

**Rundschreibendatenbank des Landes Berlin:
www.berlin.de/rundschreiben**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

**Ausführungsvorschriften zur Ermittlung
der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung
und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen
nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs
(AV Ausgleichsbeträge)**

Vom 15. Januar 2015

StadtUm IV C 2/III A 4

Telefon: 90139-4925/5197 oder 90139-3000
intern 9139-4925/5197

Auf der Grundlage des § 6 Absatz 2 Buchstabe a und c des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Gesetz vom 16. Mai 2014 (GVBl. S. 122) geändert worden ist, und des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, werden Ausführungsvorschriften zur Ermittlung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlassen.

A – Anwendungsbereich, Stichtag und Ausgleichsbetragspflichtige

1 – Anwendungsbereich

Diese Ausführungsvorschriften regeln die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 152 bis 155 BauGB in den Sanierungsgebieten.

1.1 – Ausgleichsbeträge dienen der Finanzierung der Ausgaben zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung als Gesamtmaßnahme. Die Ausgleichsbeträge sollten daher möglichst vor Aufhebung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete nach § 162 BauGB vertraglich vereinbart oder, insbesondere in den Fällen des § 163 BauGB, durch Verwaltungsakt festgesetzt werden.

- a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sollten wegen ihrer Finanzierungsfunktion bereits im Verlauf der Sanierungsmaßnahme durch entsprechend vorgezogene Ausgleichsbeträge in Form von einvernehmlichen Ablösungen abgeschöpft werden (Ablösevereinbarung nach § 154 Absatz 3 BauGB).
- b) Im Verlauf der Sanierungsmaßnahme können Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag erhoben werden (§ 154 Absatz 6 BauGB).
- c) Im Verlauf der Sanierungsmaßnahme soll der Ausgleichsbetrag auf Antrag des Ausgleichspflichtigen nach Vorliegen der Voraussetzungen (§ 154 Absatz 3 Satz 3 BauGB) vorzeitig festgesetzt werden.
- d) Ausgleichsbeträge sind bereits vor Abschluss der Gesamtmaßnahme nach einer Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke nach § 163 BauGB geltend zu machen (§ 154 Absatz 3 BauGB).
- e) Im Falle einer Neuordnung der Grundstücke im Wege einer Sanierungsumlegung nach Maßgabe des § 153 Absatz 5 BauGB werden die sanierungsbedingten Werterhöhungen mit der Umlegungsleistung nach § 64 BauGB abgegolten.

Die Ausgleichsbeträge sind als zweckgebundene Einnahmen an das zuständige Bezirksamt zu Gunsten Kapitel 42 00, Titel 341 92 abzuführen.

Die vor Abschluss der Sanierung nach § 162 BauGB vereinnahmten Ausgleichsbeträge verbleiben als Einnahme im Bezirkshaushalt und sind während der Dauer der Sanierung zum Zwecke der Finanzierung der Ausgaben der jeweiligen Gesamtmaßnahme einzusetzen. Nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 162 BauGB entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IV C – ob die Einnahmen noch zur Finanzierung dieser Gesamtmaßnahme einsetzbar oder gemäß der mit dem Bund geschlossenen Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung auf eine andere Maßnahme umzuschichten sind.

1.2 – Ausgleichsbeträge sind auch für den Fall zu erheben, wenn eine unter Anwendung der besonderen abgabenrechtlichen Vorschriften der § 152 ff. BauGB laufende Sanierungsmaßnahme auf ein vereinfachtes Sanierungsverfahren umgestellt wird.

2 – Stichtag für die Festsetzung des Ausgleichsbetrages und damit auch für die Wertermittlung ist der Zeitpunkt

- a) des Datums des Antrages auf eine Ablösevereinbarung (nach § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB),
- b) der vorzeitigen Festsetzung des Ausgleichsbetrages – Datum des Antrages (§ 154 Absatz 3 Satz 3 BauGB),
- c) der Abschlusserklärung nach § 163 BauGB – das Datum des Bescheids des Bezirksamtes nach § 163 BauGB,
- d) des Inkrafttretens der Rechtsverordnung, mit der das Sanierungsgebiet ganz oder teilweise aufgehoben wird (§ 162 BauGB),
- e) des Inkrafttretens der Änderungsverordnung, mit der eine laufende Sanierungsmaßnahme auf ein vereinfachtes Sanierungsverfahren umgestellt wird (§ 162 BauGB in Verbindung mit § 142 Absatz 4 BauGB).

3 – Ausgleichsbetragspflicht

3.1 – Eigentümer

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks (§ 154 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB) zum unter Nummer 2 genannten Zeitpunkt.

Bei einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ist der Grundstückseigentümer ausgleichsbetragspflichtig. Maßgebend sind die Eintragungen im Grundbuch.

Grundstücke im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin unterliegen der Ausgleichsbetragspflicht.

3.2 – Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin

Für Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin werden keine Ausgleichsbeträge nach diesen Ausführungsvorschriften erhoben. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin sind Gegenstand des Wertausgleichs nach den Nummern 16.1, Satz 2, und 16.2 der Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV Stadterneuerung) vom 20. Mai 2014.

3.3 – Juristische Personen des öffentlichen Rechts

Ausgleichsbetragspflichtig sind auch juristische Personen des öffentlichen Rechts.

3.4 – Treuhänderischer Sanierungsträger

Bei den Sanierungsvertragsgrundstücken, die nach § 159 Absatz 3 BauGB vom Sanierungsträger veräußert werden, ist der Ausgleichsbetrag in dem dem Treuhandvermögen zufließenden Veräußerungserlös enthalten.

Für Grundstücke, die sich zum Abschluss der Sanierung im Treuhandvermögen befinden, privatwirtschaftlich nutzbar sind und auf Berlin übertragen werden, ist der Ausgleichsbetrag als Wertausgleich im Rahmen der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme anzusetzen (siehe Nummer 16.2 AV Stadterneuerung 2014).

3.5 – Ausgleichsbetragspflichtiger bei öffentlicher Nutzung

Ausgleichsbetragspflichtig ist auch der Eigentümer von Grundstücken mit öffentlicher Nutzung (zum Beispiel Gemeinbedarfsflächen, Verkehrs- und Grünflächen). Besteht jedoch eine dauerhafte öffentliche Zweckbindung der Flächen, so sind diese Grundstücke dem allgemeinen Grundstücksverkehr entzogen und damit von der sanierungsbedingten Werterhöhung ausgeschlossen.

4 – Planungsrechtliche Zustandsbewertung (§ 154 Absatz 2 BauGB)

4.1 – Feststellungen zur planungsrechtlich zulässigen Nutzung sind jeweils getrennt für die Situationen ohne Aussicht auf die Sanierung sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung verbindlich zu treffen. Dabei gilt:

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen, wie § 172 BauGB.

Im Geltungsbereich des Baunutzungsplans von Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) bestimmt sich das Maß der zulässigen Nutzung im Sinne des § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nach der Nutzung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird. Das bestimmt sich im Land Berlin nach der üblichen Genehmigungspraxis gemäß § 31 Absatz 2 Nummer 2 BauGB.

4.2 – Bei einer Herabzonung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ist zur Bemessung des Ausgleichsbetrages die planungsrechtlich zulässige Nutzung nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung zugrunde zu legen.

5 – Besondere Bestimmungen zur Sicherung der sozialen Ziele der Sanierung und Vermeidung unbilliger Härten für durch Berlin geförderte bebaute Grundstücke, die öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen

5.1 – Öffentlich geförderter sozialer Mietwohnungsbau, für den der Ausgleichsbetrag bisher nicht Teil der Kostenmiete ist.

5.1.1 – Für Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ausschließlich mit öffentlichen Mitteln nach § 6 Absatz 1 oder § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes öffentlich geförderter sozialer Mietwohnungsbau errichtet wurde, sind Ausgleichsbeträge nicht zu ermitteln, sofern die geförderten Objekte bei Abschluss der Sanierung noch mindestens 20 Jahre dem Kostenmietpreisrecht unterliegen.

Dieses gilt grundsätzlich für Grundstücke, auf denen Wohnungen ab 1972 mit Aufwendungsdarlehen und in der Regel für Grundstücke, die 1969 bis 1971 mit Annuitätshilfen gefördert wurden.

Auf die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist in diesen Fällen auch für mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke zu verzichten, soweit die Zahlung des Ausgleichsbetrages den Erbbaurechtsgeber vertraglich zu einer entsprechenden Erhöhung des Erbbauzinses berechtigt.

Für nicht in die Wohnungsbauförderung einbezogene Grundstücksanteile ist der Ausgleichsbetrag zu ermitteln und festzusetzen.

5.1.2 – Endet die Eigenschaft für die Wohnungen als „öffentlich gefördert“ nach §§ 15 und 16 WoBindG vor Ablauf von 20 Jahren nach dem Qualitätsstichtag, ist der Ausgleichsbetrag festzusetzen. Da eine Stundung nach den Grundsätzen des Kostenmietpreisrechts nur den Leistungstermin hinausschiebt, nicht aber die Umlegung auf die Miete, ist die Fälligkeit des Ausgleichsbetrages auf den Zeitpunkt des Entfallens der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ festzulegen.

5.2 – Soweit der Ausgleichsbetrag im öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau bereits als Teil der Gesamtkosten Gegenstand der von der Förderstelle anerkannten Kostenmiete ist, ist der Ausgleichsbetrag in dieser Höhe festzusetzen und zu erheben. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die der Eigentümer von Berlin oder von einem von Berlin beauftragten Sanierungsträger zum Neuordnungswert erworben hat.

5.3 – Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Altbau

Befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück Gebäude, für deren umfassende Modernisierung und Instandsetzung Mittel aus dem Haushalt des Landes Berlin eingesetzt wurden und bestehen aus dieser Förderung noch Mietenbindungen, die einschränkend zu den allgemeinen mietrechtlichen Regelungen verbindliche Mietobergrenzen festsetzen (Förderungsmietenbindungen), so ist für die geförderten Flächen der Ausgleichsbetrag festzusetzen und auf Antrag des Eigentümers die Fälligkeit zins- und tilgungsfrei auszusetzen sowie durch den Eigentümer grundbuchlich zu sichern. Befinden sich auf einem Grundstück geförderte und ungeforderte Flächen, gilt dies nur anteilig für die den geförderten Gebäuden zuzurechnenden Grundstücksanteile.

5.4 – Für Miet- und Genossenschaftswohnungen, die durch vertragliche Vereinbarung (§ 88d II. WoBauG) ab 1992 (RL vereinbarte Förderung) oder auf der Grundlage der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 (WFB 2014) gefördert wurden, ist Nummer 5.3 analog anzuwenden.

5.5 – Der Ausgleichsbetrag ist in den Fällen der Nummern 5.1.2, 5.3 und 5.4 bei einer Veräußerung des Grundstückes sofort fällig.

5.6 – Auskunft über die Dauer der Förderbindung erteilt die Förderstelle.

B – Wertermittlung

6 – Wertermittlungen nach § 154 BauGB

6.1 – Begriffsbestimmungen

6.1.1 – Anfangs- und Endwerte sind nach Maßgabe des § 16 Absatz 5 ImmoWertV jeweils auf denselben Zeitpunkt bezogen (Wertermittlungsstichtag) zu ermitteln. Der Qualitätsstichtag für den Anfangswert liegt vor dem Tag, der sich aus der ersten Bekanntmachung der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit ergibt. Er kann deutlich vor der Verkündung der Sanierungsrechtsverordnung liegen, spätestens jedoch am Tag vor der ortsüblichen Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Der Qualitätsstichtag für den Endwert fällt mit dem Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung (§ 162 BauGB) zusammen (Abschluss der Sanierung).

