



GUTACHTEN über die grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge

gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) für diverse, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ und „Scharnierbereich Bahnflächen“ Elsterwerda gelegene Grundstücke

04910 Elsterwerda



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Auftragsgrundlagen	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Aufgabenstellung / Zweck des Gutachtens	3
1.3	Ortstermin	3
1.4	Bewertungstichtag	4
1.5	Qualitätstichtag für den Anfangswert	4
1.6	Qualitätstichtag für den Endwert	4
1.7	Unterlagen	5
1.8	Bewertungsgrundlagen	6
1.9	Rechtsgrundlagen / Literatur	7
2	Allgemeine Angaben zur Situation im Sanierungsgebiet	8
2.1	Vorbemerkungen	8
2.2	Städtebauliche Situation zum Qualitätstichtag für den Anfangswert	10
2.3	Städtebauliche Situation zum Bewertungstichtag	11
2.4	Planungsstand	13
2.4.1	Zum Qualitätstichtag für den Anfangswert	13
2.4.2	Zum Bewertungstichtag	13
2.5	Denkmalschutzaufgaben	14
2.6	Lasten und Rechte	15
2.7	Überschwemmungsgebiet	15
3	Sanierungsrechtliche Grundlagen	17
3.1	Regelungen des Baugesetzbuches	17
3.2	Wahl des Verfahrens zur Bodenwertermittlung	18
4	Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktsituation	22
5	Wertermittlungsergebnisse	24
5.1	Beurteilung des Entwicklungszustandes der Bewertungsflächen	24
5.2	Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte	25
5.2.1	Vorbemerkungen	25
5.2.2	Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte	32
5.3	Wert der Grundstücke nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme	38
5.3.1	Realisierte Sanierungsmaßnahmen	38
5.3.2	Geplante Sanierungsmaßnahmen	38
5.3.3	Sanierungsbedingte Wertveränderungen	39
5.3.3.1	Vorbemerkungen	39
5.3.3.2	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus Förderungen in private Baumaßnahmen	42
5.3.3.3	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus Erschließungsmaßnahmen	43
5.3.3.4	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus Bebauungsplanverfahren	44
5.3.3.5	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen	44
5.3.3.6	Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Elsterwerda aus Vergleichswerten	45
5.3.3.7	Alternative Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen	49
5.3.4	Endwertableitung	56
5.4	Grundstücksbezogene Ermittlung der Ausgleichsbeträge	62
5.4.1	Vorbemerkungen	62
5.5	Ergebnisse der Einzelbewertungen	66

Anlagen

- Anlage 1: Zonenanfangswertkarte
- Anlage 2: Zonenendwertkarte
- Anlage 3: Einzelbewertungen

1 Auftrag und Auftragsgrundlagen

1.1 Auftrag

Der Auftrag zur Erstellung eines Bodenwertgutachtens wurde durch die

Stadt Elsterwerda
Hauptstraße 12
04910 Elsterwerda

erteilt.

1.2 Aufgabenstellung / Zweck des Gutachtens

Die Stadt Elsterwerda führt seit Anfang der 1990er Jahre eine städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 142 BauGB in ihrem Stadtzentrum und in einem Erweiterungsbereich durch. Das Sanierungsverfahren soll zeitnah beendet werden.

Die Stadt Elsterwerda hat auf der Grundlage eines im Jahr 2006 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Dr.-Ing. Jürgen Koch erarbeiteten Anfangs- und Endwertgutachtens den Eigentümern im Sanierungsgebiet die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge angeboten. Mit einem großen Teil der Eigentümer konnten entsprechende Ablösevereinbarungen geschlossen werden. Mit der geplanten Aufhebung des Sanierungsverfahrens im laufenden Jahr sind für die restlichen Grundstücke des Sanierungsgebietes „Altstadt“ und „Scharnierbereich Bahnflächen“ 04910 Elsterwerda die Ausgleichsbeträge im Rahmen eines Bescheidverfahrens zu erheben. Als Grundlage für das Bescheidverfahren sollen nunmehr die Ausgleichsbeträge grundstücksbezogen ermittelt werden.

1.3 Ortstermin

Die Inaugenscheinnahme des Sanierungsgebietes erfolgte durch den Unterzeichner erstmalig im April 2018. Weitere Begehungen und grundstücksbezogene Besichtigungen erfolgten im März, April und Juli 2019.

1.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird zeitnah der 01.03.2020 angehalten.

1.5 Qualitätsstichtag für den Anfangswert

Bei der Anfangswertermittlung ist die Grundstücksqualität zugrunde zu legen, die das Grundstück vor Bekanntwerden der Absicht, eine Sanierungsmaßnahme durchzuführen, gehabt hat. Die Aufnahme vorbereitender Untersuchungen erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung von Elsterwerda am 30.10.1991. Das Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von ca. 27 ha entsprach im Wesentlichen der heutigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Altstadt“. Der Qualitätsstichtag für den Anfangswert ist auf den Zeitpunkt vor Bekanntwerden der Absicht, eine Sanierungsmaßnahme durchzuführen, abzustellen. Da spätestens nach der Stadtverordnetenversammlung eine entsprechende Kommunikation in der Stadt unter interessierten Bürgern erfolgen konnte, ist der 29.10.1991 als Qualitätsstichtag für den Geltungsbe- reich des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Elsterwerda anzuhalten.

Im Verlauf des Sanierungsverfahrens ergab sich das Erfordernis, das Sanie- rungsgebiet um das Areal „Scharnierbereich Bahnflächen“ zu erweitern. Ein entsprechender Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen wurde am 30.01.2003 für den Erweiterungsbereich gefasst. Mithin ergibt sich für den Erweiterungsbereich „Scharnierbereich Bahnflächen“ mit einer Fläche von ca. 7,8 ha ein separater Qualitätsstichtag für den Anfangswert, der mit dem 29.01.2003 angehalten wird.

1.6 Qualitätsstichtag für den Endwert

Die Grundstücksqualität des Endwertes wird durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme bestimmt. Die Sanie- rungsmaßnahme ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die Aufhebung der Sa- nierungssatzung soll voraussichtlich im Jahr 2020 erfolgen. Für die Endwerter- mittlung wird die aktuelle Grundstücksqualität unter Einbeziehung der in Ab- schnitt 5.3.2 aufgeführten und bis zur Aufhebung der Satzung noch geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

1.7 Unterlagen

Von der Auftraggeberin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufnahme vorbereitender Untersuchungen vom 30.10.1991
- Sanierungssatzung „Altstadt“ Elsterwerda gemäß Satzungsbeschluss vom 24.02.1994 einschließlich Genehmigung des Landesamtes für Bauen, Bau-technik und Wohnen des Landes Brandenburg vom 20.07.1994
- Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Elsterwerdaer Anzeiger vom 14.10.1994
- Bekanntmachung der Elsterwerda über die Änderungssatzung zum Sanie-rungsgebiet vom 03.11.1997
- Satzung über die Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt“ um das Areal „Scharnierbereich Bahnflächen“ vom 24.02.2005
- Gutachten zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsge-biet „Altstadt“ von Dr.-Ing. Jürgen Koch vom August 2006
- Gutachten zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsge-biet „Altstadt“ (Fortschreibung) von Stadtpartner Jana Wilhelm vom 31.05.2010
- Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen des MKS-Planungsbüros vom August 1993
- Plan umgesetzter Maßnahmen vom 31.03.2017 und 31.03.2019
- Bebauungsplan „Am Bahnhof“
- Bebauungsplan Nr. 2 „Am Krankenhaus“ 1. Änderung und Ergänzung von Februar 2004
- Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Elsterwerda vom 01.01.2006
- Saldenliste investive Maßnahmen vom 31.12.2017
- Liste der zu veranlagenden Grundstücke
- Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen „Scharnierbereich Bahnflä-chen“ der STEG aus 2005
- Plan des Geltungsbereiches für das Überschwemmungsgebiet vom 18.07.2019
- Plan und Aufstellung der kommunalen Grundstücke im Sanierungsgebiet vom 23./25.07.2019.

1.8 Bewertungsgrundlagen

Es liegen für das Sanierungsgebiet bereits zonale Bewertungen aus den Jahren 2006 und 2010 vor, die Grundlage für zahlreiche Ablösevereinbarungen mit Eigentümern bisher waren. Im Rahmen des Bescheidverfahrens zur Erhebung der Ausgleichsbeträge sind grundstücksbezogene Ausgleichsbetragsermittlungen erforderlich. Aus diesem Erfordernis sowie der konjunkturellen Entwicklung seit 2010 und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Neuordnung im Sanierungsgebiet ergibt sich die Notwendigkeit, zeitnah eine aktuelle Bewertung vorzunehmen. Diese Bewertung gliedert sich nachfolgend in 2 Teile.

In dem ersten Teil wird die zonale Anfangs- und Endwertermittlung für das Sanierungsgebiet vorgenommen, wobei die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten aus Gründen der Kontinuität und Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet in die Bewertung einbezogen werden. In einem zweiten Teil werden die grundstücksbezogenen Ausgleichsbetragsermittlungen vorgenommen.

Das Gutachten wird auf der Grundlage der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 630) sowie den einschlägigen Rechtsvorschriften und Bewertungsstandards erarbeitet.

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden. Es wird uneingeschränkte Vollständigkeit, Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Unterlagen zum Bewertungsstichtag unterstellt.

Weitere Grundlagen sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den die Wertermittlung sich bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Gegenstand der Bewertung sind die fiktiv unbebauten Grundstücke. Die vorhandene Bausubstanz sowie sonstige Auf- und Einbauten bleiben nachfolgend unberücksichtigt. Die Grundstücke wurden hinsichtlich der Boden- und Baugrundbeschaffenheiten nicht untersucht. Nachfolgend werden normale Baugrundverhältnisse sowie Altlastenfreiheit unterstellt.

1.9 Rechtsgrundlagen / Literatur

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).
2. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I 2019, S. 1794).
3. Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006, zuletzt geändert durch die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Auf eine gesonderte Literaturliste wird verzichtet. Sofern im Gutachten auf Literaturangaben und –quellen Bezug genommen wird, werden die entsprechenden Fundstellen durch Fußnoten markiert.

2 Allgemeine Angaben zur Situation im Sanierungsgebiet

2.1 Vorbemerkungen

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Elsterwerda mit dem Erweiterungsbereich „Scharnierbereich Bahnflächen“ gliedert sich räumlich in die 2 nachfolgend dargestellten Bereiche, die durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn voneinander räumlich getrennt werden:



Quelle: Stadt Elsterwerda, FB Stadtentwicklung

Das Sanierungsgebiet erreicht insgesamt eine Größe von ca. 34,8 ha, wobei auf den Bereich „Altstadt“ ca. 27 ha und den „Scharnierbereich Bahnflächen“ etwa 7,8 ha entfallen. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde zunächst durch Satzungsbeschluss vom 25.08.1994 und Veröffentlichung der Satzung im Elsterwerdaer Anzeiger am 14.10.1994 ein Sanierungsgebiet im **vereinfachten** Verfahren förmlich festgelegt. Am 26.06.1997 wurde ein Änderungsbeschluss gefasst, der für den Bereich „Altstadt“ eine Umwandlung des Sanierungsverfahrens in das **umfassende Verfahren** begründete. Die Erweiterung des Sanierungsgebietes um den „Scharnierbereich Bahnflächen“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2005 beschlossen. Rechtsverbindlichkeit erlangte diese Satzung in ihrer heutigen Form mit Veröffentlichung in der Elbe-Elster-Rundschau am 15.03.2005.

Das Sanierungsgebiet umfasst die Bereiche der Innenstadt von Elsterwerda, wobei der Bereich „Altstadt“ im Wesentlichen das historische Stadtzentrum mit seiner überwiegend geschlossenen Bebauungsstruktur mit Wohn- und Geschäftshäusern abdeckt. Der westlich der Bahnanlagen angrenzende Erweiterungsbereich betrifft dagegen überwiegend ehemalige Bahnflächen sowie Gewerbeflächen.

Die brandenburgische Stadt Elsterwerda ist im Landkreis Elbe-Elster, an der südöstlichen Grenze Brandenburgs in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freistaat Sachsen gelegen. Die Stadt hat knapp 8.000 Einwohner und bildet mit der etwa 10 km westlich entfernt liegenden Stadt Bad Liebenwerda ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Die Bevölkerungsentwicklung in Elsterwerda ist seit dem Jahr 1990 rückläufig und erreicht bis in die Gegenwart einen Einwohnerverlust von etwa 20 bis 25 %.

2.2 Städtebauliche Situation zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert

Das Sanierungsgebiet gliedert sich räumlich in den „Altstadt“-Bereich und den „Scharnierbereich Bahnflächen“. Die Situation zu den jeweiligen Qualitätsstichtagen für die Anfangswerte unterscheidet sich in den beiden Gebieten sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Missstände deutlich.

Der Bereich „Altstadt“ war zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert (29.10.1991) durch eine überwiegend 2- bis 3-geschossige, geschlossene Bauweise von hauptsächlich Wohnbauten geprägt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für die „Altstadt“ folgende wesentliche Missstände analysiert:

- starke Zergliederung der gesamtstädtischen Struktur
- großer Brach- und Freiflächenanteil
- erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau an der Bausubstanz verbunden mit hohem Leerstand und einer geringen Bevölkerungsdichte
- altersbedingter Verschleiß an der erschließungstechnischen Infrastruktur
- mangelhaftes Angebot von KFZ-Stellflächen im Stadtzentrum
- hohe Verkehrsbelastung der „Altstadt“ durch Durchgangs- und Schwerlastverkehr.

Das Areal „Scharnierbereich Bahnflächen“ liegt außerhalb des eigentlichen Stadtzentrums, auf der gegenüberliegenden Seite der Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Das Areal stellt sich gegenwärtig in gleicher Art und Weise unverändert dar, wie zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert (29.01.2003). Die städtebaulichen Missstände sind vor allem durch die

- ungeordneten Bebauungsstrukturen
- großen Anteile von Brachflächen und fehlenden Nutzungen
- überwiegend erheblicher Instandsetzungsrückstau an der Bausubstanz

geprägt.

Die Mängel und Missstände haben unterschiedliche Ursachen. Die wesentlichen Missstände in der Altstadt waren vor allem auf die Vernachlässigung der Bausubstanz im Ergebnis der Mangelwirtschaft in der DDR begründet. Die Missstände im Erweiterungsgebiet aber teilweise auch im Altstadtgebiet, insbesondere in der Nähe zu den Gleisanlagen, sind in den wirtschaftlichen Umbrüchen in den 1990er Jahren und in der drastischen Reduzierung und Entwidmung der Bedarfsflächen durch die Deutsche Bahn begründet.

2.3 Städtebauliche Situation zum Bewertungsstichtag

Das Erscheinungsbild der Stadt hat sich vor allem durch die

- Neugestaltung und den Ausbau des öffentlichen Straßenraumes
- Neubaumaßnahmen zur Schließung von Baulücken
- Förderung der Instandsetzung und Modernisierung privater Bausubstanz
- Neuanlage öffentlicher Grün- und Sportflächen
- Ordnungsmaßnahmen

wesentlich verbessert. Der nachfolgende, aktuelle Plan des Sanierungsträgers für den Bereich des Sanierungsgebietes „Altstadt“ weist die realisierten Maßnahmen aus.



Deutlich wird allerdings im gesamten Stadtgebiet, dass nicht alle ursprünglichen Sanierungsziele erfüllt werden konnten und dass die strukturelle Schwäche der Region sowie der drastische Rückgang der Bevölkerungszahl und durch die damit verbundene fehlende Grundstücksnachfrage weitere städtebauliche Missstände erhalten geblieben sind.

Die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel führten zur Aufgabe zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum. Dieser seit den 1990er Jahren anhaltende und aktuell durch den Internethandel beförderte Trend führt zu einem Abbau der Urbanität im Stadtzentrum, der dem Sanierungserfolg entgegenwirkt.

Die städtebauliche Verbindung der „Weststadt“ mit der „Altstadt“ durch den ursprünglich geplanten Bau eines Tunnels unter den Gleisanlagen im Bereich des Bahnhofs ist wegen der fehlenden Mitwirkung und Priorisierung der Deutschen Bahn AG nicht umgesetzt worden.

