Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Landkreis Meißen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses,
Sitz: Remonteplatz 7, 01558 Großenhain

PF 10 01 52
01651 Meißen
Telefon: 03522/303 2191
Telefax: 03522/303 2100
Datum: 02.05.2013
Az.: 2012/112

G U T A C H T E N

über die zonalen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen
im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 25.04.2013 in der Besetzung

Herr Schlemper, Vorsitzender und Gutachter
Frau Ehrlich, Gutachterin
Frau Hoffmann, Gutachterin
Herr Bönisch, stellv. Vorsitzender und Gutachter

die teilgebietsbezogenen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen
im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“ zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2012 beschlossen

Zone	Wertsteigerung prozentual	Wertsteigerung absolut	Zone	Wertsteigerung prozentual	Wertsteigerung absolut
1	7,11 %	6,51 €/m²	**11**	5,01 %	2,69 €/m²
2	5,47 %	4,12 €/m²	**12**	4,10 %	2,74 €/m²
3	4,22 %	2,48 €/m²	**13**	5,85 %	5,50 €/m²
4	4,23 %	2,97 €/m²	**14**	4,56 %	3,17 €/m²
5	3,77 %	2,13 €/m²	**15**	2,22 %	1,61 €/m²
6	4,47 %	2,90 €/m²	**16**	3,33 %	1,99 €/m²
7	4,44 %	2,42 €/m²	**17**	3,07 %	1,99 €/m²
8	5,15 %	3,58 €/m²	**18**	5,88 %	4,15 €/m²
9	5,23 %	4,30 €/m²	**19**	6,36 %	4,02 €/m²
10	4,00 %	1,87 €/m²			

Schlemper
Dipl. - Ing.
Vorsitzender und Gutachter

Bönisch
Dipl.-Ing. (FH)
stellv. Vorsitzender und Gutachter

Ehrlich
Dipl.- Ing. (FH)
Gutachterin

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten incl. 5 Anlagen mit 23 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 3

1.1 Auftrag 3

1.2 Unterlagen und Informationen 3

1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen 4
1.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB 5
1.3.2 Begriffsbestimmungen 6
1.3.3 Begründung für die Bodenwertabschöpfung nach § 154 BauGB Abs. 1 7
1.3.4 Stichtage 8
1.3.5 Bewertung der Grundstücke entsprechend ImmowertV 10
1.3.6 Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften 11

2 Beschreibung des Sanierungsgebietes „Großenhain Stadtkern“ 12

2.1 Sanierungsziele 12

2.2 Zonierung 13

2.3 Beschreibung der Wertzonen im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“ 14
2.3.1 Beschreibung der Wertzone 1 14
2.3.2 Beschreibung der Wertzone 2 15
2.3.3 Beschreibung der Wertzone 3 16
2.3.4 Beschreibung der Wertzone 4 16
2.3.5 Beschreibung der Wertzone 5 17
2.3.6 Beschreibung der Wertzone 6 18
2.3.7 Beschreibung der Wertzone 7 18
2.3.8 Beschreibung der Wertzone 8 19
2.3.9 Beschreibung der Wertzone 9 19
2.3.10 Beschreibung der Wertzone 10 20
2.3.11 Beschreibung der Wertzone 11 20
2.3.12 Beschreibung der Wertzone 12 21
2.3.13 Beschreibung der Wertzone 13 21
2.3.14 Beschreibung der Wertzone 14 22
2.3.15 Beschreibung der Wertzone 15 22
2.3.16 Beschreibung der Wertzone 16 23
2.3.17 Beschreibung der Wertzone 17 24
2.3.18 Beschreibung der Wertzone 18 24
2.3.19 Beschreibung der Wertzone 19 25

3 Angewendete Wertermittlungsverfahren 25

3.1 Ableitung des Anfangswertes 26
3.1.1 Das Lagewertmodell 26
3.1.2 Richtwertgrundstück 28

3.2 Ableitung der sanierungsbedingten Wertsteigerung 29
3.2.1 Beschreibung der Nutzwertanalyse 31
3.2.2 Veränderlicher Lagewertanteil 32
3.2.3 Zustandsgruppen 33
3.2.4 Zustandsanalyse 34

4 Wertermittlung im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“ 38

4.1 Ermittlung des Anfangswertes 38
4.1.1 Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“ 39
4.1.2 Ableitung des Anfangswertes aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichskaufpreisen 39

4.2 Ableitung der Endwerte 39

4.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung im SG „Großenhain Stadtkern“ 41

5 Anlagenverzeichnis 42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Stadtverwaltung Großenhain hat mit Schreiben vom 07.08.2009 den Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten mit der Erstellung eines Gutachtens über die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach §154 Baugesetzbuch (BauGB) im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“ beauftragt.

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

1.2 Unterlagen und Informationen

Folgende Unterlagen wurden durch die Stadtverwaltung chronologisch zur Verfügung gestellt:

- Vorbereitende Untersuchungen vom Nov. 1992
- Zusammenfassung der Sanierungsziele vom 23.08.1993
- Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes aus dem Jahr 2001
- Kosten- und Finanzierungsübersicht vom Verfahrensbeginn – 31.12.2008 (SEP)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht vom Verfahrensbeginn – 31.12.2008 (SDP)
- Fortsetzungsantrag 2010
- Karte zum Fortsetzungsantrag im SEP-Programm für das Jahr 2010
- Karte zum Fortsetzungsantrag im SDP-Programm für das Jahr 2010
- Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes aus dem Jahr 2010

Durch die mit der Auftragsbearbeitung befassten Mitglieder Frau Ehrlich, Frau Hofmann, Frau Jähnichen, Herrn Partzsch, Herr Kaube und Herrn Bönisch sowie den Vorsitzenden des Gutachterausschusses erfolgte eine Begehung des Sanierungsgebietes im Beisein von Frau Stieler in Vertretung der Stadtverwaltung am 27.11.2009. Die Ortsbegehung diente einerseits der Einteilung der Wertzonen im Sanierungsgebiet sowie der Erläuterung der durchgeführten und noch geplanten Maßnahmen. Dabei wurden nicht nur die erreichten Sanierungsziele untersucht, sondern auch weiterhin bestehende bzw. neu entstandene städtebauliche Missstände erörtert.

1.3 Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§153 BauGB)
- Genehmigung von Rechtsgeschäften (§§144 (2), 145 (2) und 153 BauGB)
- Grunderwerb durch Gemeinde oder Träger (§153 (3) BauGB)
- Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (§154 (3) BauGB)
- Ablösung des Ausgleichsbetrages (§154 (3) BauGB)
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung (§154 (1-5) BauGB) für einzelne Grundstücke (§§162, 163 BauGB); als Vorauszahlung (§154 (6) BauGB); als Teil von Kaufgeschäften (§§153 (4), 155 (3) BauGB);
- Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (§155 (3) BauGB)
- Wertermittlung für die Sanierungsumlegung (§153 (5) BauGB)
- Übertragung von Grundstücken in das Treuhandvermögen (§160 (5) BauGB)

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

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

1.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB

Im BauGB – Zweites Kapitel – ist bestimmt:

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

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.
Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn
1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

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

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
   a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
   b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
   c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
   d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
   e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
   f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
   g) die vorhandene Erschließung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
   a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
   b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seine Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
   c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

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

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

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

1.3.2 Begriffsbestimmungen

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

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

Anfangswert
Endwert
sanierungsunbeeinflusster Wert
Neuordnungswert

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

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

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

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

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

sich hier alternativ nach dem (Kosten-)Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB (Verkehrsanlagen).

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

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags ist wie folgt begründet:
Durch die Genehmigungspflicht des § 144 BauGB im Sanierungsgebiet wird die Zahlung überhöhter Kaufpreise, die schon sanierungsbedingte Wertsteigerungen enthalten, verhindert; nicht verhindert wird hingegen die übliche, allgemeine Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet. Dadurch werden Sanierungsgebiete von einem erheblichen Druck befreit. Planung und Durchführung werden durch Bodenspekulationen nicht gestört.
Eine Ausgleichsbetragsregelung hat nur Sinn, wenn sie allgemein durchgeführt wird. Das wird besonders deutlich, wenn das Verhältnis des Sanierungsrechts zum Erschließungsbeitragsrecht betrachtet wird. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet keine Beiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden. Solche Anlagen sind insbesondere die öffentlichen, Straßen, Wege und Plätze. Die Erhebung der diesbezüglichen Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung ist ebenso ausgeschlossen wie die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen.

1.3.4 Stichtage

1.3.4.1 Qualitätsstichtag

Für die Bemessung der Ausgleichsbeträge ist die Differenz aus dem Anfangs- und dem Endwert des Bodens zu bilden. Für den Anfangswert ist dabei der Stichtag des beginnenden Sanierungseinflusses maßgebend, das heißt, der Zeitpunkt, vor dem (die sog. juristische Sekunde) eine Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann. In der Regel wird dieser Stichtag in zeitlicher Nähe der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen liegen, zu dem ein breiter Kreis der Bevölkerung erstmals Kenntnis davon erlangte, dass eine Sanierungsmaßnahme durch die Kommune geplant ist.

Die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Großenhain“ wurde mit der vorbereitenden Untersuchung im Nov. 1992 eingeleitet und im Jahr 1993 beschlossen. Demzufolge hat der Gutachterausschuss als Stichtag für die Anfangswertqualität den Zeitpunkt vor der Einleitung der vorbereitenden Untersuchung im Jahr 1992 bestimmt:

Qualitätsstichtag für den Anfangswert → 31.12.1991

Im Jahr 2009 erfolgte eine Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Großenhain“ um das Areal des Werner-von-Siemens-Gymnasiums nördlich der Franz-Schubert-Allee. Der Stichtag für die Anfangswertqualität wurde für das Erweiterungsgebiet wie folgt bestimmt:

Qualitätsstichtag für den Anfangswert (Erweiterungsgebiet) → 31.12.2008

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

Qualitätsstichtag für den Endwert → 31.12.2014

1.3.4.2 Konjunkturstichtag

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

Wertermittlungsstichtag Ausgleichsbetrag 31.12.2012

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

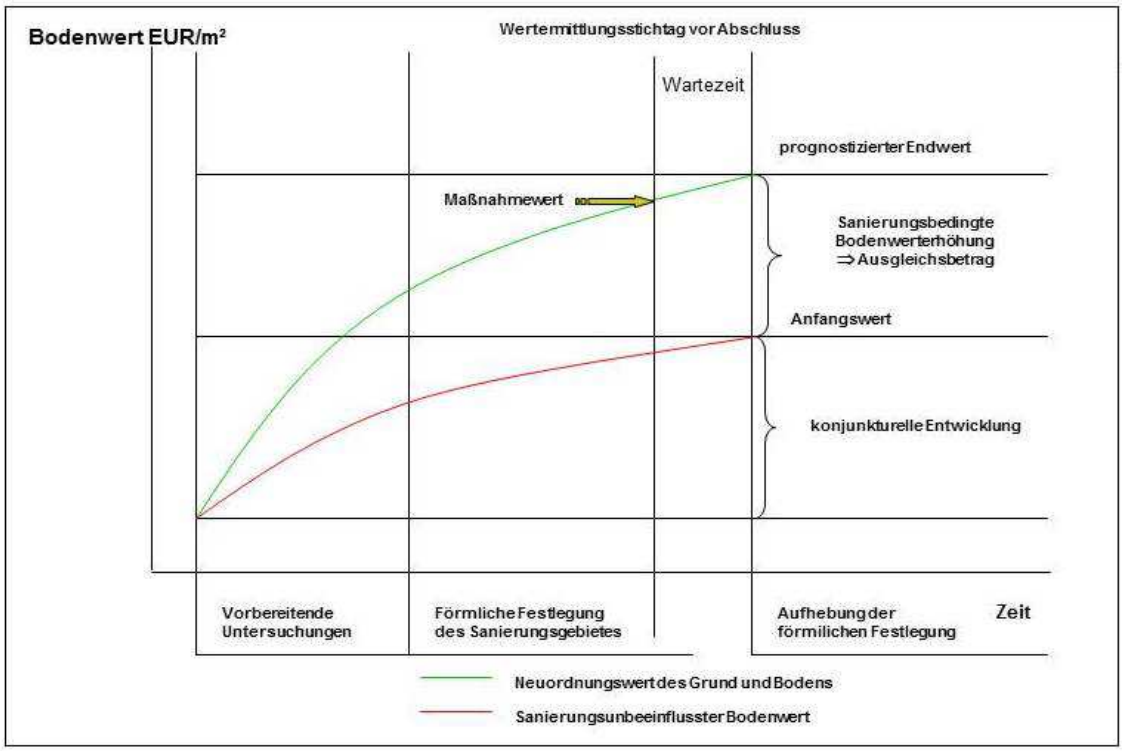


Abb. 1: Ausgleichsbetragsermittlung bei konjunktureller Steigerung des Bodenwertes

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

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

1.3.5 Bewertung der Grundstücke entsprechend ImmowertV

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

- § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand
- § 5 Entwicklungszustand

- § 6 Weitere Grundstücksmerkmale wie
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
  - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
  - Lagemerkmale
  - die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit

- § 8 Ermittlung des Verkehrswertes, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- § 11 Indexreihen, Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag
- § 16 Ermittlung des Bodenwertes

1.3.6 Wertermittlung im Rahmen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften

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

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können bewirkt sein

→ durch **gebietsbezogene** Maßnahmen, die zu einer allgemeinen Verbesserung der Lebensqualität und Aufwertung des Gebietes führen (Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, Umleitung von Durchgangsverkehr, Modernisierung/Instandsetzung der Bausubstanz etc.)