6.1.2 – Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Absatz 2 BauGB). Der Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück nach Abschluss der Sanierung durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für das Grundstück ergibt (§ 154 Absatz 2 BauGB). Da nur die sanierungsbedingte Erhöhung des Boden-

wertes ausgleichsbetragspflichtig ist, sind Anfangs- und Endwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (§ 16 Absatz 1 ImmoWertV).

6.1.3 – Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin beratenen Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) mit der Bezeichnung „SU“ oder „SB“ berücksichtigen die Grundansätze der Nummer 6.1.2. Sie haben jedoch nur gebietstypischen und somit durchschnittlichen Charakter und einen in der Regel vom Wertermittlungsstichtag nach Nummer 6.1.1 abweichenden Stichtag. Grundstücksbezogene Besonderheiten sowie konjunkturelle Marktveränderungen zum Wertermittlungsstichtag sind in ihnen daher nicht berücksichtigt.

6.1.4 – Die Differenz aus Anfangs- und Endwert ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für unbebaute und im Zuge der Sanierung bebaute Grundstücke. Für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit gemäß § 16 Absatz 1 und 4 ImmoWertV in Verbindung mit § 6 Absatz 5 ImmoWertV zu berücksichtigen. Als bestehen bleibende Bebauung im Sinne dieser AV gilt eine Bebauung, die ohne Aussicht auf die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet genehmigt wurde. Das Datum der Ingebrauchnahme (Bezugsfertigkeit, Fertigstellung) muss vor dem Qualitätsstichtag des Anfangswertes liegen.

6.1.5 – Der Neuordnungsbodenwert entspricht regelmäßig dann dem Endwert, wenn zum Wertermittlungsstichtag die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist. Vor Abschluss des förmlichen Sanierungsverfahrens, dem vorzeitigen Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke, insbesondere Fälle nach § 163 BauGB, entspricht der Neuordnungsbodenwert dem Bodenwert, der sich durch die bis zum Wertermittlungsstichtag durchgeführte rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes (Maßnahmebodenwert) und durch die aufgrund der bis zum Abschluss der Sanierung noch in Aussicht stehenden Maßnahmen zu berücksichtigende Bodenwerterhöhung ergibt.

6.2 – Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

6.2.1 – Anfangs- und Endwert sind gemäß den Grundsätzen der Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren mit dem Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln (§ 16 Absatz 1 und 4 ImmoWertV). Fehlen geeignete Vergleichspreise, können Anfangs- und Endwerte auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

6.2.2 – Liegen für die Anfangs- und Endwertermittlung Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte für nur eine der jeweils maßgeblichen Zustandsqualitäten vor, ist aus diesen der jeweils andere Wert im Sinne § 15 ImmoWertV mit Hilfe der Zielbaumethode (Multifaktorenanalyse) nach Nummer 6.3 zu ermitteln. Besteht für Wertermittlungsobjekte kein Markt, sind geeignete marktkonforme Modelle heranzuziehen (§ 1 Absatz 2 ImmoWertV).

6.2.3 – Die Ermittlung des Anfangswertes für das unbebaute Grundstück ist auf die zulässige Nutzung und die tatsächlichen Eigenschaften sowie die Beschaffenheit des Grundstücks ohne Aussicht auf ein förmliches Sanierungsverfahren abzustellen. Bei der Ermittlung des Endwertes für das unbebaute Grundstück sind die zulässige Nutzung und die tatsächlichen Eigenschaften sowie die Beschaffenheit des Grundstücks nach Abschluss der Sanierung zugrunde zu legen. Die erforderlichen Angaben sind, wie unter Nummer 4 und Nummer 8 beschrieben, beizubringen.

6.2.4 – Bodenwertänderungen aufgrund nicht sanierungsbedingter Maßnahmen sind unter Berücksichtigung allgemeiner Marktgepflogenheiten bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch die Wahl geeigneter Bewertungsansätze zu eliminieren.

6.2.5 – Zulässigerweise nach § 155 Absatz 1 Nummer 2, 1. Halbsatz BauGB durch den Eigentümer bewirkte Bodenwerterhöhungen sind nach den Grundsätzen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Auf die aufgewandten Kosten kommt es, anders als bei § 155 Absatz 1 Nummer 2, 2. Halbsatz beziehungsweise § 155 Absatz 6 BauGB (siehe Nummer 8, letzter Absatz), nicht an. Als bodenwerterhöhend kommen insbesondere Maßnahmen in Betracht, die die Bebaubarkeit oder die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung verbessern.

Die Aufwendungen müssen zulässigerweise bewirkt, also nach § 144 f. BauGB genehmigt worden sein.

Die auf dem Grundstück durchgeführten Maßnahmen sind in der grundstücksbezogenen Stellungnahme zu erläutern.

6.3 – Zielbaumethode (Multifaktorenanalyse)

6.3.1 – Zur Ableitung von Bodenwerten nach Nummer 6.2.2 mittels der Zielbaumethode sind die Zielbäume

- „W“: Wohnnutzung und wohnnutzungsgeprägte Mischnutzung (Anlagen 3 und 4),
- „M“: Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung (Anlagen 5 und 6),
- „G“: Gewerbenutzung (Anlagen 7 und 8)

anzuwenden. Erläuterungen zur Anwendung der Zielbaumethode sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Maßgeblich für die Zielbaumauswahl ist grundsätzlich die zulässige Art der Nutzung für das zu bewertende Grundstück gemäß Nummer 6.2.3.

6.3.2 – Die Zielbaumethode ist grundsätzlich nur anzuwenden, wenn Anfangs- und Endwert derselben zulässigen Art der Nutzung unterliegen. Sollte sich die zulässige Art der Nutzung zwischen Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag verändert haben, kann die Zielbaumethode auch unter Zugrundelegung einer fiktiven Art der Nutzung bezüglich Anfangs- oder Endwert angewandt werden, wenn sich der verbleibende qualitätsbedingte Bodenwertunterschied in Ergänzung zum Zielbaumergebnis sachgerecht erfassen lässt.

6.3.3 – Jede Zielbaumlösung besteht aus dem Zielbaumschema (dem „Zielbaum“ im engeren Sinne) und einem städtebaulichen Bewertungsrahmen. Der Bewertungsrahmen dient der Erfassung der Gebietszustände vor dem Beginn und nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind in das Zielbaumschema zu übertragen, welches zugleich Berechnungsmethode und Berechnungsgliederung zur Ermittlung des gesuchten Bodenwertes darstellt. Weitere Einzelheiten zu Inhalten und Anwendung sind den Erläuterungen unter Anlage 2 zu entnehmen.

6.3.4 – Bei der Einschätzung der Qualitätswertigkeiten der Lagekriterien nach der Neuordnung ist zwischen öffentlich und privat finanzierten Maßnahmen nicht zu unterscheiden.

Bei der Bewertung der Zielbaumkriterien sind ausschließlich sanierungsbedingte Zustandsveränderungen zu berücksichtigen.

6.3.5 – Die Zielbäume „W“, „M“ und „G“ gelten bezüglich des veränderlichen Lagewertanteils und der Gewichtungen für alle Sanierungsgebiete in Berlin gleichermaßen. Abweichungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen und nach Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt möglich.

6.4 – Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

6.4.1 – Für unbebaute Grundstücke entspricht die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unmittelbar dem Unterschied zwischen Endwert und Anfangswert.

6.4.2 – Für bebaute Grundstücke (siehe Nummer 6.1.4) ist zusätzlich zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das unbebaute Grundstück eine gegebenenfalls vorliegende Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit aus einer bestehen bleibenden Bebauung (§ 16 Absatz 1 und 4 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

6.5 – Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bei bestehen bleibender Bebauung

6.5.1 – Bestehen bleibende Bebauung (Bestandsbebauung) gemäß Nummer 6.1.4 Satz 3 kann die zulässige Nutzbarkeit des Grund und Bodens beeinträchtigen (gemäß § 16 Absatz 1 und 4 in Verbindung mit § 20 ImmoWertV). Die Beeinträchtigung kann sich durch eine Abweichung zwischen der tatsächlichen und der zulässigen baulichen Nutzung nach Beurteilung im Einzelfall ergeben. Die Beeinträchtigung ist nur zu berücksichtigen, wenn sie im Rahmen der Sanierung entstanden ist.

Eventuelle Beeinträchtigungen sind entsprechend den Nummern 6.5.2 ff. zu berücksichtigen, wenn die Nutzung des Grundstücks in der bisherigen Weise aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen geboten ist. Derartige Beeinträchtigungen liegen vor, wenn sie auch bei einem Verkauf nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme entsprechend den allgemeinen Marktgepflogenheiten wertmäßige Berücksichtigung finden.

6.5.2 – Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bei Beeinträchtigung nach Nummer 6.5.1 wird zunächst die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das unbebaute Grundstück nach den Nummern 6.2 und 6.4.1 auf der Grundlage der zulässigen baulichen Nutzung im Zustand der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung nach Abschluss der Sanierung zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

6.5.3 – Ist einer der Bodenwerte nach der Zielbaumethode (Multifaktorenanalyse) zu ermitteln, ist je nach vorliegendem Ausgangsbodenwert die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das unbebaute Grundstück im Wesentlichen wie folgt zu ermitteln:

a) Ausgangswert ist der Anfangswert

Der Endwert ergibt sich aus dem Anfangswert, basierend auf der zulässigen GFZ im Zustand der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung nach Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung, multipliziert mit dem Wertfaktor aus dem Zielbaum für die Anwendung „Endwert aus Anfangswert“

oder

b) Ausgangswert ist der Endwert

Der Anfangswert ergibt sich aus dem Endwert, basierend auf der zulässigen GFZ im Zustand der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung nach Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung, multipliziert mit dem Wertfaktor aus dem Zielbaum für die Anwendung „Anfangswert aus Endwert“.

6.5.4 – Bodenwertänderungen aufgrund der Abweichung der zulässigen GFZ gegenüber der tatsächlichen GFZ im Anfangszustand und im Zustand der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung nach Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung sind über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten auf Grundlage der unter Nummer 6.5.2 ermittelten Bodenwerterhöhung wie folgt zu berücksichtigen:

- a) Überschreitet die tatsächliche GFZ die zulässige GFZ im Zustand der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung nach Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung, ist bei der Endwertermittlung unverändert die zulässige GFZ anzuhalten.
- b) Unterschreitet die tatsächliche GFZ die zulässige GFZ im Zustand der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung nach Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung, ist der

sich hieraus ergebende Bodenwertunterschied über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der bestehen bleibenden Bebauung als unrentierlich anzusehen und zu diskontieren. Für die erforderliche Abzinsung ist ein pauschaler Zinssatz von 5 % anzusetzen.

- c) Bei sanierungsbedingter Erhöhung der zulässigen GFZ ist der sich hieraus ergebende Bodenwertunterschied im Anfangswert zu ermitteln.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück ergibt sich aus der Bodenwerterhöhung gemäß Nummer 6.5.2 zuzüglich der unter a) bis c) genannten Korrekturbeträge.

6.5.5 – Weitere Wertab- oder -zuschläge gemäß § 16 Absatz 4 ImmoWertV sind nach den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung zu begründen.

6.6 – Ermittlung von Neuordnungsbodenwerten

6.6.1 – Zur Ermittlung der Neuordnungsbodenwerte (Nummer 6.1.5) ist der Zustand des Gebietes nach Abschluss der Sanierung zu Grunde zu legen (§ 153 Absatz 4 Satz 1 BauGB).

6.6.2 – Soweit die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes zum Wertermittlungstichtag noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen (analog § 2 Satz 3 ImmoWertV) angemessen zu berücksichtigen.

