchsbräuogasse	0,8	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,0	2,0	Hauptstraße verkehrsberuhigt	1,6	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließunganlagen.	0,8	2,0	2,3	0,3	Ausbau Hauptstraße, Kirchplatz	0,2	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,8	6,0	0,2	Ausbau Hauptstraße, Kirchplatz	1,0	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		4,16	
				Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$			
		1,08 €/m <sup>2</sup>	x	4,16	=	4,49 €/m <sup>2</sup>	



## **Sanierungszone 18**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone der Marktplatz ausgebaut bzw. umgestaltet. Es wurde ein neuer Parkplatzstreifen angelegt. Außerdem wurde ein Fußgängerbereich errichtet. Des Weiteren wurden öffentliche und private Gebäude saniert.

Bodenrichtwertzone: 2001  
 Sanierungszone: 18  
 Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

**Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst**

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2001	<b>Sanierungszone</b> 18		
<b>Bodenrichtwert</b> 70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			72,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,10
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MK	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	300	1,04
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,04
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,10 =	79,20 €/m <sup>2</sup>
	79,20 €/m <sup>2</sup>	x	1,04	82,37 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>82,37 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 18	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	82,37 €/m <sup>2</sup>	74,05 €/m <sup>2</sup>	76,55 €/m <sup>2</sup>	80,35 €/m <sup>2</sup>	80,30 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 18  
zonaler Anfangswert 80,30 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
überwiegend intakt	1	<b>Bebauung</b>  (Umgebung)	1	Sanierung von öffentlichen und privaten Gebäuden
überwiegend günstig	1	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b>  (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	7	<b>Umfeld</b>  (Verkehr, Infrastruktur)	7	Straßenausbau Verkehrsberuhigend , Parkplätze, Fußgängerbreich
9/4	2,25	<b>Mittel</b>	2,25	9/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	80,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 5,62 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 85,92 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 18  
 zonaler Anfangswert: 80,30 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,30 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	4%	3,21 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				3,51 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				80,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 3,51 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 83,81 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	18
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0		0,8
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,5	0,5	Private u. Öffentliche Gebäude	0,4
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	4,5	2,5	Parkplätze Fuchsbräugasse/ Rathausgasse	2,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,5	2,5	Ausbau Marktplatz als Fußgängerbereich	2,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,1	0,0	Ausbau Marktplatz	0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	6,0	6,0	0,0	Ausbau Marktplatz	0,2
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
						$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	5,42
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,99 €/m <sup>2</sup>	x	5,42	=		5,37 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 19

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Hauptstraße verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wirkt sich auch die Marktplatzgestaltung und die Anlage von Parkplätzen auf Sanierungszone aus.

Bodenrichtwertzone: 2001

Sanierungszone: 19

Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2001	<b>Sanierungszone</b> 19			
<b>Bodenrichtwert</b> 70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				72,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,10
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MK	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	650	0,97
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	0,97
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,10	=	79,20 €/m <sup>2</sup>
	79,20 €/m <sup>2</sup>	x	0,97		76,82 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>76,82 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 19	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	76,82 €/m <sup>2</sup>	67,54 €/m <sup>2</sup>	68,44 €/m <sup>2</sup>	74,30 €/m <sup>2</sup>	74,30 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 19  
zonaler Anfangswert 74,30 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	4	Straßenausbau, Verkehrsberuhigung Parkplätze
6/4	1,50	<b>Mittel</b>	1,50	6/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	74,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,46 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 78,76 €/m <sup>2</sup>



Sanierungszone: 19  
 zonaler Anfangswert: 74,30 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			1,30 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	2,23 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				3,53 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				74,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 3,53 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 77,83 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	19	
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0		0,8	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplätze Fuchsbräugasse/ Rathausgasse	1,2	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,0	2,0	Hauptstraße verkehrsberuhigt	1,6	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Hauptstraße	0,4	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,9	6,0	0,1	Ausbau Hauptstraße	0,6	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	4,60	
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,99 €/m <sup>2</sup>	x	4,60	=	4,55 €/m <sup>2</sup>	

## **Sanierungszone 20**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Hauptstraße verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2001  
 Sanierungszone: 20  
 Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2001	<b>Sanierungszone</b> 20			
<b>Bodenrichtwert</b> 70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				72,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MK	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	300	1,04
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,04
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	72,00 €/m <sup>2</sup>
	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,04	74,88 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>74,88 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 20	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	74,88 €/m <sup>2</sup>	69,20 €/m <sup>2</sup>	69,59 €/m <sup>2</sup>	73,31 €/m <sup>2</sup>	73,30 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 20  
zonaler Anfangswert 73,30 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	2	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	2	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtu- ngen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	Straßenausbau Verkehrsberuhigung
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	73,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,67 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 76,97 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 20  
 zonaler Anfangswert: 73,30 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			1,30 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	2,20 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				3,50 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				73,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 3,50 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 76,80 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	20
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplätze Fuchsbräugasse/Rathausgasse	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,0	2,0	Hauptstraße verkehrsberuhigt	1,6
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ausbau Hauptstraße	0,4
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,9	6,0	0,1	Ausbau Hauptstraße	0,6
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
						<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
		22,4				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	4,40
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,99 €/m <sup>2</sup>	x	4,40	=		4,36 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 21

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.



Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 21

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 21			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	schlechter	0,85
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	400	1,01
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,01
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	0,85 =	48,11 €/m <sup>2</sup>
	48,11 €/m <sup>2</sup>	x	1,01	48,59 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>48,59 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 21	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	48,59 €/m <sup>2</sup>	53,16 €/m <sup>2</sup>	44,45 €/m <sup>2</sup>	48,65 €/m <sup>2</sup>	48,70 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 21  
zonaler Anfangswert 48,70 €/m<sup>2</sup>

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

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	48,70 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 48,70 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 21  
 zonaler Anfangswert: 48,70 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				48,70 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 48,70 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	21	
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	2,5	2,5	0,0		0,0	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	0,00	
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
0,00 €/m <sup>2</sup>		x	1,20	=	0,00 €/m <sup>2</sup>		