→ durch **nachbarschaftsbezogene** Maßnahmen, die sich unmittelbar auf die Qualität des einzelnen Grundstücks auswirken (Entflechtung von Gemengelagen, teilgebietsbezogene Entkernungen, grundstücksübergreifende Begrünung etc.),

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

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

Für die Bestimmung der Endwerte sind entsprechend vergleichbare unbebaute Grundstücke aus „sanierten“ Gebieten heranzuziehen. Vergleichswerte aus dem Sanierungsgebiet selbst sind nur

zu verwenden, wenn sie nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder dieser Einfluss erfasst werden kann. Die Anfangs- sowie die Endwertqualität des Bodens ist auf einen einheitlichen Wertermittlungsstichtag zu beziehen, damit Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages unberücksichtigt bleiben (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV), da diese Wertsteigerungen ebenso wie die zulässigerweise vom Eigentümer selbst bewirkten Werterhöhungen dem Eigentümer zustehen (§ 153 Abs. 1 BauGB).

2 Beschreibung des Sanierungsgebietes „Großenhain Stadtkern“

2.1 Sanierungsziele

Folgende wesentliche Sanierungsziele wurden in den vorbereitenden Untersuchungen von 1992 benannt und in den Fortschreibungen 2001 und 2010 jeweils neu formuliert:

1993

- Entwicklung eines räumlich-funktionalen Stadtkernbereichs, der seinen Schwerpunkt in zentraler Lage aufweist und die Stadt wichtige Einrichtungen miteinander verknüpft
- Umgestaltung des Stadtkerns zu einem attraktiven Kommunikations-, Handels- und Dienstleistungszentrum durch Stärkung der Funktionen im Bereich Handel, Handwerk, Dienstleistungen
- Verbesserung der Versorgung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kulturzentrum, Bibliothek, Vereinsräume)
- Erhalt der Stadtstruktur und deren sinnvolle Ergänzung
- Erhaltung und Aufwertung von Wohnraum zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität
- Neuordnung von ruhendem und fließendem Verkehr
- erhaltende Erneuerung und Wiederbelebung von historischer Bausubstanz, historischen Anlagen, Plätzen, Grün- und Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich zur Verbesserung der Freiraumfunktion, der Aufenthalts- und Lebensqualität
- Verbesserung und Erneuerung der technischen Infrastruktur

2001

- Erhalt der Stadtstruktur und deren sinnvolle Ergänzung
- Erhaltenswerte Bausubstanz sichern, instandsetzen und modernisieren
- Beachtung des Denkmalschutzes für einzelne Objekte und das Gebiet
- Entwicklung und Erhalt städtischen Lebens durch gesunde Mischung von Wohnen, Handel, Gastronomie und Gewerbe
- Sicherung und Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualität durch Gestaltung der Innenbereiche der Quartiere

- Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen
- Neuordnung von ruhendem und fließendem Verkehr

2010

- Erhalt der Stadtstruktur und deren sinnvolle Ergänzung sowie Sicherung und Wiederherstellung der Raumkanten mit dem Fokus auf die Bereiche Topfmarkt, Areal Meißner Straße / Heinrich-Heine-Straße / Frohngässchen (sog. Quartier 4), Ecke Meißner Straße / Mozartallee, Ecke Naundorfer Straße / Lessingplatz
- Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz sowie Erhalt und Aufwertung von Wohnraum zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität
- Beachtung des Denkmalschutzes für einzelne Objekte der historischen Bausubstanz, historische Anlagen und das Gebiet
- Entwicklung eines räumlich-funktionalen Stadtkernbereichs, der seinen Schwerpunkt in zentraler Lage aufweist und für die Stadt wichtige Einrichtungen miteinander verknüpft
- Verbesserung der Versorgung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kulturzentrum, Bibliothek, Vereinsräume)
- Umgestaltung des Stadtkerns zu einem attraktiven Kommunikations-, Handels- und Dienstleistungszentrum durch Stärkung der Funktionen im Bereich Handel, Handwerk und Dienstleistungen
- Sicherung und Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualität durch die Gestaltung der Innenbereiche der Quartiere
- Gestaltung von Grün- und Freiflächen im privaten und öffentlichen Bereich zur Verbesserung der Freiraumfunktion, der Aufenthalts- und Lebensqualität (Fokussierung auf die Erneuerung des Kirchplatzes sowie die Vervollständigung des südlichen und nordöstlichen Stadtrings als Doppelallee mit Fuß- und Radweg)
- Neuordnung von ruhendem und fließendem Verkehr (Natursteinbeläge, Straßenbeleuchtung und Möbilierung für die bisher unsanierten Bereiche)
- Verbesserung und Erneuerung der technischen Infrastruktur und Steigerung der Effizienz im Rahmen des Klimaschutzes

2.2 Zonierung

Mit vorliegendem Gutachten werden sog. zonale besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) ermittelt. Dazu ist die Einteilung des Sanierungsgebietes in Bodenpreisrichtwertzonen notwendig. Diese Wertzonen begründen sich durch die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, deren wirtschaftlichen Nutzungen und Erschließungen. Zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte auf der Grundlage der zonalen oder lagetypischen Grundwerte sind Gebiete festzustellen, in denen die allgemeinen den Wert der Grundstücke beeinflussenden Umstände im Wesentlichen übereinstimmen (Wertzonen). Einzelne Grundstücke, für die wesentlich abweichende, den Wert beeinflussen-

de Umstände maßgebend sind, werden anderen zonalen Werten zugeteilt oder einer gesonderten Wertermittlung unterzogen. Der zonale Grundwert ist der Bodenwert, der sich für die Grundstücke einer Zone nach den allgemeinen wertbildenden Umständen ergibt. Besondere Umstände, die den Wert einzelner Grundstücke beeinflussen, insbesondere Größe und Gestalt des Einzelgrundstücks sowie eine vorhandene Bebauung, bleiben bei der Ermittlung dieses Wertes unberücksichtigt.

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

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

in Betracht.

2.3 Beschreibung der Wertzonen im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“

Das vorliegende Gutachten enthält als Anlage 1 einen Zonenplan, welcher die Zonenaufteilung bzw. Abgrenzung flurstücksgenau darstellt.

2.3.1 Beschreibung der Wertzone 1

Die Zone 1 umfasst den eigentlichen Kern des Stadtgebietes mit den Verkehrsflächen des Hauptmarktes und des Frauenmarktes sowie den jeweils in 1. Reihe angrenzenden Anliegergrundstücken.

Der Hauptmarkt als auch der Frauenmarkt wurden zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen wie auch heute als Parkplatzflächen sowie Flächen für öffentliche Veranstaltungen sowie Hauptgeschäftsstraßen genutzt. Es handelt sich um die Hauptachse der Innenstadt mit straßenbegleitender geschlossener Quartiersbebauung in Form von Wohn- und Geschäftshäusern mit Läden in den Erdgeschossen. Der Zone 1 ist auch das Rathaus zugeordnet.

Die Gebäude befanden sich 1992 tlw. in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Viele Gebäude waren bzw. wurden seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen saniert. Heute zeigt sich die Bausubstanz einiger Gebäude noch mit leichten Mängeln. Überwiegend präsentiert sich

die Gebäudesubstanz jedoch in einem attraktiven, sanierten Zustand. Die von einer hohen Bebauungsdichte geprägten Hinterhöfe wurden nur in einigen Bereichen entkernt, um Platz für die Freiflächengestaltung zu schaffen. Der Versieglungsgrad der Freiflächen ist aber nach wie vor sehr hoch.

Der gepflasterte Hauptmarkt als auch der Frauenmarkt nebst den Gehwegen wurden grundhaft neu ausgebaut. Entlang des Frauenmarktes wurden beidseitig Baumreihen gepflanzt. Das öffentliche Grün im Bereich des Hauptmarktes wurde erneuert. Die Straßen- und Platzräume waren und werden für den Straßenverkauf sowie periodische Märkte und Veranstaltungen genutzt.

2.3.2 Beschreibung der Wertzone 2

Die Wertzone 2 umfasst das Gebiet Klostergasse / Neumarkt / Meißner Straße / Poststraße / sowie einen Teil der Salzgasse und das Frohngäßchen. In dem Areal der Wertzone 2 befindet sich als Gebäude mit öffentlicher Nutzung das Berufliche Schulzentrum Großenhain (Poststraße 12).

Die Bausubstanz der Gebäude in dieser Zone wies zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen erhebliche Instandhaltungsmängel auf. Sowohl kleinere reine Wohngebäude als auch kleinere Wohn- und Geschäftshäuser prägten und prägen vorrangig das Ortsbild dieser Zone. Eine Vielzahl an Gebäuden dieser Zone steht unter Denkmalschutz.

Die baufälligsten Gebäude befanden sich im Bereich Meißner Straße / Frohngäßchen. Der geplante Abriss der maroden Bausubstanz in Verbindung mit einer Neuordnung und Neubebauung konnte bis heute umgesetzt werden (im Neuordnungskonzept als Quartier 4 bezeichnet).

Der überwiegende Teil der in dieser Zone befindlichen Gebäude weist heute keine baulichen Mängel mehr auf. Im Bereich der Klostergasse sind Sanierungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung noch vorgesehen. Starke Missstände im Bauzustand sind jedoch vor allem im Bereich des Straßenabschnitts der Meißner Straße 12-20 sowie der Poststraße 1, 3, 5 vorhanden. Auch für das Grundstück Poststraße 15 liegt noch keine Sanierungskonzept vor.

Die bedarfsgerechte Entkernung und Entsiegelung der Hinterhofflächen der Quartiere konnte bisher nur vereinzelt umgesetzt werden. Es besteht diesbezüglich noch erheblicher Rückbaubedarf. Auch die Begrünung der Innenhöfe wurde bisher nur vereinzelt umgesetzt.

Die Verkehrsanlagen in dieser Zone konnten fast vollständig erneuert werden. So wurden die Meißner Straße, die Klostergasse und der Neumarkt sowie der die Klostergasse und die Meißner

Straße verbindende Teil der Poststraße, die Salzgasse als auch das Frohngäßchen grundhaft ausgebaut. Der Ausbau des restlichen Teilabschnitts der Poststraße ist bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung noch geplant.

Die ehem. asphaltierte Klostergasse wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgrund denkmalpflegerischer Forderungen gepflastert, was zu einer erhöhten Immissionsbelastung für die Anliegergrundstücke führte.

2.3.3 Beschreibung der Wertzone 3

Die Wertzone 3 umfasst das Areal zwischen der Franz-Schubert-Allee und dem Topfmarkt, den Anliegergrundstücken am Topfmarkt, dem angrenzenden Straßenabschnitt der Töpfergasse, das Grundstück des Werner-von-Siemens-Gymnasiums Großenhain mit dem angrenzenden Straßenabschnitt der Turnstraße sowie die Grundstücke Turnstraße 3-6.

Im Gebiet der Wertzone 3 befand sich die marode Altbausubstanz einer Molkerei mit zahlreichen baulichen Anlagen. Die abrissreifen Gebäude wurden beseitigt, eine weitere Entwicklung des Areals fand bis heute jedoch noch nicht statt. Das heute als wilde Parkplatzfläche genutzte Grundstück könnte nach einer Neuordnung neu bebaut werden. Die Neubebauung muss im Einklang mit dem funktionellen Nutzen für das Stadtgebiet erfolgen. Seitens der Stadt Großenhain wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufsmarktes erteilt.
Auch die Schließung der Wallanlage durch Baumpflanzungen steht im Zusammenhang mit dieser Neubebauung. Auch ist eine fußläufige Verbindung zwischen Braugasse und Franz-Schubert-Allee angestrebt.

Die baulichen Missstände an den übrigen Gebäuden in der Wertzone 3 konnten bis heute nur zum Teil beseitigt werden. Ein Großteil der Gebäude zeigt sich jedoch in sanierten Zuständen.

Die Verkehrsanlagen des Topfmarktes sowie der Töpfergasse konnten bisher grundhaft ausgebaut werden. Der Ausbau der Turnstraße kann erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgen.

2.3.4 Beschreibung der Wertzone 4

Bei der Wertzone 4 handelt es sich um die Eckgebäude im Zufahrtsbereich von der Kreuzung Beethovenallee / Mozart-Allee zur Meißner Straße / Ecke Frohngäßchen. Südlich grenzt die Wallanlage des Stadtringes an, welche einen alten Bestandbestand aufweist.

Auch die Gebäude dieser Zone wiesen zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen erhebliche Instandhaltungsmängel auf. Ausgenommen im Bereich des Frohngäßchens wurden die Ge-

bäude bis heute wieder instandgesetzt und weisen kaum Mängel mehr auf. Ein Großteil der Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Wie zur Wertzone 2 bereits erläutert, wurde die Meißner Straße vom Hauptmarkt bis zur Klostergasse umfassend ausgebaut.

Die angrenzenden Wallanlage weißt funktionale und gestalterische Mängel auf. Eine Neugestaltung mit Geh- und Radweg ist für nach 2014 in Planung.

Die Immissionsbelastung durch die nahe B 101 (Beethovenstraße) war und ist überdurchschnittlich.

2.3.5 Beschreibung der Wertzone 5

Die Wertzone 5 umfasst das Areal Lindengasse als Parallelstraße zum Frauenmarkt sowie den mittleren Straßenabschnitt der Siegelgasse und der Marktgasse. Die Zone war charakterisiert durch eine enge Bebauung bzw. hohe Bebauungsdichte, wodurch Defizite in der Belichtung und Besonnung bestanden. Eine Verbesserung dieser Situation konnte nur durch die Entfernung der Hinterhöfe, d.h. den Abriss von Hintergebäuden erfolgen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme konnten vereinzelte Abrissmaßnahmen durchgeführt werden, jedoch hat sich an der eingeschränkten Besonnungssituation wenig geändert. Der Anteil der privaten Grünflächen hat sich bis heute kaum erhöht.