6.6.3 – Zur Ermittlung der strukturbedingten Bodenwerterhöhung nach Nummer 6.6.2 sind Maßnahmebodenwert und Endwertprognose über Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Anstelle des Vergleichswertverfahrens kann die Zielbaumethode in geeigneter Weise eingesetzt werden. Hierzu ist gegebenenfalls die Beschreibung des Maßnahmezustandes durch die für die Planung zuständige Stelle zusätzlich erforderlich. Die Differenz zwischen Endwertprognose und Maßnahmebodenwert ist über die Wartezeit mit einem pauschalen Zinssatz von 5 % abzuzinsen.

6.6.4 – Der Neuordnungsbodenwert ergibt sich aus Maßnahmebodenwert zuzüglich abgezinster strukturbedingter Bodenwerterhöhung.

C – Verwaltungsverfahren, Zuständigkeiten

7 – Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrages liegt gemäß § 3 Absatz 2 AZG bei den Bezirksverwaltungen des Landes Berlin.

8 – Ermittlung des Ausgleichsbetrages

Die Feststellungen nach den Nummern 4.1 und 4.2 trifft die für die Planung verantwortliche Stelle. Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind jeweils zum Qualitätstichtag für den Anfangswert sowie für den Endwert die zulässige Nutzung und zusätzlich bei bestehen bleibender Bebauung die tatsächliche Nutzung festzustellen.

Für die erforderlichen Wertermittlungen nach Abschnitt B sind von den für die Planung verantwortlichen Stellen die städtebaulich wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede für den zu ermittelnden Anfangs- oder Endwert zu beschreiben. Für den anzuhaltenden Zielbaum hat die für die Planung verantwortliche Stelle der für die Wertermittlung verantwortlichen Stelle die sanierungsbedingten Veränderungen in den Lagekriterien mit einer Einzelbegründung in nachvollziehbarer Form (Erläuterungstext) als Grundlage für die Anlagen 4, 6 und 8 zu liefern.

Grundlage für Ablösevereinbarungen und für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen sind die durch die für die Wertermittlung zuständigen Stellen ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 Absatz 1 Nummer 2, 2. Halbsatz BauGB anzurechnen beziehungsweise nach § 155 Absatz 6 BauGB zu erstatten sind nur die dem Eigentümer entstandenen Kosten, die Berlin aufgrund eines Vertrages gemäß § 146 Absatz 3 BauGB oder § 146 Absatz 3 in Verbindung mit § 148 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BauGB mit dem Eigentümer anerkannt hat.

9 – Ablösung und Festsetzen des Ausgleichsbetrages

9.1 – Die Bezirksverwaltungen setzen nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) die Ausgleichsbeträge nach Maßgabe der §§ 154 und 155 BauGB und dieser Ausführungsvorschriften fest.

Bei Ablösevereinbarungen werden die Ablösebeträge von den Bezirksverwaltungen ebenfalls nach Maßgabe der §§ 154 und 155 BauGB und dieser Ausführungsvorschriften ermittelt. Der so ermittelte Betrag stellt die Grundlage für die Ablösevereinbarung dar.

Die Ablösevereinbarung wird in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Eigentümer geschlossen.

9.2 – Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen nach § 154 Absatz 4 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Absatz 1 BauGB anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Frist zur Stellungnahme gemäß § 154 Absatz 4 Satz 2 BauGB soll einen Monat nicht unterschreiten.

9.3 – Nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Sanierung nach den §§ 162 oder 163 BauGB abgeschlossen wurde, beginnt die Frist für die Festsetzungsverjährung. Sie beträgt drei Jahre (§ 155 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 21 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge – GebG). Hinsichtlich der Zahlungsverjährung sind die §§ 228 bis 232 der Abgabenordnung (AO) aufgrund fehlender Bestimmungen im GebG Berlin nicht anwendbar.

9.4 – Der Ausgleichsbetrag wird gemäß § 154 Absatz 4 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

Wird der Ausgleichsbetrag nicht entrichtet, hat das Bezirksamt nach § 22 GebG ein Verwaltungszwangsverfahren einzuleiten, wenn die Vollziehung nicht ausgesetzt oder die aufschiebende Wirkung nicht angeordnet wurde.

9.5 – Ausgleichsbeträge stellen beitragsähnliche Leistungen dar. Widerspruch und Klage haben nach § 80 Absatz 2 Nummer 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und § 212a Absatz 2 BauGB keine aufschiebende Wirkung.

9.6 – Hat ein Ausgleichsbetragspflichtiger einen Erstattungsanspruch gegenüber dem Land Berlin, so ergibt sich aus § 155 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit dem Gesetz über Gebühren und Beiträge (GebG), das statisch auf die Reichsabgabenordnung (RAO) in der 1957 geltenden Fassung verweist, kein Anspruch auf Verzinsung des zu viel bezahlten Ausgleichsbetrages, da dort die anzuwendende Fassung der RAO eine Verzinsung von Erstattungsansprüchen nicht regelt und damit abschließt.

10 – Absehen von der Festsetzung und Erlass des Ausgleichsbetrages, ergänzende Anwendbarkeit landesrechtlicher Vorschriften, Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen

10.1 – Nach § 155 Absatz 3 BauGB kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages abgesehen werden, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Es ist eine Abwägung der zu erwartenden Einnahmen und der voraussichtlichen Verwaltungskosten vorzunehmen. Hierbei ist insbesondere das verfassungsrechtliche Gleichbehandlungsgebot zu beachten.

Die Entscheidung über das Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages kann bereits getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

10.2 – Gemäß § 154 Absatz 5 BauGB ist der Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen.

10.3 – Gemäß § 155 Absatz 4 BauGB kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrages ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung (Erlas) kann bereits vor Abschluss der Sanierung erfolgen.

10.4 – Im Übrigen sind gemäß § 155 Absatz 5 BauGB die landesrechtlichen Vorschriften des Gesetzes über Gebühren und Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung, die Niederschlagung und den Erlass entsprechend anzuwenden.

11 – Inkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft. Sie treten mit Ablauf des fünften Jahres nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin außer Kraft.

Anlagen

1. Verzeichnis der Abkürzungen und Formeln
2. Erläuterungen zur Anwendung der Zielbaumethode
3. Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“
4. Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“
5. Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung
6. Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung
7. Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung
8. Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung

Verzeichnis der Abkürzungen und Formeln

[Die Darstellungen berücksichtigen ausgewählte Formeln zur Regelanwendung; abweichende Sonderfallbetrachtungen sind abschließend nach sachverständiger Einschätzung zu behandeln]

Quelle	Formel / Abkürzung	Erläuterung
Allgemein	BRW	Bodenrichtwert
	BRW_{SU}	Maßnahmeunbeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Gebietszustandes vor Beginn der Maßnahme (§ 10 Absatz 2 Nr. 3 ImmoWertV, Anfangswert i. S. § 154 Absatz 2 BauGB)
	BRW_{SB}	Maßnahmebeeinflusster Bodenrichtwert unter Berücksichtigung des Gebietszustandes nach Abschluss der Maßnahme (§ 10 Absatz 2 Nr. 3 ImmoWertV, Endwert i. S. § 154 Absatz 2 BauGB)
	BW	Bodenwert
6.1	Begriffsbestimmungen	
6.1.2	BW_A	Anfangswert (ohne Aussicht auf die Sanierung)
	BW_E	Endwert (nach Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung)
6.1.3	Zustand „A“: BRW_A , Zustand „E“: BRW_E § 154 Absatz 2 BauGB	Bodenrichtwertangaben zur Anfangsqualität (sanierungsunbeeinflusst) resp. zur Endwertqualität (sanierungsbeeinflusst)
6.1.4	$dBW_{S1} = BW_E - BW_A$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das unbebaute Grundstück (bezogen auf die jeweils zulässige GFZ im Anfangs- und Endwertzustand)
	$dBW_{S2} \rightarrow dB_{S2}$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung (bezogen auf die jeweils tatsächliche GFZ im Anfangs- und Endwertzustand)
6.1.5	Zustand „E“: BW_E	Endwert des Bodens nach Abschluss der Sanierung gemäß § 162 BauGB
	Zustand „M“: BW_M	Maßnahmebodenwert: Im Fall des vorzeitigen Fortfalls der Rechtswirkung für einzelnen Grundstücke (§163 BauGB) wird er durch die bis zum Wertermittlungsstichtag durchgeführten rechtlichen und tatsächlichen Maßnahmen geprägt.
	w	Wartezeit zwischen dem Zeitpunkt des vorzeitigen Fortfalls von Rechtswirkungen gem. § 163 BauGB und dem Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierung gem. § 162 BauGB
	$dS_N = BW_E - BW_M$	Strukturbedingte Bodenwerterhöhung während der Wartezeit w bis Abschluss der Sanierung (Strukturbedingter Mehrwert)
	Zustand „M _E “: $BW_{NE} = BW_M + dS_N \cdot 1/q^w$	Neuordnungsbodenwert vor Abschluss der Sanierung, aber unter Berücksichtigung der Wartezeit

Quelle	Formel / Abkürzung	Erläuterung
6.2	Ermittlung von Anfangs- und Endwert	
6.2.1	$UK_{typ.BRW}$	GFZ-Umrechnungskoeffizient für den Bezug auf die gebietstypische GFZ der BRW-Zone
	$UK_{zul.E}$	GFZ-Umrechnungskoeffizient für den Bezug auf die zulässige GFZ im Endwertzustand
6.2.2	$BW_E = BW_A * M_A$ $BW_A = BW_E * M_E$	Zielbaumanwendung „Endwert aus Anfangswert“ bzw. umgekehrt (s. Erläuterung Anlage 2)
6.2.3	$BW_A = BRW_{SU} * UK_{zul.A} / UK_{typ.BRW}$ $BW_E = BRW_{SB} * UK_{zul.E} / UK_{typ.BRW}$	<u>Unbebautes Grundstück:</u> Anfangswert , bezogen auf die zulässige GFZ im Anfangszustand, Endwert , bezogen auf die zulässige GFZ im Endwertzustand
	$dBW_S = dBW_{S1} = BW_E - BW_A$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines unbebauten Grundstücks mit Bezug auf die jeweilige zulässige GFZ im Anfangs- und Endwertzustand
6.2.4, 6.2.5		Sonderfälle nach sachverständiger Würdigung des Einzelfalls (z. B. Auswirkung nicht-sanierungsbedingter Maßnahmen und privater Baumaßnahmen)
6.3	Zielbaumethode	Zielbaumanwendung: s. Anlagen 2, 3 und 4; 5 und 6; 7 und 8
6.4	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	
6.4.1 unbebautes Grundstück	$dBW_{S1} = BW_E - BW_A$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das fiktiv unbebaute Grundstück, Anfangs- und Endwert, bezogen auf die jeweils zulässige GFZ im Anfangs- und Endwertzustand
6.4.2 Bebautes Grundstück	bei $GFZ_{zul.A} = GFZ_{zul.E}$ und $GFZ_{tat.A} = GFZ_{tat.E}$ gilt: $dBW_{S2} = dBW_{S1} * UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück, bezogen auf die tatsächliche GFZ im Endwertzustand (Zwischengröße für die Betrachtung der Beeinträchtigungsmöglichkeiten gemäß 6.5)
6.5	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen bei bestehen bleibender Bebauung	
6.5.1)	$GFZ_{tat.E} <> GFZ_{zul.E}$: $dE_2 = BW_{E(GFZ.tat.E)} - BW_{E(GFZ.zul.E)}$ $dA_2 = BW_{A(GFZ.tat.A)} - BW_{A(GFZ.zul.A)}$	Bodenwertunterschiede sowohl im Anfangs- als auch Endwert aufgrund Abweichungen zwischen tatsächlicher und zulässiger GFZ sind als Sonderfallbetrachtungen im Einzelfall über sachverständige Einschätzungen zu berücksichtigen
6.5.2	$dBW_{S1} = BW_E - BW_A'$	Analog 6.2 und 6.4.1, in Verbindung mit der Anwendung der Zielbaumethode nach 6.5.3 zunächst bezogen auf die zulässige GFZ im Endwertzustand