## Sanierungszone 22

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Bodenrichtwertzone: 2003  
 Sanierungszone: 22  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 22		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	schlechter	0,85
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	450	1,00
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	0,85 =	48,11 €/m <sup>2</sup>
	48,11 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	48,11 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>48,11 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 22	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	48,11 €/m <sup>2</sup>	50,70 €/m <sup>2</sup>	43,73 €/m <sup>2</sup>	47,85 €/m <sup>2</sup>	47,90 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 22  
zonaler Anfangswert 47,90 €/m<sup>2</sup>

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

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	47,90 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 47,90 €/m <sup>2</sup>
08.10.2020	zu

Sanierungszone: 22  
 zonaler Anfangswert: 47,90 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				47,90 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 47,90 €/m <sup>2</sup>



Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	22
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	3,0	3,0	0,0		0,0
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	2,5	2,5	0,0		0,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
						$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	0,00
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,00 €/m <sup>2</sup>	x	0,00	=		0,00 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 23

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Auf der Mauer“ verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 23

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 23			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	schlechter	0,95
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	50	1,21
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,21
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	0,95 =	53,77 €/m <sup>2</sup>
	53,77 €/m <sup>2</sup>	x	1,21	65,06 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>65,06 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 23	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	65,06 €/m <sup>2</sup>	69,28 €/m <sup>2</sup>	66,67 €/m <sup>2</sup>	65,89 €/m <sup>2</sup>	65,90 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 23  
zonaler Anfangswert 65,90 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	65,90 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,30 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 69,20 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 23  
 zonaler Anfangswert: 65,90 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,80 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	2%	1,32 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				10,12 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				65,90 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 10,12 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 76,02 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung		Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	23
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau der Straße Auf der Mauer	1,1
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	6,0	0,8	Ausbau der Straße Auf der Mauer	5,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
					<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>		
		22,4			$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		7,36
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,84 €/m <sup>2</sup>	x	7,36	=		6,18 €/m <sup>2</sup>

## **Sanierungszone 24**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Auf der Mauer“ verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurden Flächen angekauft um die Fahrbahnbreite zu vergrößern.

Bodenrichtwertzone: 2003  
 Sanierungszone: 24  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 24		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,05
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	550	0,98
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	0,98
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05 =	59,43 €/m <sup>2</sup>
	59,43 €/m <sup>2</sup>	x	0,98	58,24 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>58,24 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 24	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	58,24 €/m <sup>2</sup>	56,50 €/m <sup>2</sup>	52,36 €/m <sup>2</sup>	57,15 €/m <sup>2</sup>	57,20 €/m <sup>2</sup>



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 24  
zonaler Anfangswert 57,20 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Straßenausbau Ankauf von Flächen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
6/4	1,50	<b>Mittel</b>	1,50	6/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	57,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,43 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	=
08.10.2020	zu 60,63 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 24  
 zonaler Anfangswert: 57,20 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,80 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	2%	1,14 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				9,94 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				57,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 9,94 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 67,14 €/m <sup>2</sup>

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	24
	Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ankauf von Flächen	0,4
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau der Straße Auf der Mauer	1,1
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	6,0	0,8	Ausbau der Straße Auf der Mauer	5,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
						$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	7,76
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,78 €/m <sup>2</sup>	x	7,76	=		6,05 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 25

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Fuchsbräugasse ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurden Gebäude zur Auflockerung des Stadtbildes abgerissen. Des Weiteren wurde ein Parkplatz mit Begrünung angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 25

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 25			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	450	1,00
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	=	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00		56,60 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>56,60 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 25	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	56,60 €/m <sup>2</sup>	56,08 €/m <sup>2</sup>	51,36 €/m <sup>2</sup>	55,78 €/m <sup>2</sup>	55,80 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 25  
zonaler Anfangswert 55,80 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
überwiegend günstig	1	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	1	Straßenausbau
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	3	Abriss von Gebäuden
Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	5	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	5	Straßenausbau Parkplatz mit Begrünung
9/4	2,25	<b>Mittel</b>	2,25	9/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	55,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,46 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 60,26 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 25  
 zonaler Anfangswert: 55,80 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,30 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	6%	3,35 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				3,65 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				55,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 3,65 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 59,45 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	25	
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Fuchsbräugasse	1,2	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,5	1,5	Verkehrsberuhigter Ausbau	1,2	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Abriss von Gebäuden	0,8	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,1	0,0	Ausbau der Fuchsbräugasse	0,0	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	6,0	6,0	0,0		0,2	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		4,02	
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,90 €/m <sup>2</sup>	x	4,02	=	3,62 €/m <sup>2</sup>	



## Sanierungszone 26

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Eckelsgasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde ein Parkplatz mit Begrünung angelegt.

Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 26

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

**Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst**

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 26			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MI	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	300	1,04
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,04
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	=	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,04		58,86 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>58,86 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 26	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	58,86 €/m <sup>2</sup>	58,80 €/m <sup>2</sup>	54,70 €/m <sup>2</sup>	58,26 €/m <sup>2</sup>	58,30 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 26  
zonaler Anfangswert 58,30 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	<b>Umfeld</b>  (Verkehr, Infrastruktur)	4	Straßenausbau Parkplatz mit Begrünung
7/4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	58,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,08 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 62,38 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 26  
 zonaler Anfangswert: 58,30 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,80 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	1,75 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				10,55 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				58,30 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 10,55 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 68,85 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	26
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,5	1,5	Parkplatz Fuchsbräugasse	1,2
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau Eckelsgasse	1,1
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	6,0	0,8	Ausbau Eckelsgasse	5,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
						$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	8,76
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,75 €/m <sup>2</sup>	x	8,76	=		6,57 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 27

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Auf der Mauer“ verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurden Flächen angekauft um die Fahrbahnbreite zu vergrößern. Des Weiteren befindet sich der angelegte Parkplatz Fuchsbräugasse in unmittelbarer Nähe.

Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 27

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 27			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	150	1,10
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,10
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	=	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,10		62,26 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>62,26 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 27	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	62,26 €/m <sup>2</sup>	63,36 €/m <sup>2</sup>	60,09 €/m <sup>2</sup>	62,11 €/m <sup>2</sup>	62,10 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem "Modell Niedersachsen"

Zone 27  
 zonaler Anfangswert 62,10 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Straßenausbau Ankauf von Flächen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtungen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	Straßenausbau
7/4	1,75	<b>Mittel</b>	1,75	7/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	62,10 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,73 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 65,83 €/m <sup>2</sup>



Sanierungszone: 27  
 zonaler Anfangswert: 62,10 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,80 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	2%	1,24 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				10,04 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				62,10 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 10,04 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 72,14 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)								
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	27		
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$		
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4		
2 Lage (Lagevorteile)								
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0		
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0		
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8		
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Ankauf von Flächen	0,4		
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau der Straße Auf der Mauer	1,1		
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	6,0	0,8	Ausbau der Straße Auf der Mauer	5,0		
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks								
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0		
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0		
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0		
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>				
				22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	7,76		
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$								
				0,80 €/m <sup>2</sup>	x	7,76	=	6,21 €/m <sup>2</sup>

## **Sanierungszone 28**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Poststraße verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde Gebäude abgerissen. Des Weiteren wurden Grundstücke angekauft.

Bodenrichtwertzone: 2003  
 Sanierungszone: 28  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 28		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	350	1,02
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,02
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 5,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,02	57,73 €/m <sup>2</sup>
			-	5,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>52,73 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 28	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	52,73 €/m <sup>2</sup>	54,37 €/m <sup>2</sup>	48,59 €/m <sup>2</sup>	52,37 €/m <sup>2</sup>	52,40 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 28  
zonaler Anfangswert 52,40 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Grundstücke ungünstig	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau, Ankauf von Flächen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	3	Abriss von Gebäuden
Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	4	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	4	Straßenausbau Auflockerung
10/4	2,50	<b>Mittel</b>	2,50	10/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	52,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,72 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 57,12 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 28  
 zonaler Anfangswert: 52,40 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,10 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	4%	2,10 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				10,20 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				52,40 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 10,20 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag				=
				08.10.2020 zu 62,60 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	28	
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,0	2,0		0,8	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Auflockerung, Parkplatz Fuchsbrüggasse	0,8	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Abriss von Gebäuden	0,8	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau der Postgasse	1,1	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	6,0	0,8	Ausbau der Postgasse	4,6	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
		22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$			8,94	
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,72 €/m <sup>2</sup>	x	8,94	=	6,44 €/m <sup>2</sup>	

## **Sanierungszone 29**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Glöcknergasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurden Flächen angekauft um eine Zufahrt zur Postgasse zu ermöglichen. Des Weiteren wurden Gebäude abgerissen und es wurde ein Aufenthaltspatz angelegt.



Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 29

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 29			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	schlechter	0,95
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	200	1,07
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,07
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 5,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	0,95 =	53,77 €/m <sup>2</sup>
	53,77 €/m <sup>2</sup>	x	1,07	57,53 €/m <sup>2</sup>
			-	5,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>52,53 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 29	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	52,53 €/m <sup>2</sup>	55,92 €/m <sup>2</sup>	49,91 €/m <sup>2</sup>	52,64 €/m <sup>2</sup>	52,60 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 29  
zonaler Anfangswert 52,60 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Straßenausbau Ankauf von Flächen
hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	5	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	5	Abriss von Gebäude
Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	6	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	6	Straßenausbau, Aufenthaltsplatz, Parkflächen
15/4	3,75	<b>Mittel</b>	3,75	15/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	52,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 7,36 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 59,96 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 29  
 zonaler Anfangswert: 52,60 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			11,40 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	6%	3,16 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				14,56 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				52,60 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 14,56 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 67,16 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	29	
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	4,5	2,5		1,0	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	4,5	2,5	Platz mit Berünung, Parkflächen	2,0	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,0	2,0	Ankauf und Abriss Gebäude	1,6	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau Glöcknergasse	1,1	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,9	6,0	1,1	Ausbau Glöcknergasse	6,8	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	13,30	
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,63 €/m <sup>2</sup>	x	13,30	=	8,38 €/m <sup>2</sup>	

### **Sanierungszone 30**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Rambo“ verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2003  
 Sanierungszone: 30  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 30		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	250	1,05
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,05
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 5,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05	59,43 €/m <sup>2</sup>
			-	5,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>54,43 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 30	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	54,43 €/m <sup>2</sup>	56,49 €/m <sup>2</sup>	51,09 €/m <sup>2</sup>	54,25 €/m <sup>2</sup>	54,20 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 30  
zonaler Anfangswert 54,20 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	3	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	54,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,25 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 57,45 €/m <sup>2</sup>
08.10.2020	zu

Sanierungszone: 30  
 zonaler Anfangswert: 54,20 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			11,30 €/m²
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	2%	1,08 €/m²
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				12,38 €/m²
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				54,20 €/m²
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²				+ 12,38 €/m²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 66,58 €/m²



Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	30
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezeiten etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	4,3	2,3	Ausbau der Straße Rambo	1,8
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,9	6,0	1,1	Ausbau der Straße Rambo	6,7
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
						<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
		22,4				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	9,70
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,70 €/m <sup>2</sup>	x	9,70	=		6,79 €/m <sup>2</sup>

## Sanierungszone 31

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Helenstraße verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde ein Gebäude abgerissen um eine bessere Zufahrt zur Helenstraße zu ermöglichen.

Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 31

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 31			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	250	1,05
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,05
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05	59,43 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>59,43 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 31	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
	1	0,2	0,2		
	59,43 €/m <sup>2</sup>	59,77 €/m <sup>2</sup>	55,78 €/m <sup>2</sup>	58,96 €/m <sup>2</sup>	59,00 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 31  
zonaler Anfangswert 59,00 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstück ungünstig	3	<b>Struktur</b>  (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
überwiegend funktionsgerecht	1	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	1	Abriss von Gebäude
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
6/4	1,50	<b>Mittel</b>	1,50	6/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	59,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,54 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	= 08.10.2020 zu 62,54 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 31  
 zonaler Anfangswert: 59,00 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			11,70 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	2%	1,18 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				12,88 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				59,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 12,88 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 71,88 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	31	
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Abriss Gebäude	0,4	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	4,3	2,3	Ausbau der Helenstraße	1,8	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,8	6,0	1,2	Ausbau der Helenstraße	7,0	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$		10,46	
				22,4			
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,70 €/m <sup>2</sup>	x	10,46	=	7,32 €/m <sup>2</sup>	

## Sanierungszone 32

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Rambo“ verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurden Flächen angekauft. Des Weiteren wurde ein Gebäude abgerissen um eine Auflockerung zu erreichen. Dadurch wurde die Möglichkeit geschaffen einen neuen Platz zu gestalten.