Es handelt sich vorrangig um kleine Grundstücke, teils komplett überbaut und ohne Freiflächen. Eine Verbesserung der Grundstückszuschnitte durch Bodenordnungsmaßnahmen ist bisher nicht erfolgt.

Die Gebäude der Wertzone 5 sind im Bereich der Marktgasse und der Siegelgasse vorrangig als kleine Wohnhäuser, teils auch kleine Wohn- und Geschäftshäuser errichtet. Die in der Lindengasse der Zone 5 zugeordneten Gebäude wurden vorrangig als Lager- und Wirtschaftsgebäude errichtet. Die Gesamtheit der baulichen Anlagen befand sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen ausschließlich in einem desolaten baulichen Zustand. Ein Teil der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bis heute wurden nur wenige Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden der Wertzone 5 vorgenommen. Teils besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau bis hin zu stark baufälligen Gesamtzuständen.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens konnten die Siegelgasse als auch die Lindengasse grundhaft ausgebaut werden. Wesentliche positive Veränderungen im Bereich des ruhenden Verkehrs

konnten bisher nicht bewirkt werden. Es konnten kaum PKW-Stellplatzmöglichkeiten innerhalb der Wertzone 5 geschaffen werden.

Die Marktgasse befindet sich noch im Altzustand. Diesbezüglich ist ein Ausbau erst nach 2014 geplant.

2.3.6 Beschreibung der Wertzone 6

Zur Wertzone 6 gehören die mittigen Anliegergrundstücke entlang der Salzgasse. Die im Jahr 1992 bestehenden städtebaulichen Missstände an den Gebäuden wurden fast vollständig beseitigt, d.h. die Gebäude saniert. Die enge Bebauung hat eine schlechte Besonnung und Belichtung zur Folge, welche nur durch die Entkernung der Hinterhöfe mit der Beseitigung von Nebengebäuden verbessert werden kann. In diesem Bereich wurden nur vereinzelte Abbrüche vorgenommen, so dass nach wie vor Einschränkungen in der Besonnung und Belichtung bestehen.

Wie in der Wertzone 2 bereits erläutert, wurde die Verkehrsanlage Salzgasse komplett erneuert.

2.3.7 Beschreibung der Wertzone 7

Die Wertzone 7 umfasst den mittleren Straßenabschnitt der Apothekergasse mit Anliegergrundstücken. Die Zone befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus bzw. dem Hauptmarkt.

Die Zone war charakterisiert durch eine enge Bebauung bzw. hohe Bebauungsdichte, wodurch Defizite in der Belichtung und Besonnung bestanden. Eine Verbesserung dieser Situation konnte nur durch die Entkernung der Hinterhöfe, d.h. den Abriss von Hintergebäuden erfolgen. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens konnten vereinzelte Abrissmaßnahmen durchgeführt werden, wodurch die Belichtungs- und Besonnungssituation teils etwas verbessert werden konnte. Eine Verbesserung der privaten Grünflächen durch die Entsiegelung von Hinterhofflächen konnte im wesentlichen nicht festgestellt werden.

Die Gesamtheit der baulichen Anlagen befand sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen ausschließlich in einem desolaten baulichen Zustand. Ein Teil der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bis heute wurden nur wenige Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden der Wertzone 7 vorgenommen. Teils besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau.

Die Apothekergasse befindet sich noch im Altbauzustand. Ein Ausbau ist bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens nicht mehr vorgesehen.

2.3.8 Beschreibung der Wertzone 8

Die Wertzone 8 umfasst die Grundstücke in 2. Reihe zur Frauengasse bzw. des Lindengässchens. Begrenzt wird diese Wertzone im Osten durch die Wallanlage des Stadtrings sowie die Carl-Maria-von-Weber-Allee (B 101). Es handelt sich um die quartiersrückwärtige Bebauung des Zentrums und somit die Stadtansicht von der Bundesstraße. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt vorrangig über die Carl-Maria-von-Weber-Allee.

Die Immissionsbelastung durch die Bundesstraße war und ist als überdurchschnittlich einzustufen, wobei sich das Verkehrsaufkommen bis heute weiter erhöht hat.

Die Gesamtheit der baulichen Anlagen befand sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen ausschließlich in einem desolaten baulichen Zustand. Sanierungsmaßnahmen wurden an den Gebäuden in Teilbereichen durchgeführt, wobei Instandhaltungsmängel an einigen Gebäuden nach wie vor vorhanden sind.

Entkernungsmaßnahmen im Bereich der Hofflächen wurden im Rahmen des Sanierungsverfahrens tlw. vorgenommen und somit die Besonnung und Belichtung der Hauptgebäude in Teilbereichen etwas verbessert. Defizite bestehen weiterhin auch im Bereich des gestaltenden Grüns. Die Vorgartenflächen hin zur Bundesstraße bieten sich für die Freiflächengestaltung zur Erhöhung der Attraktivität des Stadtbildes an. Inwieweit diesbezügliche Investitionen bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes noch erfolgen, ist zum heutigen Zeitpunkt kaum vorhersehbar.

Die Fertigstellung der Wallanlage des Stadtrings benachbart zur Zone 8 ist bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes noch geplant.

2.3.9 Beschreibung der Wertzone 9

Die Zone 9 umfasst das mit dem ehem. Hotel „Sachsenhof“ bebaute Grundstück sowie die angrenzenden in 2. Reihe zur Klostergasse gelegenen Grundstücke, welche im Westen durch die Grünanlage (Wallanlage) des Stadtringes und durch die Mozartallee begrenzt sind. Für die Bausubstanz des „Sachsenhofes“ war zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen eine Sanierung des Gebäudes angestrebt. 1999 brannte das Gebäude vollständig aus und wurde im Anschluss abgerissen. Heute zeigt sich dem Betrachter eine Baulandfläche mit Entwicklungspotential für Wohnen und Gewebe in Anpassung an die Quartiersbebauung der Klostergasse. Eine Neubebauung konnte bisher noch nicht umgesetzt werden. Auch die Weiterführung der Wallanlage bis an die Ecke zur Meißner Straße ist bisher noch nicht erfolgt.

Die Mozartallee bindet im Bereich der Zone 9 in die Beethovenallee (B 101) ein. Die Immissionsbelastung durch die Bundesstraße war und ist als überdurchschnittlich einzustufen, wobei sich das Verkehrsaufkommen bis heute weiter erhöht hat.

2.3.10 Beschreibung der Wertzone 10

Die Zone 10 umfasst den mittleren Straßenabschnitt der Heinrich-Heine-Straße mit Anliegergrundstücken, u.a. auch das Schulgebäude des Beruflichen Schulzentrums Großenhain sowie einen Teilbereich des abzweigenden Klempnergässchens. Im Süden wird die Zone durch die Wallanlage des Stadtringes mit angrenzender Beethovenallee begrenzt.

Die Immissionsbelastung der Bundesstraße wird durch das große vorgelagerte Schulgebäude gedämpft.

Die kleinbürgerlichen Reihenhäuser, welche vorrangig als Wohnhäuser errichtet wurden, befanden sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung im Jahr 1992 in einem stark baufälligen Zustand. Nur sehr wenige Sanierungsmaßnahmen wurden bisher an einzelnen Gebäuden durchgeführt. Der Hauptteil weist auch heute noch erhebliche städtebauliche Mängel auf.

Die Innenhofbereiche weisen insgesamt in der Zone 10 einen überdurchschnittlich hohen Überbauungsgrad auf. Entkernungsmaßnahmen und Neuordnungsmaßnahmen im Bereich des Quartiers Heinrich-Heine-Straße / Klempnergässchen / Schlossstraße / Meißner Straße zur Herstellung einer Erschließung des Innenhofes für die Schaffung von Anwohner-Parkplätzen konnten bisher nicht umgesetzt werden. Die Durchführung diesbezüglicher Maßnahmen ist bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens nicht mehr vorgesehen.
Die Verkehrsanlage Heinrich-Heine-Straße konnte im Rahmen des Sanierungsverfahrens grundhaft erneuert werden. Der Ausbau des Klempnergässchens hingegen ist bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens nicht mehr vorgesehen.

Privates Grün ist und war kaum vorhanden. Als öffentliches Grün ist die Baumreihe vor dem Schulgebäude sowie die Baumbestände der benachbarten Wallanlage des Stadtringes zu benennen, deren Verdichtung ebenfalls zum Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist.

2.3.11 Beschreibung der Wertzone 11

Bei der Wertzone 11 handelt es sich um eine sehr kleine Zone eingegrenzt durch die Kleine Gasse, das heute als Kulturzentrum um- und ausgebaute Schlossareal mit Schlossplatz und die Stadtmauer mit angrenzender Wallanlage des Stadtrings nebst Beethovenstraße (B 101).

Die Immissionsbelastung durch die Bundesstraße war und ist als überdurchschnittlich einzustufen, wobei sich das Verkehrsaufkommen bis heute weiter erhöht hat.

Die benachbarte Wallanlage weist einen hohen Anteil an großkronigen alten Baumbeständen auf. Eine Neugestaltung der Freifläche bis hin zur Bundesstraße ist erst nach Abschluss des Sanierungsverfahrens vorgesehen.

Die Zone ist ausschließlich charakterisiert durch kleinere Wohngebäude. Die Bausubstanz der baulichen Anlagen befand sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen in einem stark baufälligen Zustand. Bis heute wurden teils Gebäudeabrisse der desolaten Bausubstanz als auch Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen. Es bestehen kaum noch städtebauliche Mängel.

Die Kleine Gasse konnte im Rahmen des Sanierungsverfahrens grundhaft ausgebaut werden.

2.3.12 Beschreibung der Wertzone 12

Bei der Wertzone 12 handelt es sich um die Zufahrt zum Stadtzentrum im Bereich der Dresdner Straße mit Anliegergrundstücken. Die Wallanlage des Stadtrings trennt die Zone von der B 101 und dem ampelregulierten Kreuzungsbereich Beethovenallee (B 101) / Carl-Maria-von-Weber-Allee (B 101) / Dresdner Straße (S 81).

Die Immissionsbelastung durch die Bundesstraße war und ist als überdurchschnittlich einzustufen, wobei sich das Verkehrsaufkommen bis heute weiter erhöht hat. Die ehem. asphaltierte Dresdner Straße wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgrund denkmalpflegerischer Forderungen gepflastert, was zu einer zusätzlichen Immissionsbelastung für die Anliegergrundstücke führte.

Die zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1992 sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshäuser wurden bis heute überwiegend modernisiert.

Die Zone ist gekennzeichnet durch kleine Grundstücke mit hohen Überbauungsgrad und wenig Potential für eine Freiflächengestaltung im Bereich der Hinterhöfe.

Die benachbarte Wallanlage weist einen hohen Anteil an großkronigen alten Baumbeständen auf. Eine Neugestaltung der Wallanlage bis hin zur Bundesstraße ist erst nach Abschluss des Sanierungsverfahrens vorgesehen.

2.3.13 Beschreibung der Wertzone 13

Bei der Wertzone 13 handelt es sich um das Großenhainer Schloss nebst Schlossplatz, dem heutigen Kulturzentrum Großenhain. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude mit öffentlicher Nutzung. Die Zone ist als stadtbildprägend einzustufen.

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen befand sich das Schlossgebäude nebst den zugehörigen Wirtschaftsgebäuden in einem ruinösen Zustand. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens konnte eine umfassende Sanierung des Gebäudes erfolgen. Heute präsentiert sich das Schloss als Kulturzentrum mit zahlreichen Veranstaltungen und Events im Jahr.

Die Wallanlage des Stadtrings trennt das höher gelegene Schlossareal von der Carl-Maria-von-Weber-Allee. Im Zuge der Wiederherstellung der Stadtmauer konnte in diesem Bereich eine Treppenanlage für die fußgängerseitige Erschließung vom Stadtring geschaffen werden.

2.3.14 Beschreibung der Wertzone 14

Bei der Wertzone 14 handelt es sich um den Innenstadtzugang von der Carl-Maria-von-Weber-Allee (B 101). Die Immissionsbelastung durch die Bundesstraße war und ist als überdurchschnittlich einzustufen, wobei sich das Verkehrsaufkommen bis heute weiter erhöht hat. Die Zone ist ebenfalls als stadtbildprägend einzustufen.

Die Zone ist charakterisiert durch kleinere Wohnhäuser als auch Wohn- und Geschäftshäuser. Die 1992 noch stark mangelhafte Gebäudesubstanz zeigt sich heute in überwiegend sanierten Zuständen. In Teilbereichen wurden Entkernungsmaßnahmen in den Hinterhofquartieren vorgenommen.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens konnte die Naundorfer Straße neu gestaltet und grundhaft ausgebaut werden. PKW-Parkmöglichkeiten wurden erweitert. Funktionale und gestalterische Mängel bestehen noch im Bereich des Lindengässchens. Auch die gestalterischen Mängel im Bereich des Lessingplatzes, welche im Rahmen des Sanierungsverfahrens nicht mehr behoben werden können, strahlen auf die Zone aus.

2.3.15 Beschreibung der Wertzone 15

Die Zone 15 umfasst die den gesamten Altstadtkern umfassende historische Wallanlage des Stadtringes inkl. des Lessingplatzes. Diese besteht im Wesentlichen aus einer ein-/zweireihigen großkronigen Baumreihe nebst ursprünglich durchgehendem Rasenbild, unterbrochen durch 8 in das Zentrum führende Straßen. Parallel zur Wallanlage zog sich einst die Stadtmauer, welche heute noch in Resten vorhanden ist sowie die Zwingermauer.