In dem Areal westlich der Bahngleise „Scharnierbereich Bahnflächen“ sind keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden, so dass sich keine positiven Veränderungen ergeben haben.

2.4 Planungsstand

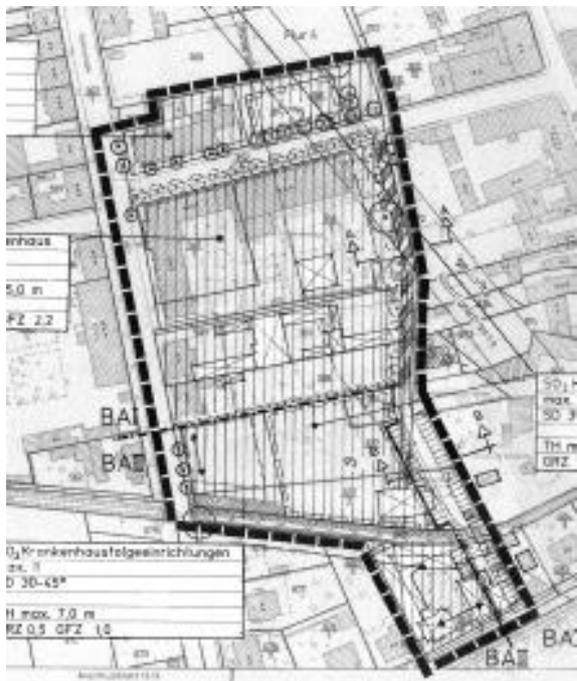
2.4.1 Zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert

Im Sanierungsgebiet waren planungsrechtliche Entscheidungen zu den jeweiligen Qualitätsstichtagen für die Anfangswerte auf der Grundlage des § 34 BauGB zu fällen. Bebauungspläne existierten nicht.

2.4.2 Zum Bewertungsstichtag

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens sind im Sanierungsgebiet „Altstadt“ 2 Bebauungspläne aufgestellt worden. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 8 „Am Bahnhof“ und den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Krankenhaus“. Nachfolgend werden beide Bebauungspläne dargestellt und kurz kommentiert.

Bebauungsplan Nr. 2 „Am Krankenhaus“



Der Bebauungsplan weist mehrere Baufelder für eine SO-Gebietsqualität (Krankenhaus) aus. Er ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung, wie sie allerdings innerstädtisch auch üblich und typisch ist. Gegenüber einer Beurteilung gemäß § 34 BauGB ergeben sich aus dem Bebauungsplanverfahren keine zusätzlichen baulichen Ausnutzungen, so dass der Bebauungsplan lediglich eine ordnende Funktion hat.

Bebauungsplan Nr. 8 „Am Bahnhof“



Der Bebauungsplan hat eine ordnende Funktion, gegenüber § 34 BauGB ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich einer baulichen Ausnutzbarkeit. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Bahnhofsvorfläche durch den Bau und die Gestaltung eines Busbahnhofes (MI-Fläche) sowie von Verkehrs- und KFZ-Stellflächen. Betroffen sind von der Neuordnung und Neugestaltung vor allem öffentliche Freiflächen.

2.5 Denkmalschutzaufgaben

Im Sanierungsgebiet befinden sich einige Gebäude, die als bauliche Einzeldenkmale ausgewiesen sind.

In der Altstadt existieren darüber hinaus die Bodendenkmale Nr. 20317 (Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Siedlung Urgeschichte) und Nr. 20328 (Siedlung Urgeschichte). Betroffen ist ein Großteil der Altstadt. Der Flächennutzungsplan grenzt den Bereich durch die Hauptstraße, Burganlage, Promenade und die Elsterstraße ab.

2.6 Lasten und Rechte

Dem Unterzeichner standen die Grundbuchblätter für die zu bewertenden Grundstücke nicht zur Verfügung. Nachfolgend werden deshalb mögliche wertrelevante Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbuchblätter nicht berücksichtigt.

Baulastenverzeichnisse wurden im Land Brandenburg in der Zeit zwischen 1994 und 2016 nicht geführt (Runderlass Nr. 3/1994 des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Bundeslandes Brandenburg vom 30.09.1994 - veröffentlicht im Amtsblatt von Brandenburg, S. 1576). Mit Wirkung vom 01.07.2016 wurde mit der neuen Brandenburgischen Bauordnung (Gesetz- und Verordnungsblatt, Teil 1 vom 28.05.2016, 27. Jahrgang, Nr. 14) die Wiedereinführung von Baulastenverzeichnissen im Land Brandenburg geregelt. Der Unterzeichner hat keine eigenen Recherchen zu eventuell vorhandenen Baulasten durchgeführt.

Im Rahmen der nachfolgenden Bewertungen wird Lastenfreiheit bezüglich möglicher Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher sowie im Baulastenverzeichnis unterstellt. Sofern die Grundstückseigentümer bei den Anhörungen zu den Ausgleichsbetragsbescheiden entsprechende Nachweise zu Grundstücksbelastungen beibringen, ist deren mögliche Auswirkung auf den Bodenwert der Grundstücke separat zu prüfen und gegebenenfalls bei der grundstücksbezogenen Ausgleichsbetragsermittlung zu berücksichtigen.

2.7 Überschwemmungsgebiet

Große Teile des Stadtgebietes sind in einem seit 2016 (Amtsblatt Brandenburg Nr. 18 vom 11.05.2016) festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ 100) gelegen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die Schutzvorschriften gemäß der §§ 78, 78a und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Danach sind grundsätzlich die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten untersagt. Gemäß § 78a WHG sind sogar die

- Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen
- Lagerung von Gegenständen und wassergefährdender Stoffe
- Veränderung des Geländeprofiles
- die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und weitere Maßnahmen,

die den Wasserabfluss behindern können, verboten. Der § 78c verbietet die Errichtung neuer Ölheizungsanlagen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Plan der Auskunftsplattform Wasser (APW) des Landes Brandenburg dargestellt.



3 Sanierungsrechtliche Grundlagen

3.1 Regelungen des Baugesetzbuches

Die zu bewertenden Flächen befinden sich in einem nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Dieser Umstand hat zur Folge, dass gemäß § 154 BauGB Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten haben, der der durch die Sanierungsbedingten Werterhöhungen des jeweiligen Grundstücks entspricht.

Die sanierungsbedingte Werterhöhung des Bodens lässt sich nach § 154 BauGB aus

1. dem Unterschied des Bodenwertes, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und
2. dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt (Endwert), bemessen.

So sind für die Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung zwei Grundstückswerte einander gegenüberzustellen:

*"Der Bodenwert **ohne** und der Bodenwert **nach** oder aufgrund der Sanierung, wobei beide Werte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme zu ermitteln sind." ^{1/}*

Anzurechnen sind dabei:

1. sanierungsbedingte Vorteile oder Bodenwerterhöhungen, die bereits in einem anderen Verfahren berücksichtigt worden sind (§ 155, Nr. 1 BauGB)
2. Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (§ 155, Nr. 2 BauGB)
3. Bodenwerterhöhungen des Grundstückes, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstückes als Teil des Kaufpreises zulässigerweise bereits entrichtet hat (§ 155, Nr. 3 BauGB).

¹ Bielenberg u.a., § 154 BauGB, Rn. 49 S. 35

Neben den anrechnungsfähigen Bodenwerterhöhungen sind auch Kosten für Ordnungsmaßnahmen, die Eigentümer in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und mit Zustimmung der Kommune auf der Grundlage einer Ordnungsmaßnahmevereinbarung selbst durchgeführt haben, nach § 146 (3) BauGB zu erstatten.

Die Sanierungsmaßnahmen sind bereits im Wesentlichen abgeschlossen. Die Aufhebung der Sanierungssatzung soll voraussichtlich im Jahr 2020 erfolgen. Eine Wartezeit bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens ist deshalb im konkreten Fall bei der Ausgleichsbetragsermittlung nicht zu berücksichtigen.

3.2 Wahl des Verfahrens zur Bodenwertermittlung

Bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte eines Grundstückes geht es um Bodenwerte, die unabhängig von der konkreten Bebauung des Grundstückes zu ermitteln sind.

§ 16 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht für die Bodenwertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren gemäß § 15 ImmoWertV vor:

„(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.“

Besondere Bestimmungen für die Bodenwertermittlung in Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebieten werden in der ImmoWertV nicht mehr aufgeführt. Es wird im § 16 ImmoWertV lediglich darauf verwiesen, dass „Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 oder 166 Abs. 3 Satz 4 des BauGB ... die Anfangs- und Endwerte auf den selben Zeitpunkt...“ zu beziehen sind.

Das klassische Vergleichswertverfahren stellt auf den Vergleich von Kaufpreisen oder Bodenrichtwerten der mit dem jeweiligen Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücke oder Lagen ab. In Sanierungsgebieten, insbesondere zu einem Zeitpunkt vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, stehen erfahrungsgemäß kaum geeignete Vergleichspreise oder Richtwerte zur Verfügung, die als Grundlage für die Anfangs- als auch die Endwertermittlung dienen können. Der Idealfall, dass der Ausgleichsbetrag also als Differenz aus Endwert – Anfangswert = Ausgleichsbetrag ermittelt werden kann, tritt zumindest bei der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen eher selten ein.

Alternativ sind in der Vergangenheit mehrere Methoden oder Verfahren entwickelt worden, die die Ableitung einer Bodenwerterhöhung aus den realisierten Sanierungsmaßnahmen ermöglichen. Bekannt sind einige Verfahren wie z.B.

- die Methode Niedersachsen
- die Methode Hagedorn
- das Lageklassenverfahren
- das Komponentenverfahren
- die Multifaktorenanalyse (Zielbaumverfahren).

Bei diesen Methoden bzw. Verfahren handelt es sich letztendlich um modifizierte Vergleichswertverfahren. Die Anwendung der Verfahren ist teilweise umstritten. So gibt es Gerichtsurteile, die einzelne Verfahren als nicht sachgerecht und nachvollziehbar ablehnen. Nachfolgend werden zwei Auszüge für die Rechtsprechung zitiert:

VG Leipzig, Urt. Vom 10.09.2001 – 6 K 222/99

Die Zielbaummethode (Multifaktorenanalyse) ist zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages nicht geeignet, wenn sie die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht transparent und nachvollziehbar erscheinen lässt.

VG Frankfurt /M., Besch. Vom 25.08.1999 – 8 G 3502/98 (3)

Bei der Errechnung des Ausgleichsbetrages für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht für die Gemeinde ein Schätzungsspielraum, der Auswirkungen auf die gerichtliche Kontrolldichte hat. Der eingeräumte Spielraum bei der Bewertung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen enthebt die Gemeinde aber nicht davon, die Methode der Bewertung plausibel offen- und darzulegen, damit die Vereinbarkeit des gewählten Bewertungsverfahrens mit dem durch die Wertermittlungsverordnung vorgegebenen Verfahren sowie die Vertretbarkeit des gefundenen Ergebnisses gerichtlich überprüft werden kann.

Die Ermittlung der Bodenwerterhöhung mit Hilfe mathematisch – statistischer Methoden kann grundsätzlich nur dann gelingen, wenn die Methode auf ortsspezifischen oder aber auf mit den ortsspezifischen Verhältnissen vergleichbaren Untersuchungen beruht, was die Gemeinde darzulegen hat.

Es ist im Rahmen der Prüfung im Eilverfahren nicht feststellbar, dass die Berechnungsmethode nach Kanngieser / Bodenstein bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen generell zu sachgerechten Ergebnissen führt.

Die Kritik richtet sich dabei in erster Linie gegen eine pauschalierte Anwendung der Verfahren und Methoden ohne Berücksichtigung der ortsspezifischen Verhältnisse. Trotz dieser Einschränkungen findet z.B. das „Niedersachsenverfahren“ eine breite Anwendung auch außerhalb Niedersachsens.

Seit den 80er Jahren wurden in Niedersachsen empirische Untersuchungen zu Bodenwertentwicklungen in Sanierungsgebieten durchgeführt. Das aus diesen Untersuchungen entwickelte Verfahren hat den prozentualen Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit vom Anfangswert zum Inhalt. Dieser Wertentwicklungsansatz ist sehr praktikabel und schlüssig, da der Endwert eines Grundstückes nicht losgelöst vom Anfangswert zu betrachten ist, sondern vielmehr in einer direkten Abhängigkeit zu ihm steht.

Das Modell Niedersachsen wurde mit den bis Ende 2008 gesammelten Daten von gezahlten Ausgleichsbeträgen in allen Sanierungsgebieten des Landes Niedersachsen aktualisiert und den gegenwärtigen Markterfordernissen angepasst. Im Ergebnis wurde das Verfahren durch eine höhere statistische Sicherheit untersetzt, wobei anzumerken ist, dass die Eingangsdaten (Ausgleichsbeträge), die bei den Gutachterausschüssen gesammelt worden sind, bereits Ergebnis des in Niedersachsen einheitlich angewendeten „Niedersachsenverfahrens“ sind und somit keine am freien Markt abgeleiteten sanierungsbedingten Werterhöhungen darstellen. Insofern resultiert die größere statistische Sicherheit aus der Anwendung des „Niedersachsenverfahrens“ selbst und nicht aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die praxisnahe Anwendbarkeit des Verfahrens wurde auf eine Bandbreite der Anfangswerte von 20,00 €/m² bis 600,00 €/m² begrenzt, ebenfalls auf die Klassen der Missstände und Maßnahmen von 0 bis 6, wobei die Klasse 0 neu eingeführt worden ist. ^{2/}

² Ruzyzka-Schwob: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit dem „Modell Niedersachsen“, theoretische Grundlagen und praktische Beispiele aus Sanierungsgebieten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen, Fachvortrag beim Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. am 02.11.2010 in Berlin

Die Rechtsprechung hat zu diesem Verfahren keine einheitliche Stellung bezogen, so gibt es nach ^{3/} eine Reihe von Urteilen in Niedersachsen, die das Verfahren bestätigen. Dagegen wird weiter ausgeführt, dass das VG Frankfurt am Main der Methode eine „gewisse Beliebigkeit“ zugesprochen hat und bemängelt, dass eine Einordnung in die Klassifikation der Missstände und Maßnahmen nicht nach eindeutig abgrenzbaren Kriterien erfolgen muss, sondern einer subjektiven Auslegung des jeweiligen Anwenders unterworfen ist.

Diese Kritik kann nicht als unbegründet abgetan werden. Eine Anwendung in jedem Fall und auch in jeder Region führt nach den Erfahrungen des Unterzeichners nicht zu marktgerechten Ergebnissen. So ist diese Methode z.B. auf die Verhältnisse in strukturschwachen Regionen, wie sie zum großen Teil in den östlichen Bundesländern vorzufinden sind, nicht uneingeschränkt zu übertragen, zumal die teilweise vorhandenen städtebaulichen Missstände eine Einordnung in die Klassifikation oberhalb der Klasse 6 erfordern, für die das Verfahren bisher keine breite statistische Aussagefähigkeit liefern kann. So wird selbst in ^{3/} eine kritische Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens außerhalb von Niedersachsen dringend empfohlen.

Bei der Anwendung des Verfahrens sind somit die regionalen Bedingungen und Erfahrungen unbedingt einzubeziehen, um zu sachgerechten und angemessenen Werten zu gelangen.

³ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 8. Auflage 2017; Bundesanzeiger Verlag, S. 2769 Rd 654

4 Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktsituation

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landkreis Elbe-Elster hat zum 31.12.2019 für die Stadt Elsterwerda folgende wesentliche Bodenrichtwerte ausgewiesen:

Sanierungsgebiet (Markt)	38,00 €/m ² (38,00 €/m ²) sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, MI
Gewerbeflächen westlich und östlich der Bahntrasse (Frauenhorststr.)	5,00 €/m ² (5,00 €/m ²)
gemischte Bauflächen	
• nördlich Sanierungsgebiet	20,00 €/m ² (20,00 €/m ²)
• westlich Bahntrasse	14,00 €/m ² (14,00 €/m ²)
• südlich Sanierungsgebiet	26,00 €/m ² (26,00 €/m ²)
Wohnbauflächen	
• südlich Schwarze Elster	32,00 €/m ² (30,00 €/m ²) 1- bis 2-geschossig, GRZ 0,4
	18,00 €/m ² (18,00 €/m ²) 1.000 m ²
• nördlich Sanierungsgebiet	19,00 €/m ² (19,00 €/m ²) 800 m ² , Tiefe 35 m
• westlich Sanierungsgebiet	16,00 €/m ² (14,00 €/m ²)

Die Bodenrichtwerte wurden gegenüber dem Stichtag 31.12.2018 (Klammerwert) überwiegend nicht verändert, in 2 Fällen jedoch etwas erhöht. Alle Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Der Unterzeichner hat ergänzend bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster eine Kaufpreisrecherche für unbebaute Grundstücke veranlasst. Recherchiert wurde mit folgenden Selektionskriterien:

- unbebaute Grundstücke
- WA-/MI-Qualität
- ab 01.01.2018
- ab 80 m² Fläche
- im Stadtgebiet von Elsterwerda.

Im Ergebnis sind die folgenden Kauffalldaten ausgewiesen worden:

Nr.	Datum	Lage	Größe in m ²	Kaufpreis in €/m ²	BRW ^{*)} in €/m ²	Qualität
1	03/2018	Eichenweg	1.522	21,00	14,00	WA
2	02/2018	Horstweg	536	30,00	30,00	WA
3	03/2018	Heideweg	1.261	16,00	21,00	WA
4	06/2018	Lauchhammerstr.	2.244	21,00	19,00	MI
5	09/2018	Kiesgrubenweg	1.386	30,00	19,00	WA
6	09/2018	Kiesgrubenweg	1.111	12,00	19,00	WA
7	01/2019	Dreskauer Weg	1.067	19,00	21,00	WA

*) BRW = Bodenrichtwert

Ergänzend liegen zu den Kauffällen folgende Informationen vor:

Kauffall Nr. 4: Arrondierungskauf
Kauffall Nr. 6: Arrondierungskauf
Kauffall Nr. 7: Grundstück mit Bauschutt verunreinigt.

5 Wertermittlungsergebnisse

5.1 Beurteilung des Entwicklungszustandes der Bewertungsflächen

Im § 5 der ImmoWertV wird zwischen Entwicklungszuständen unterschieden, die definiert werden:

„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Die zu bewertenden Grundstücke sind unabhängig vom Sanierungsverfahren überwiegend als

baureifes Land

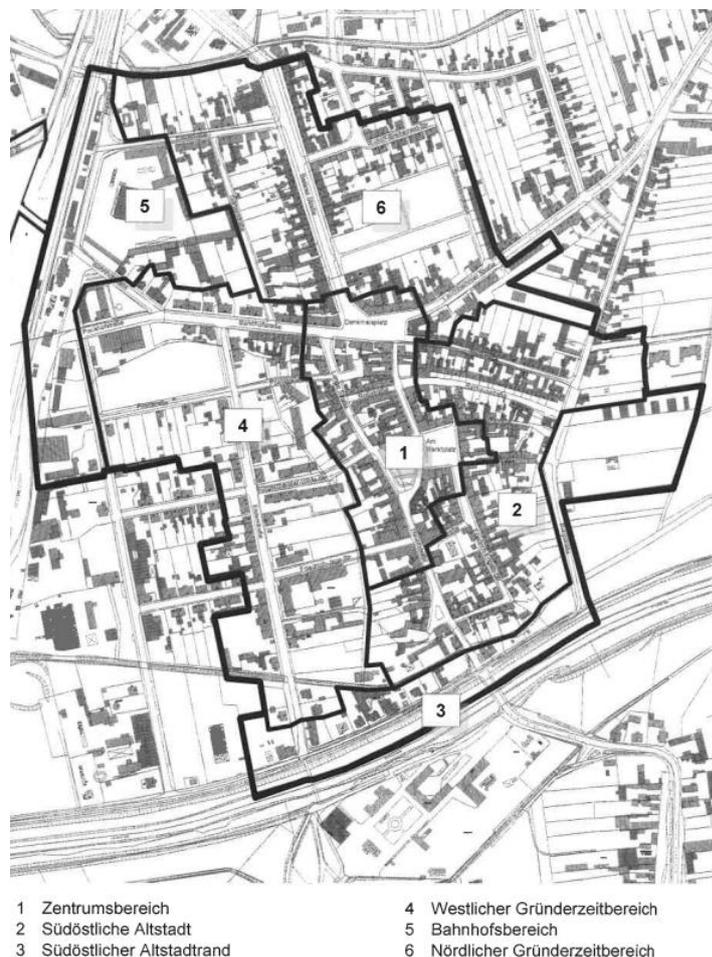
zu beurteilen. Einzelne Bereiche privater und öffentlicher Grünflächen sind als Nichtbauland zu berücksichtigen.

5.2 Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte

5.2.1 Vorbemerkungen

Die Bodenwertermittlung mit dem Ziel der Ausweisung der Ausgleichsbeträge stellt grundsätzlich auf die fiktiv unbebauten Grundstücke ab. Durch diese Herangehensweise wird sichergestellt, dass in den Bodenwertansätzen im Regelfall die typische, planungsrechtlich zulässige Grundstücksausnutzung berücksichtigt wird und die konkrete Bebauung nur dann Beachtung findet, wenn objektive Zwänge dazu führen, dass diese Bebauung die Grundstücksqualität nachhaltig beeinträchtigt.

Die Stadt Elsterwerda hat vor mehr als 10 Jahren den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr.-Ing. Jürgen Koch mit der Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte für den Bereich „Altstadt“ des Sanierungsgebietes beauftragt. In dem daraufhin erstellten Gutachten aus dem Jahr 2006 wurden für den Sanierungsgebietsanteil „Altstadt“ insgesamt 6 Wertzonen gebildet und für diese Zonen entsprechende Anfangs- und Endwerte ermittelt. Die Zonengliederung ist nachfolgend dargestellt:



Quelle: Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten, Dr. Koch, 2006, S. 26

Ausgehend von einem Bodenbasiswertniveau von 30,00 €/m² für das Sanierungsgebiet hat der Gutachter mit Hilfe der Multifaktorenanalyse und des Niedersachsenverfahrens (Plausibilitätsprüfung) für die Zonen die Anfangs- und Endwerte abgeleitet. Im Jahr 2010 wurde durch die Sanierungsbeauftragte die Stadtpartner Jana Wilhelm eine Anpassung der vorliegenden Zonenwerte für die Zone 5 aufgrund veränderter Sanierungsziele vorgenommen. Die Zonenwerte der anderen Anfangs- und Endwertzonen sind unverändert geblieben. Im Ergebnis der vorliegenden Bewertungen sind folgende Zonenwerte zum 31.05.2010 ausgewiesen worden, die Grundlage für die bisherigen Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümern waren:

Nr.	Wertzone	Anfangswert in €/m ²	Endwert in €/m ²	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in €/m ²
1	Zentrumsbereich	34,00	36,00	2,00
2	Altstadt	30,00	32,00	2,00
3	südöstlicher Altstadtrand	29,00	29,00	0,00
4	westlicher Gründerzeitbereich	36,00	38,00	2,00
5	Bahnhofsbereich	30,00	32,00	2,00
6	nördlicher Gründerzeitbereich	36,00	37,00	1,00

Die Anfangswerte wurden im Jahr 2010 zwischen 29,00 und 36,00 €/m² gehalten.

Der Grundstücksmarkt in Elsterwerda hat sich in den letzten Jahren seit 2010 nur sehr moderat verändert. Der Vergleich der Bodenrichtwerte der Jahre 2010 und 2019 verdeutlicht diese Situation. Nachfolgend wird die Entwicklung der wesentlichen Bodenrichtwerte in Elsterwerda dargestellt:

Lage	Bodenrichtwerte in €/m ² jeweils zum									
	01.01. 2010	2011	2012	31.12. 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sanierungsgebiet (SG) (Markt)	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00
Gewerbeflächen westlich + östlich der Bahntrasse (Frauenhorststr.)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
gemischte Bauflächen										
• nördlich SG	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	20,00	20,00
• westl. Bahntrasse	-	-	-	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
• südlich SG	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00	26,00
Wohnbauflächen										
• südlich Schw. Elster	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	32,00
	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	14,00	14,00	14,00	18,00	18,00
• nördlich SG	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
• westlich SG	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	16,00

Insgesamt zeigt sich danach der Grundstücksmarkt über die betrachtete Zeitspanne stabil und wenig verändert. Lediglich für 2 Zonen ist eine Bodenrichtwertanhebung zu verzeichnen. Deutlich wird an den Bodenrichtwerten, dass die Bahngleise nicht nur eine räumliche Trennung der Stadtgebiete bewirken, sondern auch eine Wertgrenze darstellen. So fallen die Bodenrichtwerte westlich der Gleisanlagen für MI- und WA-Flächen mit 14,00 bis 16,00 €/m² deutlich unter dem Bodenrichtwertniveau im östlichen Stadtteil aus. Aktuell liegen die Bodenrichtwerte im Umfeld des Altstadtgebietes für WA- und MI-Flächen in einer Bandbreite von 18,00 bis 32,00 €/m², wobei der obere Grenzwert der Spanne für neu erschlossene Einfamilienhausgrundstücke anfällt.

Die vom Unterzeichner recherchierten Kaufpreisdaten unbebauter Grundstücke im Stadtgebiet von Elsterwerda betreffen überwiegend Flächen östlich der Bahntrasse (außer Kauffälle 3 und 7). Die Kaufpreise liegen in der Regel etwas über den Bodenrichtwerten, bestätigen aber deren Größenordnung.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass in Elsterwerda insgesamt eine moderate Grundstücksnachfrage besteht, die sich vor allem auf Wohnbauflächen (Einfamilienwohnhausgrundstücke) konzentriert, dass sich aber für die niedrigpreisigen Lagen eine deutliche Erhöhung der Bodenpreise abzeichnet. Dieser Entwicklung hat der Gutachterausschuss auch mit der Anpassung der Bodenrichtwerte in diesem Jahr Rechnung getragen. Für MI-Flächen insbesondere im Sanierungsgebiet liegen aktuell keine Kaufpreisdaten vor. Die in den letzten Jahren unveränderten Bodenrichtwerte dieses Teilmarktes sind Ausdruck für die fehlende Nachfrage in diesem Segment.

Der Bodenrichtwert für die sanierungsunbeeinflusste Grundstücksqualität im Sanierungsgebiet in Höhe von 38,00 €/m² stellt auf den Markt ab und ist seit Jahren unverändert. Die Situation ist Ausdruck dafür, dass es in dem Bereich wie auch in der Innenstadt keine Grundstücksumsätze unbebauter Grundstücke gibt, obwohl einige Flächenreserven existieren. Die fehlende Nachfrage selbst in den Geschäftslagen der Stadt zeichnet sich auch daran ab, dass es einige leerstehende, vernachlässigte Objekte in zentraler Lage gibt.

Unter Würdigung dieser Gesamtsituation hält der Unterzeichner die Größenordnung der bisher im Jahr 2010 abgeleiteten Anfangswerte von 29,00 bis 36,00 €/m² auch aus aktueller Sicht für plausibel.

Der Bereich des Sanierungsgebietes „Altstadt“ wurde bisher in 6 Wertzonen gegliedert. Die Zonengliederung ist weitestgehend nachvollziehbar. Aus Gründen der Kontinuität und Gleichbehandlung wird die Zonengliederung im Wesentlichen übernommen. Sie wird allerdings um den „Scharnierbereich Bahnflächen“ erweitert und insgesamt etwas modifiziert.

So gibt es Anpassungsbedarf für die Zone 3, weil diese Zone Flächen enthält, für die planungsrechtlich keine Baulandqualität zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert anzuhalten war. Einen weiteren Anpassungsbedarf gibt es für die Flächen des Gemeinbedarfs. Als Gemeinbedarfsflächen werden alle Grundstücke erfasst, die einer gewinnorientierten und/oder privatwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen sind. Im § 5 BauGB werden im Zusammenhang mit der Darstellung im Flächennutzungsplan einer Gemeinde als Gemeinbedarfsfläche Grundstücke für u. a. Schulen, Kirchen sowie sonstige kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke wie auch Sport- und Spielflächen aufgeführt.

Gemeinbedarfsflächen sind hinsichtlich ihrer zukünftigen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen und in Abhängigkeit davon differenziert zu beurteilen. So ist für die Wertermittlung im Rahmen der Ausgleichsbetragsbemessung von Bedeutung, ob es sich um bleibende Gemeinbedarfsflächen handelt oder das Grundstück zukünftig wirtschaftlich genutzt werden könnte.

Aus der Praxishilfe für die Ausgleichsbetragsermittlung des Landes Brandenburg wird hierzu folgendes Zitat entnommen:

„...Hier sind z.B. Einrichtungen und Grundstücke gemeint, die im Zuge von Privatisierungsmaßnahmen verkauft werden könnten, da diese nicht mehr benötigt werden oder anschließend ein Miet- oder Pachtvertrag mit dem neuen Eigentümer abgeschlossen wird. In diesen Fällen kann eine Gewinnabsicht für das Grundstück unterstellt werden, es handelt sich somit um keinen bleibenden Gemeinbedarf...“ /4/

Unter diesen Gesichtspunkten wird in dem Praxispapier folgende Differenzierung von Gemeinbedarfsflächen vorgenommen:

regelmäßig bleibender Gemeinbedarf:

- Straßenland
- Friedhof
- Grünflächen, Ausgleichsflächen
- auf absehbare Zeit zu erhaltende Schulstandorte
- u. a.

unter Umständen wirtschaftlich nutzbarer Gemeinbedarf:

- Rathäuser und Verwaltungsgebäude
- auf absehbare Zeit aufzugebende Schulstandorte
- Wohnhäuser
- u. a.

⁴ Praxishilfe Land Brandenburg

In ^{4/} wird weiter ausgeführt:

„...Das Baugesetzbuch nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind, grundsätzlich nicht von der Ausgleichsbetragspflicht aus. Bleibenden Gemeinbedarfsflächen kann jedoch meist kein Verkehrswert beigemessen werden. Für diese Grundstücke stellt sich daher regelmäßig nicht die Aufgabe, eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln...“

„...Bei Grundstücken, die nur anteilig für den Gemeinbedarf genutzt werden oder bei denen die Gemeinbedarfsnutzung zukünftig entfällt, ist regelmäßig eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu erwarten. Somit ist hier ein Ausgleichsbetrag zu erheben. Aufgrund der öffentlichen Zweckbindung kann die prozentuale Bodenwerterhöhung für diese Grundstücke unter dem Niveau benachbarter Flächen liegen...“

Eine Sonderstellung nehmen die Rathäuser und Verwaltungsbauten der Kommune ein. Durch ihre Nutzung erfahren sie auch eine öffentliche Zweckbindung und sind somit formal gesehen vom Grundstücksmarkt ausgeschlossen. Im Gegensatz zu z.B. Kindereinrichtungen und Schulen, für die es tatsächlich keine Grundstücksnachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gibt, hat sich in den letzten Jahren ein Teilmarkt für Rathausimmobilien und kommunale Verwaltungsgebäude eingestellt. So gibt es eine Reihe von deutschen Kommunen, die entsprechende Objekte verkauft und bei fortgesetzter Nutzung langfristig zurückgemietet haben.

In Elsterwerda ist eine solche Vermarktung der kommunalen Gemeinbedarfsobjekte nicht vorgesehen, so dass Rathaus, Verwaltungseinrichtungen der Stadt sowie sonstige Objekte, die dem Gemeinbedarf dienen (z.B. als Feuerwehr) als dauerhafte Gemeinbedarfsobjekte berücksichtigt werden.