Bodenrichtwertzone: 2003  
 Sanierungszone: 32  
 Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>  
 Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 24		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,05
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	450	1,00
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,00
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 5,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05 =	59,43 €/m <sup>2</sup>
	59,43 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	59,43 €/m <sup>2</sup>
			-	5,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>54,43 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 32	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	54,43 €/m <sup>2</sup>	54,71 €/m <sup>2</sup>	49,48 €/m <sup>2</sup>	53,76 €/m <sup>2</sup>	53,80 €/m <sup>2</sup>



Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 32  
zonaler Anfangswert 53,80 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
unzweckmäßig	4	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	4	Straßenausbau Ankauf von Flächen
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	3	Abriss eines Gebäudes
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
9/4	2,25	<b>Mittel</b>	2,25	9/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	53,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 4,30 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 58,10 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 32  
 zonaler Anfangswert: 53,80 €/m²

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			11,30 €/m²
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	1,61 €/m²
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				12,91 €/m²
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				53,80 €/m²
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m²				+ 12,91 €/m²
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 66,71 €/m²

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	32
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Abriss Gebäude, Ankauf von Grundstücksflächen	0,8
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	4,3	2,3	Ausbau der Straße Rambo	1,8
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,9	6,0	1,1	Ausbau der Straße Rambo	6,7
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
						$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	10,50
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,68 €/m <sup>2</sup>	x	10,50	=		7,14 €/m <sup>2</sup>

### **Sanierungszone 33**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Straße „Auf dem Graben“ verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Des Weiteren wurde ein Gebäude abgerissen um eine Auflockerung zu erreichen. Dadurch wurde die Möglichkeit geschaffen einen neuen Platz zu gestalten.

Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 33

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 33			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,05
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	250	1,05
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,05
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05	=	59,43 €/m <sup>2</sup>
	59,43 €/m <sup>2</sup>	x	1,05		62,40 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>62,40 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 33	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	62,40 €/m <sup>2</sup>	61,71 €/m <sup>2</sup>	58,57 €/m <sup>2</sup>	61,75 €/m <sup>2</sup>	61,80 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 33  
zonaler Anfangswert 61,80 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Grundstückszuschnitt ungünstig	5	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	5	Straßenausbau
geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	3	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	3	Abriss von Gebäude
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
10/4	2,50	<b>Mittel</b>	2,50	10/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	61,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 5,56 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 67,36 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 33  
 zonaler Anfangswert: 61,80 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			25,00 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	2%	1,24 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				26,24 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				61,80 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 26,24 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag				=
			08.10.2020	zu 88,04 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	33	
Zielkriterien	$p_i \%$	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,5	0,5	Abriss Gebäude	0,4	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	4,5	2,5	Ausbau der Straße Auf dem Graben	2,0	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	2,5	6,0	3,5	Ausbau der Straße Auf dem Graben	21,1	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	23,86	
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,55 €/m <sup>2</sup>	x	23,86	=	13,12 €/m <sup>2</sup>	



## **Sanierungszone 34**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Helenstraße verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 34

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

**Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst**

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 34		
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	250	1,05
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,05
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05	59,43 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>59,43 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 34	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	59,43 €/m <sup>2</sup>	59,77 €/m <sup>2</sup>	55,78 €/m <sup>2</sup>	58,96 €/m <sup>2</sup>	59,00 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 34  
zonaler Anfangswert 59,00 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	2	Straßenausbau
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	1,25	5/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	59,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,54 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag	=
08.10.2020	zu 62,54 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 34  
 zonaler Anfangswert: 59,00 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			11,70 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,59 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				12,29 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				59,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 12,29 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 71,29 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	34
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigter Ausbau	0,8
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	4,3	2,3	Ausbau der Helenstraße	1,8
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	4,8	6,0	1,2	Ausbau der Helenstraße	7,0
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
		22,4				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
						$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	10,06
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,71 €/m <sup>2</sup>	x	10,06	=		7,14 €/m <sup>2</sup>

## **Sanierungszone 35**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Eckelsgasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet. Außerdem wurde der Parkplatz Fuchsbräugasse erstellt..

Bodenrichtwertzone: 2003

Sanierungszone: 35

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2003	<b>Sanierungszone</b> 35			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	150	1,10
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,10
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,00	=	56,60 €/m <sup>2</sup>
	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,10		62,26 €/m <sup>2</sup>
				-	0,00 €/m <sup>2</sup>
				=	<b>62,26 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone  
 (2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt  
 (3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 35	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	62,26 €/m <sup>2</sup>	63,36 €/m <sup>2</sup>	60,09 €/m <sup>2</sup>	62,11 €/m <sup>2</sup>	62,10 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 35  
zonaler Anfangswert 62,10 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Zugänglichkeit der Grundstücke	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	3	Straßenausbau
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtu- ngen fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	Straßenausbau  Parkplatz
6/4	1,50	<b>Mittel</b>	1,50	6/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	62,10 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 3,73 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 65,83 €/m <sup>2</sup>



Sanierungszone: 35  
 zonaler Anfangswert: 62,10 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			8,80 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	1%	0,62 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				9,42 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				62,10 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 9,42 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 71,52 €/m <sup>2</sup>

Zielbaumethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	35	
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,0	1,0		0,4	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruheazonen etc.	0,8	2,0	2,5	0,5	Parkplatz Fuchsbräugasse	0,4	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	3,0	1,0	Verkehrsberuhigung	0,8	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,4	1,4	Ausbau Eckelsgasse	1,1	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	6,0	0,8	Ausbau Eckelsgasse	5,0	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	7,76	
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,71 €/m <sup>2</sup>	x	7,76	=	5,51 €/m <sup>2</sup>	

## **Sanierungszone 36**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Gemäß Maßnahmenplan der Stadt Kirchberg wurde in dem Bereich dieser Zone die Hauptstraße als Einbahnstraße und die Postgasse verkehrsberuhigt ausgebaut bzw. umgestaltet.