Das Begrünungspotential durch Altbaumbestand und Baumneupflanzungen konnten bis heute zu ca. 70 % umgesetzt werden. Vorrangig im Bereich der Mozartallee und Teilen der Franz-Schubert-Allee ist die Wallanlage wieder umfassend hergestellt. Funktionelle und gestalterische Mängel bestehen vor allem noch im Bereich des Lessingplatzes sowie im Norden im Bereich des Topfmarktes bzw. Teilen der Franz-Schubert-Allee deren Behebung im Rahmen des Sanierungsverfahrens nicht mehr ermöglicht werden kann. Auch der das Zentrum südlich begrenzende Teil der Wallanlage entlang der Beethovenallee und der Carl-Maria-von-Weber-Allee ist für eine Neugestaltung vorgesehen, jedoch kann auch diese Maßnahme im Rahmen des Sanierungsverfahrens nicht mehr durchgeführt werden.

Der Zone 15 ist auch das Erweiterungsgebiet des Werner-von-Siemens-Gymnasium nördlich der Franz-Schubert-Allee zugeordnet. Das Schulgebäude mit Nebengebäuden befindet sich in einem sanierten Zustand.

Stadtring und Schulgelände zählen zu den Gemeinbedarfsflächen.

2.3.16 Beschreibung der Wertzone 16

Die Wertzone 16 umfasst die Quartiersbebauung entlang der Berliner Straße / Turmstraße / Gabelsberger Straße / Neumarktgasse / Kirchplatz mit Marienkirche.

Die Bebauung der Zone ist geprägt durch kleinbürgerliche Wohn- und Geschäftshäuser, durchsetzt mit kleineren Wohnhäusern. Die sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen in einem überwiegend stark sanierungsbedürftigen Zustand befindlichen Gebäude wurden bis heute zum überwiegenden Teil modernisiert. In Teilbereichen sind Instandhaltungsmängel jedoch noch zu verzeichnen. Die Entkernung und Entsieglung der Hinterhofflächen wurde tlw. durchgeführt. Die Verbessungen im Bereich Belichtung/Besonnung sowie privaten Grünflächen ist jedoch bisher nicht signifikant. Funktionale und gestalterische Mängel bestehen vorrangig noch im Innenhofbereich des Quartiers zwischen Neumarktgasse und Gabelsberger Straße. Hier sind bisher nur zum Teil Hofgestaltungsmaßnahmen im privaten Bereich zu registrieren.

Alle Erschließungsanlagen der Zone 16 befinden sich im Altbauzustand und weisen Mängel auf. Ein grundhafter Ausbau der Gabelsberger Straße und des Kirchplatzes ist bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens noch geplant. Für die restlichen Erschließungsanlagen kann ein Ausbau im Rahmen des Sanierungsverfahrens nicht mehr erfolgen.

2.3.17 Beschreibung der Wertzone 17

Die Wertzone 17 umfasst die Anliegergrundstücke der Schlossstraße sowie ein Teilstück der Apothekergasse und des Klempnergässchens sowie die westliche Bebauung der Dresdner Straße zwischen Schlosstraße und Zentrumszufahrt von der B 101.

Die Bebauung der Zone ist geprägt durch kleinbürgerliche Wohn- und Geschäftshäuser, durchsetzt mit kleineren Wohnhäusern. Die sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen in einem überwiegend stark sanierungsbedürftigen Zustand befindlichen Gebäude wurden bis heute überwiegend modernisiert. Eine Reihe von Gebäuden weißt jedoch noch substanzielle Mängel auf. Ein Großteil der Gebäude dieser Zone steht unter Denkmalschutz.

Die Innenhofbereiche weisen insgesamt einen überdurchschnittlich hohen Überbauungsgrad auf und verfügen nur über wenige private Grünflächen. Entkernungsmaßnahmen und Neuordnungsmaßnahmen im Bereich des Quartiers Heinrich-Heine-Straße / Klempnergässchen / Schlossstraße / Meißner Straße zur Herstellung einer Erschließung des Innenhofes für die Schaffung von Anwohner-Parkplätzen konnten bisher nicht umgesetzt werden. Die Durchführung diesbezüglicher Maßnahmen ist bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens nicht mehr umsetzbar.

Die Erschließungsanlagen der Zone 17 ausgenommen der Dresdner Straße befinden sich im Altbauzustand und weisen Mängel auf. Ein grundhafter Ausbau des Klempnergässchens ist bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens nicht mehr geplant. Für die restlichen Erschließungsanlagen kann ein Ausbau im Rahmen des Sanierungsverfahrens nicht mehr erfolgen.

2.3.18 Beschreibung der Wertzone 18

Die Wertzone 18 umfasst die Anliegergrundstücke entlang der Naundorfer Straße sowie von Straßenteilabschnitten der Braugasse, der Töpfergasse, der Siegelgasse und der Marktgasse.

Die Bebauung der Zone ist geprägt durch kleinbürgerliche Wohn- und Geschäftshäuser, durchsetzt mit kleineren Wohnhäusern. Die sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen in einem überwiegend stark sanierungsbedürftigen Zustand befindlichen Gebäude wurden bis heute nur tlw. modernisiert. Eine Reihe von Gebäuden weißt jedoch noch erhebliche substanzielle Mängel auf. Mehr als 50 % der Gebäude der Zone stehen unter Denkmalschutz.

Auch in dieser Zone weisen die Quartiersinnenhöfe einen hohen Überbauungsgrad auf. In Einzelbereichen konnten Abrissmaßnahmen von Hinter- / bzw. Nebengebäuden durchgeführt werden. Eine Erhöhung des Anteils an privaten Grünflächen ist jedoch bisher eher als geringfügig einzustu-

fen. Auch eine Verbesserung der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse vor allem im Bereich der engen Nebengassen ist nicht signifikant.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens konnte die Naundorfer Straße neu gestaltet und grundhaft ausgebaut werden. PKW-Parkmöglichkeiten wurden erweitert. Auch alle weiteren Nebenstraßen der Zone ausgenommen der Marktgasse konnten bis heute neu ausgebaut werden. Die Erneuerung der Marktgasse ist bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens nicht mehr vorgesehen.

2.3.19 Beschreibung der Wertzone 19

Die Wertzone 19 umfasst den mittleren Straßenabschnitt der Dresdner Straße sowie die Frauengasse.

Die Bebauung der Zone ist geprägt durch kleinbürgerliche Wohn- und Geschäftshäuser als auch kleine reine Wohngebäude. Die sich zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen in einem überwiegend stark sanierungsbedürftigen Zustand befindlichen Gebäude wurden bis heute nur tlw. modernisiert. Eine Reihe von Gebäuden weißt noch erhebliche substanzielle Mängel auf. Die Schließung der Baulücke Frauengasse 16 konnte bisher nicht erfolgen.

Der Quartiersinnenhofbereich wies zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen einen hohen Grad an Überbauung als auch versiegelter Fläche auf. Abbrüche als auch Entsieglungsmaßnahmen wurden in der Zone bisher kaum durchgeführt. Er dient heute teils als Parkplatz für PKW.

Die ehem. asphaltierte Dresdner Straße wurde im Rahmen des Sanierungsverfahrens aufgrund denkmalpflegerischer Forderungen gepflastert, was zu einer erheblichen Immissionsbelastung für die Anliegergrundstücke führte. Auch die die Frauengasse wurde grundhaft ausgebaut.

3 Angewendete Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung erfolgt in zwei Teilschritten

1) Feststellung der sanierungsunbeeinflussten zonalen Bodenwerte (Anfangswerte) zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2012 mit Hilfe des Lagewertverfahrens

2) Feststellung der zonalen sanierungsbedingten Wertsteigerung mit Hilfe einer Zielbaummethode, der Struktur-Wert-Analyse

3.1 Ableitung des Anfangswertes

Der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) zum Stichtag 31.12.2012 wird aus den zur Verfügung stehenden Bodenrichtwerten/Vergleichspreisen im Landkreis Meißen abgeleitet. Der Wert des Bodens ist abhängig vom Entwicklungszustand, der Lage, von seiner zulässigen baurechtlichen Nutzung, seiner tatsächlich möglichen Nutzung und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Nutzung sowie der allgemeinen Nachfrage.

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

3.1.1 Das Lagewertmodell

Das Lagewertmodell von Jeschke untergliedert sich wie folgt in vier einzelne Teilbereiche:
1. Bildung von Vergleichszonen
2. Bestimmung relativer Lagewerte für die Vergleichszonen,
3. Kalibrierung des Lagewertmodells anhand von Vergleichspreisen und
4. Ableitung des Anfangswertes für die Leitzone.

Im ersten Schritt ist zu klären, inwieweit Bodenrichtwertzonen in Gröditz vorliegen, die in ihren wesentlichen Hauptmerkmalen (Nutzung und Lage) mit der Leitzone vergleichbar sind.
Die nächste Phase beinhaltet die Bestimmung von Lagewerten für die einzelnen Vergleichszonen. Diese sind mittels der speziellen Marktkenntnis und Erfahrung der Gutachter in Relation zur Leitzone zu ermitteln (freie Schätzung von relativen Lagewerten durch intersubjektiven Wertvergleich). Derartige freie Schätzungen sind dabei nur dann verwertbar, wenn sie nachvollziehbar sind, d. h. dass das ausgeübte Ermessen und dessen Resultate dargestellt werden.

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

Der dritte Teilbereich besteht in der Kalibrierung des Lagewertmodells. Hierfür finden die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung Verwendung. Dabei ist die Vergleichbarkeit der Kaufpreise bzw. die

daraus ermittelten Bodenrichtwerte hinsichtlich Qualität[1] und Konjunktur zu gewährleisten, d. h. die Kaufpreise sind vorab zu normieren.

Mit Hilfe der bestimmten Modellparameter aus Teilabschnitt 3 wird der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert (Anfangswert) in der Leitzone im Sanierungsgebiet abgeleitet.
Die freien Schätzungen zur Ermittlung der relativen Lagewerte im Lagewertverfahren werden mit Hilfe eines Zielbaumes durchgeführt. Der Zielbaum setzt sich zusammen aus den *Zielbaumkriterien* und deren *Gewichtung* (siehe Anlage 3).

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

Zur Beurteilung des jeweiligen Zielbaumkriteriums (Untergruppen) wird eine Lagewertskala in 1er Schritten mit einem Wertebereich von -5 bis 5 definiert (Abbildung 4-7). Eine Benotung von -5 steht für eine schlechte und 5 für eine gute Erfüllung des jeweiligen Kriteriums. Der Wert 0 ist bei durchschnittlicher Ausstattung zu vergeben, während die übrigen Werte der Zwischenbepunktung dienen.

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

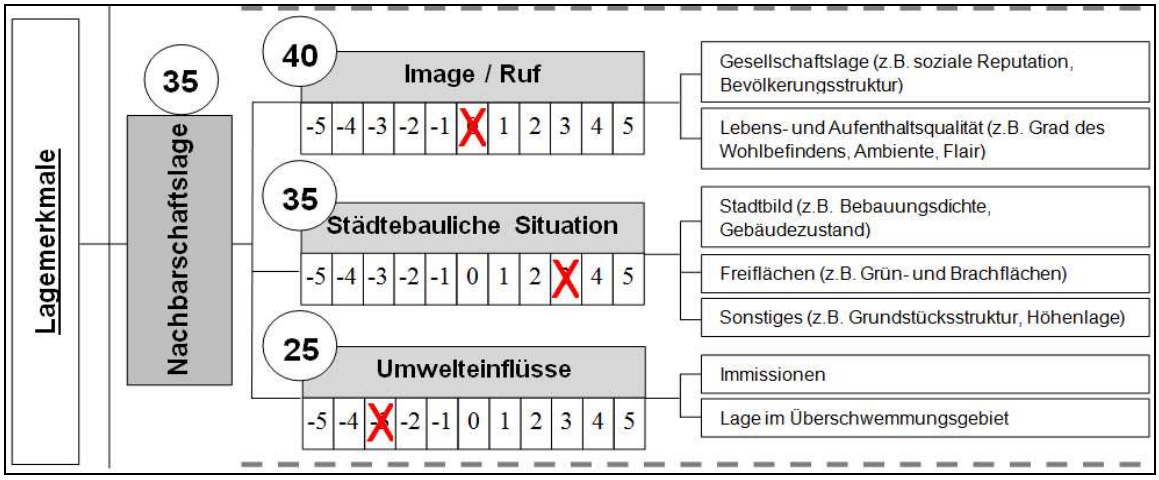


Abb. 2: Beispiel einer Lageeinschätzung

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

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

3.1.2 Richtwertgrundstück

Mit der Ermittlung des Zonenanfangswertes sind auch die Aussagen zum Richtwertgrundstück zu treffen. Das bezieht sich auf die

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

zu den erforderlichen Daten gehören die Untersuchungen der

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

3.2 Ableitung der sanierungsbedingten Wertsteigerung

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

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

Im konkreten Fall wird die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auf der Basis des Zielbaumverfahrens durchgeführt. Das **Zielbaumverfahren** ist eine auf die Umrechnung von Werten ausgerichtete Form einer Nutzwertanalyse. Es ist mindestens zur Hälfte von den Entscheidungen, Wertansätzen und Werturteilen des Wertermittlers bzw. Anwenders geprägt und besteht damit nur zu einem Teil aus rein rechnerischen bzw. schematischen Abläufen.

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

Zahlreiche Praxisanwendungen und Gerichtsurteile bestätigen die Einsatzmöglichkeiten des Verfahrens.

In der Rechtsprechung des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 4 B 71.04) ist geklärt, dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden ist, wenn ausreichende Daten zur Verfügung stehen. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden. Zulässig ist jede Methode, welche die Bodenwerterhöhung nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt.

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

Folgende Schwerpunkte wurden dazu aus der jüngeren Rechtsprechung zusammengefasst:

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

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

Mit dem Zielbaumverfahren werden

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

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

Es wird insbesondere untersucht:

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

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

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

3.2.1 Beschreibung der Nutzwertanalyse

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

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

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

Die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ergibt sich aus den Quotienten der Punktsummen für den Zustand nach der Sanierung dividiert durch die Summe der Punkte für den Zustand vor der Sanierung.
Im Rahmen des Zielbaumverfahrens werden die im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen definierten Ziele wie

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

qualitativ eingeschätzt.