Als Gemeinbedarfsgrundstücke sind dem Grunde nach (siehe § 5 BauGB) auch die Kirchengrundstücke, die durch Sakralbauten genutzt werden, zu beurteilen, sofern diese Objekte der aktiven Glaubensausübung dienen.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass nur in sehr seltenen Fällen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für Gemeinbedarfsflächen zu berücksichtigen sind, da der Großteil der Gemeinbedarfsflächen am Grundstücksmarkt keine Nachfrage erfährt also keinen Verkehrswert im eigentlichen Sinne hat und somit auch keine Wertveränderung erfahren kann.

Gleichwohl sieht das BauGB nicht grundsätzlich eine Befreiung von der Ausgleichsbetragspflicht für Gemeinbedarfsflächen vor. Vielmehr wird im § 155 (4) BauGB ausgeführt, dass die Gemeinde im **Einzelfall** von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise absehen kann, wenn dies **im öffentlichen Interesse** oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Im § 155 (5) BauGB wird im Weiteren auf die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass verwiesen, deren Regelungen auch auf die Ausgleichsbetragshebung entsprechend anzuwenden sind.

Eine Ausgleichsbetragserhebung für Grundstücke mit Gemeinbedarfscharakter liegt praktisch im Ermessen der Gemeinde. Die Praxishilfe für die Ausgleichsbetragsermittlung des Landes Brandenburg kann dabei als Orientierung dienen. Sie erfasst allerdings nicht alle den Gemeinbedarfsflächen zuzuordnenden Nutzungen und lässt Interpretationsspielräume zu. So ist die Behandlung von Kirchengrundstücken (Sakralbauten) nicht ausdrücklich thematisiert worden.

Das Urteil des OVG Rostock vom 18.07.2017 (1L 206/14) hat eine Klage einer Kirchenverwaltung gegen eine Kommune abgewiesen, die für ein Kirchengrundstück mit Sakralbau einen Ausgleichsbetrag beschieden hat. Damit wird deutlich, dass eine Ausgleichsbetragserhebung von Kirchengrundstücken, wie allerdings auch von Gemeinbedarfsgrundstücken nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Aus Gleichbehandlungsgrundsätzen sollte die Kommune aus Sicht des Unterzeichners allerdings die gleichen Maßstäbe ansetzen, die sie auch der Beurteilung der kommunalen Grundstücke, die einer gewinnorientierten und/oder privatwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen sind, zugrunde legt.

Nachfolgend werden vorerst nur die kommunalen Gemeinbedarfsflächen einer neuen Wertzone zugeordnet. Die von Dr.-Ing. Koch vorgenommene Zonierung muss unter Würdigung der vorangestellten Kriterien etwas modifiziert werden.

Dr.-Ing. Koch hat die sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte mit Hilfe einer Beurteilung im Rahmen der Multifaktorenanalyse vorgenommen. Er verwendet dabei einen Beurteilungskatalog, der für die Kategorien

Bebauung
Struktur
Nutzung
Umfeld

verschiedene Kriterien mit einer Benotung bzw. Wichtung bewertet. Im Ergebnis einer solchen Beurteilung lassen sich bezogen auf einen Bodenbasiswert, der mit 30,00 €/m² angehalten worden ist, entsprechende Zu- oder Abschläge ermitteln, die zu einer Lagebewertung der einzelnen Zonen führt. Eine solche Verfahrensweise ist grundsätzlich nachvollziehbar und sichert eine einheitliche Beurteilung aller Flächen nach definierten Kriterien. Inwieweit der Grundstücksmarkt eine solche Differenzierung tatsächlich innerhalb des Sanierungsgebietes realisiert, ist aufgrund der fehlenden Vergleichswerte im Sanierungsgebiet von Elsterwerda schwer nachvollziehbar. Auffällig ist allerdings, dass die Zone 1 mit den Geschäftslagen mit 34,00 €/m² geringer ausgewiesen wird als die Zonen 4 und 6, die als einfache Wohnlagen zu beurteilen sind und für die Anfangswerte von 36,00 €/m² und somit Höchstwerte angehalten worden sind.

Aus der Erfahrung des Unterzeichners in über 50 Sanierungsgebieten in kleineren und mittleren Städten verschiedener Bundesländer widerspricht eine solche Wertkonstellation dem üblichen Marktverhalten. Auch wenn gerade in den kleineren, strukturschwachen Städten zu beobachten ist, dass die Einzelhandelsfunktionen der innerstädtischen Bereiche durch die Konzentration des Handels in Fachmärkten und Einkaufszentren am Rand der Städte und aktuell auch durch die wachsende Bedeutung des Internethandels zunehmend bedroht sind und an Bedeutung verlieren, so zeichnen sich trotzdem nach wie vor noch höhere Bodenpreise in den Geschäftslagen gegenüber den umliegenden Bereichen ab, auch wenn die Unterschiede zunehmend geringer werden. Ein geringeres Bodenwertniveau für die Markt- und Geschäftslage als für die sich anschließenden normalen MI-Flächen ist allerdings nicht zu erwarten. Für eine solche Wertkonstellation sind hier auch keine Vergleichsdaten bekannt. Der Unterzeichner hält deshalb aus aktueller Sicht eine Anpassung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte für erforderlich.

Nachfolgend werden die Zonengliederung des Sanierungsgebietes und die entsprechenden Bodenwerte abgeleitet.

5.2.2 Ermittlung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte

Die modifizierte Anfangswertzonenkarte ist in Anlage 1 dargestellt. Insgesamt gliedert sich das Sanierungsgebiet in 10 Anfangswertzonen.

Als Bodenausgangswert wird der aktuelle Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster in Höhe von

38,00 €/m²

angehalten, der für die Marktlage als sanierungsunbeeinflusster Bodenwert ausgewiesen wird. Für den Bodenrichtwert liegen zwar keine aktuellen Vergleichskaufpreise vor, jedoch wird eingeschätzt, dass im Zuge einer Grundstücksveräußerung eine solche Größenordnung in der unmittelbaren Zentrums-lage mindestens erzielbar wäre. Die Kaufpreisrecherche aktueller Kauffälle ergab, dass im Prinzip die Bodenrichtwerte durch die Kaufpreise bestätigt, teilweise sogar überboten werden. Ausgehend von dem Bodenrichtwert werden die Anfangswerte für die einzelnen Zonen wie folgt abgeleitet:

Zone 1

Die Zone 1 umfasst im Prinzip den Kern der Altstadt mit den Geschäftslagen. Sie erfasst den Markt, die Lange Straße, Böttcherstraße, Roßstraße sowie Teile der Bahnhofstraße, der Hauptstraße und den Denkmalplatz. Für diese Zone wird der Bodenrichtwert in Höhe von

38,00 €/m²

übernommen.

Zone 2

Bei der Zone 2 handelt es sich um eine klassische Wohnlage mit überwiegend 2-geschossigen Wohnhäusern, die in geschlossener Bauweise errichtet worden sind. Teilweise dienten die Grundstücke in der Vergangenheit auch gewerblichen Nutzungen und als Wohn-/Geschäftsgrundstücke. Diese Funktion ist allerdings durch die allgemeinen Entwicklungen untergegangen. Ein Bedarf für solche Nutzungen besteht in Elsterwerda für die Zone 2 nicht mehr. Die Grundstücke sind zudem überwiegend relativ klein und schmal geschnitten, so dass sich nur einfache Wohnbebauungen auf ihnen realisieren lassen.

Die Grundstücke werden überwiegend durch Eigennutzer verwertet und sind Bestandteil des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. In diesem Marktsegment werden derzeit vor allem Grundstücke der offenen Bauweise bevorzugt nachgefragt, weshalb in den historisch gewachsenen Lagen in der Regel deutliche Preisabschläge hingenommen werden müssen.

Ausgehend von dem Bodenrichtwert hält der Unterzeichner deshalb für die Zone 2 auch einen Wertabschlag von ca. 20 % für angemessen und marktgerecht, der die zentrale Lage der Zone noch hinreichend würdigt. Der Anfangswert wird zu

$$38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 30,40 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd. } \mathbf{30,00 \text{ €/m}^2}$$

angehalten.

Zone 3

Die Zone 3 befindet sich am südlichen Rand des Sanierungsgebietes. Sie ist sehr stark durch den Straßenverkehr geprägt und hat gegenüber der Zone 2 einen weiteren Lagenachteil. Ausgehend vom Bodenrichtwert für das Sanierungsgebiet wird ein Abschlag von ca. 25 % für marktgerecht angehalten, so dass sich der Anfangswert zu

$$38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 28,50 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd. } \mathbf{29,00 \text{ €/m}^2}$$

ableiten lässt.

Zone 4

Bei der Zone 4 handelt es sich um gemischte Bauflächen mit teilweise relativ großen Grundstücken, die eine wirtschaftliche Bebauung ermöglichen. Ausgehend vom Bodenrichtwert wird die Lagequalität würdigend, ein Abschlag in Höhe von ca. 10 % vorgenommen. Der Anfangswert wird zu

$$38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 34,20 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd. } \mathbf{34,00 \text{ €/m}^2}$$

angehalten.-

Zone 5

Die Zone 5 wird durch die Bahnanlagen, den Bahnhof sowie gewerbliche Nutzungen zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert geprägt. Die Lagequalität ist insgesamt sehr einfach und mit der Situation in Zone 3 vergleichbar. Der zonale Anfangswert wird deshalb auch mit

29,00 €/m²

übernommen.

Zone 6

Die Zone 6 wird durch eine überwiegende Wohnnutzung im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes geprägt. Die Grundstücke sind in der Regel vorteilhaft geschnitten und ermöglichen eine wirtschaftliche Grundstücksbebauung in geschlossener oder halboffener Bauweise. Die Verkehrsbelastung der Zone ist teilweise relativ hoch. Ausgehend vom Bodenrichtwert hält der Unterzeichner einen Abschlag von ca. 15 % für angemessen und marktgerecht, so dass der Anfangswert zu

$38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 32,30 \text{ €/m}^2$
rd. 32,00 €/m²

angehalten wird.

Zone 7

Die Zone 7 wird durch Grundstücke gebildet, die keine Baulandqualität aufweisen, sondern als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB einzuordnen sind. Die Flächen sind zwar in Teilbereichen baulich genutzt (z.B. Garagen), allerdings haben diese baulichen Anlagen nur Bestandsschutz. Baulich genutzte Außenbereichsflächen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr regelmäßig mit hohen Abschlägen gehandelt. Es gibt Untersuchungen von verschiedenen Gutachterausschüssen, die durchschnittliche Kaufpreise für Außenbereichsflächen von etwa 50 % der Baulandflächen ausweisen (z.B. LK Oberhavel).

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster werden in dem Grundstücksmarktbericht 2018 Abschlüsse bis zu fast 50 % ausgewiesen. Für die Jahre 2016 bis 2018 werden nach ^{5/} folgende Daten angegeben:

Anzahl der Kauffälle:	11
Kaufpreis:	Ø 6,00 €/m ² (3,00 bis 13,00 €/m ²)
Verhältnis des Kaufpreises zum jeweiligen Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei):	Ø 51 % (22 bis 100 %).

In den Vorjahren erreichten die Abschlüsse durchschnittlich 60 %.

Bei den Kauffällen handelt es sich allerdings um überwiegend landwirtschaftliche Bebauungen bzw. Zukäufe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder Hausgrundstücken im Außenbereich (Arrondierungskäufe).

Unter Würdigung der vorangestellten Erkenntnisse sowie der zentrumsnahen Lage der Flächen der Zone 7 hält der Unterzeichner ausgehend von dem Anfangswert der benachbarten Zone 2 einen Wertabschlag von 50 % für angemessen an. Der Anfangswert wird zu

$$30,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \mathbf{15,00 \text{ €/m}^2}$$

abgeleitet.

Zone 8

In der Zone 8 werden alle kommunalen Gemeinbedarfsflächen mit Baulandqualität erfasst.

Diese Grundstücke sind vom Grundstücksmarkt ausgeschlossen und haben keinen Verkehrswert im eigentlichen Sinn. Im Rahmen von Entschädigungen oder Veräußerungen von Gemeinbedarfsflächen an entsprechende Träger, die die gemeinnützige Verwertung des Grundstückes fortführen, wird erfahrungsgemäß durch den Großteil der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eine Qualität von Bauerwartungsland oder günstigen Falls von Rohbauland unterstellt und ein entsprechend niedriger Bodenwert (Abschlag bis zu 80 % vom Baulandwert) angehalten. Beim Berliner Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird eine Regelung vorgenommen, die den Gemeinbedarfsflächen einen halben Baulandwertanteil zuordnet.

⁵ © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, de-de/by-2-0,
www.gutachterausschuss-bb.de

Grundgedanke dieser Aufteilung ist die Gleichbehandlung von Verkäufer und Käufer dauerhafter Gemeinbedarfsflächen. Die 50 % Regelung des Berliner Gutachterausschusses erscheint nachvollziehbar. Aber auch einer Argumentation, die Gemeinbedarfsflächen keinen oder nur einen sehr geringen Wert beimisst, kann eine Plausibilität zuerkannt werden, denn der Wert eines Grundstücks ist letztendlich immer Ausdruck einer Nachfrage. Wenn diese fehlt, stellt sich unter Umständen auch gar kein Wert ein.

Der Unterzeichner hält nachfolgend die Regelung einer etwa 50 %igen Wertzuordnung für sehr angemessen, so dass der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert für die Gemeinbedarfsflächen der Zone 8 ausgehend vom Anfangswert der Zone 1 zu

$$38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \mathbf{19,00 \text{ €/m}^2}$$

angehalten wird.

Zone 9

Die Zone 9 umschreibt den Bereich zwischen der Frauenhorststraße und den Bahngleisen im Erweiterungsgebiet „Scharnierbereich Bahnflächen“. Die Zone ist zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert durch überwiegend gewerblich genutzte Flächen betroffen gewesen. Große Teile dieser Flächen sind Flächen der Deutsche Bahn AG. Die Qualität der Flächen zeichnet sich durch einen sehr einfachen inneren und äußeren Erschließungsstandard aus. Als Anfangswert für diese Flächen wird der aktuelle Bodenrichtwert des Gutachterausschusses in Höhe von

$$\mathbf{5,00 \text{ €/m}^2}$$

übernommen.

Zone 10

In der Zone 10 werden die Flächen westlich der Frauenhorststraße zusammengefasst, die eine Wohnbaulandqualität einfachen Standards erreichen. Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird der Bodenrichtwert mit

$$\mathbf{15,00 \text{ €/m}^2}$$

ausgewiesen, der aufgrund der aktuell unveränderten städtebaulichen Situation als Anfangswert angehalten werden kann.

Zusammenfassend werden wie sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte (Anfangswerte) wie folgt angehalten:

Zone	Qualität	Anfangswert in €/m ²
1	Hauptgeschäftslage	38,00
2	WA-/MI-Flächen	30,00
3	MI-Flächen	29,00
4	MI-Flächen	34,00
5	MI-Flächen	29,00
6	WA-/MI-Flächen	32,00
7	Außenbereichsflächen	15,00
8	Gemeinbedarfsflächen	19,00
9	GE-Flächen	5,00
10	WA-Flächen	15,00

Große Flächenanteile des Stadtgebietes von Elsterwerda und somit auch des Sanierungsgebietes befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für eine mittlere Wahrscheinlichkeit eines 100-jährigen Hochwassers. In Abschnitt 2.7 ist die Abgrenzung des Gebietes dargestellt und sind die gemäß WHG damit verbundenen Auflagen bzw. Beschränkungen ausgewiesen. Bei strenger Auslegung des Gesetzes würden die betroffenen Grundstücke nur noch Bestandschutz genießen und hätten keine langfristige Entwicklungsperspektive, da Neubaumaßnahmen verboten wären. Das Gesetz ermöglicht den Kommunen und Behörden allerdings ausdrücklich unter bestimmten Bedingungen auch abweichende Regelungen zu treffen.