Bodenrichtwertzone: 2001

Sanierungszone: 36

Bodenrichtwert: 70 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

**Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst**

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2001	<b>Sanierungszone</b> 36		
<b>Bodenrichtwert</b> 70,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020		
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück	Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020	1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag			72,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	mittel	1,00
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	MK	MK	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	450	80	1,16
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,16
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,00 =	72,00 €/m <sup>2</sup>
	72,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,16	83,52 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>83,52 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 36	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
		Gewicht			
		1	0,2	0,2	
	83,52 €/m <sup>2</sup>	87,33 €/m <sup>2</sup>	83,42 €/m <sup>2</sup>	84,05 €/m <sup>2</sup>	84,10 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 36  
zonaler Anfangswert 84,10 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Missstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Grundstückszuschnitt ungünstig	5	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	5	Straßenausbau Verkehrsberuhigung
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
einige Infrastruktureinrichtung en fehlen	3	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	3	Straßenausbau, Parkplätze
8/4	2,00	<b>Mittel</b>	2,00	8/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	84,10 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 5,89 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 89,99 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 36  
 zonaler Anfangswert: 84,10 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			9,40 €/m <sup>2</sup>
	(Blockentkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	3%	2,52 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				11,92 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				84,10 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 11,92 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020 zu	= 96,02 €/m <sup>2</sup>

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
	Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	36
	Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$
1	(Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	3,5	1,5		0,6
2	Lage (Lagevorteile)						
2.1	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.2	(Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezonen etc.	0,8	2,0	3,0	1,0	Parkplätze Kirchplatz; Fuchsbrüuggasse	0,8
2.3	(Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	4,0	2,0	Hauptstraße verkehrsberuhigt	1,6
2.4	(Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0
2.5	(Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	3,0	1,0	Ausbau Hauptstraße, Postgasse	0,8
3	(Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,3	6,0	0,7	Ausbau Hauptstraße, Postgasse	4,2
4	(Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks						
4.1	(Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0
4.2	(Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0
4.3	(Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0
						<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>	
		22,4				$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	8,00
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,90 €/m <sup>2</sup>	x	8,00	=		7,20 €/m <sup>2</sup>

## **Sanierungszone 37**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen  
bzw. Erläuterungen:

Die Grundstücke partizipieren nicht an den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.



Bodenrichtwertzone: 2002

Sanierungszone: 37

Bodenrichtwert: 55 €/m<sup>2</sup>

Stichtag: 01.01.2020

Nachfolgend werden die wertbeeinflussenden Umstände des Anfangs(richt)wertgrundstücks an den Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) angepasst

<b>Bodenrichtwertzone</b> 2002	<b>Sanierungszone</b> 37			
<b>Bodenrichtwert</b> 55,00 €/m <sup>2</sup>	<b>Stichtag</b> 01.01.2020			
	Richtwertgrundstück	Anfangsrichtwert- grundstück		Faktor bzw. €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2020	08.10.2020		1,03
Besonderer Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) zum Stichtag				56,60 €/m <sup>2</sup>

<b>Zu- und Abschläge zur Anpassung an die sonstigen Zustandsmerkmale des Anfangs(richt)wertgrundstücks</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>Zustandsmerkmale</b>			
Entwicklungszustand	B	B	1,00
Erschließungszustand	baf	baf	1,00
Lage <sup>(1)</sup>	mittel	besser	1,05
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Nutzung	Ml	M	1,00
Bauweise	k.A.	k.A.	1,00
Vollgeschosse	k.A.	k.A.	1,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	k.A.	k.A.	1,00
Grundstückstiefe <sup>(2)</sup>	k.A.	k.A.	1,00
Grundstücksfläche <sup>(3)</sup>	600	300	1,06
<b>Rechte und Belastungen</b>			
Rechte und Belastungen	k.A.	k.A.	1,00
		Anpassung	1,06
Anpassung wegen Zustand/Wert der Erschließungsanlage		Anpassung	- 0,00 €/m <sup>2</sup>

Der besondere Bodenrichtwert (zonaler Anfangswert) ermittelt sich hieraus zu:	56,60 €/m <sup>2</sup>	x	1,05 =	59,43 €/m <sup>2</sup>
	59,43 €/m <sup>2</sup>	x	1,06	63,00 €/m <sup>2</sup>
			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
			=	<b>63,00 €/m<sup>2</sup></b>

(1) Lageanpassung aufgrund der Lage innerhalb der Ausgangszone

(2) Grundstückstiefe wird im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt

(3) Grundstücksgröße ggfs. mittels örtlicher Umrechnungskoeffizienten angepasst

Zone 37	Bodenrichtwertverfahren	Vergleichspreisverfahren		Anfangswert	Anfangswert (gewichtet und gerundet)
		unbebaut	bebaut		
	Gewicht				
	1	0,2	0,2		
	63,00 €/m <sup>2</sup>	61,49 €/m <sup>2</sup>	58,55 €/m <sup>2</sup>	62,15 €/m <sup>2</sup>	62,10 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des besonderen Bodenrichtwertes (zonaler Endwert) nach dem  
"Modell Niedersachsen"

Zone 37  
zonaler Anfangswert 62,10 €/m<sup>2</sup>

Einstufungsmerkmale Misstände	Klasse (1-10)	Komplex	Klasse (1-10)	Einstufungsmerkmale Maßnahmen
intakt	0	<b>Bebauung</b> (Umgebung)	0	keine Maßnahmen
Grundstücke ungünstig	3	<b>Struktur</b> (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	0	keine Maßnahmen
funktionsgerecht	0	<b>Nutzung</b> (Verdichtung, Gemengelage)	0	keine Maßnahmen
in Teilen verbesserungsbedürftig	2	<b>Umfeld</b> (Verkehr, Infrastruktur)	0	keine Maßnahmen
5/4	1,25	<b>Mittel</b>	0,00	0/4

zonaler Anfangswert (Ausgangswert s. Kap. 5.4)	62,10 €/m <sup>2</sup>
Bodenwerterhöhung aufgrund der durchgeführten Einstufung in den Klassifikationsrahmen in % bzw. €/m <sup>2</sup>	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
Der "Besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag 08.10.2020 zu	= 62,10 €/m <sup>2</sup>