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung scheint es am sichersten, die Anfangs- und Endwerte unabhängig voneinander aus Vergleichspreisen oder besonderen Bodenrichtwerten zu ermitteln.
Wenn allerdings geeignetes Vergleichsmaterial fehlt, ist eine Bewertung beider Werte in gegenseitiger Abhängigkeit möglich und zulässig. Bei einer solchen Vorgehensweise wird versucht eine gedankliche und rechnerische Klammer für das Verhältnis Anfangs- und Endwert zu finden. So wird im vorliegenden Gutachten wegen fehlender sanierungsbeeinflusster Kaufpreise, der Endwert auf der Grundlage des Anfangswertes unter Quantifizierung einzelner, durch die Sanierung bewirkter Qualitätssteigerungen ermittelt.

3.2.2 Veränderlicher Lagewertanteil

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

Was kann durch die Sanierung beeinflusst werden?

Lage und Größe des Ortes	nein
Makrolage des Grundstückes	nein
Angebot und Nachfrage im Regionalen Markt	indirekt
allgemeine Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag	nein

Mikrolage	ja
Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften	ja
Art und Maß der baulichen Nutzung	ja
Zustand und Entwicklung von Grund und Boden	ja
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	ja
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	ja
Wartezeit bis zur baulichen und sonstigen Nutzung	ja

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

3.2.3 Zustandsgruppen

Die innerhalb der Wertzonen im Rahmen der Sanierung vorgenommenen Veränderungen sind im Rahmen einer summarischen Kurzbeschreibung zu erläutern (vgl. Abschnitt 2.3). Der Einzelnachweis erfolgt durch die Unterteilung der Zustandsanalyse in Zustandsgruppen. Die Zustandsgruppen werden wiederum in Zustandsmerkmale untergliedert.

Ausgehend vom Neuordnungskonzept 1992, welches 2001 und 2010 fortgeschrieben bzw. überarbeitet wurde, haben sich zwischen und innerhalb der Zustandsgruppen Schwerpunkte gebildet, deren Bedeutung für die städtebauliche Sanierung und die Auswirkungen auf die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in dem Zielbaumverfahren gewichtet eingeschätzt wird.

Für das Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“ wurden den Zustandsgruppen folgende Gewichtungen zugeordnet:

- städtebauliche Eigenschaften 0,40
- ökologische Eigenschaften 0,30
- infrastrukturelle Eigenschaften 0,30

Innerhalb der Zustandsgruppen erfolgt eine detaillierte Aufzeichnung der Zustandsmerkmale zur Dokumentation des Zustandes der jeweiligen Zone vor der Sanierung und am Ende der Sanierung. Diese Zustandsanalyse erfolgt durch alle Mitglieder des zeitweiligen Sachverständigenausschusses um möglichst objektive Einschätzungen zu treffen. Diese Verfahrensweise sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsbeschreibung für die jeweilige Zone der Wertermittlung zugrunde gelegt worden ist.

3.2.4 Zustandsanalyse

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

Ausschnitt aus der Zustandsanalyse

Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn u. nach Beendigung der Sanierung					
Sanierungsgebiet: „Großenhain Stadtkern“					
Eigenschaften Anfangswert ⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒⇒ Eigenschaften Endwert					
Kategorie ***Städtebauliche Eigenschaften***	**5** **1,0 bis 0,8**	**4** **0,8 bis 0,6**	**3** **0,6 bis 0,4**	**2** **0,4 bis 0,2**	**1** **0,2 bis 0,0**
Ortsbild/Stadtraumqualität (gebietsbezogen und teilgebietsbezogen)	desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	überwiegend atypische Bebauungsformen	teilweise Typik der geordneten Struktur vorhanden **A**	städtebaulich geordnete Struktur mit	städtebaulich geordnete, repräsentative Urbanität mit *Geschäfts- und Wohnstruktur* **E**
	sehr inhomogene Bebauungsstruktur und	inhomogene stadträumliche Bebauungsstruktur und	tlw. städtebaul. Bruchstellen (größere Baulücken [kein Außenbereich im Innenbereich]) **A**	homogene, intakte Bebauungsstruktur **E**	sehr homogene Bebauungsstruktur
	überwiegend unter- und unverträgliche genutzte Flächen	vielfach sanierungsunverträgliche Nutzung	teilweise keine sanierungsverträgliche Nutzung	kaum sanierungsunverträgliche bzw. sanierungsverträgliche Nutzung	sanierungsverträgliche Nutzung **A** **E**
Bauliche Nutzbarkeit (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Ruinen, Provisorien, Leerstände, Fehlnutzungen (Parken, Lagerflächen), Brachen; Freilegung zwingend erforderlich	vorwiegend Altbauten mit sehr viel Nebengebäuden auch Fehlnutzungen; Abbruch teilweise erforderlich **A**	alte und neuere Gebäude vorhanden	gute Alt- und Neubauten, wenig Nebengebäude; kein Abbruch erforderlich	repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude **E**
	viele Kleingrundstücke, meist ungünstige Zuschnitt	sehr unterschiedliche Größen, teilweise ungünstiger zuschnitt (unregelmäßig oder handtuchform)	verschiedene Grundstücksgrößen, Zuschnitt nicht optimal; funktionsgerechte und -mäßige Verdichtungsansätze	gut nutzbare Grundstücke unterschiedlicher Größe; zum Teil funktionsgerecht und –mäßige Verdichtung **A**	Regelmäßig geschnittene, sehr gut nutzbare Grundstücke; überwiegend funktionsgerechte und – gemäße Verdichtung **E**
Modernisierungsauswirkungen (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	grundlegender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf **A**	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf **E**	kein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Nutzungskonflikte (teilgebietsbezogen und grundstücksbezogen)	Sich gegenseitig störende, z.T. untypische Nutzungen (Parkplätze, Gebrauchtwagenhandel, Imbissbuden)	Einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe	gebietstypisch hinzu-nehmende oder geringe Nutzungskonflikte (Kinderlärm, Gaststätten)	Ohne Nutzungskonflikte **A**	sich gegenseitig ergänzende und fördernde Nutzungen und Einrichtungen **E**
Bodenordnende Maßnahmen (teilgebietsbezogen)	umfassende Bodenordnung (Erschließungsumlegung)	umfangreiche Bodenordnung ohne Änderung der Erschließung	mittlerer Bodenordnungs-umfang (z.B. grunstücksübergreifende Freifl.-gestaltung) **A**	geringer Umfang an bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Grenzregelung)	keine Bodenordnung mehr nötig **E**

A= Zustand zu Beginn der Sanierung **E=** Zustand am Ende der Sanierung

Die Zustandseinstufung erfolgt durch jedes Mitglied des Gutachterausschusses getrennt aufgrund des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen und dem Neuordnungskonzept, der persönlichen Kenntnis des Sanierungsgebietes, der Zuarbeitung und Einschätzung der Stadtverwaltung sowie einer stichtagsnahen Ortsbegehung. Ausreißer bei der Beurteilung werden über die Bildung eines statistischen Mittelwertes ausgeschlossen.

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

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

Abb. 3: Arbeitsschema jeweils für die Beurteilung des Anfangszustandes (Faktor Q_A) und des Endzustandes (Faktor Q_E) jeder Zone

Zone X

	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.2014)					**Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Qualitätsstichtag 31.12.2014)**				
Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	G x ξ (B x G)
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,56	0,30	0,168			0,24	0,30	0,072		
Bauliche Nutzbarkeit	0,56	0,20	0,112			0,28	0,20	0,056		
Modernisierungs-auswirkung	0,76	0,15	0,114			0,30	0,15	0,045		
Nutzungskonflikte	0,48	0,15	0,072			0,24	0,15	0,036		
Bodenordnende Maßnahmen	0,40	0,20	0,080			0,20	0,20	0,040		
	Summe	1,00	0,546	0,40	0,2184	Summe	1,00	0,249	0,40	0,0996
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grün- und Freiflächen	0,48	0,40	0,192	0,48		0,32	0,40	0,128		
Begrünung private Freiflächen	0,60	0,10	0,060	0,60		0,50	0,10	0,050		
Umwelt-schutz/Nachhaltigkeit	0,80	0,15	0,120	0,80		0,40	0,15	0,060		
Immissionsbelastung	0,42	0,20	0,084	0,42		0,62	0,20	0,124		
Altlasten	0,10	0,15	0,015	0,10		0,10	0,15	0,015		
	Summe	1,00	0,471	0,30	0,1413	Summe	1,00	0,377	0,30	0,1131
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,48	0,30	0,144			0,24	0,30	0,072		
Technische Infrastruktur	0,62	0,10	0,062			0,30	0,10	0,030		
Verkehr	0,56	0,30	0,168			0,32	0,30	0,096		
Branchenbesatz	0,56	0,30	0,168			0,28	0,30	0,084		
	Summe	1,00	0,542	0,30	0,1626	Summe	1,00	0,282	0,30	0,0846
			Summe	1,00	0,5223			Summe	1,00	0,2973

Auf der Grundlage des aufgestellten Klassifikationsrahmens wird

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

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

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

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

- der $Endwert_{max}$ ermittelt wird, der maximal durch die Sanierungsmaßnahmen (mit der höchsten Benotung) erreichbar ist, und
- der $Anfangswert_{min}$ ermittelt wird, der sich bei schlechtester Benotung ergibt.

Für einen fiktiven konkreten Fall in dem als beste Note für den $Endwert_{max}$ die Note 0,2 und für den $Anfangswert_{min}$ die Note 0,8 vergeben wurde, lässt sich die maximal erreichbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung aus dem Verhältnis

$$Endwert_{max}/Anfangswert_{min} = 0,2/0,8 = 0,25 \times 100 = 25\ \%$$

ableiten.

In der Systematik des Verfahrens zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wird die maximale Bodenwertsteigerung durch das Regulativ des veränderlichen Lageanteils ge-

steuert. Damit besteht die Möglichkeit, die ermittelten Bodenwertsteigerungen in Abhängigkeit zu den jeweiligen Lagequalitäten und dem damit verbundenen Bodenwertniveau darzustellen.

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

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

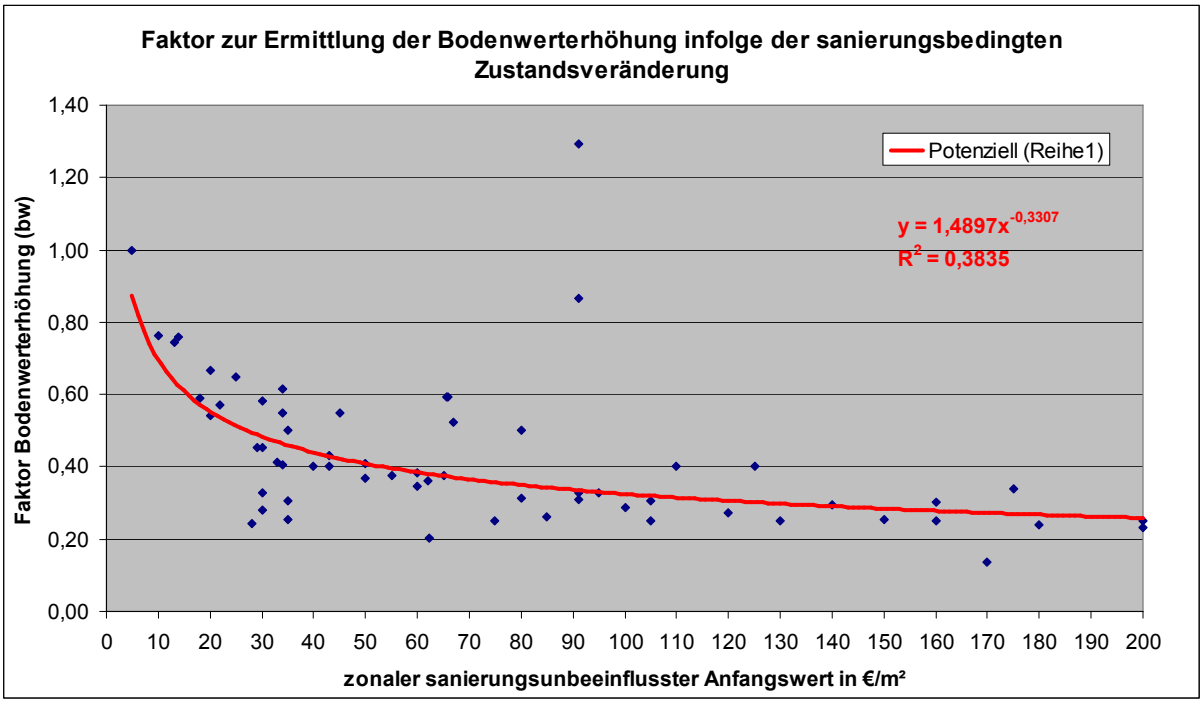


Abb. 4 Zusammenhang zwischen Bodenwert und sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung

Für den Landkreis Meißen liegen keine diesbezüglichen Untersuchungen vor. Hilfsweise wird deshalb auf eine von Dr. Sattler[2] aus dem Markt abgeleitete Funktion zurück gegriffen. Entsprechend aktueller Untersuchungen von Herrn Dr. Sattler in den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Thüringen und Sachsen wurde die aus diesen Marktuntersuchungen abgeleitete Funktion mit $y = 0{,}8259x^{-0{,}21}$ ($R^2 = 0{,}3244$) bestimmt. Demnach ergibt sich bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 67,65 EUR/m² im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“ ein Faktor für die Bodenwertsteigerung infolge sanierungsbedingter Zustandsänderung von 0,34.
Nach § 2 Satz 3 ImmoWertV ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes oder Teilen des Sanierungsgebietes noch nicht abgeschlossen ist.