Im konkreten Fall würde eine strenge Auslegung des WHG im Prinzip langfristig die Aufgabe des Stadtzentrums von Elsterwerda zur Folge haben, da etwa 2/3 des zentralen Stadtgebietes im Überschwemmungsgebiet liegen. Eine solche Perspektive ist völlig unrealistisch und politisch nicht durchsetzbar. Unabhängig davon gibt es keine Anzeichen am Grundstücksmarkt von Elsterwerda, dass die Ausweisung des Hochwasserschutzgebietes in 2016 Auswirkungen auf das Kaufverhalten oder das Bodenwertniveau hätte, so dass offensichtlich auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Differenzierung zwischen Grundstücken in und außerhalb des Überschwemmungsgebietes vorgenommen wird bzw. eine solche Differenzierung durch Kaufpreisdaten nicht belegt werden kann. Unter diesem Aspekt hält der Unterzeichner auch keine Berücksichtigung der Schutzgebietsausweisung in den Anfangswerten für erforderlich.

5.3 Wert der Grundstücke nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

5.3.1 Realisierte Sanierungsmaßnahmen

Von der Sanierungsträgerin Stadtpartner Jana Wilhelm wurden die realisierten Sanierungsmaßnahmen in dem Übersichtsplan vom 31.03.2019 (siehe Abschnitt 2.3) dargestellt. Die Schwerpunkte der Baumaßnahmen bestanden in der Förderung

- privater und öffentlicher Baumaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz.

Insgesamt sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an etwa 20 Objekten mit einem Volumen von rd. 1,75 Mio. € gefördert worden. Der Hauptanteil wurde in öffentliche Gebäude und bauliche Anlagen investiert (z.B. Rathaus, Stadthaus, Kleine Galerie, Friedhofsmauer etc.). Für weitere kleinteiliger Maßnahmen wurden Fördermittel in Höhe von rd. 0,4 Mio. € bereitgestellt.

- von Abbruch- und sonstigen Ordnungsmaßnahmen

Mit einem Volumen von rd. 0,8 Mio. € wurden vor allem Rückbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet gefördert.

- von Straßenbaumaßnahmen

Der Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen hat den größten Umfang der Sanierungsmaßnahmen beansprucht. Insgesamt sind rd. 7,14 Mio. € aus Fördermitteln eingesetzt worden.

- von öffentlichen Grün- und Spielflächen

Insgesamt sind rd. 0,25 Mio. € für die Umgestaltung des Friedhofs sowie für einen Spielplatz im Stadtpark aufgewendet worden.

Insgesamt sind Fördermittel für investive Maßnahmen im Umfang von rd. 10,35 Mio. € im Rahmen des Sanierungsverfahrens eingesetzt worden.

5.3.2 Geplante Sanierungsmaßnahmen

Das Sanierungsverfahren ist abgeschlossen. Im Rahmen des Förderprogramms ASZ erfolgen noch der Ausbau der Weststraße, der Ausbau eines Jugendtreffs sowie der Abbruch Berliner Str. 34 (ehemaliges „Gesellschaftshaus Hoppenz“).

5.3.3 Sanierungsbedingte Wertveränderungen

5.3.3.1 Vorbemerkungen

Die bisher geförderten Maßnahmen haben eine deutliche Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Elsterwerdaer Altstadt bewirkt, gleichwohl es weiteren Handlungsbedarf gibt.

Die Sanierungsmaßnahmen können letztendlich auch nur wesentliche Voraussetzungen schaffen, damit eine positive Standortentwicklung möglich wird. Unabhängig davon ist die Entwicklung an die gesamtwirtschaftlichen wie auch gesellschaftlichen Rahmenbedingungen gebunden. So ist die urbane Stadtentwicklung im Wesentlichen den aufgeführten Einflussfaktoren ausgesetzt:

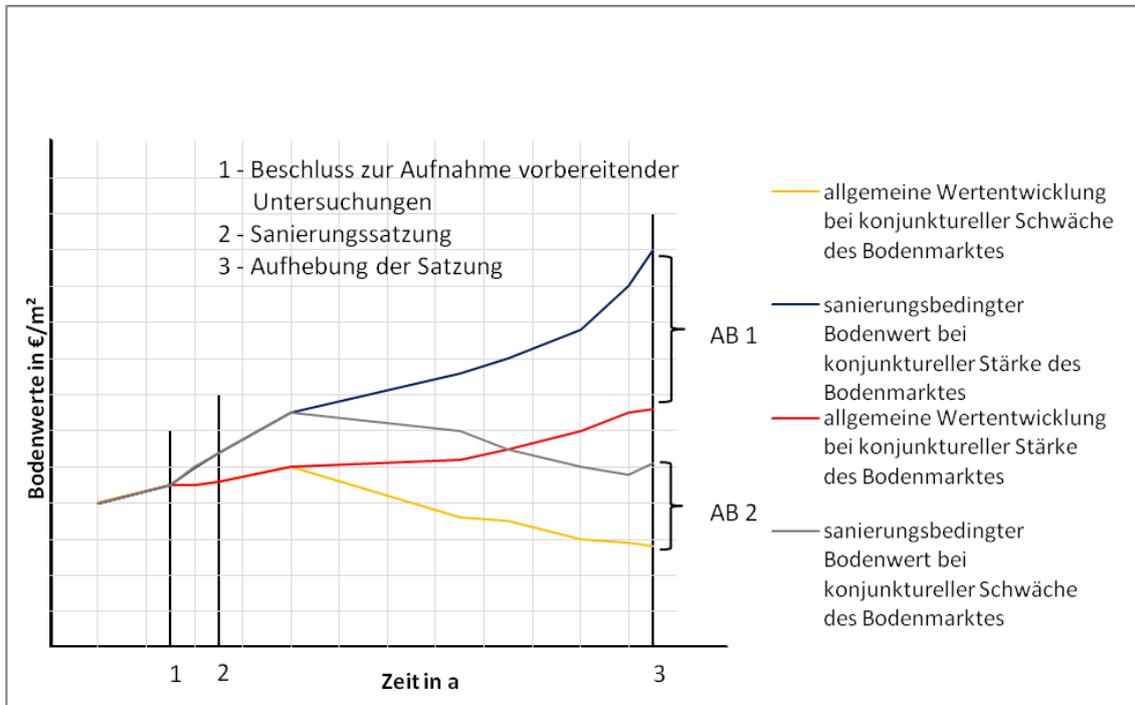
- städtebauliche Situation (Attraktivität für Bewohner und Gäste)
- gesamtwirtschaftliche Situation (Arbeitsplätze, Kaufkraft)
- demographische Situation (Überalterung der Bevölkerung)
- Veränderungen in den Handelsstrukturen (Konzentrationsprozess).

Diese Einflussfaktoren prägen den Grundstücksmarkt. Durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann im Wesentlichen nur die städtebauliche Situation verbessert werden.

Die gesamtwirtschaftliche Situation und der Trend der Konzentration der Handelsflächen wirken derzeit der positiven städtebaulichen Entwicklung entgegen, so dass die realisierten und geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht in dem Umfang auf eine Nachfrageverbesserung am Grundstücksmarkt durchschlagen, wie das der Fall in einer kaufkraftstarken Region wäre. Diese Situation wirkt sich dämpfend auf die Höhe der Ausgleichsbeträge aus. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird insgesamt sehr verhalten sein.

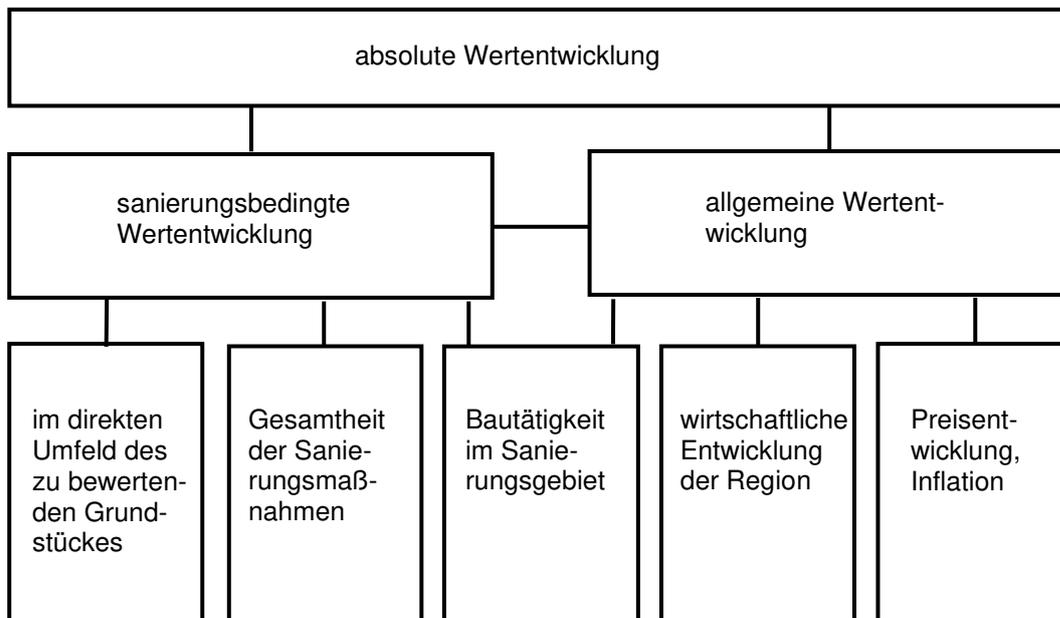
Die sanierungsbedingte Werterhöhung eines Grundstücks resultiert aus dem Vergleich des Bodenwertes (Endwert) nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und des Bodenwertes vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen (Anfangswert), wobei beide Werte auf ein und denselben Bewertungsstichtag bezogen werden, um die konjunkturelle (allgemeinbedingte) Bodenwertentwicklung im Zeitraum der Sanierungsmaßnahme ausschließen zu können. Die vorangestellten Zusammenhänge machen unabhängig davon jedoch deutlich, dass die konkrete Nachfragesituation am Grundstücksmarkt auch Einfluss auf die Höhe der sanierungsbedingten Wertveränderungen hat.

In der nachfolgenden Grafik wird diese Abhängigkeit verdeutlicht. Der Ausgleichsbetrag fällt unter konjunkturell schwachen Rahmenbedingungen geringer aus als bei konjunktureller Stärke des Grundstücksmarktes.



In der Praxis lässt sich dieser Zusammenhang am Beispiel ausgeführter Erschließungsmaßnahmen nachvollziehen. So ist erfahrungsgemäß die Würdigung z.B. eines hochwertigen Straßenbaus (z.B. Granitpflaster statt Bitumen) durch den Grundstücksmarkt in wirtschaftlich starken Regionen mit entsprechender Kaufkraft größer als in strukturschwachen Regionen. Für ein und dieselbe Ausführungsqualität wird deshalb in den wirtschaftlich besser gestellten Regionen ein höherer Kaufpreis gezahlt werden, so dass letztendlich auch die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung höher ausfallen wird. In den strukturschwachen Regionen dagegen schlägt sich erfahrungsgemäß in den Kaufpreisen primär die Funktion nieder, ästhetische Gesichtspunkte treten häufig in den Hintergrund. Die Bereitschaft z.B. für eine schöne Straße mehr Geld auszugeben als für eine einfache Lösung ist aufgrund der begrenzten finanziellen Möglichkeiten oft gering.

Somit stehen sanierungsbedingte Wertveränderungen eigentlich immer auch in Wechselbeziehung zu der allgemeinen Grundstücksmarktentwicklung. Die einzelnen Einflüsse auf die Wertentwicklung des Grund und Bodens sowie ihre Zuordnung auf die Art der Wertentwicklung sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.



Die sanierungsbedingten Wertveränderungen werden in der Sache bedingt in der Regel positiv ausfallen und zu einer Werterhöhung des Bodens führen. Im Einzelfall wird jedoch auch die Möglichkeit nicht auszuschließen sein, dass durch die Sanierungsmaßnahmen Wertverluste an Grundstücken entstehen können. In solchen Fällen sind die betroffenen Grundstückseigentümer entsprechend zu entschädigen.

Als die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sind im konkreten Fall die

- Straßenausbaumaßnahmen
- Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen

anzusehen.

Nachfolgend sollen diese Einflüsse auf die Bewertungsgrundstücke beurteilt werden.

5.3.3.2 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus Förderungen in private Baumaßnahmen

Im Sanierungsgebiet sind umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privater Bausubstanz durchgeführt worden. Die für diese Maßnahmen bereitgestellten Fördermittel führen letztendlich dazu, dass die Verkehrswerte der jeweiligen Grundstücke verbessert werden. Sie wirken sich in erster Linie wertverbessernd auf den Sachwert und langfristig auf den Ertragswert aus.

Der Bodenwert selbst ist von diesen Förderungen direkt nicht betroffen. Eine Wertbeeinflussung des Bodenwertes erfolgt nur indirekt in dem Maße, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Grundstücke in den Lagen bevorzugt nachgefragt werden, die sich durch eine nachhaltig positive Renditeentwicklung auszeichnen. Die modernisierten und ansprechend gestalteten Grundstücksflächen im Sanierungsgebiet tragen zu einer besseren Vermietbarkeit und somit höheren Renditefähigkeit bei, so dass dies auch positive Auswirkungen auf die Bodenwertentwicklung haben kann.

Die Auswirkungen der Förderungen in die Bausubstanz auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung werden aus der Sicht des Unterzeichners im konkreten Fall jedoch eher gering sein. So sind neben den Fördermitteln auch erhebliche Investitionen der Eigentümer getätigt worden, die genauso zur Aufwertung der Lage beigetragen haben, so dass die anteilig bewirkte Bodenwerterhöhung auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung angerechnet werden müsste. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich beide Werterhöhungskomponenten annähernd ausgleichen.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist deshalb aus den vorangestellten Einflüssen nicht direkt ausweisbar und wird im Rahmen der Beurteilung der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

5.3.3.3 sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus Erschließungsmaßnahmen

Die Straßenausbaumaßnahmen erreichen einen Hauptanteil des Investitionsvolumens im Sanierungsgebiet. Etwa 7,14 Mio. € wurden in Straßenausbaumaßnahmen investiert. Bezogen auf die Fläche des Sanierungsgebietes „Altstadt“ ergeben sich mithin Kosten in Höhe von

$$\text{ca. } 7.100.000,00 \text{ € / ca. } 270.000 \text{ m}^2 = \underline{\underline{26,30 \text{ €/m}^2}}$$

In Elsterwerda existiert eine Straßenausbaubeitragssatzung aus dem Jahr 2013. Danach sind in Abhängigkeit von der Art der Straße bzw. des Straßenteils die Baukosten in Höhe von 10 bis 60 % auf die angrenzenden Grundstücke umlegbar. Der Beitragsmaßstab bestimmt sich vor allem durch die zulässige Bebaubarkeit und Grundstücksqualität. Erfahrungsgemäß liegen die Straßenausbaubeiträge bei einem vergleichbar hohen Ausbaustandard im oberen einstelligen bzw. im unteren zweistelligen Eurobereich je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Im Brandenburger Landtag wurde im Juni 2019 der Beschluss gefasst, die Straßenausbaubeiträge rückwirkend zum 01.01.2019 abzuschaffen (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I Nr. 36 vom 20.06.2019). Veranlagerungsfähig wären demnach nur noch Straßenbaumaßnahmen, die vor dem 01.01.2019 beendet worden sind.

Unabhängig von dieser Regelung wäre durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes eine Umlage der anteiligen Herstellkosten für den Straßen- und Wegebau entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung auf die Anlieger gemäß § 154 (1) BauGB nicht möglich. Im Sanierungsgebiet sind lediglich die aus dem Straßenausbau **resultierenden Bodenwerterhöhungen** abzuschöpfen und nicht die Kosten. Während sich in Zeiten guter Grundstücksnachfrage oder in Regionen mit hohem Bodenwertniveau erfahrungsgemäß die Bodenwerterhöhungen infolge der Erschließungsmaßnahmen auch an den Erschließungsumlagen also an den anteiligen Kosten orientieren, kann dieser Zusammenhang in strukturschwachen Regionen mit geringer Grundstücksnachfrage nicht hergestellt werden. So besteht erfahrungsgemäß bei den kleineren Gemeinden und Städten Brandenburgs mit einem Bodenwertniveau unterhalb von 60,00 €/m² keine Bereitschaft für ein Grundstück, das durch einen Straßenausbau betroffen ist, mindestens 10,00 €/m² Grundstücksfläche gegenüber einem vergleichbaren Grundstück ohne neuen Straßenausbau mehr zu bezahlen, selbst dann nicht, wenn der Voreigentümer Straßenausbaubeiträge in entsprechender Höhe bezahlt hat. Das bedeutet, dass ein Eigentümer, der sein Grundstück nach Ablösung des Straßenausbaubeitrags veräußern würde, auf einem Teil dieser entstandenen Kosten „sitzen bleiben“ würde.