Sanierungszone: 37  
 zonaler Anfangswert: 62,10 €/m<sup>2</sup>

Wertermittlungsmodell "Komponentenmethode"				
§ 6 ImmoWertV 2010	Sanierungsvorteil (gegeben durch)	Quantifizierung	Ansatz	Wert
1) Art und Maß der baulichen Nutzung	Aufzoningvorteil "Art" (Umstrukturierung, Gebietsänderung)			
	Aufzoningvorteil "Maß" (Änderung der GFZ)	(GFZ- Koeffizienten)		
2) Erschließungszustand	Erschließungsvorteil (Straßenausbau, Fußgängerzone)			0,00 €/m <sup>2</sup>
	(Blockenkernung, hintere Erschließung; Grenzausgleich)			
3) Zusammen mit den Lagevorteilen und dem allgemeinen Sanierungsvorteil wird eine Bodenwertsteigerung ermittelt	Lagevorteil (Verbesserung der Wohn-, Geschäftslage, Nachbarschaftseinflüsse durch Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung, Attraktivierung eines Gebietes)	0 - 30 % (Erfahrungssätze)	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
	Initialwirkung der Sanierungsmaßnahmen Ergänzung der Infrastruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsberuhigung, öffentliche Parkplätze etc.)			
Summe				0,00 €/m <sup>2</sup>
zonaler Anfangswert (Anfangswert s. Kap. 6.4)				62,10 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertsteigerung nach der Komponentenmethode in % bzw. €/m <sup>2</sup>				+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
Der "besondere Bodenrichtwert" (zonaler Endwert) der Zone errechnet sich also zum Stichtag			08.10.2020	= zu 62,10 €/m <sup>2</sup>

Zielbaummethode / Ermittlung der Marktanpassung (Faktor k)							
Geklammerte Hinweise beziehen sich auf die Sanierungsbewertung	Gewicht	Ausgangsgrundstück (A)	Zielgrundstück (Z)	$\Delta W_i = W(Z)_i - W(A)_i$	Zone:	37	
Zielkriterien	$p_i$ %	$W(A)_i$	$W(Z)_i$	$\Delta W_i$	Bemerkungen	$p \times \Delta W_i$	
1 (Allgemeiner Sanierungsvorteil)	0,4	2,0	2,0	0,0		0,0	
2 Lage (Lagevorteile)							
2.1 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit des näheren Umfeldes bzgl. des Gebäudebestands.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.2 (Verbesserung der) Versorgung mit Parkplätzen, ansehnlich gestaltete Ruhezone etc.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.3 (Verbesserung der) Auswirkung des Verkehrs auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.4 (Beseitigung negativer) Einflüsse der städtebaulichen Nutzung auf die Wohn- und Geschäftslage.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
2.5 (Verbesserung der) Ansehnlichkeit der Erschließungsanlagen.	0,8	2,0	2,0	0,0		0,0	
3 (Verbesserung der) Erschließungsbeitrags- und Abgabensituation. (Fiktive Ausbaubeiträge)	6	5,2	5,2	0,0		0,0	
4 (Vorteile aus den) Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks							
4.1 (Veränderung der) Grundstücksgröße	5	2,0	2,0	0,0		0,0	
4.2 (Verbesserung in der) wertrelevante(n) Art der baulichen Nutzung	5	3,0	3,0	0,0		0,0	
4.3 (Verbesserung im/ in der) Grundstückszuschnitt, Entwicklungszustand,	2	2,0	2,0	0,0		0,0	
				<b>Gewogene Punktdifferenz Y</b>			
				22,4	$\Sigma (p_i * \Delta W_i)$	0,00	
Absolute Bodenwerterhöhung: $X = k * Y = (Z-A)$							
		0,00 €/m <sup>2</sup>	x	0,00	=	0,00 €/m <sup>2</sup>	