[2] Quelle: Dr. Sattler

4 Wertermittlung im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“

4.1 Ermittlung des Anfangswertes

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

Dazu werden Vergleichsbodenrichtwertzonen herangezogen, welche mit dem zonalen Richtwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Dabei handelt es sich um die Schwerpunkte der Struktur des Gebietes und der Lagemerkmale des Grundstücks, die Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, der baurechtliche und tatsächlich nutzbare Zustand (die Entwicklungsstufe), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungszustand, der bauliche Zustand und die Ertragsverhältnisse, die Umwelteinflüsse und sonstige erkennbare wertrelevante Gegebenheiten.

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

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

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

4.1.1 Richtwertgrundstück im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern“

Nach Untersuchung des Sanierungsgebietes wird das Richtwertgrundstück wie folgt definiert:

Größe des Grundstückes	**300 m²**
Art der baulichen Nutzung	**Mischbaufläche**

Für die erforderliche Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Richtwertgrundstückes werden die für die Größenanpassung von der Sprengnetter GmbH aus einer bundesweiten Studie abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten [3] verwendet.

4.1.2 Ableitung des Anfangswertes aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichskaufpreisen

Für die Feststellung von marktkonformen Anfangswerten wurden mit Hilfe des o. a. Lagewertverfahrens zunächst 5 Vergleichszonen überprüft. Im Ergebnis dieser Beurteilung wurde eine Regressionsfunktion abgeleitet, die der Fortschreibung der Anfangswerte in den einzelnen Zonen zu Grunde gelegt wird. Aus dieser Regressionsfunktion und den ermittelten Lagewerten für jede Zone des Sanierungsgebietes wird der zonenbezogene Anfangswert festgestellt. Diese fortgeschriebenen Anfangswerte bilden die Grundlage für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

4.2 Ableitung der Endwerte

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

Die aus der Umsetzung der Sanierungsziele vorgefundenen (bzw. noch bis 2014 geplanten) städtebaulichen Zustände bei Abschluss der Sanierung werden nach demselben Klassifikationsrahmen wie die Anfangswerte benotet.

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

$$\text{Endwert der Zone x} = \text{Anfangswert der Zone x} \bullet [(Q_E \text{ der Zone x} / Q_A \text{ der Zone x}) - 1]$$

[3] Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Kapitel 3.10.1

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

Für den Bewertungsstichtag 31.12.2012 wird unterstellt, dass die Sanierung abgeschlossen ist. Für die Ermittlung der Endwerte wird der Zustand des Gebietes zugrunde gelegt, wie nach Durchführung aller Ordnungs- und Baumaßnahmen, das heißt, zum Abschluss der Sanierung, erwartet wird.

Allgemeiner Hinweis

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

4.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung im SG „Großenhain Stadtkern“

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

Die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für baureifes Land im Sanierungsgebiet „Großenhain Stadtkern wurden zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2012 wie folgt ermittelt:

Zone	Wertsteigerung prozentual	Wertsteigerung absolut	Zone	Wertsteigerung prozentual	Wertsteigerung absolut
1	7,11 %	6,51 €/m²	**11**	5,01 %	2,69 €/m²
2	5,47 %	4,12 €/m²	**12**	4,10 %	2,74 €/m²
3	4,22 %	2,48 €/m²	**13**	5,85 %	5,50 €/m²
4	4,23 %	2,97 €/m²	**14**	4,56 %	3,17 €/m²
5	3,77 %	2,13 €/m²	**15**	2,22 %	1,61 €/m²
6	4,47 %	2,90 €/m²	**16**	3,33 %	1,99 €/m²
7	4,44 %	2,42 €/m²	**17**	3,07 %	1,99 €/m²
8	5,15 %	3,58 €/m²	**18**	5,88 %	4,15 €/m²
9	5,23 %	4,30 €/m²	**19**	6,36 %	4,02 €/m²
10	4,00 %	1,87 €/m²			

Bei den Anfangs- und Endwerten handelt es sich um rechnerisch ermittelte Bodenwerte, auf deren Basis die sanierungsbedingte Wertsteigerung und die Höhe der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden. Aus diesem Grund werden weder die Anfangs- und Endwerte noch die sich daraus ergebenden Differenzen gerundet.

Die Gemeinde ist bei der Ausgleichsbetragserhebung nicht an das Gutachten des Gutachterausschusses gebunden.

Schlemper	**Bönisch**	**Ehrlich**
Dipl. - Ing.	Dipl.-Ing. (FH)	Dipl.-Ing. (FH)
Vorsitzender und Gutachter	stellv. Vorsitzender und Gutachter	Gutachterin

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

Großenhain, den 02.05.2013

5 Anlagenverzeichnis

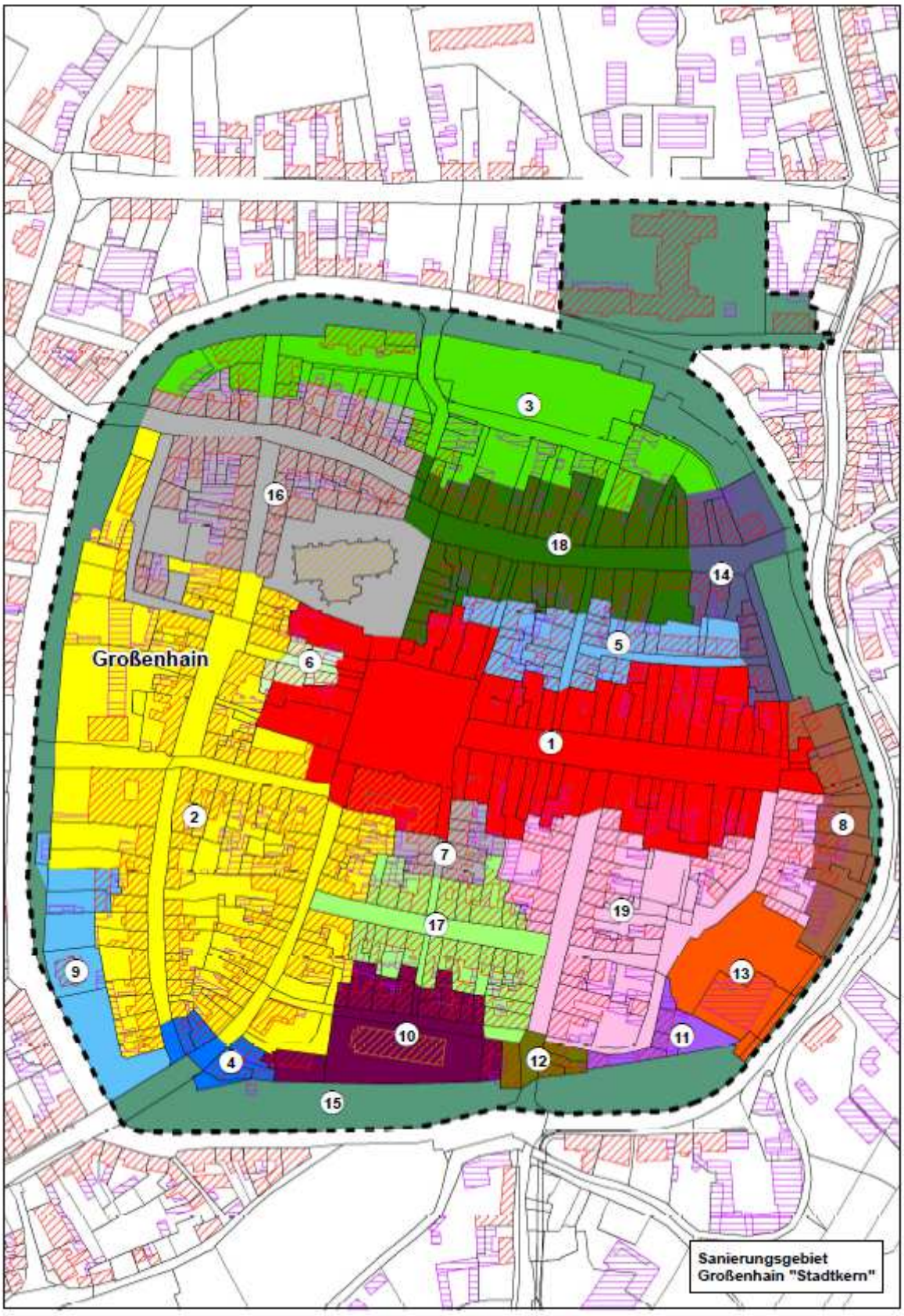
Anlage 1: Karte zur Zoneneinteilung

Anlage 2: Beurteilung der Zonen mit Benotung

Anlage 3: Ermittlung der Anfangswerte (Lagewertverfahren)

Anlage 4: Gesetzliche Grundlagen und Literatur

Anlage 1 - Karte zur Zoneneinteilung Stand 31.12.2012



Anlage 2 - Beurteilung der Zonen mit Benotung

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 1

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe		Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,40	0,30	0,120			0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,10	0,057			0,35	0,10	0,035		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210			0,35	0,30	0,105		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,40	0,10	0,040			0,27	0,10	0,027		
	Summe	1,00	0,543	0,40	0,2173		1,00	0,335	0,40	0,1340
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,45	0,25	0,113			0,38	0,25	0,096		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,43	0,20	0,087		
Immissionsbelastung	0,62	0,30	0,186			0,42	0,30	0,125		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,569	0,30	0,1708		1,00	0,426	0,30	0,1278
infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167			0,28	0,25	0,071		
Verkehr	0,53	0,25	0,133			0,33	0,25	0,083		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,517	0,30	0,1550		1,00	0,371	0,30	0,1113
			Summe	1,00	0,5431				1,00	0,3730

Teilnehmer							Teilnehmer							
1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6		
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28	
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,40	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,35	
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,60	0,70	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,40	0,35	
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42	
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,20	0,27	
0,50	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,45	0,40	0,30	0,40	0,40	0,40	0,40	0,38	
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,40	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,43	
0,60	0,40	0,70	0,60	0,70	0,70	0,62	0,40	0,30	0,50	0,40	0,30	0,60	0,42	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	
0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67	0,20	0,20	0,30	0,30	0,30	0,40	0,28	
0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,30	0,33	
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 - 0,3730 x 0,34 = 0,8729

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 - 0,5431 x 0,34 = 0,8149

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A = **1,0711**

Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 0,93358836

Wertsteigerung **7,11433768 %**

Wertsteigerung absolut in EUR/m² 6,5071355

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 2

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe		Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,10	0,057			0,38	0,10	0,038		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210			0,37	0,30	0,110		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,98	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,40	0,10	0,040			0,30	0,10	0,030		
	Summe	1,00	0,573	0,40	0,2293		1,00	0,352	0,40	0,1407
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,43	0,20	0,087		
Immissionsbelastung	0,60	0,30	0,180			0,60	0,30	0,180		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,597	0,30	0,1790		1,00	0,560	0,30	0,1680
infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167			0,40	0,25	0,100		
Verkehr	0,53	0,25	0,133			0,40	0,25	0,100		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,517	0,30	0,1550		1,00	0,417	0,30	0,1250
			Summe	1,00	0,5633				1,00	0,4337

Teilnehmer							Teilnehmer						
1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,50	0,40	0,30	0,40	0,30	0,40	0,38
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,60	0,70	0,40	0,30	0,40	0,30	0,40	0,40	0,37
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,40	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,43
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,40	0,30	0,50	0,40	0,50	0,30	0,40
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 - 0,4337 x 0,34 = 0,8522

[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 - 0,5633 x 0,34 = 0,8080

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A = 1,0647

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = 0,948136006

Wertsteigerung 6,470100702 %

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 4,1174118

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 3

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,60	0,30	0,180		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,10	0,057		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,573	0,40	0,2293
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153		
Immissionsbelastung	0,50	0,30	0,150		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,597	0,30	0,1790
Infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Technische Infrastruktur	0,60	0,25	0,150		
Verkehr	0,52	0,25	0,129		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117		
	Summe	1,00	0,496	0,30	0,1488
			Summe	1,00	0,5571

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,60	0,30	0,180		
Bauliche Nutzbarkeit	0,37	0,10	0,037		
Modernisierungsauswirkung	0,33	0,30	0,100		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
		1,00	0,410	0,40	0,1640
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,43	0,20	0,087		
Immissionsbelastung	0,50	0,30	0,150		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
		1,00	0,530	0,30	0,1590
Infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,50	0,25	0,125		
Verkehr	0,42	0,25	0,104		
Branchenbesatz	0,57	0,25	0,142		
		1,00	0,446	0,30	0,1338
				1,00	0,4568

Teilnehmer							Teilnehmer						
1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,40	0,30	0,30	0,40	0,40	0,40	0,37
0,60	0,60	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,30	0,30	0,40	0,30	0,30	0,40	0,33
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,40	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,43
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
0,50	0,50	0,60	0,50	0,50	0,50	0,52	0,40	0,40	0,50	0,40	0,40	0,40	0,42
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{Faktor}$)] = 1 -	0,4568	x 0,34 =	0,8443
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{Faktor}$)] = 1 -	0,5571	x 0,34 =	0,8101

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A = **1,0422**

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = 0,959494755

Wertsteigerung 4,22151809 %

Wertsteigerung absolut in EUR/m² 2,482768

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 4

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe		Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	
städtebaulohe Eigenschaften										
Ortsbild	0,50	0,30	0,150			0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,52	0,10	0,052			0,52	0,10	0,052		
Modernisierungsauswirkung	0,68	0,30	0,205			0,37	0,30	0,110		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010			0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,533	0,40	0,2133		1,00	0,340	0,40	0,1360
ökologisohe Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,45	0,20	0,090		
Immissionsbelastung	0,60	0,30	0,180			0,80	0,30	0,240		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,627	0,30	0,1880		1,00	0,623	0,30	0,1870
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,25	0,154			0,40	0,25	0,100		
Verkehr	0,52	0,25	0,129			0,43	0,25	0,108		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,500	0,30	0,1500		1,00	0,425	0,30	0,1275
			Summe	1,00	0,5513				1,00	0,4505