5.3.3.4 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus Bebauungsplanverfahren

Im Sanierungsgebiet sind während des Sanierungsverfahrens 2 Bebauungspläne aufgestellt worden. Der Bebauungsplan Nr. „Am Krankenhaus“ wurde zum 22.01.1993 rechtsverbindlich, eine 1. Änderung zum Bebauungsplan erhielt am 13.03.2006 Rechtskraft. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Bahnhof“ wurde am 09.02.2002 rechtsverbindlich.

Beide Bebauungspläne haben eine ordnende Funktion. Die Grundstücksqualität sowie die Grundstücksausnutzbarkeit der betreffenden Flächen in den Bebauungsplänen werden als Folge der Festsetzungen nicht beeinflusst. Somit ergeben sich aus den Bebauungsplanverfahren keine sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen.

5.3.3.5 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen aus der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen

Über den bisher beschriebenen Umfang der Sanierungsmaßnahmen hinaus sind im Sanierungsgebiet eine Reihe von stadtbildprägenden Maßnahmen realisiert worden. So sind z.B. Gemeinbedarfsobjekte instandgesetzt und modernisiert worden. Die Gesamtheit dieser Maßnahmen wie auch der grundstücksbezogenen Einzelmaßnahmen und der Maßnahmen am öffentlichen Raum führen zu einer Aufwertung des Stadtbildes, zu einer Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen sowie der Aufenthaltsqualität. In der Folge gewinnt die Stadt an Zuspruch nicht nur der eigenen Bevölkerung, sondern auch durch die Bewohner der umliegenden Gemeinden. Eine steigende Nachfrage am Grundstücksmarkt ist letztendlich langfristig die Folge.

Im Zuge der demographischen Entwicklung ist allgemein zu beobachten, dass vor allem die sanierten Innenstadtkerne einen verstärkten Zuzug durch Einwohner aus den umliegenden Gemeinden und Dörfern erfahren, weil die Attraktivität der Innenstädte gestiegen ist und weil sie eine Reihe von Vorzügen hinsichtlich der sozialen Infrastruktur (Ärzte, Schulen etc.) haben. Durch die realisierten Sanierungsmaßnahmen hat sich die Attraktivität auch in dieser Hinsicht verbessert, so dass die Grundstückseigentümer langfristig von einer erhöhten Nachfrage für Miet- und Eigentumsflächen profitieren und zwar auch dann, wenn sie nicht unmittelbar selbst durch eine Förderung betroffen waren.

Erfahrungsgemäß profitieren vor allem die Eigentümer gewerblich nutzbarer Grundstücke (Händler, Gastronomen etc.) und Eigentümer von Mietwohnhäusern.

5.3.3.6 Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Elsterwerda aus Vergleichswerten

Der Unterzeichner hat nachfolgend eine Reihe von Vergleichswerten zusammengestellt. In den aufgelisteten Orten und Städten sind die Ausgleichsbeträge bereits im Rahmen einer vorzeitigen Ablösung von einem Großteil der betroffenen Grundstückseigentümer abgelöst worden. Die Beträge sind somit Ausdruck für die Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern und somit ein Spiegel des Grundstücksmarktes.

Bei den ausgewählten Städten und Gemeinden lagen die Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme bei der

- kompletten Erneuerung der öffentlichen Erschließungsanlagen mit überwiegend historischem Pflasterbelag aber auch Betonpflaster und Bitumen
- Förderung der Instandsetzung und Modernisierung privater Bausubstanz
- Instandsetzung und Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Stadt/Gemeinde	durch. Anfangswertniveau in €/m ²	Ausgleichsbetrag in €/m ²	Wertanteil des Ausgleichsbetrages am Anfangswertniveau in %	
Tribsees	18,00 bis 20,00	2,00	10-11	i. M. 10
Franzburg	20,00	2,50 bis 3,00	12-15	i. M. 13
Marlow	20,00	2,40		12
Richtenberg	20,00	3,00		15
Loitz	25,00	2,50 bis 3,00	10-12	i. M. 11
Goldberg	25,00 bis 28,00	2,00 bis 3,00	8-11	i. M. 10
Bad Sülze	18,00 bis 31,00	2,00 bis 3,00	10-11	i. M. 10
Wiek/Rügen	35,00	3,00		9
Sagard/Rügen	35,00	3,00		9
Gingst/Rügen	35,00	3,00		9
Röbel	26,00 bis 40,00	5,00 bis 7,00	12-19	i. M. 15
Bad Düben	35,00 bis 51,00	2,00 bis 3,00	6-8	i. M. 7
Plau am See	40,00 bis 55,00	4,00 bis 6,00	10-11	i. M. 10
Hoyerswerda (SG 2)	40,00 bis 45,00	bis 4,00		9
Durchschnitt bei Anfangswert bis ca. 50,00 €/m ²				10-11
Güstrow	65,00 bis 150,00	8,00 bis 12,00	8-12	i. M. 10
Tangermünde	45,00 bis 90,00	4,00 bis 5,00	6-9	i. M. 8
Bergen (Bahnhofstr.)	65,00 bis 85,00	4,00 bis 9,00	6-11	i. M. 8
Hoyerswerda-Zentrum	50,00 bis 70,00	5,00 bis 7,00		10
Göhren/Rügen	130,00 bis 155,00	5,00 bis 9,00	4-6	i. M. 6
Borna	60,00 bis 90,00	3,60 bis 5,40		6
Kamenz	40,00 bis 75,00	3,20 bis 6,00		8
Durchschnitt bei Anfangswert über ca. 50,00 €/m ²				8-10

Wie aus den Daten zu entnehmen ist, lagen die Ausgleichsbeträge in den Vergleichsstandorten in einer Bandbreite von 2,00 bis 12,00 €/m², wobei der prozentuale Anteil der Ausgleichsbeträge an der Anfangswerthöhe für die Städte mit geringem Bodenwertniveau höher ausfiel (i. M. 10-11 %) als bei den Städten mit einem mittleren Anfangswertniveau von über 50,00 €/m² (i. M. 8-10 %). Für alle Vergleichsstandorte lag das Niveau der Ausgleichsbeträge durchschnittlich bei etwa 10 % des Anfangswertniveaus.

Die Beteiligung von etwa 50 bis 90 % (i. M. ca. 70 %) der Bürger an der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge zeigt deren Akzeptanz und ist somit Ausdruck für die Marktnähe der Werte.

Recherchen des Unterzeichners ergaben, dass auch in anderen Sanierungsgebieten, in denen die regionalen Gutachterausschüsse die Ausgleichsbeträge ermittelt haben, diese in ähnlicher Höhe angefallen sind. So lagen die Ausgleichsbeträge in den Berliner Sanierungsgebieten ebenfalls durchschnittlich in einer Größenordnung bei 10 % des Anfangswertniveaus, das in der Regel mehrere hundert Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche erreichte, so dass Ausgleichsbeträge von etwa 50,00 bis 100,00 €/m² Grundstücksfläche angefallen sind.

Untersuchungen in Niedersachsen von 780 Vergleichsfällen (Wertzonen) in 45 Sanierungsgebieten und 43 Orten im Rahmen der Weiterentwicklung des Niedersachsenverfahrens 2008 ergaben folgende Auswertungen:

Datensätze	780, stellvertretend für etwa 16.000 abgerechnete Ausgleichsbeträge in Niedersachsen
Bodenwerterhöhung in %:	0 bis 107 %, Mittel 9 %
Bodenwerterhöhung in €/m ² :	0 bis 76 €/m ² , Mittel 13 €/m ²
Anfangswert:	31 bis 760 €/m ² , Mittel 145 €/m ²
Mittelwert der Misstände und Maßnahmen	0,25 bis 8,5, Mittel 2,9
Struktur der Gebiete	überwiegend Innenstädte in Mittelzentren mit gemischter Nutzung, einige Grundzentren, wenige Oberzentren

Tab. 2: Kennzahlen der Stichprobe

Quelle: Ruzyzka-Schwob, Jankowski, Liebig: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Vortrag vom 02.11.2009 in Berlin

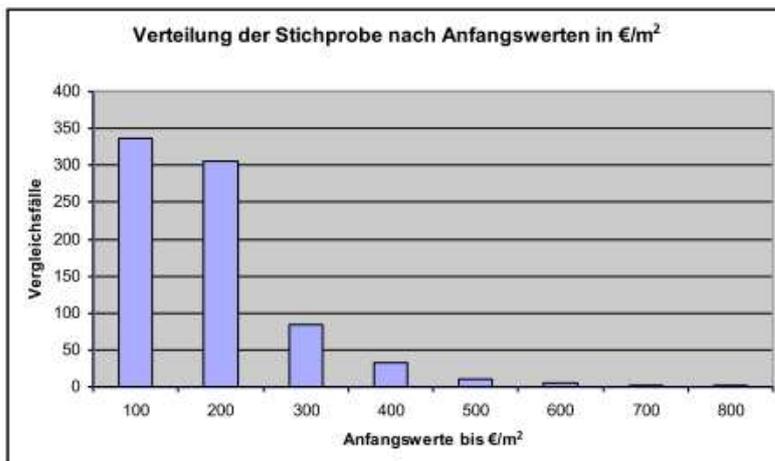


Abb. 3: Verteilung der Anfangswerte in €/m²

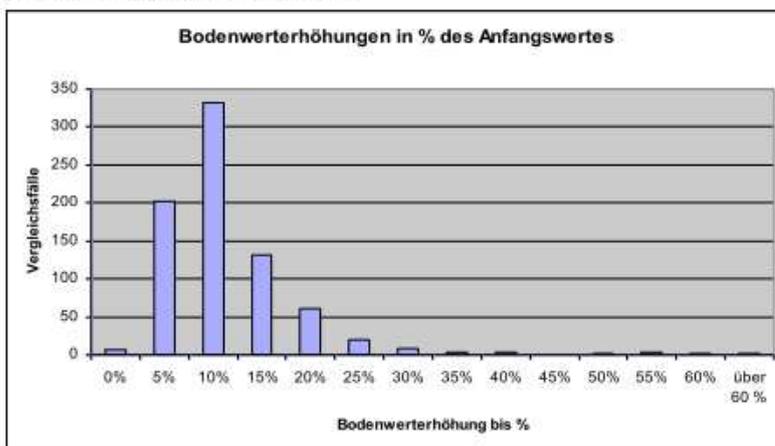


Abb. 4: Höhe der Ausgleichsbeträge in %

Quelle: Ruzyzka-Schwob, Jankowski, Liebig: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008; Vortrag vom 02.11.2009 in Berlin

Auswertungen des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg aus dem Jahr 2012 ergaben aus 57 Sanierungsgebieten Angaben zur Spannenbreite der Ausgleichsbeträge. Im Ergebnis der Befragung der regionalen Gutachterausschüsse und der Kommunen wurden folgende Daten ausgewiesen:

	durchschnittliche Bodenwerterhöhung	unteres Spannenende	oberes Spannenende
Mittelwert	12,1 %	6,8 %	32,7 %
Median	6,0 %	5,8 %	15,2 %

Quelle: Ergänzung zur Praxishilfe, Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Stand Mai 2012, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Diese Ergebnisse decken sich mit den Erfahrungen des Unterzeichners. Sie zeigen jedoch auch, dass deutliche Abweichungen vom Median auftreten, deren Hintergründe nicht ausgewiesen worden sind.

Unter Würdigung der vorangestellten Erfahrungswerte sowie des vergleichsweise geringen Anfangswertniveaus in Elsterwerda ließe sich eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von etwa 10 % bis 12 % des Zonenanfangswertes ableiten. Unter Würdigung der Tatsache, dass jedoch nicht alle städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet beseitigt worden sind und die ursprünglichen Sanierungsziele nicht vollständig erfüllt werden konnten, hält der Unterzeichner eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von

max. 10 % des Zonenanfangswertes

als angemessen und marktgerecht. Diese Bodenwerterhöhung lässt sich allerdings nur dem Teil des Sanierungsgebietes „Altstadt“ zuordnen.

Für den Teil „Scharnierbereich Bahnflächen“ lässt sich eine sanierungsbedingte Bodenwertveränderung nicht darstellen, weil schlichtweg **keine** Sanierungsmaßnahmen in dem Erweiterungsbereich durchgeführt worden sind. Allein die Ausweisung eines Bereiches als Sanierungsgebiet führt nicht zu einer Bodenwertveränderung. Voraussetzung für eine Bodenwertveränderung wären entsprechende Maßnahmen, die jedoch nicht durchgeführt worden sind. Die Ausführungen im § 155 BauGB zum Absehen von einer Ausgleichsbetragserhebung sind im konkreten Fall nicht maßgebend. Dort wird ein Absehen von der Ausgleichsbetragserhebung an die beiden Bedingungen geknüpft, dass

- a) eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist
- b) der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Es wird dabei allerdings davon ausgegangen, dass tatsächlich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in dem Fördergebiet durchgeführt worden sind, diese allerdings keine wesentlichen Auswirkungen auf den Bodenwert hätten. Dieser Fall liegt hier nicht vor, weil eben keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

Einer Argumentation, dass sich die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Bereich „Altstadt“ auch auf die Grundstücke im Erweiterungsbereich positiv ausgewirkt haben, muss entgegnet werden, dass die Gleistrasse der Deutschen Bahn AG eine Raum- und Wertgrenze darstellt, die eine Ausstrahlung der Einflüsse aus dem Sanierungsverfahren in der Altstadt auf die Bereiche westlich der Gleisanlagen verhindert. Deutlich wird dieser Umstand schon allein an dem Wertgefälle der Bodenrichtwerte östlich und westlich der Bahngleise, das sich völlig unabhängig vom Sanierungsverfahren im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eingestellt hat.

Für die Zonen 9 und 10 stellt sich aus den genannten Gründen keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ein.

5.3.3.7 Alternative Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen

Alternativ zu den vorangestellten Überlegungen soll das Niedersachsenverfahren Anwendung finden. Das Verfahren nutzt den Zusammenhang der Bodenwertabhängigkeit einerseits von bestehenden städtebaulichen Missständen und andererseits von realisierten städtebaulichen Maßnahmen. So wurden auf der Grundlage empirischer Untersuchungen in Niedersachsen verbale Bewertungsmatrizen entwickelt, mit deren Hilfe eine prozentuale Werterhöhung bezogen auf den jeweiligen Anfangswert abgeleitet werden kann. Das Verfahren wurde 2008 durch Auswertungen der in den Sanierungsgebieten Niedersachsens angefallenen Ausgleichsbeträge überarbeitet und ergänzt. Der Klassifikationsrahmen für die städtebaulichen Missstände und die Sanierungsmaßnahmen wurde erweitert. Das Verfahren hat eine große Verbreitung in der Anwendung auch außerhalb Niedersachsens gefunden und findet insgesamt eine große Akzeptanz.

Das Verfahren beruht auf der Einordnung der konkreten Bedingungen in Klassifikationsrahmen. So werden in einem 1. Schritt die städtebaulichen Missstände beurteilt. Der entsprechende Klassifikationsrahmen ist nachfolgend abgebildet.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände

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

Entsprechend der gewählten Zuordnung der Art der Missstände zu den 4 Beurteilungskomplexen lässt sich eine durchschnittliche Punktzahl ausweisen. Diese Punktzahl ist Ausdruck für die durchschnittliche Klassenzuordnung bzw. die durchschnittliche Betroffenheit durch Missstände.

Eine analoge Verfahrensweise wird bei der Einordnung der städtebaulichen Maßnahmen gemäß der nachfolgenden Matrix vorgenommen.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

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

Auch hierfür wird wieder eine mittlere Punktzahl abgeleitet.