## **Anlage 2: Fotodokumentation**

## Marktplatz

vorher



nachher



## Platz Ecke Hauptstraße/Auf dem Gleichen

vorher



nacher



## Postgasse mit Blick auf Rambo



vo

rher

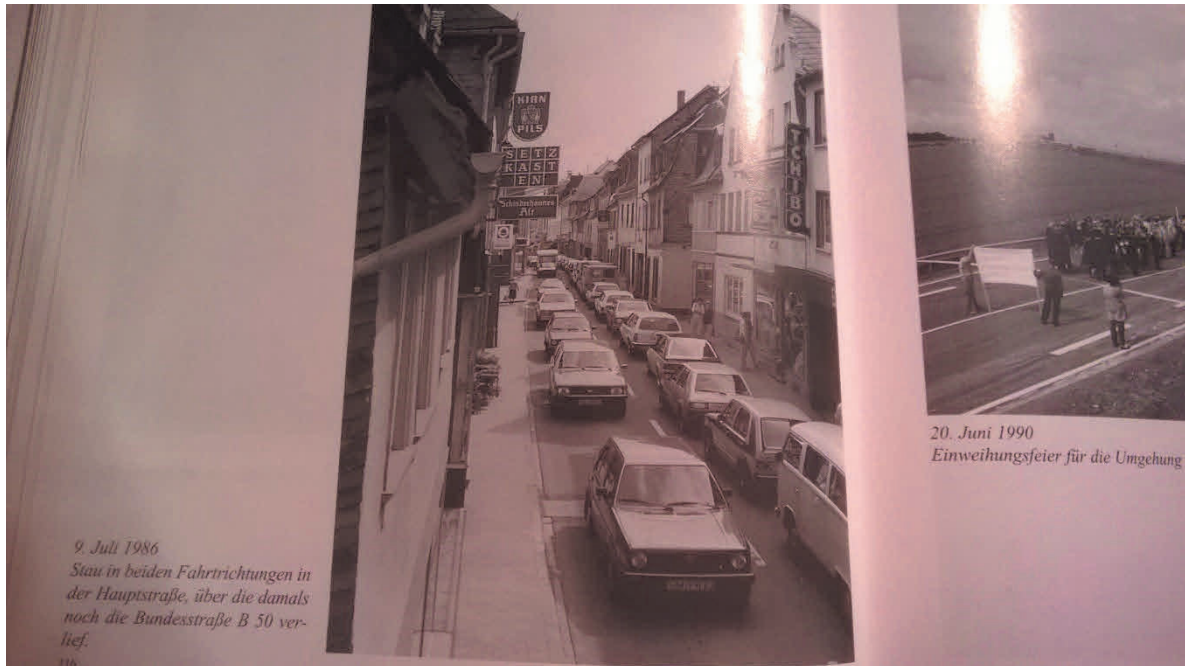
nachher





## Hauptstraße

vorher

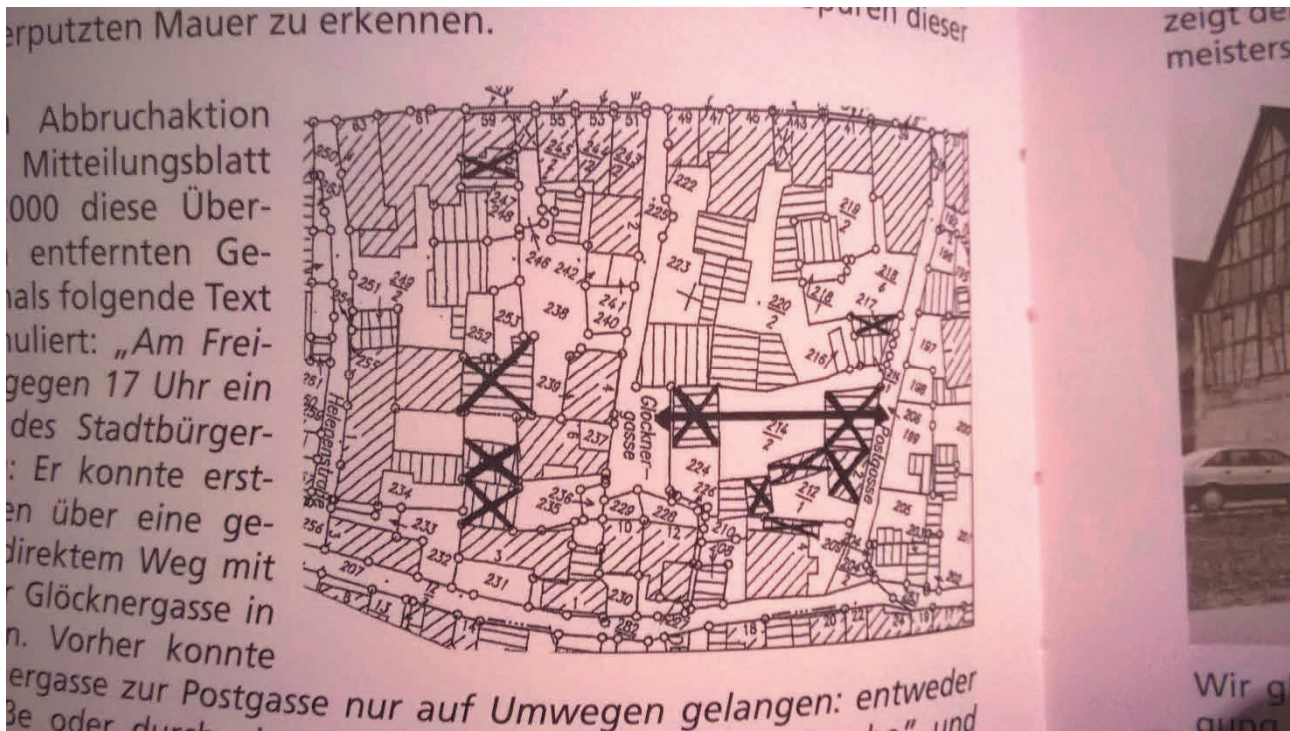


nachher

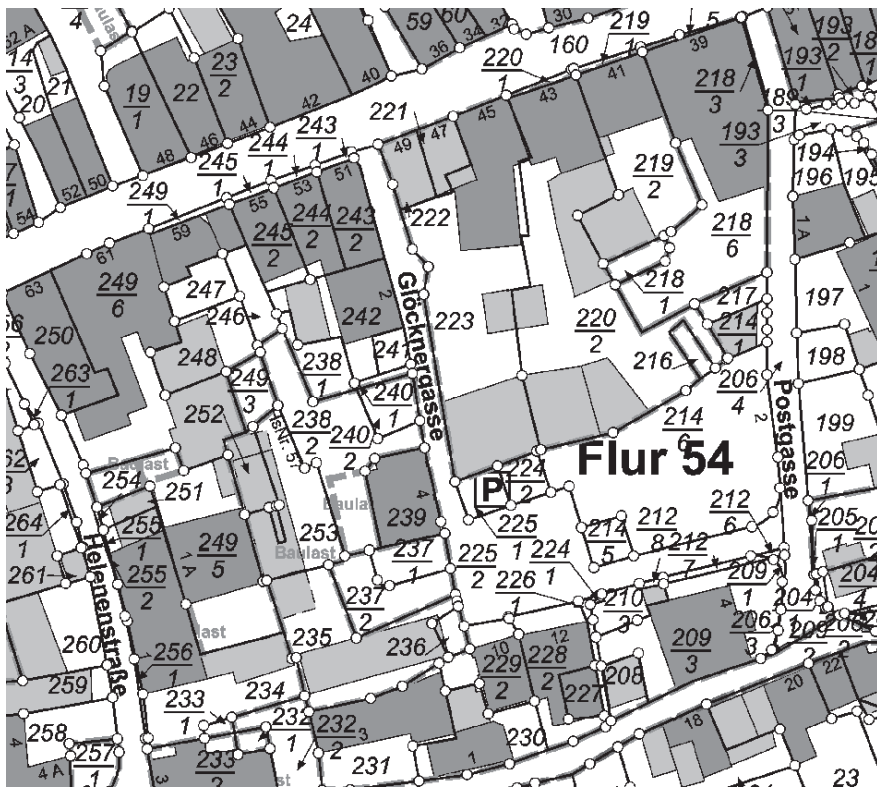


### Glöcknergasse/Postgasse (Entkernung und Auflockerung der Bebauung)

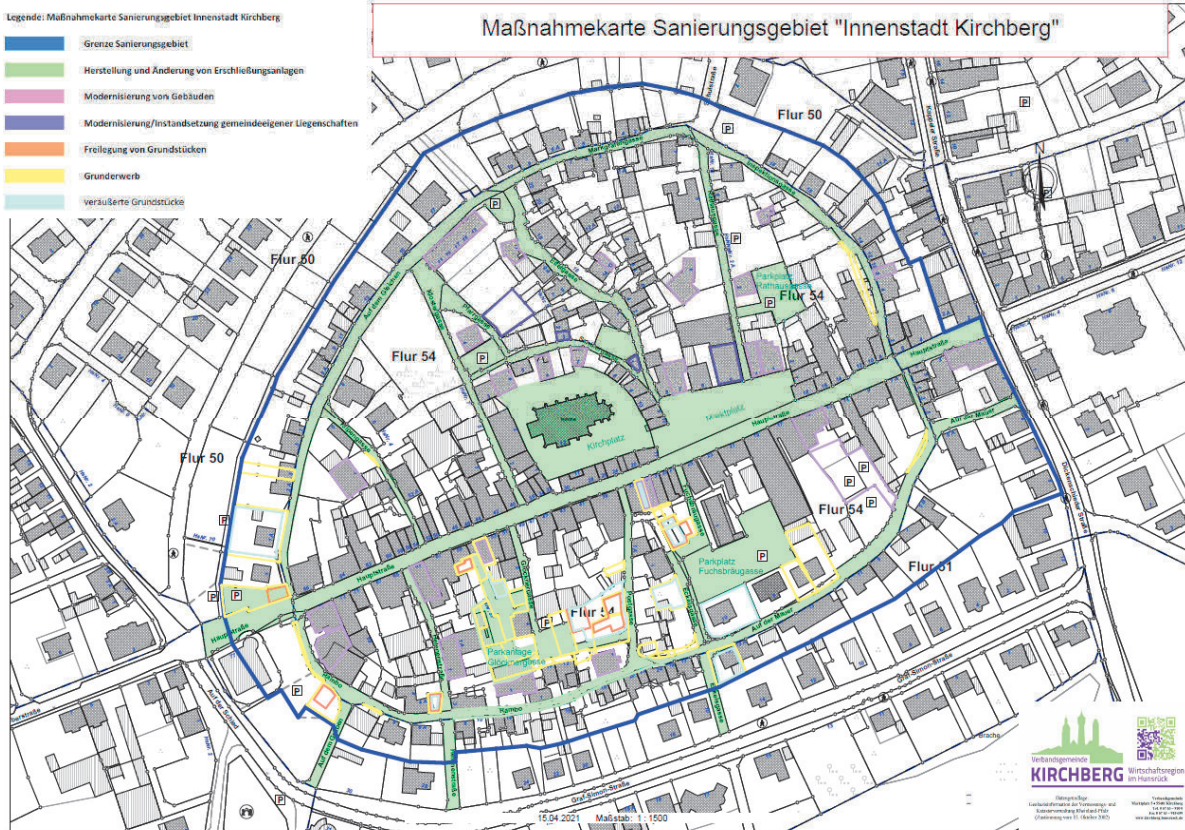
vorher



nachher



Anlage 3: Massnahmenplan





## **Anlage 4: Denkmalschutzliste (Auszug)**

## Kirchberg

### **Kath. Pfarrkirche zum St. Michael Kirchplatz 12**

spätgotische Hallenkirche, 1490, Westturm 13. Jh., OG um 1500, Schweifhaube um 1700

### **Eifelhase o. Nr.**

Altes Zollhaus der Badischen Truchsesserei, Walmdachbau, 18. Jh.

### **Eifelhase 1**

Fachwerkhaus, tlw. massiv, Mansarddach, 18. Jh., Fachwerkscheune, 19. Jh.

### **Graf-Simon-Straße 31**

Wassertrum, 36 m Höhe, 1899/1900, stadtbildprägend

### **(zu) Hauptstraße 19**

unter der Arkade Hl. Nepomuk, Mitte 18. Jh.

### **Hauptstraße 39**

Postamt, historische Putzfassade, Mitte 19. Jh.

### **(an) Hauptstraße 75**

rückseitig Treppenturm, bez. 1578

### **Kirchplatz**

ehem. Friedhofskreuz, urspr. bez. 174[?], 1919 zerstört und erneuert

### **Kirchplatz 2**

ehem. Piaristenkloster, heute kath. Pfarrhaus, siebenachsiger barocker Mansardwalmdachbau, bez. 1765; im Pfarrgarten Brunnen

### **Kirchplatz 3**

ehem. Küsterhaus, Fachwerkhaus, tlw. massiv bzw. verschiefert, abgewalmtes Mansarddach, bez. 1754