<p>6.5.3 a) Zielbaum- methode</p>	$BW_A' = BRW_{su} * UK_{zul.E} / UK_{typ.BRW}$ $BW_E = BW_A' * M_A$ $dBW_{S1}' = BW_E - BW_A'$	<p><u>Ausgangswert ist Anfangswert</u> (Grundlage: zulässige GFZ zum Endwert)</p> <p>M_A ist der sich aus der Zielbaummethode ergebende Faktor für die Ermittlung des Endwertes aus dem Anfangswert</p> <p>Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, bezogen auf die zulässige GFZ im Endwertzustand</p>
<p>6.5.3 b) Zielbaum- methode</p>	$BW_E = BRW_{SB} * UK_{zul.E} / UK_{typ.BRW}$ $BW_A' = BW_E * M_E$ $dBW_{S1}' = BW_E - BW_A'$	<p><u>Ausgangswert ist Endwert</u> (Grundlage: zulässige GFZ nach Neuordnung)</p> <p>M_E ist der sich aus der Zielbaummethode ergebende Faktoren für die Ermittlung des Anfangswertes aus dem Endwert</p> <p>Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, bezogen auf die zulässige GFZ im Endwertzustand</p>
<p>6.5.4</p>	<p><u>GFZ-Anpassungen</u></p>	<p>(GFZ-Anpassung ohne Anpassung mittels „rb“, $rb = 1,00$)</p>
<p>6.5.4 a)</p>	$dE_2(\ddot{U}) = BW_E * UK_{tat.E} / UK_{zul.E} - BW_E$ <p>bei identischer GFZ.zul.E = GFZ.zul.A und GFZ.tat.E = GFZ.tat.A gilt: dA_2, dE_2 werden in der GFZ-Umrechnung erfasst: $dBW_{S2} = dBW_{S1} * UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$</p>	<p>GFZ-Überschreitung im Endwertzustand (tats. GFZ > zul. GFZ) wird in dBW_{S2} miterfasst</p>
<p>6.5.4 b)</p>	$dE_2(U) = BW_{E(GFZ.tat.E)} - BW_{E(GFZ.zul.E)}$ <p>bei identischer GFZ.zul.E = GFZ.zul.A und GFZ.tat.E = GFZ.tat.A gilt, dass dA_2, dE_2 in der GFZ-Umrechnung erfasst werden: $dBW_{S2} = dBW_{S1} * UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$</p>	<p>GFZ-Unterschreitung im Endwertzustand (tats. GFZ < zul. GFZ) wird in dBW_{S2} miterfasst</p>
<p>6.5.4 c)</p>	$dA_E = BW_{A(GFZ.zul.A)} - BW_{ASU(GFZ.zul.E)}$ $BW_{A(GFZ.zul.A)} = BW_{A(GFZ.zul.E)} + dA_E$ $BW_A = BW_A' + dA_E$ $dBW_{S1} = BW_E - BW_A$	<p>Abweichung der zulässigen GFZ zwischen Anfangs- und Endwertzustand (Heraufzonung)</p>
<p>6.5.4 a) bis c)</p>	$dBW_{S2} = (BW_E + dE_2) - (BW_A' + dA_2 + dA_E)$ <p>für die allgemeine Anwendung gilt: $dBW_{S2} = BW_E * UK_{tat.E} / UK_{zul.E} - BW_A * UK_{tat.A} / UK_{zul.A}$</p> <p>bei $GFZ_{zul.E} = GFZ_{zul.A}$ und bei $GFZ_{tat.E} = GFZ_{tat.A}$:</p> $dBW_{S2} = dBW_{S1} * UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$ $dB_{S2} = dBW_{S2} + [(dBW_{S1} - dBW_{S2}) * (1/q^n)]$	<p>Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung dBW_{S1}, umgerechnet auf die tatsächliche Nutzung im Endwertzustand: dBW_{S2}</p> <p>bei bebauten Grundstücken, für die Abweichungen gemäß $GFZ.zul.E <> GFZ.zul.A$ und / oder $GFZ.tat.E <> GFZ.tat.A$ auftreten</p> <p>Bei bestehen bleibender Bebauung im Neuordnungszustand</p> <p>Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung</p>

6.6	Ermittlung von Neuordnungsbodenwerten	
6.6.1	BW_E	Neuordnungswert <u>nach</u> Abschluss der Sanierung (§ 163 BauGB i.V.m. § 153 Absatz 4 Satz 1 BauGB)
6.6.2	$dS_N = (BW_E - BW_M)$	Strukturbedingter Mehrwert bis zum Abschluss der Sanierung, bezogen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
	$dS_N = BW_E * (1 - WF_{ZB(E)})$ bzw.	Strukturbedingter Mehrwert aus Zielbaum-Anwendung bei bekanntem Endbodenwert
	$dS_N = BW_M * (WF_{ZB(M)} - 1)$	Strukturbedingter Mehrwert aus Zielbaum-Anwendung bei bekanntem Maßnahmenbodenwert
6.6.3 (Version a)	Maßnahmewert zum Wertermittlungsstichtag (Vergleichswerte)	Anwendung des Vergleichswertverfahrens
	$dS_N = (BW_E - BW_M)$	Strukturbedingter Mehrwert bis zum Abschluss der Sanierung, bezogen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (aus Vergleichswerten)
	$BW_M = (BW_E - dS_N)$	Maßnahmewert zum Wertermittlungsstichtag (über Vergleichsbodenwerte)
6.6.3 (Version b)	Maßnahmewert zum Wertermittlungsstichtag (Zielbaum)	Anwendung eines Zielbaums mit gesonderter Einschätzung von Auswirkungen bisher durchgeführter Maßnahmen (Wertfaktor WF_{ZB})
	$WF_{ZB(E)} = BW_M / BW_E$ mit $BW_M = BW_E * WF_{ZB(E)}$	Zielbaum-Anwendung: „Maßnahmewert“ aus Endwert
	$WF_{ZB(A)} = BW_M / BW_A$ mit $BW_M = BW_A * WF_{ZB(A)}$	Zielbaum-Anwendung: „Maßnahmewert“ aus Anfangswert
	„w“	Wartezeit
	$1/q^w$	Abzinsungsfaktor (pauschal: $1/1,05^w$)
6.6.4	$BW_{NE} = BW_E - (BW_E - BW_M) + (BW_E - BW_M) * 1/q^w$	Neuordnungswert <u>vor</u> Abschluss der Sanierung (§ 163 BauGB i.V.m. § 2 Satz 3 ImmoWertV)
	$BW_{NE} = BW_E - (BW_E - BW_M) * (1 - 1/q^w)$	
	$BW_{NE} = BW_M + dS_N * 1/q^w$	

Abkürzungen in alphabetischer Reihenfolge:

Abkürzung	Begriff (Kategorie) / Formel	Begriff (Erläuterung)
ohne Index, Index 1 Index 2	zur Unterscheidung zur Unterscheidung	Grundstückszustand „unbebaut“ Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung (Grundstückszustand „bebaut“)
A	Zustand, Index <A>	gemäß Qualitätsstichtag zur Anfangswertermittlung (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert)
BRW	zonaler Bodenwert (unbebaut)	Bodenrichtwert (siehe Zustand A oder E, bzw. SU oder SB)
BW _{Index}	Bodenwert (unbebaut)	Bodenwert mit bestimmten Merkmalen gemäß Indizierung
BW _A	indizierter (Ausgangs-)Bodenwert	Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB), sanierungsunbeeinflusst
BW _E	indizierter (Ausgangs-)Bodenwert	Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB), sanierungsbeeinflusst
BW _M	= BW _E - dS _N	Maßnahmewert (§ 163 BauGB i.V.m. § 2 Satz 3 ImmoWertV)
BW _{NE}	= BW _M + dS _N * 1/q ^w	Neuordnungsbodenwert (§ 163 BauGB i.V.m. § 2 Satz 3 ImmoWertV)
BW _{.GFZ/Nutzung/Zeit}	Zustands-Indizierung	Index zur Kennzeichnung nach wertrelevanten Argumenten über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß a) Maß der baulichen Nutzung / b) Art der baulichen Nutzung/ c) ggf. maßgeblicher Stichtagsbezug zum Berechnungsschritt
dB _S		sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (allgemein für unbebaute Grundstücke; ohne Unterscheidung für den unbebauten oder bebauten Grundstückszustand)
dB _{S1}	= BW _E - BW _A = dBW _{S1}	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (unbebaute Grundstücke)
dB _{S2}	= dRB _S + dUB _S	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung
dBW _{S'}	= BW _E - BW _{A'}	sanierungsbedingte Strukturänderung in der Bodenwerterhöhung, Anfangs- und Endwert bezogen auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
dBW _{S1'}	= BW _E - BW _{A'}	sanierungsbedingte Strukturänderung in der Bodenwerterhöhung (unbebaute Grundstücke), bezogen auf die zulässige GFZ im Endwertzustand
dBW _{S2'}	= dBW _{S1'} * UK.tat.E / UK.zul.E	sanierungsbedingte Strukturänderung in der Bodenwerterhöhung (bebaute Grundstücke), bezogen auf die zulässige GFZ im Endwertzustand
dS _N	= BW _E - BW _M	strukturbedingte Weiterentwicklung zum Neuordnungszustand vor Abschluss der Sanierung resp. zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung gem. § 163 BauGB i.V.m. § 2 Satz 3 ImmoWertV
E	Zustand, Index <E>	gemäß Wertermittlungsstichtag nach Abschluss der Sanierung (Endwert, einschl. sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung)
F	Fläche	Größe der zu bewertenden Grundstücksfläche

Abkürzung	Begriff (Kategorie) / Formel	Begriff (Erläuterung)
F_i	Teilfläche	indizierte Grundstücksteilfläche (Index 1 = Hauptfläche, Index 2 etc. = Nebenflächen)
„G“, G-Nutzung GFZ	vorherrschende Nutzungsart Maß der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet Geschossflächenzahl
„M“, M-Nutzung M	vorherrschende Nutzungsart Zustand, Index <M>	Mischgebietsprägung gemäß Wertermittlungsstichtag vor Abschluss der Sanierung (Bodenwert nach bisher durchgeführter sanierungsbedingter Maßnahmen, § 163 BauGB, i. V. § 2 Satz 3 ImmoWertV)
M_A	Zielbaumfaktor	zur Ermittlung des Endwerts aus dem Anfangswert
M_E	Zielbaumfaktor	zur Ermittlung des Anfangswerts aus dem Endwert
n	Zeitraum	Restnutzungsdauer
n_w	Zeitraum	Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen (§ 2 Satz 3 ImmoWertV)
N	Zustand, Index	gemäß Wertermittlungsstichtag nach rechtlicher und tatsächlicher Neuordnung (Neuordnungswert nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen i. S. des § 162 BauGB)
N_E	Zustand, Index <NE>	gemäß Wertermittlungsstichtag bei vorzeitiger Aufhebung von Rechtswirkungen vor Abschluss der Sanierung (Neuordnungserwartungswert i. S. des § 163 BauGB i. V. § 2 Satz 3 ImmoWertV)
p	Zinsfuß	p_L = Liegenschaftszinssatz, p_K = Kapitalmarktzins, p = pauschaler Abzinsungssatz
q	Abzinsung	$q = (1 + p)$, zur Ermittlung des Abzinsungsfaktors $1/q^n$
Q, QSt	Stichtag, Index	Qualitätsstichtag zur Festlegung der Qualität ohne Aussicht auf die Sanierung (zur Ermittlung des Anfangswertes, § 154 Abs. 2 BauGB)
tat	Index	für das Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung
typ	Index	für das Maß der gebietstypischen baulichen Nutzung (Bodenrichtwertzone SU oder SB)
UK	GFZ-Umrechnung	Umrechnungskoeffizient für eine GFZ-Anpassung entsprechend UK (Ziel-GFZ) / UK (Ausgangs-GFZ) z. B. $UK_{zul.E}$ / $UK_{typ.BRW}$
$UK_{GFZ.Bezug}$	Indizierung (Kennzeichnung)	Bezug: zul.A = zulässige GFZ zum Qualitätsstichtag (A) tat.A = tatsächliche GFZ zum Qualitätsstichtag (A) zul.E = zulässige GFZ im Neuordnungszustand (E) tat.E = tatsächliche GFZ im Neuordnungszustand (E) typ.BRW = gebietstypische GFZ
„W“, W-Nutzung w	vorherrschende Nutzungsart Zeitraum	„Wohngebiet“ Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen (§ 2 Satz 3 ImmoWertV)
WF_{ZB}	= BW_M / BW_N	Wertfaktor für den Zielbaum, angewandt auf die strukturelle Bodenwerterhöhung $BW_E - BW_M$