Im letzten Schritt lässt sich der Vomhundertsatz der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Abhängigkeit vom Anfangswertniveau aus der nachfolgenden Matrix ableiten.

Das Verfahren sieht 4 Matrizen vor, die sich für die Bewertungsspannen

- A bis 100,00 €/m²
- B von 101,00 bis 200,00 €/m²
- C von 201,00 bis 400,00 €/m²
- D von 401,00 bis 700,00 €/m²

ergeben.

Für den Bewertungsbereich kommt die nachfolgend markierte Matrix gemäß ^{6/} zur Verwendung.

		A bis 100 €/m ² (Gerechnet mit 60,- €/m ²)									A bis 200 €/m ² (Gerechnet mit 150,- €/m ²)						
7						34%	43%	52%	7						25%	31%	37%
6					23%	29%	35%	43%	6					17%	21%	26%	31%
5			15%	19%	24%	29%	34%	5			11%	14%	18%	21%	25%		
4		10%	13%	16%	19%	23%	4		7%	10%	12%	14%	17%				
3		6%	8%	10%	13%	15%	3		5%	6%	8%	10%	11%				
2		5%	7%	8%	10%	2		4%	5%	6%	7%						
1		4%	5%	6%	1		3%	4%	5%								
	Mi/Ma	1	2	3	4	5	6	7		Mi/Ma	1	2	3	4	5	6	7
		A bis 400 €/m ² (Gerechnet mit 300,- €/m ²)									A bis 700 €/m ² (Gerechnet mit 550,- €/m ²)						
7									7								
6					14%	17%	21%	6					12%	15%	18%		
5				9%	12%	14%	17%	5				8%	10%	12%	15%		
4			6%	8%	10%	12%	14%	4			5%	7%	9%	10%	12%		
3		4%	5%	7%	8%	9%	3		3%	5%	6%	7%	8%				
2		3%	4%	5%	6%	2		3%	4%	5%	5%						
1		3%	3%	4%	1		2%	3%	3%								
	Mi/Ma	1	2	3	4	5	6	7		Mi/Ma	1	2	3	4	5	6	7

⁶ Ruzycka-Schwob: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen mit dem „Modell Niedersachsen“, theoretische Grundlagen und praktische Beispiele aus Sanierungsgebieten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Sulingen, Fachvortrag beim Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. am 02.11.2010 in Berlin

Bezogen auf die Situation in Elsterwerda lässt sich die Einordnung der städtebaulichen Missstände einerseits und der Sanierungsmaßnahmen andererseits wie folgt vornehmen. Dabei ist zu beachten, dass nur die Missstände in dem Klassifikationsrahmen erfasst werden, die auch durch die Sanierungsmaßnahme beseitigt werden. Grundsätzlich sind die Komplexe 1 (Bebauung) und 4 (Umfeld, Verkehr, Infrastruktur) gebietsbezogen zu bewerten und die Komplexe 2 (Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung) und 3 (Nutzung, Verdichtung, Gemengelage) grundstücksbezogen. Die nachfolgenden Beurteilungen beziehen sich auf den Bereich des Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Städtebauliche Missstände

Komplex 1: Bebauung

Die Gebäudesubstanz war weitestgehend instandsetzungs-, mindestens modernisierungsbedürftig. Es erfolgt eine Einordnung in die Klassen 4 bis 7 (i. M. 5).

Komplex 2: Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung

Die eigentums- und erschließungsrechtliche Situation war überwiegend günstig. Es erfolgt eine Einordnung in die Klasse 0.

Komplex 3: Nutzung, Verdichtung, Gemengelage

Die Gemengelage war durch geringe Beeinträchtigungen störender Nebenanlagen sowie teilweise unorganischer Bausubstanz geprägt. Es erfolgt eine Einordnung in Klasse 3 bis 5 (i. M. 4).

Komplex 4: Umfeld, Verkehr, Infrastruktur

Die Infrastruktur war insgesamt verbesserungsbedürftig. Die vorhandenen Straßen und Wege befanden sich in einem reparaturbedürftigen Zustand. Eine Zuordnung erfolgt zu der Klasse 5.

Der durchschnittliche Klassifikationswert ergibt sich für die städtebaulichen Missstände zu:

$$(5 + 0 + 4 + 5) / 4 = \underline{\underline{3,5}}$$

Sanierungsmaßnahmen

Die Beurteilung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt analog zu den Missständen.

Komplex 1: Bebauung

Die Bausubstanz wurde unter Einbeziehung privater und öffentlicher Gelder instandgesetzt und modernisiert. Es erfolgt eine Einordnung in die Klasse 4 bis 6 (i. M. 5).

Komplex 2: Struktur, Eigentumsverhältnisse, Erschließung

Für die Grundstücke ergeben sich keine Veränderungen. Es erfolgt eine Einordnung in Klasse 0.

Komplex 3: Nutzung, Verdichtung, Gemengelage

Es sind mehrere Maßnahmen bezogen auf mehrere, zusammenhängende Grundstücke und die Beseitigung von störenden Nebenanlagen durchgeführt worden. Eine Einordnung erfolgt in Klasse 4.

Komplex 4: Umfeld, Verkehr, Infrastruktur

Durch den Ausbau der Straßen und die gezielte Ergänzung von KFZ-Stellflächen sowie den Ausbau des Busbahnhofs wird eine deutliche Verbesserung der Infrastruktur erreicht. Es wird eine Einordnung in Klasse 5 vorgenommen.

Der durchschnittliche Klassifikationswert der Sanierungsmaßnahmen ergibt sich zu

$$(5 + 0 + 4 + 5) / 4 = \underline{\underline{3,5}}$$

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Aus der Matrix A lässt sich nunmehr eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach dem Niedersachsenverfahren zu ca. 13 % des Anfangswertniveaus ableiten, wie nachfolgender Darstellung entnommen werden kann.

	A bis 100 €/m ² (Gerechnet mit 60,- €/m ²)						
7					34%	43%	52%
6				23%	29%	35%	43%
5			15%	19%	24%	29%	34%
4		10%	13%	16%	19%	23%	
3	6%	8%	10%	13%	15%		
2	5%	7%	8%	10%			
1	4%	5%	6%				
Mi/Ma	1	2	3	4	5	6	7

Durch das Niedersachsenverfahren wird die Größenordnung der im direkten Vergleich abgeleiteten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Höhe von 10 % bestätigt.

5.3.4 Endwertableitung

Für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ Elsterwerda (ohne Erweiterungsbereich) wird eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für ein durchschnittlich betroffenes Grundstück ausgehend von den vorangestellten Vergleichsbetrachtungen in Höhe von

10 %

des zonalen Anfangswertes als marktgerecht angehalten.

Diese Bodenwerterhöhung wird für alle Bereiche angehalten, die durch einen erneuerten Straßenausbau betroffen sind. Grundstücke, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens keinen neuen Straßenausbau erhalten haben, sind durch eine geringere sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung betroffen.

Ausgehend von den Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten ähnlicher Größenordnung erreicht der Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus den Straßenausbaumaßnahmen bis zu 80 % der gesamten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Mit Hilfe des Niedersachsenverfahrens ließe sich der Anteil der Straßenausbaumaßnahmen für die Situation in Elsterwerda näherungsweise wie folgt ableiten.

Würde man in der in Abschnitt 5.3.3.7 angewendeten Systematik des Niedersachsenverfahrens für den Komplex 4 (Umfeld, Verkehr, Infrastruktur) keine Missstände und Maßnahmen berücksichtigen, so würde sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Sanierungsgebiet auf

Klassifikationswert Missstände: $(5 + 0 + 4 + 0) / 4 = 2,25$

Klassifikationswert Maßnahmen: $(5 + 0 + 4 + 0) / 4 = 2,25$

A bis 100 €/m² (Gerechnet mit 60,- €/m²)

7					34%	43%	52%
6				23%	29%	35%	43%
5			15%	19%	24%	29%	34%
4		10%	13%	16%	19%	23%	
3	6%	8%	10%	13%	15%		
2	5%	7%	8%	10%			
1	4%	5%	6%				
MI/Ma	1	2	3	4	5	6	7

etwa 7 % des Anfangswertniveaus reduzieren.

Die Bodenwerterhöhung würde dann nur etwa

$$7 \% / 13 \% \times 100 \% = 53,85 \%$$

der Bodenwerterhöhung unter Einbeziehung der Straßen- und Verkehrsbaumaßnahmen erreichen. Mithin würde der Anteil der Erschließungsmaßnahmen an der gesamten Bodenwerterhöhung etwa 46 % erreichen.

Da aber auch die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt von einem neuen Straßenausbau im Rahmen des Sanierungsverfahrens profitieren, Nutznießer der Straßenbau-, Umfeldgestaltungs- und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen sind, wird sich der fehlende Neuausbau der Straße oder / und des Gehweges direkt vor dem Grundstück nicht in der vollständigen Reduzierung des Ausgleichsbetrages auf die zuvor abgeleiteten ca. 54 % auswirken können. Aus den Erfahrungen des Unterzeichners hat jedoch gerade der Straßenausbau vor dem eigenen Grundstück bei den Eigentümern einen sehr hohen Stellenwert für die Akzeptanz der Höhe des Ausgleichsbetrages. Unter diesem Gesichtspunkt schätzt der Unterzeichner den Anteil eines nicht realisierten Straßenausbaus vor dem zu veranlagenden Grundstück auf 40 % des gesamten Ausgleichsbetrages.

Für die Grundstücke im Sanierungsgebiet „Altstadt“ Elsterwerda, die nicht von einem neuen Straßenausbau betroffen sind, wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung damit zu

$$10 \% \times 0,6 = 6,0 \%$$

des Anfangswertes angehalten.

Grundstücke, die durch einen Teilausbau der Straße (z.B. nur Gehweg oder nur Straßenbelag) betroffen sind, werden ebenfalls mit einer reduzierten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung berücksichtigt. In diesen Fällen werden dem Gehweg bzw. der Fahrbahn jeweils 50 % des Anteils am Straßenausbau zugeordnet, so dass für die Grundstücke eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von

$$10 \% \times (0,4 \times 0,5 + 0,6) = 8 \%$$

berücksichtigt wird.

Entsprechend der konkreten Betroffenheit durch das Sanierungsverfahren erfolgt eine Zonengliederung in Anlage 2. Insgesamt ergeben sich weitere Unterteilungen der Anfangswertzonen. Die für die einzelnen Zonen maßgebenden Anfangs- und Endwerte werden nachfolgend abgeleitet.

Zone 1.1

Die Grundstücke sind durchschnittlich betroffen. Alle Grundstücke haben einen erneuerten Straßenausbau erhalten. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,1 = \mathbf{3,80 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 1.2

Die Grundstücke sind nur durch einen neuen Gehwegausbau betroffen. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,08 = 3,04 \text{ €/m}^2 \\ \mathbf{rd. 3,00 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 1.3

In der Zone erfolgte weder ein Straßen- noch Gehwegausbau. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$38,00 \text{ €/m}^2 \times 0,06 = 2,28 \text{ €/m}^2 \\ \mathbf{rd. 2,30 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 2.1

Die Grundstücke sind durchschnittlich betroffen. Alle Straßen in der Zone 2.1 sind neu ausgebaut worden. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$30,00 \text{ €/m}^2 \times 0,1 = \mathbf{3,00 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 2.2

Der Straßenausbau in der Zone 2.2 wurde bereits im Rahmen des KAG bei den Eigentümern veranlagt. Mithin ergibt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nur noch aus der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen zu

$$30,00 \text{ €/m}^2 \times 0,06 = \mathbf{1,80 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 3

Die Grundstücke sind entweder nicht durch einen neuen Straßenausbau betroffen oder der Straßenausbau wurde bereits im Rahmen des KAG bei den Eigentümern veranlagt. Mithin ergibt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nur noch aus der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen zu

$$29,00 \text{ €/m}^2 \times 0,06 = 1,74 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd. } \mathbf{1,70 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 4.1

Die Grundstücke der Zone 4.1 sind durch das Sanierungsverfahren durchschnittlich betroffen. Die Straßen wurden vor diesen Grundstücken neu ausgebaut. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$34,00 \text{ €/m}^2 \times 0,1 = \mathbf{3,40 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 4.2

Die Grundstücke sind nicht durch einen neuen Straßenausbau betroffen. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird mit

$$34,00 \text{ €/m}^2 \times 0,06 = 2,04 \text{ €/m}^2 \\ \text{rd. } \mathbf{2,00 \text{ €/m}^2}$$

angehalten.

Zone 5

Die Grundstücke der Zone 5 sind durchschnittlich betroffen. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$29,00 \text{ €/m}^2 \times 0,1 = \mathbf{2,90 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 6.1

Die Grundstücke sind durchschnittlich betroffen und haben einen vollständig neuen Straßenbau erhalten. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird mit

$$32,00 \text{ €/m}^2 \times 0,1 = \mathbf{3,20 \text{ €/m}^2}$$

berücksichtigt.

Zone 6.2

In der Zone 6.2 wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens nur die Fahrbahn nicht neu ausgebaut. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$32,00 \text{ €/m}^2 \times 0,08 = 2,56 \text{ €/m}^2$$

rd. 2,60 €/m².

Zone 6.3

Die Grundstücke der Zone 6.3 sind nur durch die Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen betroffen. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$32,00 \text{ €/m}^2 \times 0,06 = 1,92 \text{ €/m}^2$$

rd. 1,90 €/m².

Zone 7

Der Straßenausbau in der Zone 7 wurde bereits im Rahmen des KAG bei den Eigentümern veranlagt. Mithin ergibt sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nur noch aus der Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen zu

$$15,00 \text{ €/m}^2 \times 0,06 = \mathbf{0,90 \text{ €/m}^2}.$$

Zone 8

In der Zone 8 sind alle baulich genutzten Grundstücke der Kommune mit Gemeinbedarfsfunktion erfasst. Für diese Grundstücke stellt sich **keine** sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ein.

Zonen 9 und 10

Aufgrund der Tatsache, dass im Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes „Scharnierbereich Bahnflächen“ keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, lässt sich für die beiden Zonen auch **keine** sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ableiten.

Auf der Grundlage der vorangestellten Ermittlungen lassen sich die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen wie folgt zusammenfassen:

Zone	Anfangswert in €/m ²	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in €/m ²	Endwert in €/m ²
1.1	38,00	3,80	41,80
1.2	38,00	3,00	41,00
1.3	38,00	2,30	40,30
2.1	30,00	3,00	33,00
2.2	30,00	1,80	31,80
3	29,00	1,70	30,70
4.1	34,00	3,40	37,40
4.2	34,00	2,00	36,00
5.	29,00	2,90	31,90
6.1	32,00	3,20	35,20
6.2	32,00	2,60	34,60
6.3	32,00	1,90	33,90
7	15,00	0,90	15,90
8	19,00	-	19,00
9	5,00	-	5,00
10	14,00	-	14,00

Bei einzelnen Grundstücken können sich Abweichungen zu den zonalen Ansätzen ergeben. Die grundstücksbezogene Ausgleichsbetragsermittlung erfolgt im nächsten Abschnitt des Gutachtens.

5.4 Grundstücksbezogene Ermittlung der Ausgleichsbeträge

5.4.1 Vorbemerkungen

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung. Die rechtliche Neuordnung ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung und deren Konkretisierung durch entsprechende Planungsinstrumente (z.B. Rahmenplan, Bebauungspläne etc.). Die tatsächliche Neuordnung resultiert aus den durchgeführten Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die zu bewertenden Grundstücke im Sanierungsgebiet haben in der Regel keine Veränderungen ihrer Größe und ihres Zuschnittes erfahren. Somit wirken sich die konkreten Grundstückseigenschaften auf den jeweiligen Anfangs- und Endwert gleichermaßen aus. Eine grundstücksbezogene Anpassung der zonalen Anfangs- und Endwerte kann deshalb an dieser Stelle entfallen. Notwendig ist lediglich die Anpassung des zonalen Ausgleichsbetrages.