### **Kirchplatz 5**

abgewalmtes Mansarddachbau, Fachwerk verputzt, um 1800

### **Kirchplatz 9**

Fachwerkhaus, tlw. massiv bzw. verschiefert, abgewalmtes Mansarddach, 18. Jh.

### **Kirchplatz 1-12, Marktplatz 9-11, Hauptstraße 20, 24-36 (gerade Nrn.) „Kirchplatz Kirchberg“**

baumbestandener Platz um die kath. Pfarrkirche mit Pfarrhaus und ehem. Friedhofskreuz

### **Marktplatz 4**

Schwanenapotheke, Fachwerkhaus, tlw. massiv, Mitte bis 2. Hälfte 17. Jh.

### **Marktplatz 5/6**

Nr. 5 Rathaus, Fachwerkbau, tlw. massiv, abgewalmtes Mansarddach, frühes 17. Jh., Umbau 1746; Nr. ehem. Haus der Weber, Fachwerkbau, tlw. massiv, Fachwerkerker bez. 1698, Haus wohl 1. Hälfte 17. Jh.

### **Marktplatz 7**

Fachwerkhaus tlw. massiv, verputzt, um 1700, Mansarddach gegen 1800

**Marktplatz 9**

Fachwerkhaus, tlw. verschiefert, 19. Jh.

**Marktplatz 11**

Fachwerkhaus, tlw. massiv, 2. Hälfte 17.Jh.

**Marktplatz 1, 3-11, Hauptstraße 15-25 (ungerade Nrn.), 18 „Marktplatz Kirchberg“ (Denkmalzone)**

um den nahezu rechteckigen Marktplatz gruppierte, durchweg zweigeschossige Häuser des 17.-19. Jh.

**Oberstraße 1**

Hofanlage, um 1800 (bauliche Gesamtanlage); Fachwerk-Wohnhaus mit Mansarddach in spätbarocker Tradition; Fachwerk Scheune

**Schülergasse 1**

Heimatismuseum, spitz zulaufendes Fachwerkhaus, wohl 18./19. Jh.

**(bei) Simmerner Straße 25**

Gartenhäuschen, polygonaler, barocker Putzbau, 18. Jh.

(Auszug 14. Dez. 2021 Seite 34 und 35)