WSt	Stichtag, Index	Wertermittlungsstichtag (§§ 162, 163 BauGB, § 16 Abs. 5 ImmoWertV)
ZB	Zielbaum	anzuwendender Zielbaum [Multifaktorenanalyse, bestehend aus Anlage für Zielbaumschema „WA“ (Wohngebiet), MI/MK“ (Mischgebietsprägung), „GE/GI“ (Gewerbe) und zugehöriger Bewertungsrahmen]
zul	Index	für das Maß der zulässigen (genehmigungsfähigen) baulichen Nutzung

Die mit Strich gekennzeichneten Abkürzungen (z. B. dBW_S') beziehen sich auf das Zielbaumergebnis unter Anwendung der für den Ausgangswert (Anfangs- aus Endwert oder umgekehrt) zugrunde gelegten Qualifizierung. Bei abweichenden Bezügen vom Maß der Nutzung des Ausgangswertes stellen die so ermittelten Anfangs- und Endwerte ein Zwischenergebnis dar, das für die abweichende Qualifizierung des gesuchten zweiten Wertes einer weiteren Anpassung (z. B. GFZ-Umrechnung) zu unterziehen ist.

Erläuterungen zur Anwendung der Zielbaumethode

1 – Grundsätze der Methodik bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

Die Zielbaumethode dient dazu, aus einem bekannten Ausgangsbodenwert – Anfangswert oder Endwert – den zugehörigen End- oder Anfangswert abzuleiten. Die Differenz Endwert minus Anfangswert liefert schließlich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für unbebaute Grundstücke.

In dem hier zugrunde liegenden Bewertungsmodell enthält der Bodenwert eines jeden Stadtquartiers einen von der Struktur der Örtlichkeit geprägten „Lage-Wertanteil“. Dieser Bodenwertanteil ist veränderlich und kann insbesondere mit der Verbesserung der Gebietsstruktur durch Sanierungsmaßnahmen erhöht werden. Die übrigen Anteile am Bodenwert sind in das Bewertungsmodell – bei konstanter Baurechtssituation – als örtlich unveränderlich eingeführt.

Die Maximalbeträge der veränderlichen Lage-Wertanteile (LV_{max}) können für bestimmte Nutzungsstrukturen (zum Beispiel Wohnen) und eingeschränkte Bodenwertspannen als stadtweit hinreichend konstant angesehen werden. LV_{max} wird durch eine Verhältniszahl <1 als prozentualer Anteil am Bodenwert ausgedrückt. Bezugsgröße ist in diesem Zusammenhang ein fiktiver Bodenwert (E_{max}), der sich bei bestmöglicher Gebietsstruktur ergäbe. Dementsprechend umfasst LV_{max} die Gesamtspanne struktureller Gebietsqualität von „sehr gut“ bis „sehr schlecht“.

Dem Berechnungsmodell liegen zur Anwendung der Zielbaumethode

- zur Beurteilung und Benotung der Lagekriterien ein Bewertungsrahmen und
- zur Auswertung der Benotungen und Ermittlung des strukturellen Anteils der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung das Zielbaumschema

zugrunde.

Das Zielbaumschema dient der systematischen Aufgliederung des veränderlichen Lage-Wertanteils in seine auf den Bodenwert einwirkenden verschiedenartigen Einflussgrößen. Diese sind nach den sogenannten „Bereichseigenschaften“ und den einzelnen, weiter differenzierenden „Lagekriterien“ untergliedert.

Durch die Bewertung und Berechnung im Zielbaumverfahren werden die Strukturgegebenheiten des Sanierungsgebietes zum jeweils maßgeblichen Zeitpunkt vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahmen (Qualitätsstichtag QST) und nach dem Abschluss der Neuordnung des Sanierungsgebietes (Wertermittlungsstichtag WST) erfasst und mit ihren Anteilen an LV_{max} quantifiziert.

Dazu ist dem Zielbaumschema ein städtebaulicher Bewertungsrahmen zugeordnet, in dem mittels einer Benotungsskala in Verbindung mit normativen Qualitätsmerkmalen die Wertigkeiten der jeweils realisierten örtlichen Lagequalität festgestellt werden können.

Dem bestmöglichen Zustand entspricht die Note 1, dem schlechtmöglichen Zustand die Note 5. Es können auch halbe Zwischennoten vergeben werden (zum Beispiel 2 bis 3 = 2,5). Die Benotungen erfolgen aufgrund der Gebietsbeschreibung der Sanierungsverwaltungsstelle, sie werden im Bewertungsrahmen durch Markierung der betreffenden Felder kenntlich gemacht.

Diese Benotungen stellen nicht auf die Situation des jeweils zu bewertenden Grundstücks ab, sondern auf dessen Umgebung und die Gesamtsituation des betreffenden Quartiers innerhalb des Sanierungsgebietes. Die für die jeweilige Grundstücksnutzung relevanten Quartiersverbesserungen bewirken die Bodenwerterhöhung.

Für die Anschlussberechnungen sind die Benotungen in die zugehörigen Felder der Spalten „Wertung A“ (Ausgangszustand/Anfangswert) und „Wertung E“ (nach der Neuordnung/Endwert) des Zielbaumschemas zu übertragen.

Im Falle der Untergliederung eines Lagekriteriums in weitere Unterkriterien ergeben sich die in das Zielbaumschema zu übertragenden Benotungen LA(i)/LE(i) als Mittelwerte der Benotungen der Unterkriterien, soweit nicht die sachgerechte Bewertung in besonderen Fällen eine individuelle Gewichtung verlangt.

Die Wertungen der jeder Bereichseigenschaft zugehörigen Lagekriterien werden gewichtet gemittelt (Gewichtssummen = 1) und die Ergebnisse in die Felder „Ergebnis A“/„Ergebnis E“ übertragen. Die weitere und analoge Mittelbildung unter den Bereichseigenschaften liefert als Rohergebnis des Verfahrens die Gesamtwertigkeiten WA/WE für Anfangs- und Endwert innerhalb der Benotungsskala 1 bis 5.

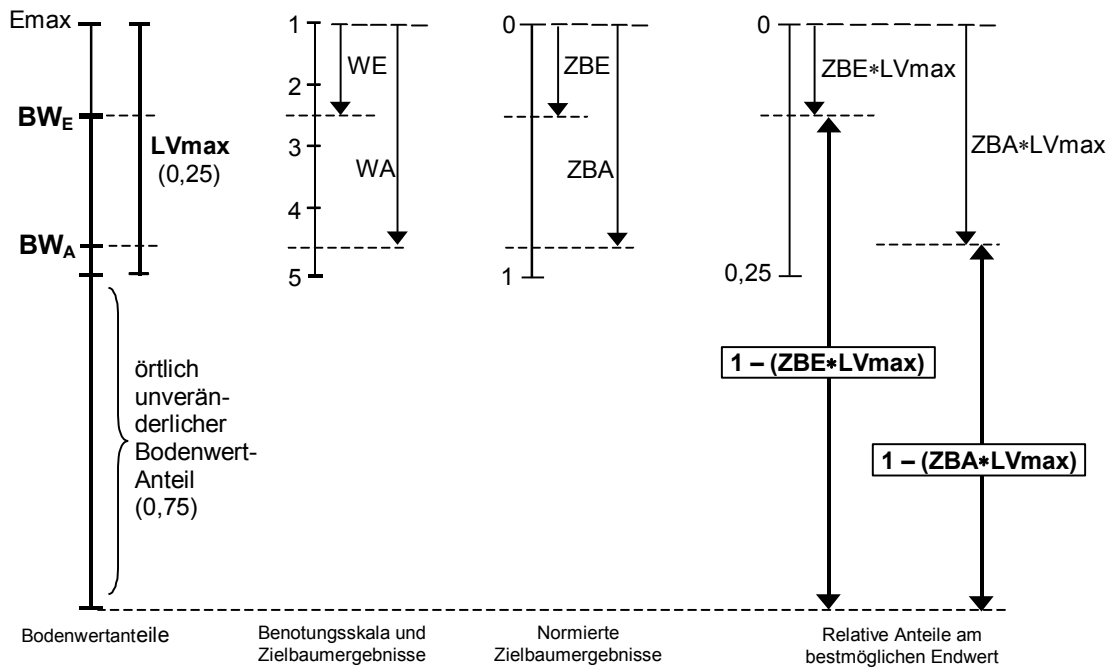
Deren Normierung ergibt mit den Größen ZBA und ZBE relative Anteile an LV_{max}, womit sich die Dreisatzbeziehung

$$BW_A/BW_E = (1 - ZBA \cdot LV_{max}) / (1 - ZBE \cdot LV_{max})$$

aufstellen lässt. Die nachfolgende Graphik verdeutlicht Herleitung und Zusammenhänge dieser Beziehung. Aus ihr kann wahlweise Anfangs- oder Endwert berechnet werden, wenn die jeweils andere Größe gegeben ist.

Zur Verdeutlichung der Relationen zwischen Anfangs- und Endwert wird als Zwischengröße der Berechnung ein Endwert-Multiplikator (<1) oder Anfangswert-Multiplikator (>1) eingeführt.

2 – Graphische Darstellung zu den Berechnungen im Zielbaumschema



Abkürzungen:

- BW_A Anfangswert [sowohl als absolute Größe als auch normiert (<1) zu interpretieren]
- BW_E Endwert [dto.]
- LV_{max} Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil (hier zum Beispiel 0,25 für Wohnnutzung)
- E_{max} Fiktiver bestmöglicher Endwert bei bestmöglicher struktureller Qualität (durchgängig Note 1)
- WA Qualitätswertigkeit des Quartiers zur Anfangswert-Situation per QST (Zielbaumergebnis)
- WE Qualitätswertigkeit des Quartiers zur Endwert-Situation per WST (Zielbaumergebnis)
- ZBA Normierter Wert WA [$ZBA = (WA-1)/4$]
- ZBE Normierter Wert WE [$ZBE = (WE-1)/4$]

3 – Bezeichnungen und Formeln der Berechnungen im Zielbaumschema

3.1 – Zur Systematik der Nomenklatur

Die in den folgenden Formeln verwandten Abkürzungen und Indices entsprechen den Bezeichnungen des Zielbaumschemas.