Teilnehmer							Teilnehmer							
1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6		
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28	
0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,52	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,52	
0,80	0,60	0,70	0,70	0,70	0,60	0,68	0,40	0,30	0,40	0,30	0,40	0,40	0,37	
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,50	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,45	
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	
0,70	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,62	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	
0,50	0,50	0,60	0,50	0,50	0,50	0,52	0,40	0,40	0,50	0,40	0,50	0,40	0,43	
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - $(Q_E$ x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$] = 1 -	0,4505	x 0,34 =	0,8464
[1 - $(Q_A$ x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$] = 1 -	0,5513	x 0,34 =	0,8121
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =			1,0428
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =			0,959395354

Wertsteigerung 4,282316277 %

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 2,96884

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 5

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (B x G)
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,60	0,30	0,180		
Bauliche Nutzbarkeit	0,60	0,10	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,72	0,30	0,215		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,50	0,20	0,100		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,535	0,40	0,2140
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153		
Immissionsbelastung	0,40	0,30	0,120		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,567	0,30	0,1700
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Technische Infrastruktur	0,75	0,25	0,188		
Verkehr	0,60	0,25	0,150		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117		
	Summe	1,00	0,554	0,30	0,1663
			Summe	1,00	0,5503

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (B x G)
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,40	0,30	0,120		
Bauliche Nutzbarkeit	0,60	0,10	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,50	0,30	0,150		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,50	0,20	0,100		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,440	0,40	0,1760
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,47	0,20	0,093		
Immissionsbelastung	0,40	0,30	0,120		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,507	0,30	0,1520
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,50	0,25	0,125		
Verkehr	0,40	0,25	0,100		
Branchenbesatz	0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,442	0,30	0,1325
				1,00	0,4605

Teilnehmer							Teilnehmer							
1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6		
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,70	0,72	0,60	0,40	0,50	0,50	0,60	0,40	0,50	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,50	0,50	0,50	0,40	0,50	0,40	0,47	
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	
0,80	0,70	0,70	0,80	0,80	0,70	0,75	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 -	0,4605	x 0,34 =	0,8430
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 -	0,5503	x 0,34 =	0,8124
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A =			1,0877
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ =			0,963712383

Wertsteigerung **3,786389094 %**

Wertsteigerung absolut in EUR/m² 2,1294654

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 6

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (G x G)	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (G x G)
städtebaulioh Eigenoohaften										
Ortsbild	0,50	0,30	0,150			0,40	0,30	0,120		
Bauliche Nutzbarkeit	0,60	0,10	0,060			0,60	0,10	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,72	0,30	0,215			0,37	0,30	0,110		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,50	0,20	0,100			0,50	0,20	0,100		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010			0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,535	0,40	0,2140		1,00	0,400	0,40	0,1600
ökologiaohe Eigenoohaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,38	0,20	0,077		
Immissionsbelastung	0,40	0,30	0,120			0,20	0,30	0,060		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,567	0,30	0,1700		1,00	0,430	0,30	0,1290
Infrastrukturelle Eigenoohaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167			0,50	0,25	0,125		
Verkehr	0,40	0,25	0,100			0,40	0,25	0,100		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,483	0,30	0,1450		1,00	0,442	0,30	0,1325
			Summe	1,00	0,5290				1,00	0,4215

Teilnehmer							Teilnehmer						
1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,70	0,72	0,40	0,30	0,40	0,40	0,40	0,30	0,37
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,38
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_E$)] = 1 -	0,4215	x 0,34 =	0,8563
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_A$)] = 1 -	0,5290	x 0,34 =	0,8197

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A = **1,0447**

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = 0,957210447

Wertsteigerung **4,470234811 %**

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 2,9042939

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 7

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,62	0,30	0,186		
Bauliche Nutzbarkeit	0,60	0,10	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,60	0,20	0,120		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,586	0,40	0,2340
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,70	0,20	0,140		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153		
Immissionsbelastung	0,70	0,30	0,210		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,683	0,30	0,2050
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,63	0,25	0,158		
Technische Infrastruktur	0,75	0,25	0,188		
Verkehr	0,70	0,25	0,175		
Branchenbesatz	0,62	0,25	0,154		
	Summe	1,00	0,675	0,30	0,2025
			Summe	1,00	0,6415

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,48	0,30	0,145		
Bauliche Nutzbarkeit	0,60	0,10	0,060		
Modernisierungsauswirkung	0,52	0,30	0,155		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,60	0,20	0,120		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,490	0,40	0,1960
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,57	0,20	0,113		
Immissionsbelastung	0,53	0,30	0,160		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,567	0,30	0,1700
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,75	0,25	0,188		
Verkehr	0,70	0,25	0,175		
Branchenbesatz	0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,579	0,30	0,1738
				1,00	0,5398

Teilnehmer 1	2	3	4	5	6		Teilnehmer 1	2	3	4	5	6	
0,60	0,60	0,70	0,60	0,60	0,60	0,62	0,60	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,48
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,50	0,52
0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
0,80	0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	0,77	0,60	0,50	0,60	0,60	0,60	0,50	0,57
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,53
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,60	0,70	0,60	0,60	0,70	0,60	0,63	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,70	0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	0,75	0,70	0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	0,75
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,60	0,60	0,70	0,60	0,60	0,62	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5398	x 0,34 =	0,8160
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,6415	x 0,34 =	0,7813
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =			**1,0444**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =			0,95749719

Wertsteigerung **4,438782032 %**

Wertsteigerung absolut in EUR/m² 2,4235416

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 8

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x G	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x G
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,50	0,30	0,150			0,33	0,30	0,100		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,10	0,057			0,35	0,10	0,035		
Modernisierungsauswirkung	0,68	0,30	0,205			0,37	0,30	0,110		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,47	0,20	0,093		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010			0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,538	0,40	0,2153		1,00	0,348	0,40	0,1393
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,55	0,20	0,110		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,43	0,20	0,087		
Immissionsbelastung	0,70	0,30	0,210			0,70	0,30	0,210		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,657	0,30	0,1970		1,00	0,587	0,30	0,1760
Infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,65	0,25	0,163			0,42	0,25	0,104		
Verkehr	0,53	0,25	0,133			0,43	0,25	0,108		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,513	0,30	0,1538		1,00	0,429	0,30	0,1288
			Summe	1,00	0,5661				1,00	0,4441

Teilnehmer								Teilnehmer						
1	2	3	4	5	6			1	2	3	4	5	6	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		0,30	0,20	0,30	0,40	0,40	0,40	0,33
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57		0,40	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,35
0,80	0,60	0,70	0,70	0,70	0,60	0,68		0,30	0,30	0,40	0,40	0,40	0,40	0,37
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58		0,50	0,30	0,50	0,50	0,50	0,50	0,47
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57		0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,50	0,55
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77		0,40	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,43
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40		0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,80	0,60	0,70	0,60	0,60	0,60	0,65		0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,50	0,42
0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53		0,40	0,40	0,50	0,40	0,50	0,40	0,43
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47		0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 -	0,4441	x 0,34 =	0,8486
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 -	0,5661	x 0,34 =	0,8070

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A = **1,0516**

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = 0,950998351

Wertsteigerung **5,162863378 %**

Wertsteigerung absolut in EUR/m² 3,5849784

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 9

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gk	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gk
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,57	0,30	0,170			0,38	0,30	0,115		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,10	0,057			0,47	0,10	0,047		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210			0,50	0,30	0,150		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010			0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,563	0,40	0,2253		1,00	0,405	0,40	0,1620
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Begrünung private Freiflächen	0,30	0,20	0,060			0,30	0,20	0,060		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,57	0,20	0,113		
Immissionsbelastung	0,70	0,30	0,210			0,53	0,30	0,160		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,528	0,30	0,1585		1,00	0,413	0,30	0,1240
infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167			0,40	0,25	0,100		
Verkehr	0,53	0,25	0,133			0,43	0,25	0,108		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,517	0,30	0,1550		1,00	0,425	0,30	0,1275
			Summe	1,00	0,5388				1,00	0,4135

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Teilnehmer 1	2	3	4	5	6		Teilnehmer 1	2	3	4	5	6	
0,60	0,60	0,50	0,60	0,60	0,50	0,57	0,40	0,40	0,30	0,40	0,40	0,40	0,38
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,60	0,70	0,60	0,40	0,50	0,50	0,60	0,40	0,50
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,60	0,50	0,60	0,60	0,60	0,50	0,57
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,50	0,53
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,40	0,40	0,50	0,40	0,50	0,40	0,43
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,4135	x 0,34 =	0,8591
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5388	x 0,34 =	0,8163
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =			1,0628
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =			0,950270381

Wertsteigerung 6,283297271 %

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 4,3024426

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 10

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gk	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gk
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,50	0,30	0,150			0,30	0,30	0,090		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,10	0,057			0,35	0,10	0,035		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210			0,47	0,30	0,140		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010			0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,543	0,40	0,2173		1,00	0,358	0,40	0,1433
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,55	0,20	0,110		
Immissionsbelastung	0,70	0,30	0,210			0,70	0,30	0,210		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,657	0,30	0,1970		1,00	0,613	0,30	0,1840
infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167			0,67	0,25	0,167		
Verkehr	0,53	0,25	0,133			0,43	0,25	0,108		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,517	0,30	0,1550		1,00	0,492	0,30	0,1475
			Summe	1,00	0,5693				1,00	0,4748

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Teilnehmer 1	2	3	4	5	6		Teilnehmer 1	2	3	4	5	6	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,40	0,30
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,40	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,35
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,60	0,70	0,30	0,30	0,40	0,60	0,70	0,50	0,47
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,40	0,40	0,50	0,70	0,70	0,60	0,55
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67	0,60	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67
0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,40	0,40	0,50	0,40	0,50	0,40	0,43
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{E,B}$)] = 1 -	0,4748	x 0,34 =	0,8382
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{A,B}$)] = 1 -	0,5693	x 0,34 =	0,8059

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A =	**1,0400**
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ =	0,9615569152

Wertsteigerung **3,888880688 %**

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 1,868165

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 11

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (B x G)
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,50	0,30	0,150		
Bauliche Nutzbarkeit	0,50	0,10	0,050		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,537	0,40	0,2147
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153		
Immissionsbelastung	0,70	0,30	0,210		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,657	0,30	0,1970
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167		
Verkehr	0,50	0,25	0,125		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117		
	Summe	1,00	0,508	0,30	0,1525
			Summe	1,00	0,5642

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (B x G)
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,50	0,10	0,050		
Modernisierungsauswirkung	0,35	0,30	0,105		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,45	0,20	0,090		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,340	0,40	0,1360
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,43	0,20	0,087		
Immissionsbelastung	0,70	0,30	0,210		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,590	0,30	0,1770
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Verkehr	0,50	0,25	0,125		
Branchenbesatz	0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,442	0,30	0,1325
				1,00	0,4455

Teilnehmer								Teilnehmer							
1	2	3	4	5	6			1	2	3	4	5	6		
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,60	0,70		0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,40	0,35	
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58		0,50	0,40	0,50	0,40	0,40	0,50	0,45	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57		0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	
0,80	0,70	0,60	0,80	0,80	0,70	0,77		0,40	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,43	
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40		0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	
0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67		0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47		0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 -	0,4455	x 0,34 =	0,8481
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 -	0,5642	x 0,34 =	0,8077
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A =			**1,0501**
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ =			0,952310058

Wertsteigerung **6,007818682 %**

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 2,6904611

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 12

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe		Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,50	0,30	0,150			0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,52	0,10	0,052			0,52	0,10	0,052		
Modernisierungsauswirkung	0,68	0,30	0,205			0,37	0,30	0,110		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010			0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,533	0,40	0,2133		1,00	0,340	0,40	0,1360
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,45	0,20	0,090		
Immissionsbelastung	0,57	0,30	0,170			0,80	0,30	0,240		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,617	0,30	0,1850		1,00	0,623	0,30	0,1870
infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,62	0,25	0,154			0,40	0,25	0,100		
Verkehr	0,52	0,25	0,129			0,43	0,25	0,108		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,500	0,30	0,1500		1,00	0,425	0,30	0,1275
			Summe	1,00	0,5483				1,00	0,4505

Teilnehmer							Teilnehmer						
1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,26
0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,52	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,52
0,80	0,60	0,70	0,70	0,70	0,60	0,68	0,40	0,30	0,40	0,30	0,40	0,40	0,37
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,50	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,45
0,50	0,60	0,60	0,60	0,60	0,50	0,57	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,70	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,62	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
0,50	0,50	0,60	0,50	0,50	0,50	0,52	0,40	0,40	0,50	0,40	0,50	0,40	0,43
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{E}$)] = 1 -	0,4505	x 0,34 =	0,8464
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{A}$)] = 1 -	0,5483	x 0,34 =	0,8131
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A =			**1,0410**
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ =			0,960603426

Wertsteigerung **4,101231848 %**

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 2,7362452

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 13

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,50	0,30	0,150		
Bauliche Nutzbarkeit	0,50	0,10	0,050		
Modernisierungsauswirkung	0,68	0,30	0,205		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,532	0,40	0,2127
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153		
Immissionsbelastung	0,70	0,30	0,210		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,657	0,30	0,1970
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167		
Verkehr	0,50	0,25	0,125		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117		
	Summe	1,00	0,508	0,30	0,1525
			Summe	1,00	0,5622