Für die grundstücksbezogene Ermittlung der Ausgleichsbeträge ergibt sich im Regelfall folgender Anpassungsbedarf bei Abweichungen vom typischen Zonengrundstück hinsichtlich der

- Grundstücksgröße und Zuschnitt
- Betroffenheit durch eine Ecklage
- Abweichung von der typischen Grundstücksbebauung
- Beschränkungen der typischen Grundstücksnutzung durch
 - Denkmalschutzauflagen
 - Dienstbarkeiten und sonstige Grundstücksbelastungen
 - Betroffenheit durch Erbbaurecht
 - Gemeinbedarfsnutzungen.

- Anpassung der Grundstücksgröße (anrechenbare Grundstücksgröße)

Generell ist davon auszugehen, dass sich eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nur für den Grundstücksanteil am Grundstücksmarkt einstellt, der als Baulandanteil im gewöhnlichen Geschäftsverkehr angesehen wird. Der Wert für z.B. wirtschaftlich nicht nutzbares Hinterland bleibt dagegen von der Sanierungsmaßnahme unbeeinflusst. Das bedeutet, dass Grundstücke mit sehr großen Tiefen oder sehr ungünstigen Zuschnitten fiktiv in einen Baulandanteil und einen Nichtbaulandanteil gegliedert werden müssen.

Diese Gliederung ist entweder abhängig von konkreten planungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Bebauungsplan oder Innenbereichssatzung) oder aber wird bei fehlenden Festlegungen durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr geprägt.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Elsterwerda soll dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung tragend, analog zu der Veranlagung der Grundstücke im Rahmen der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge, grundsätzlich die gesamte Grundstücksfläche zur Ausgleichsbetragserhebung herangezogen werden. Auf eine Anpassung der veranlagerungsfähigen Grundstücksanteile wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

- Anpassung für Eckgrundstücke

Eckgrundstücke können durch Erschließungsmaßnahmen unterschiedlich betroffen sein. So kann im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eine Straße ausgebaut worden sein und eine Straße bleibt unverändert. Der Eigentümer eines solchen Grundstückes muss somit nach Aufhebung der Sanierungssatzung damit rechnen, dass die bisher nicht ausgebaute Straße bei einem späteren Ausbau über Straßenausbaubeiträge refinanziert wird. Er hat somit eine doppelte Belastung zu erwarten. In solchen Fällen muss der Anteil der aus den Erschließungsmaßnahmen resultierenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung anteilig berücksichtigt werden.

- Anpassung für abweichende, untypische Bebauung

- Behinderung einer zulässigen höherwertigen Nutzung

Die zonalen Anfangs- und Endwerte und somit auch der zonale Ausgleichsbetrag stellen auf fiktiv unbebaute Grundstücke ab. In den Werten ist somit die planungsrechtlich zulässige Grundstücksbebaubarkeit bzw. die ortsübliche Bebaubarkeit berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung hat nur dann Auswirkungen auf den Ausgleichsbetrag, wenn durch diese Bebauung die planungsrechtlich zulässige bzw. ortsübliche Grundstücksausnutzung verhindert wird. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn eine Einfamilienhausbebauung eine höherwertige mehrgeschossige Bebauung für z.B. Ferienwohnungen, Hotel etc. verhindern würde. In diesem Fall müsste der Ausgleichsbetrag, der auf die höherwertige planungsrechtlich zulässige Grundstücksnutzung abstellt, über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienwohnhauses abgezinst werden. Die Anpassung des Ausgleichsbetrages erfolgt nach der mathematischen Beziehung:

$$b_0 = b_n / q^n$$

Es bedeuten:

b_0	Barwert des Ausgleichsbetrages
b_n	Ausgleichsbetrag
q	Zinsfaktor $q = 1 + p/100$
n	Anzahl der Jahre (Restnutzungsdauer)
p	Zinsfuß

Bei einem Liegenschaftszins von z.B. 5,0 % und 30 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer würde sich der Ausgleichsbetrag auf

$$b_o = b_n \times 1 / 1,05^{30} \times 100 \% = 23,14 \%$$

reduzieren.

Zu prüfen wäre nun, ob dieser theoretische, reduzierte Ausgleichsbetrag der höherwertigen zulässigen Nutzung den entsprechenden Ausgleichsbetrag für die tatsächliche Grundstücksnutzung (hier z.B. Einfamilienhausnutzung) übersteigt oder unterschreitet. Der zu zahlende Ausgleichsbetrag muss mindestens der Höhe des Ausgleichsbetrages für die tatsächliche Grundstücksnutzung entsprechen bzw. dem abgezinsten Ausgleichsbetrag für die planungsrechtlich zulässige Nutzung, sofern dieser höher ausfällt.

- unter Bestandsschutz stehende Bebauungen

Tritt der Fall ein, dass die bestehende Grundstücksbebauung auf der Grundlage des aktuellen Planungsrechtes nicht mehr genehmigungsfähig wäre und somit nur noch Bestandsschutz genießt, erhöht sich der Ausgleichsbetrag anteilig unter Berücksichtigung der erwarteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Bausubstanz.

- Anpassung für Grundstücksbelastungen

Grundstücksbelastungen können in Form von Grunddienstbarkeiten, persönlich beschränkten Dienstbarkeiten und Baulasten vorliegen. Entsprechende Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbücher bzw. im Baulastenverzeichnis geben Auskunft über die Art der Betroffenheit. In der Regel haben entsprechende Belastungen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstückes. Die Auswirkungen können im Einzelfall die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes einschränken oder auch verhindern. Z.B. können einzuhaltende Abstandsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte etc. den Baulandanteil des Grundstückes reduzieren.

Im konkreten Fall lagen die Grundbuchblätter nicht vor, so dass die Bewertung der Grundstücke als fiktiv lastenfrei erfolgt und gegebenenfalls entsprechende Anpassungen erforderlich sein können.

- Anpassungen für Denkmalschutzauflagen

Denkmalschutzauflagen bleiben in der Regel aus der Erfahrung des Unterzeichners ohne Einfluss auf den Ausgleichsbetrag, da in den gewachsenen Ortslagen die denkmalgeschützten Gebäude der typischen, ortsüblichen Bebauung entsprechen und die Grundstücksausnutzung somit nicht beeinträchtigt ist. Denkmalschutzauflagen können nur dann Auswirkungen auf den Ausgleichsbetrag haben, wenn eine planungsrechtlich zulässige bzw. ortstypische Bebauung durch das Denkmal verhindert wird. Bei Baudenkmalen ist dies in der Regel selten der Fall.

Nachfolgendes Gerichtsurteil führt hierzu ergänzend aus:

Beschluss OVG Niedersachsen vom 10.03.2003 - 1LA 38/03 BauR 08/2003
„...Der Umstand, dass auf einem Grundstück ein Baudenkmal steht, rechtfertigt nicht stets und ohne Rücksicht auf die Besonderheiten des Einzelfalls anzunehmen, dass der für die Berechnung des Sanierungsausgleichsbetrages maßgebliche Grundstücks(-boden) Endwert geringer ausfallen muss. Ausschlaggebend ist vielmehr, ob die Denkmaleigenschaft den Grundstückseigentümer daran hindert, die sanierungsbedingte Erhöhung der Ausnutzbarkeit seines Grundstückes zu verwirklichen...“

Ein Baumdenkmal (Eiche im Vorgarten) kann dagegen den Baulandanteil eines Grundstückes deutlich beschränken. Der Ausgleichsbetrag ist in diesem Fall auf den verbleibenden Baulandanteil zu beziehen.

- sonstiger Anpassungsbedarf

Erbbaurechte und anteilige Gemeinbedarfsnutzungen sind bei den Bewertungsobjekten nicht zu berücksichtigen, so dass auf weitere Ausführungen an dieser Stelle verzichtet werden kann.

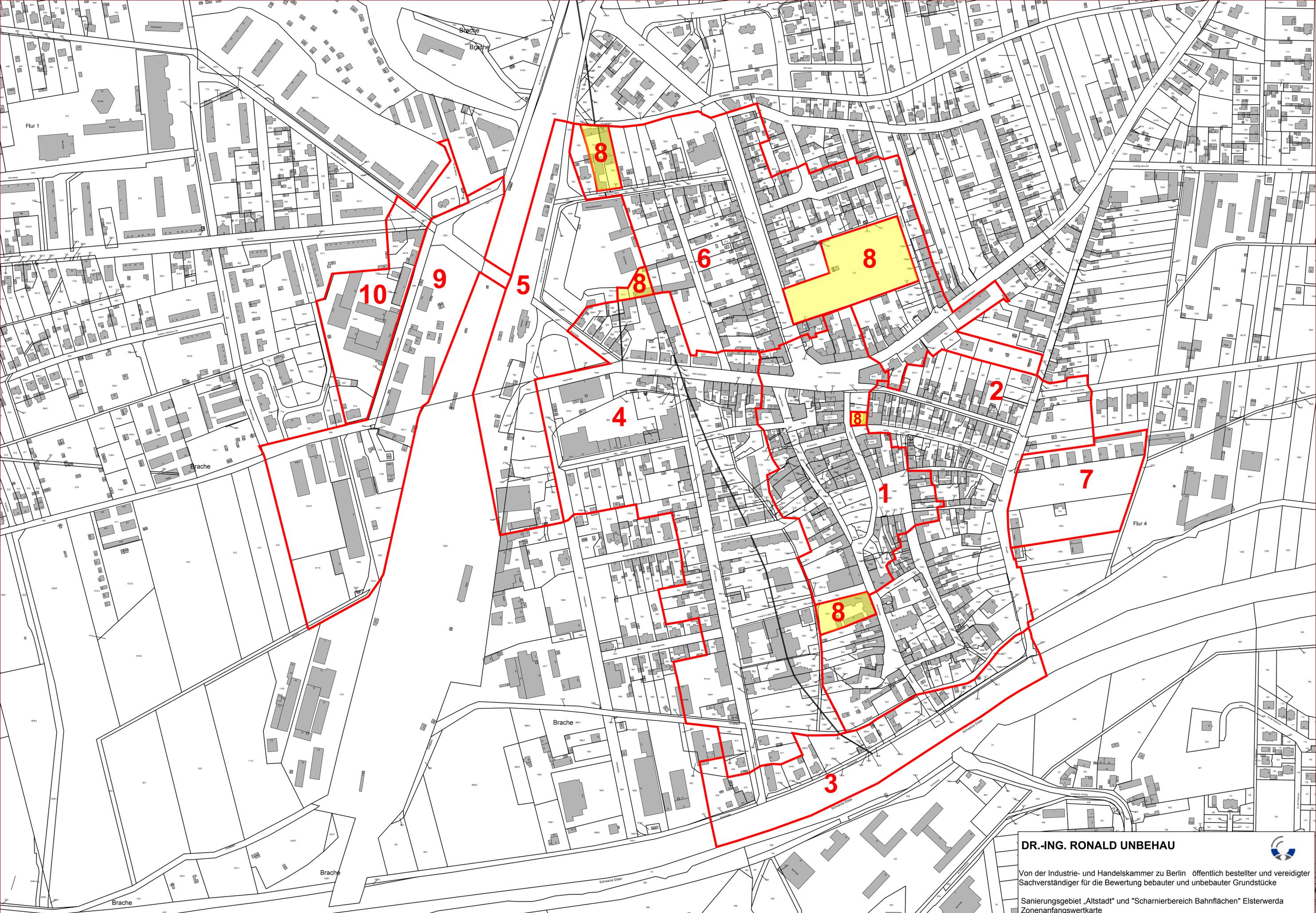
5.5 Ergebnisse der Einzelbewertungen

Die grundstücksbezogenen Einzelbewertungen sind in der Anlage 3 ausgewiesen. Vorangestellt wird eine tabellarische Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse.

Die Wertermittlung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Das Gutachten dient nur dem genannten Zweck und ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine andere Verwendung ist nicht zulässig. Das Gutachten ist urheberrechtliches Eigentum des Verfassers. Eine Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12559 Berlin, im März 2020

Dr.-Ing. Unbehau

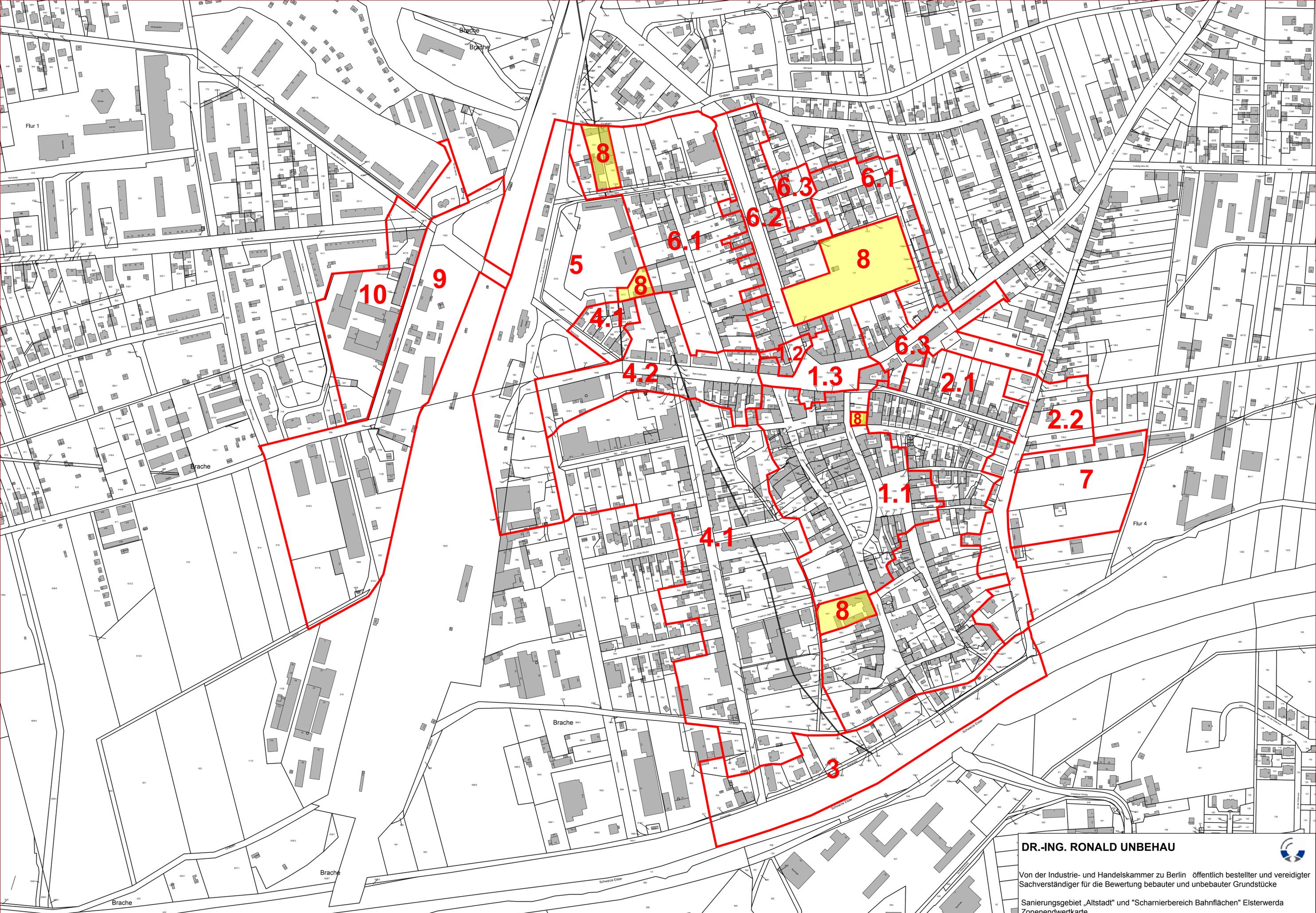


DR.-ING. RONALD UNBEHAU



Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sanierungsgebiet „Altstadt“ und „Scharnierbereich Bahnhöfen“ Elsterwerda
Zonenanfangswertkarte
Stand: 01.12.2019



DR.-ING. RONALD UNBEHAU



Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sanierungsgebiet „Altstadt“ und „Scharnierbereich Bahnflächen“ Elsterwerda
Zonenendwertkarte
Stand: 01.12.2019