Der erste Buchstabe in zweistelligen Bezeichnungen soll folgende Bezüge herstellen:

- L: Lagekriterium
- B: Bereichseigenschaft
- W: Wertigkeit/Benotung

Der zweite Buchstabe in zweistelligen Bezeichnungen soll folgende Bezüge herstellen:

- A: Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Anfangszustand)
- E: Endwert (sanierungsbedingter Neuordnungszustand)
- G: Gewichtung

Die Bezeichnungen der Zwischenschritte im Rechenablauf sind der Spaltenüberschrift im Zielbaumschema zugeordnet:

- LA(i) Wertung der Lagekriterien (im Zustand A)
- LE(i) Wertung der Lagekriterien (im Zustand E)
- LG(i) Gewichtung der Lagekriterien (innerhalb einer Bereichseigenschaft)

3.2 – Zwischenergebnisse bezüglich der Bereichseigenschaften

Zunächst sind die (gegebenenfalls über zusammengefasste Unterkriterien gemittelten) Bewertungsnoten sowohl für den Anfangs- als auch für den Neuordnungszustand aus dem Bewertungsrahmen in die zugeordneten Wertungsspalten LA und LE zu übertragen.

Innerhalb jeder Bereichseigenschaft sind die Summen aus den Produkten LA * LG und LE * LG zu ermitteln und in die jeweiligen Ergebniszellen jeder Bereichseigenschaft BA und BE zu übertragen.

BA(j) Zwischenergebnis als Summe aller gewichteten Wertungen der Lagekriterien innerhalb einer Bereichseigenschaft (für den Anfangszustand A)

BE(j) Zwischenergebnis als Summe aller gewichteten Wertungen der Lagekriterien innerhalb einer Bereichseigenschaft (für den Neuordnungszustand E)

BG(j) Gewichte der Bereichseigenschaften

Die in den Formeln dargestellten Summenbezüge beziehen sich hinsichtlich der Indizierung der Lagekriterien innerhalb der Bereichseigenschaften der drei Zielbaumvarianten „W“, „M“ und „G“.

„Ergebnis für den Zustand A“

„Ergebnis für den Zustand E“

a) bei Anwendung des Zielbaums für Wohnnutzung und wohnnutzungsgeprägter Mischnutzung (W)

$$BA(j=1) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 1 \text{ bis } 6$$

$$BE(j=1) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 1 \text{ bis } 6$$

$$BA(j=2) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 7 \text{ bis } 9$$

$$BE(j=2) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 7 \text{ bis } 9$$

$$BA(j=3) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 10 \text{ bis } 12$$

$$BE(j=3) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 10 \text{ bis } 12$$

b) bei Anwendung des Zielbaums für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung (M)“

$$BA(j=1) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 1 \text{ bis } 3$$

$$BE(j=1) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 1 \text{ bis } 3$$

$$BA(j=2) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 4 \text{ bis } 5$$

$$BE(j=2) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 4 \text{ bis } 5$$

$$BA(j=3) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 6 \text{ bis } 8$$

$$BE(j=3) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 6 \text{ bis } 8$$

c) bei Anwendung des Zielbaums für Gewerbenutzung (G)

$$BA(j=1) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 1 \text{ bis } 5$$

$$BE(j=1) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 1 \text{ bis } 5$$

$$BA(j=2) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 6 \text{ bis } 8$$

$$BE(j=2) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 6 \text{ bis } 8$$

$$BA(j=3) = \sum_i [LA(i) * LG(i)] \text{ mit } i= 9 \text{ bis } 11$$

$$BE(j=3) = \sum_i [LE(i) * LG(i)] \text{ mit } i = 9 \text{ bis } 11$$

3.3 – Zielbaumergebnis (1. Rohergebnis)

Nach der gleichen Berechnungsmanier werden anschließend zur Auswertung der Bereichseigenschaften die Summen aus den Produkten BA * BG und BE * BG ermittelt und als Ergebnisse WA und WE in die betreffenden Zellen des Zielbaums übertragen.

$$WA = \sum_j [BA(j) * BG(j)] \text{ mit } j = 1 \text{ bis } 3$$

$$WE = \sum_j [BE(j) * BG(j)] \text{ mit } j = 1 \text{ bis } 3$$

3.4 – Normierte Zielbaumergebnisse

Die Zielbaumergebnisse werden aus dem ursprünglichen Beurteilungsspektrum (Note 1 bis Note 5) in ein normiertes Intervall mit Wertungen von 0 bis 1 überführt.

$$ZBA = (WA - 1)/4$$

$$ZBE = (WE - 1)/4$$

3.5 – Multiplikatoren

Im vorletzten Schritt der Auswertung ergibt sich der Zielbaummultiplikator ME beziehungsweise MA wie folgt:

$$\text{Anfangswert-Multiplikator: } MA = [1 - (LV_{\max} * ZBE)]/[1 - (LV_{\max} * ZBA)]$$

$$\text{Endwert-Multiplikator: } ME = [1 - (LV_{\max} * ZBA)]/[1 - (LV_{\max} * ZBE)]$$

3.6 – Anfangswert, Endwert

Je nach bekanntem Ausgangsbodenwert BW_E oder BW_A wird der gesuchte zweite Bodenwert aus dem Ausgangsbodenwert durch Multiplikation mit dem zugehörigen Zielbaummultiplikator berechnet:

$$BW_A = ME * BW_E$$

$$BW_E = MA * BW_A$$

Anlage 3.1

Sanierungsgebiete bis einschließlich 11. RVO

Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“

(mit Berechnung des Anfangswertes aus dem Endwert)

Sanierungsgebiet:					Gutachten:			
Nr. Lage-Krit.	Wertung A LA(i)	Wertung E LE(i)	Lagekriterium	Gewicht LG(i)	Ergebnis A BA(i)	Ergebnis E BE(i)	Bereichseigenschaft	Gewicht BG(j)
1			Stadtbild / städtebauliche Struktur	0,25			Städtebauliche Qualität	0,50
2			Bebauungsdichte	0,15				
3			Erneuerungsbedarf	0,20				
4			Ausstattung der Wohnungen	0,15				
5			Bodenordnende Maßnahmen	0,10				
6			Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Strassenraums	0,15				
7			Öffentl. Grün- und Freiflächen	0,35			Freiflächen / ökologische Qualität	0,25
8			Private Freiflächen	0,30				
9			Luft- und Lärmbelastung	0,35				
10			Öffentliche Infrastruktur	0,35			Infrastruktur	0,25
11			Verkehrssituation	0,35				
12			Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur	0,30				

	WA	WE

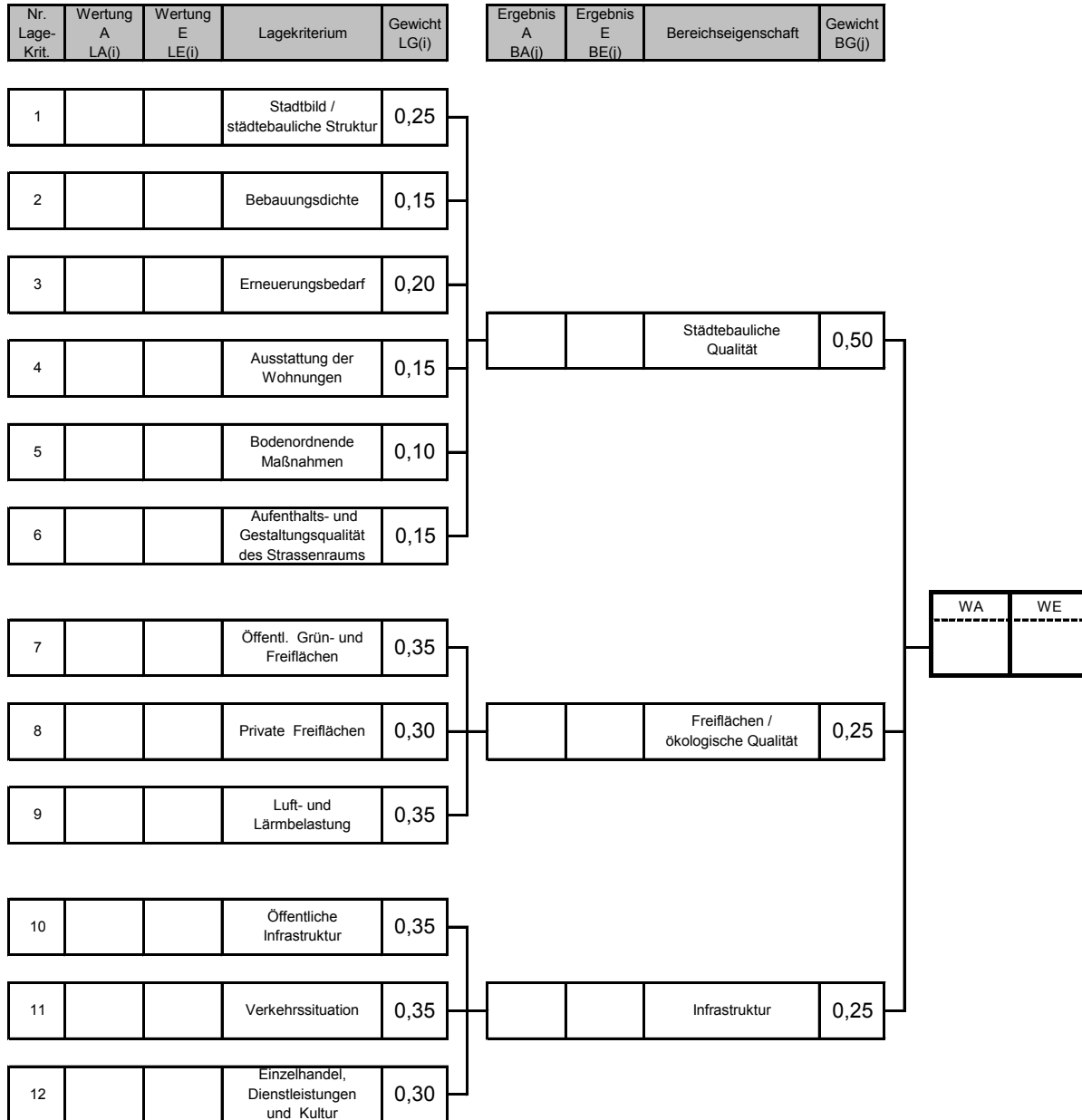
Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE	
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LV _{max} (Vorgabe)	0,25
Endwert BW _E (von Seite des Gutachtens übernehmen) [Euro/m ²]	
Endwert-Multiplikator ME	
Gesuchter Anfangswert BW_A [Euro/m ²]	

Anlage 3.2

Sanierungsgebiete bis einschließlich 11. RVO

Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“
(mit Berechnung des Endwertes aus dem Anfangswert)

Sanierungsgebiet:	Gutachten:
-------------------	------------



Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE		
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LV _{max} (Vorgabe)	0,25	
Anfangswert BW _A (von Seite des Gutachtens übernehmen) [Euro/m ²]		
Anfangswert-Multiplikator MA		
Gesuchter Endwert BW_E [Euro/m ²]		

Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“

(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Ausgleichsbeträge)

Bezirksamt: Abteilung: - Sanierungsverwaltungsstelle -	Sanierungsgebiet: Qualitätsstichtag: Wertermittlungssichttag:	Anlage zum Gutachten Grundstück Ggf. Teilfläche	Bearbeitende Stelle: Datum: Unterschrift:	Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →				
				1	2	3	4	5
Lagekriterium				← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung				
				Sehr gute Situation	Gute Situation	Durchschnittliche Situation	Schlechte Situation	Sehr schlechte Situation
1	Stadtbild/ städtebauliche Struktur	1.1	Hochwertiges Erscheinungsbild	Überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	Durchschnittliches Erscheinungsbild	Überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	Desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild	
		1.2	Keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	Im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	
2	Bebauungsdichte	Keine bis minimale Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Geringe Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Mittelschwere Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse		
3	Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen, soweit nicht Nr.4)	Keiner bis minimal	Gering	Mittel	Groß	Umfassend		
4	Ausstattung der Wohnungen	Weitestgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (SH/Bad)	Überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (SH/Bad)	Ausstattung sowohl mit OH/IT/Bad, als auch SH/Bad	Überwiegend Ausstattung mit OH/IT ohne Bad	Hoher Anteil an OH/PT oder AWC		
5	Bodenordnende Maßnahmen (einschl. privatrechtlicher Nutzungsvereinbarungen)	Keine Maßnahmen erforderlich	Im geringem Umfang erforderlich	Im mittlerem Umfang erforderlich	Im größerem Umfang erforderlich	Umfassende Maßnahmen erforderlich (z. B. Erschließungs-umlegung)		
6	Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Straßenraumes (einschließlich Begrünung, auch der priv. Vorgärten)	Sehr gut	Gut (z. B. Gestaltung größerer, zusammenhängender Bereiche)	Durchschnittlich (vereinzelte sind Maßnahmen zur Gestaltung des Straßenraumes erfolgt)	Überwiegend schlecht	Sehr schlecht		

Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“

(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Ausgleichsbeträge)

Lagekriterium	← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →	
	1 Sehr gute Situation	2 Gute Situation	3 Durchschnittliche Situation	4 Schlechte Situation	5 Sehr schlechte Situation
7 Öffentliche Grün- und Freiflächen (wohnungs- und siedlungsnah, z. B. Stadtplätze, öffentl. Spielplätze, ungedeckte Sportplätze)	Sehr gute Versorgung in Quantität und Qualität	Gute Versorgung in Quantität und Qualität	Quantitativ und qualitativ durchschnittliche Versorgung	Unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel	Sehr schlechte Versorgung in Quantität und Qualität
8 Private Freiflächen (ökolog. Ausgleichsfunktion, Gestaltung und Nutzungsqualität: insb. Vegetationsflächen und Spielplätze)	Sehr gute Versorgung in Quantität und Qualität; auch grundstücksübergreifende Anlagen vorhanden	Gute Versorgung in Quantität und Qualität; vereinzelt sind grundstücksübergreifende Anlagen vorhanden	Quantitativ und qualitativ durchschnittliche Versorgung mit Nutzungsqualität	Unzureichende Versorgung und erhebliche Qualitätsmängel, kaum Nutzungsqualität	Erhebliches Defizit an nutzbaren Freiflächen, hoher Versiegelungsgrad
9 Luft- und Lärmbelastung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)	Sehr geringe Belastung	Geringe (noch hinnehmbare) Belastung	Mittelschwere Belastung	Erhebliche Belastung	Unzumutbare sehr hohe Belastung
10 Öffentliche Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergärten, Seniorenrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtung, Sporthallen)	Sehr gute, adäquate Versorgung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht	Gute Versorgung des Gebietes, vereinzelt Mängel in Quantität und Qualität	Durchschnittliche Versorgung des Gebietes, teilw. Mängel in Quantität und/oder Qualität	Erhebliche Mängel in der Versorgung des Gebietes in Quantität und/oder Qualität	Völlig unzureichende Versorgung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht
11 Verkehrssituation	11.1 Sehr gutes Stellplatzangebot	Gute Versorgung mit Stellplätzen	Stellplatzangebot teilw. Unzureichend	Unzureichendes Stellplatzangebot	Starkes Defizit an Stellplätzen
	11.2 Sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer, umfassende Verkehrsberuhigung	Verkehrsführung ohne wesentliche Mängel, überwiegende Verkehrsberuhigung	Durchschnittliche Verkehrsbelastung, teilw. Mängel in der Verkehrsführung, teilw. Verkehrsberuhigung	Erhebliche Verkehrsbelastung, wesentliche Mängel in der Verkehrsführung	Sehr starke Verkehrsbelastung und/oder Konflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern
12 Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur	12.1 Sehr gute Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	Gute Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	Durchschnittliche Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	Schlechte Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	Sehr schlechte Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs
	12.2 Reichhaltiges Angebot an Einrichtungen	Gutes Angebot an Einrichtungen	Lückenhaftes Angebot an Einrichtungen	Geringes Angebot an Einrichtungen	Sehr geringes Angebot an Einrichtungen

Die Ergebnisse der Bewertung sind in die Spalten „Wertung A“ und „Wertung E“ des zugehörigen Zielbaumschemas zu übernehmen.

Anlage 5.1

Sanierungsgebiete bis einschließlich 11. RVO

Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung
(einschließlich Berechnung des Anfangswertes aus dem Endwert)

Sanierungsgebiet:	Gutachten:
-------------------	------------

Lfd. Nr. Lagekrit.	Wertung A LA(i)	Wertung E LE(i)	Lagekriterium	Gewicht LG(i)
--------------------	-----------------	-----------------	---------------	---------------

Ergebnis A BA(j)	Ergebnis E BE(j)	Bereichseigenschaften	Gewicht BG(j)
------------------	------------------	-----------------------	---------------

1			Stadtbild / städtebauliche Struktur	0,40
2			Erneuerungsbedarf	0,30
3			Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentl. Raumes	0,30

		Städtebauliche Qualität	0,45
--	--	-------------------------	------

4			Private Freiflächen	0,45
5			Luft- und Lärmbelastung	0,55

		Freiflächen / ökologische Qualität	0,20
--	--	------------------------------------	------

6			Verkehr	0,35
7			Stellplätze	0,35
8			Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur	0,30

		Infrastruktur	0,35
--	--	---------------	------

WA	WE

Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE	
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	0,25
Endwert BW _E (von Seite des Gutachtens übernehmen) [Euro/m ²]	
Endwert-Multiplikator ME	
Gesuchter Anfangswert BW_A [Euro/m ²]	

Anlage 5.2

Sanierungsgebiete bis einschließlich 11. RVO

Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung
(einschließlich Berechnung des Endwertes aus dem Anfangswert)

Sanierungsgebiet:	Gutachten:
-------------------	------------

Lfd. Nr. Lagekrit.	Wertung A LA(i)	Wertung E LE(i)	Lagekriterium	Gewicht LG(i)	Ergebnis A BA(j)	Ergebnis E BE(j)	Bereichseigenschaften	Gewicht BG(j)
--------------------	-----------------	-----------------	---------------	---------------	------------------	------------------	-----------------------	---------------

1			Stadtbild / städtebauliche Struktur	0,40
2			Erneuerungsbedarf	0,30
3			Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentl. Raumes	0,30

			Städtebauliche Qualität	0,45
--	--	--	-------------------------	------

4			Private Freiflächen	0,45
5			Luft- und Lärmbelastung	0,55

			Freiflächen / ökologische Qualität	0,20
--	--	--	------------------------------------	------

WA	WE

6			Verkehr	0,35
7			Stellplätze	0,35
8			Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur	0,30

			Infrastruktur	0,35
--	--	--	---------------	------

Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE		
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	0,25	
Anfangswert BW _A (von Seite des Gutachtens übernehmen) [Euro/m ²]		
Anfangswert-Multiplikator MA		
Gesuchter Endwert BW_E [Euro/m ²]		

Anlage 6
Sanierungsgebiete bis einschließlich 11. RVO

Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung
(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Ausgleichsbeträge)

Bezirksamt: Abteilung: - Sanierungsverwaltungsstelle -	Sanierungsgebiet: Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag:	Anlage zum Gutachten Grundstück Ggf. Teilfläche	Bearbeitende Stelle: Datum: Unterschrift:
--	---	---	---

Lagekriterium	← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →		
	1	2	3	4	5	
1 Stadtbild / städtebauliche Struktur	1.1 Hochwertiges Erscheinungsbild	Überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	Gut durchschnittliches Erscheinungsbild	Überwiegend unansehnliches und teilw. ungeordnetes Erscheinungsbild	Schlechtes Erscheinungsbild	
	1.2 Keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	Im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs	
2 Erneuerungsbedarf	Keiner bis minimal	Gering	Mittel	Groß	Umfassend	
3 Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze einschl. Begrünung)	Sehr gut	Gut (z. B. Gestaltung größerer, zusammenhängender Bereiche)	Durchschnittlich (Vereinzelte sind Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes erfolgt)	Überwiegend schlecht	Schlecht	
4 Private Freiflächen (Gestaltung, Begrünung, Nutzungsqualität)	Sehr gut	Gut	Durchschnittlich	Schlecht	Sehr schlecht	
5 Luft- und Lärmbelastung (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)	Sehr geringe Belastung	Geringe Belastung	Mittelschwere Belastung	Erhebliche Belastung	Unzumutbare, sehr hohe Belastung	

Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung
(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Ausgleichsbeträge)

Lagekriterium	← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →	
	1 Sehr gute Situation	2 Gute Situation	3 Durchschnittliche Situation	4 Schlechte Situation	5 Sehr schlechte Situation
6 Verkehr Straßenausbau und Verkehrsführung Anbindung ÖPNV (örtl. Maßnahmen zur Herstellung oder Verbesserung der Anbindung; auch Taxi und ggf. Schiffsverkehr)	6.1 Guter Straßenausbau und problemlose Verkehrsführung für alle nutzungsspezifischen Bedürfnisse	Vereinzelte Mängel	Insgesamt durchschnittliche Situation mit wesentlichen Mängeln	Erhebliche Mängel	Sehr starke Beeinträchtigungen der nutzungsspezifischen Bedürfnisse
	6.2 Keine Maßnahmen erforderlich	Vereinzelte Maßnahmen erforderlich	Maßnahmen durchschnittlichen Umfangs erforderlich	Maßnahmen größeren Umfangs erforderlich	Umfangreiche Maßnahmen erforderlich
7 Stellplätze und ggf. Ladeflächen im öffentlichen und privaten Raum für Kunden/Besucher, Mitarbeiter, Lieferanten und Anwohner	Sehr gutes Angebot	Gutes Angebot mit einzelnen Einschränkungen	Insgesamt durchschnittliches Angebot	Unzureichendes Angebot	Starkes Defizit
8 Einzelhandel, Dienstleistung und Kultur (einschl. Gastronomie, Kunst und Unterhaltung)	Umfassendes und ausgewogenes Angebot	Gutes Angebot	Lückenhaftes Angebot	Unattraktives Angebot	Schlechtes oder stark unausgewogenes Angebot

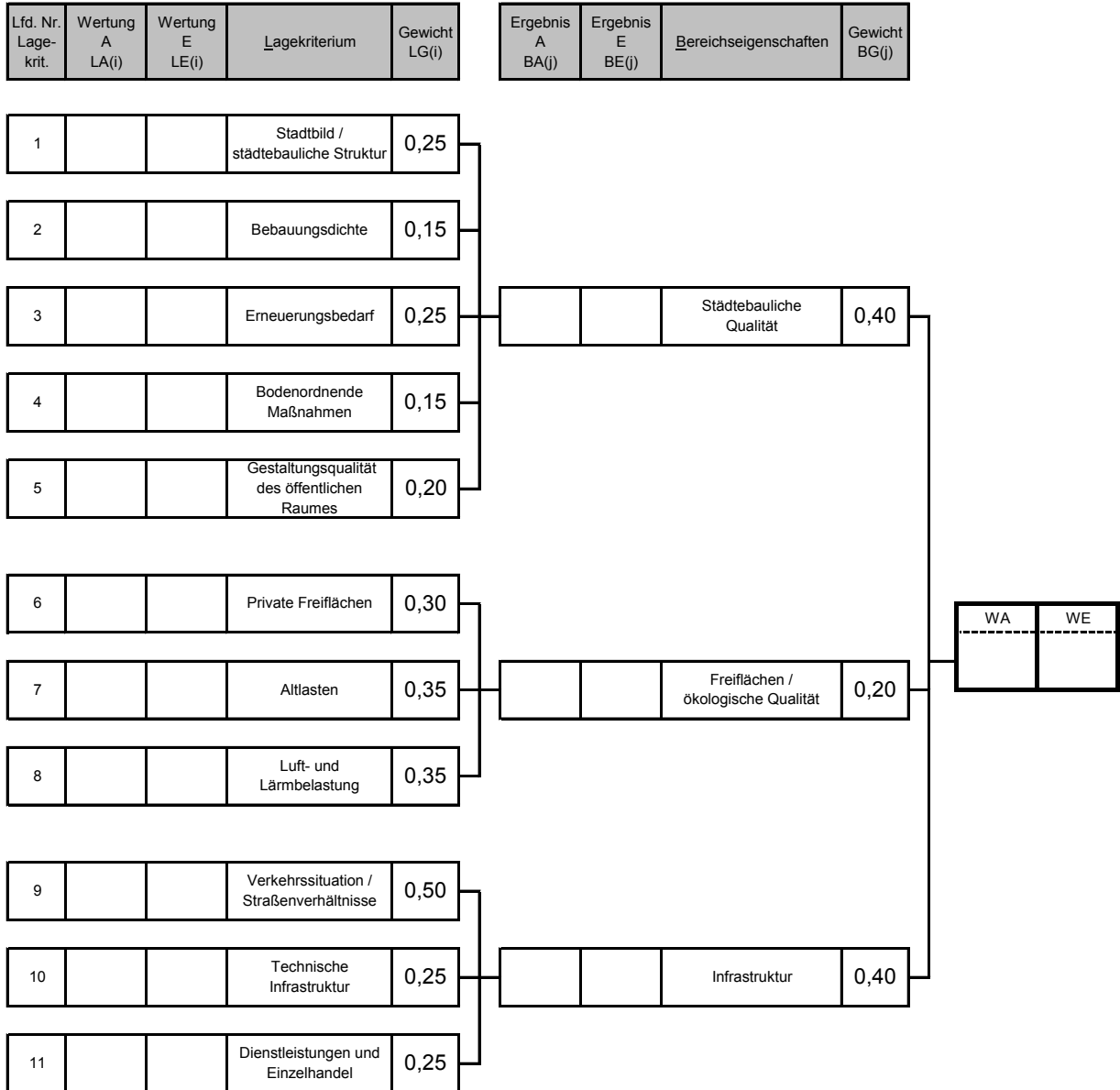
Die Ergebnisse der Bewertung sind in die Spalten „Wertung A“ und „Wertung E“ des zugehörigen Zielbaumschemas zu übernehmen.

Anlage 7.1

Sanierungsgebiete bis einschließlich 11. RVO

Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung
(einschließlich Berechnung des Anfangswertes aus dem Endwert)

Sanierungsgebiet:	Gutachten:
-------------------	------------



Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE		
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	0,30	
Endwert BW _E (von Seite des Gutachtens übernehmen) [Euro/m ²]		
Endwert-Multiplikator ME		
Gesuchter Anfangswert BW_A [Euro/m ²]		

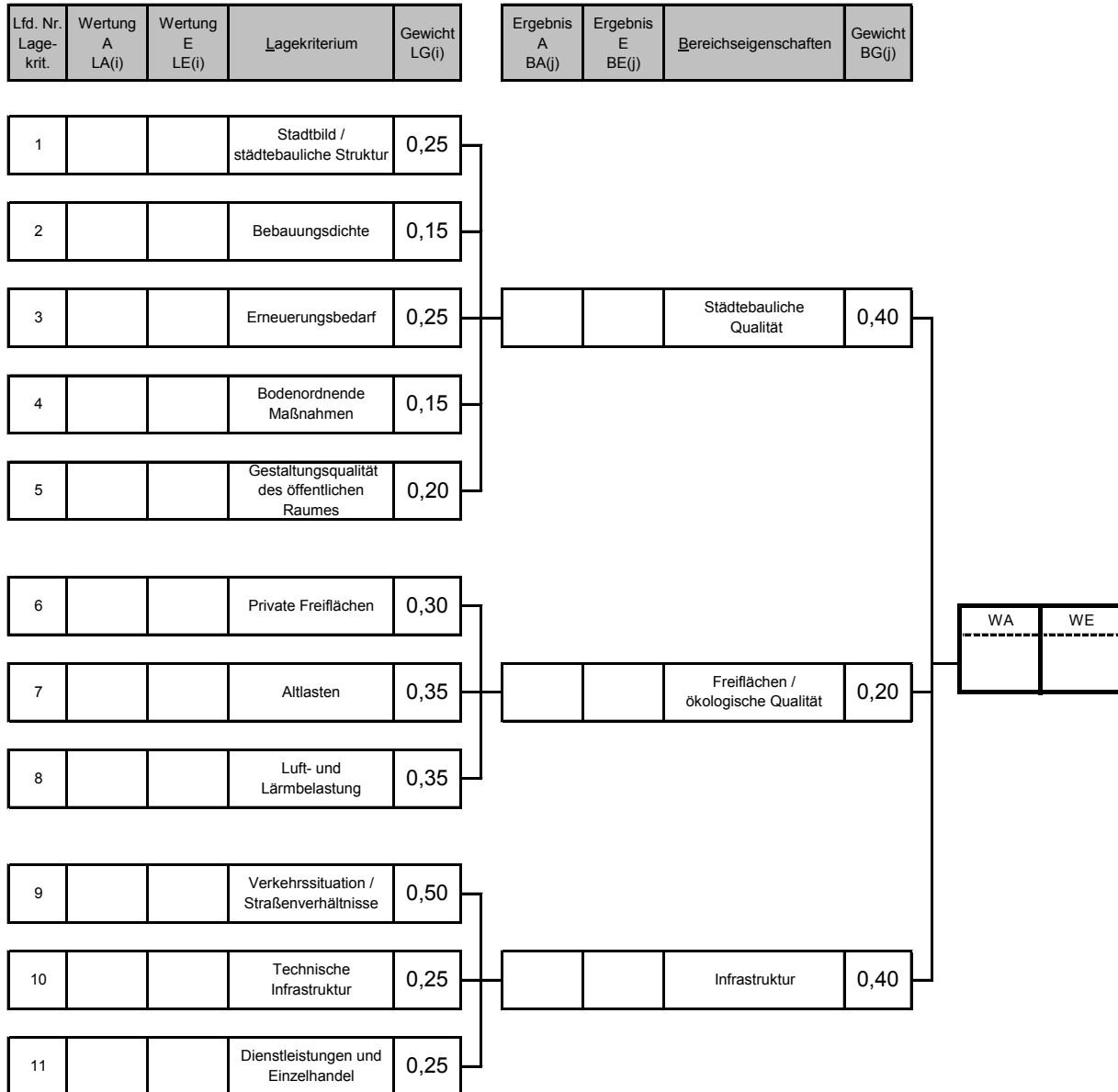
Anlage 7.2

Sanierungsgebiete bis einschließlich 11. RVO

Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung

(einschließlich Berechnung des Endwertes aus dem Anfangswert)

Sanierungsgebiet:	Gutachten:
-------------------	------------



Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE	
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LV _{max} (Vorgabe)	0,30
Anfangswert BW _A (von Seite des Gutachtens übernehmen) [Euro/m ²]	
Anfangswert-Multiplikator MA	
Gesuchter Endwert BW_E [Euro/m ²]	

A n l a g e 8
Sanierungsgebiete bis einschließlich 11. RVO

Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung
(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Vergleichsbeträge)

Bezirksamt: Abteilung: - Sanierungsverwaltungsstelle -	Sanierungsgebiet: Qualitätsstichtag: Wertermittlungssstichtag:	Anlage zum Gutachten Grundstück Ggf. Teilfläche	Bearbeitende Stelle: Datum: Unterschrift:	← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung →					
				1	2	3	4	5	
Lagekriterium	Sehr gute Situation	Gute Situation	Durchschnittliche Situation	Schlechte Situation	Sehr schlechte Situation				
1 Stadtbild/ städtebauliche Struktur	1.1	Hochwertiges Erscheinungsbild	Überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	Durchschnittliches Erscheinungsbild	Überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	Desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild			
	1.2	Keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	Im geringen Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Im mittleren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Im größeren Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs			
2 Bebauungsdichte	Keine bis minimale Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	Geringe Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	Mittelschwere Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	Erhebliche Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	Unzumutbare Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse				
3 Erneuerungsbedarf	Keiner bis minimal	Gering	Mittel	Groß	Umfassend				
4 Bodenordnende Maßnahmen (einschließlich privatrechtlicher Nutzungsvereinbarungen)	Keine Maßnahmen erforderlich	In geringem Umfang erforderlich	In mittlerem Umfang erforderlich	In größerem Umfang erforderlich	Umfassend erforderlich				
5 Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze einschl. Begrünung)	Sehr gut	Gut	Durchschnittlich	Schlecht	Sehr schlecht				
6 Private Freiflächen Anteil an den Grundstücksflächen (Nutzungsbezogen) Funktion und Gestaltung; Begrünung, Entsigelung, Nutzungsqualität	6.1	Hoch	Überdurchschnittlich	Durchschnittlich	Gering	Verschwindend			
	6.2	Sehr gut	Gut	Durchschnittlich	Schlecht	Sehr schlecht			

Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung
(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Vergleichsbeträge)

Lagekriterium	← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →	
	1 Sehr gute Situation	2 Gute Situation	3 Durchschnittliche Situation	4 Schlechte Situation	5 Sehr schlechte Situation
7 Altlasten (mit Auswirkung auf die zu bewertende Umgebung)	Keine Maßnahmen erforderlich	Maßnahmen in geringem Umfang erforderlich	Maßnahmen mittleren Umfangs erforderlich	Maßnahmen größeren Umfangs erforderlich	Umfassende Maßnahmen erforderlich
8 Luft- und Lärmbelastung (insbesondere Verkehr, Gewerbe, Heizung)	Sehr geringe Belastung	Geringe Belastung	Mittelschwere Belastung	Erhebliche Belastung	Unzumutbare, sehr hohe Belastung
9 Verkehrssituation / Straßenverhältnisse					
Stellplätze und Stellflächen	Sehr gutes Angebot	Gutes Angebot mit einzelnen Einschränkungen	Durchschnittliches Angebot; teilw. unzureichend	Insgesamt unzureichendes Angebot	Starkes Defizit
Straßenausbau und Verkehrsführung	Sehr guter Straßenausbau und problemlose Verkehrsführung	Vereinzelte Mängel	Insgesamt durchschnittliche Situation mit wesentlichen Mängeln	Erhebliche Mängel	Sehr starke Beeinträchtigungen
10 Technische Infrastruktur (Be- und Entwässerung, Elektrizität, Gas, Fernwärme, Kommunikationsmedien)	Keine Maßnahmen erforderlich	Maßnahmen in geringem Umfang erforderlich	Maßnahmen mittleren Umfangs erforderlich (oder ggf. Zustand der Anlagen unbekannt)	Maßnahmen größeren Umfangs erforderlich	Umfassende Maßnahmen erforderlich
11 Dienstleistungen und Einzelhandel (auch Gaststätten und Beherbergung)	Reichhaltiges Angebot	Gutes Angebot	Lückenhaftes Angebot	Geringes Angebot	Sehr geringes Angebot

Die Ergebnisse der Bewertung sind in die Spalten „Wertung A“ und „Wertung E“ des zugehörigen Zielbaumschemas zu übernehmen.