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,27	0,30	0,080		
Bauliche Nutzbarkeit	0,48	0,10	0,048		
Modernisierungsauswirkung	0,33	0,30	0,100		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,45	0,20	0,090		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,328	0,40	0,1313
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,47	0,25	0,117		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,43	0,20	0,087		
Immissionsbelastung	0,70	0,30	0,210		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,532	0,30	0,1595
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Verkehr	0,50	0,25	0,125		
Branchenbesatz	0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,442	0,30	0,1325
				Summe	1,00	0,4233

Teilnehmer	1	2	3	4	5	6	
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	0,80	0,60	0,70	0,70	0,70	0,60	0,68
	0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58
	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
	0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77
	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
	0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47

Teilnehmer	1	2	3	4	5	6	
	0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,20	0,27
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,40	0,48
	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,30	0,33
	0,50	0,40	0,50	0,40	0,40	0,50	0,45
	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	0,40	0,50	0,50	0,50	0,40	0,50	0,47
	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
	0,40	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,43
	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,4233	x 0,34 =	0,8557
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5622	x 0,34 =	0,8084
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A =			**1,0686**
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ =			0,944698097

Wertsteigerung **6,863823383 %**

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 5,5026154

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 14

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe
	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)					Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)				
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,50	0,30	0,150			0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,67	0,10	0,067			0,35	0,10	0,035		
Modernisierungsauswirkung	0,68	0,30	0,205			0,40	0,30	0,120		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,45	0,20	0,090		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010			0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,538	0,40	0,2153		1,00	0,340	0,40	0,1360
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,43	0,20	0,087		
Immissionsbelastung	0,50	0,30	0,150			0,70	0,30	0,210		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,597	0,30	0,1790		1,00	0,590	0,30	0,1770
infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167			0,40	0,25	0,100		
Verkehr	0,53	0,25	0,133			0,43	0,25	0,108		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,517	0,30	0,1550		1,00	0,425	0,30	0,1275
			Summe	1,00	0,5493				1,00	0,4405

Teilnehmer							Teilnehmer						
1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,40	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,35
0,80	0,60	0,70	0,70	0,70	0,60	0,68	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,40	0,50	0,40	0,40	0,50	0,45
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,40	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,43
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,60	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,40	0,40	0,50	0,40	0,50	0,40	0,43
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,4405	x 0,34 =	0,8499
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5493	x 0,34 =	0,8128
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =			**1,0468**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =			0,95534960

Wertsteigerung **4,684271786 %**

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 3,1715755

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 15

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (G x G)
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,20	0,30	0,060		
Bauliche Nutzbarkeit	0,10	0,10	0,010		
Modernisierungsauswirkung	0,10	0,30	0,030		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,10	0,20	0,020		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,130	0,40	0,0520
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,50	0,25	0,125		
Begrünung private Freiflächen	0,10	0,20	0,020		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,10	0,20	0,020		
Immissionsbelastung	0,50	0,30	0,150		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,320	0,30	0,0960
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Technische Infrastruktur	0,75	0,25	0,188		
Verkehr	0,50	0,25	0,125		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117		
	Summe	1,00	0,529	0,30	0,1588
			Summe	1,00	0,3068

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (G x G)
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,10	0,30	0,030		
Bauliche Nutzbarkeit	0,10	0,10	0,010		
Modernisierungsauswirkung	0,10	0,30	0,030		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,10	0,20	0,020		
Bodenordnende Maßnahmen	0,10	0,10	0,010		
	Summe	1,00	0,100	0,40	0,0400
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,20	0,25	0,050		
Begrünung private Freiflächen	0,10	0,20	0,020		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,10	0,20	0,020		
Immissionsbelastung	0,50	0,30	0,150		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,245	0,30	0,0735
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,43	0,25	0,108		
Verkehr	0,50	0,25	0,125		
Branchenbesatz	0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,450	0,30	0,1350
				1,00	0,2485

Teilnehmer								Teilnehmer							
1	2	3	4	5	6			1	2	3	4	5	6		
0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10			0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10		0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40		0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	
0,70	0,80	0,70	0,80	0,80	0,70	0,75		0,40	0,40	0,50	0,50	0,40	0,40	0,43	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47		0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3406554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$] = 1 -	0,2485	x 0,34 =	0,9153
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$] = 1 -	0,3068	x 0,34 =	0,8954
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A =			1,0222
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ =			0,978307788

Wertsteigerung 2,217318814 %

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 1,6134775

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 16

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,50	0,30	0,150			0,37	0,30	0,110		
Bauliche Nutzbarkeit	0,55	0,10	0,055			0,42	0,10	0,042		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210			0,47	0,30	0,140		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,47	0,20	0,093		
Bodenordnende Maßnahmen	0,30	0,10	0,030			0,23	0,10	0,023		
	Summe	1,00	0,562	0,40	0,2247		1,00	0,408	0,40	0,1633
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,58	0,20	0,117			0,58	0,20	0,117		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,50	0,20	0,100		
Immissionsbelastung	0,53	0,30	0,160			0,58	0,30	0,175		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,610	0,30	0,1830		1,00	0,572	0,30	0,1715
infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,65	0,25	0,163			0,58	0,25	0,146		
Verkehr	0,53	0,25	0,133			0,52	0,25	0,129		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,513	0,30	0,1538		1,00	0,492	0,30	0,1475
			Summe	1,00	0,5614				1,00	0,4823

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 -	0,4823	x 0,34 =	0,8356
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 -	0,5614	x 0,34 =	0,8086
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A =			1,0333
Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ =			0,9677740341

Wertsteigerung 3,333503804 %

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 1,9926542

Teilnehmer 1	2	3	4	5	6		Teilnehmer 1	2	3	4	5	6	
0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,40	0,30	0,30	0,40	0,40	0,40	0,37
0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,55	0,50	0,40	0,30	0,40	0,30	0,60	0,42
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,60	0,70	0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,40	0,50	0,50	0,40	0,50	0,47
0,10	0,40	0,40	0,40	0,40	0,10	0,30	0,10	0,30	0,30	0,30	0,30	0,10	0,23
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,70	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,58	0,70	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,58
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,50	0,60	0,50	0,50	0,40	0,50	0,50
0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,53	0,60	0,60	0,70	0,50	0,50	0,60	0,58
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,70	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,65	0,70	0,50	0,40	0,70	0,60	0,60	0,58
0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,50	0,52
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 17

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,50	0,30	0,150		
Bauliche Nutzbarkeit	0,55	0,10	0,055		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117		
Bodenordnende Maßnahmen	0,30	0,10	0,030		
	Summe	1,00	0,562	0,40	0,2247
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,58	0,20	0,117		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153		
Immissionsbelastung	0,53	0,30	0,160		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,610	0,30	0,1830
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Technische Infrastruktur	0,65	0,25	0,163		
Verkehr	0,53	0,25	0,133		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117		
	Summe	1,00	0,513	0,30	0,1538
			Summe	1,00	0,5614

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x G x Gewicht der Komplexe
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,37	0,30	0,110		
Bauliche Nutzbarkeit	0,43	0,10	0,043		
Modernisierungsauswirkung	0,48	0,30	0,145		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,47	0,20	0,093		
Bodenordnende Maßnahmen	0,23	0,10	0,023		
	Summe	1,00	0,415	0,40	0,1660
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,58	0,20	0,117		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,55	0,20	0,110		
Immissionsbelastung	0,62	0,30	0,185		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,592	0,30	0,1775
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,58	0,25	0,146		
Verkehr	0,48	0,25	0,121		
Branchenbesatz	0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,483	0,30	0,1450
			Summe	1,00	0,4885

	Teilnehmer							Teilnehmer						
	1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,40	0,30	0,30	0,40	0,40	0,40	0,37
	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,55	0,50	0,40	0,30	0,50	0,30	0,60	0,43
	0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,60	0,70	0,50	0,40	0,40	0,50	0,60	0,50	0,48
	0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,40	0,50	0,50	0,40	0,50	0,47
	0,10	0,40	0,40	0,40	0,40	0,10	0,30	0,10	0,30	0,30	0,30	0,30	0,10	0,23
	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
	0,70	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,58	0,70	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,58
	0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,50	0,60	0,50	0,60	0,60	0,50	0,55
	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,53	0,60	0,60	0,70	0,60	0,60	0,60	0,62
	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
	0,70	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,65	0,70	0,50	0,40	0,70	0,60	0,60	0,58
	0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,50	0,50	0,50	0,40	0,50	0,50	0,46
	0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,4885	x 0,34 =	0,8335
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5614	x 0,34 =	0,8086
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =			1,0307
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf E}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =			0,970180836

Wertsteigerung **3,073687601 %**

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 1,9911499

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 18

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (B x G)
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,50	0,30	0,150		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,10	0,057		
Modernisierungsauswirkung	0,70	0,30	0,210		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117		
Bodenordnende Maßnahmen	0,40	0,10	0,040		
	Summe	1,00	0,573	0,40	0,2293
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153		
Immissionsbelastung	0,48	0,30	0,145		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,592	0,30	0,1775
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167		
Verkehr	0,53	0,25	0,133		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117		
	Summe	1,00	0,517	0,30	0,1550
			Summe	1,00	0,5618

Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014)

Komplex	Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	B x (B x G)
städtebauliche Eigenschaften					
Ortsbild	0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,35	0,10	0,035		
Modernisierungsauswirkung	0,40	0,30	0,120		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,30	0,10	0,030		
	Summe	1,00	0,353	0,40	0,1413
ökologische Eigenschaften					
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,45	0,20	0,090		
Immissionsbelastung	0,48	0,30	0,145		
Altlasten	0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,528	0,30	0,1586
infrastrukturelle Eigenschaften					
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,38	0,25	0,096		
Verkehr	0,38	0,25	0,096		
Branchenbesatz	0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,408	0,30	0,1225
				1,00	0,4223

	Teilnehmer							Teilnehmer						
	1	2	3	4	5	6		1	2	3	4	5	6	
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28
	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,40	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,35
	0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,60	0,70	0,40	0,30	0,40	0,40	0,50	0,40	0,40
	0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42
	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
	0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,40	0,45
	0,50	0,40	0,50	0,50	0,50	0,50	0,48	0,50	0,40	0,50	0,50	0,50	0,50	0,48
	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
	0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67	0,40	0,30	0,40	0,40	0,40	0,40	0,38
	0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,40	0,20	0,50	0,40	0,50	0,30	0,38
	0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,4223	x 0,34 =	0,8560
[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{\%}$)] = 1 -	0,5618	x 0,34 =	0,8085
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = Q_E/Q_A =			**1,0588**
Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{\text{bezogen auf A}}$ =			0,944454668

Wertsteigerung **6,881206883 %**

Wertsteigerung absolout in EUR/m² 4,1478954

"Meißner Modell"

Sanierungsgebiet "Großenhain Stadtkern"

Zone 19

Komplex	Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_A vor der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe		Ermittlung des Bewertungsfaktors Q_E nach der Sanierung (Stichtag 31.12.2014) Benotung (B)	Gewicht (G)	B x G	Gewicht der Komplexe	
städtebauliche Eigenschaften										
Ortsbild	0,53	0,30	0,160			0,28	0,30	0,085		
Bauliche Nutzbarkeit	0,57	0,10	0,057			0,35	0,10	0,035		
Modernisierungsauswirkung	0,72	0,30	0,215			0,35	0,30	0,105		
Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	0,58	0,20	0,117			0,42	0,20	0,083		
Bodenordnende Maßnahmen	0,40	0,10	0,040			0,30	0,10	0,030		
	Summe	1,00	0,588	0,40	0,2353		1,00	0,338	0,40	0,1353
ökologische Eigenschaften										
Verbesserung des Angebotes an öffentl. Grünflächen	0,70	0,25	0,175			0,70	0,25	0,175		
Begrünung private Freiflächen	0,57	0,20	0,113			0,57	0,20	0,113		
Verwendung umweltgerechter Baustoffe, umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	0,77	0,20	0,153			0,45	0,20	0,090		
Immissionsbelastung	0,52	0,30	0,155			0,52	0,30	0,155		
Altlasten	0,10	0,05	0,005			0,10	0,05	0,005		
	Summe	1,00	0,602	0,30	0,1805		1,00	0,538	0,30	0,1615
infrastrukturelle Eigenschaften										
Öffentliche und Soziale Infrastruktur	0,40	0,25	0,100			0,30	0,25	0,075		
Technische Infrastruktur	0,67	0,25	0,167			0,38	0,25	0,096		
Verkehr	0,53	0,25	0,133			0,40	0,25	0,100		
Branchenbesatz	0,47	0,25	0,117			0,57	0,25	0,142		
	Summe	1,00	0,517	0,30	0,1550		1,00	0,413	0,30	0,1238
			Summe	1,00	0,5708				1,00	0,4206

Teilnehmer 1	2	3	4	5	6		Teilnehmer 1	2	3	4	5	6	
0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,53	0,30	0,20	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,40	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,35
0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	0,70	0,72	0,30	0,30	0,40	0,30	0,40	0,40	0,35
0,60	0,50	0,70	0,60	0,50	0,60	0,58	0,50	0,30	0,50	0,40	0,30	0,50	0,42
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57
0,80	0,70	0,80	0,80	0,80	0,70	0,77	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,40	0,45
0,50	0,60	0,50	0,50	0,50	0,50	0,52	0,50	0,40	0,70	0,50	0,50	0,50	0,52
0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
0,80	0,60	0,70	0,70	0,60	0,60	0,67	0,40	0,30	0,40	0,40	0,40	0,40	0,38
0,50	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,53	0,40	0,30	0,50	0,40	0,50	0,30	0,40
0,50	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47	0,60	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,57

Benotungsschlüssel

Schlechte Benotung	1,0
Mittlere Benotung	0,5
Beste Benotung	0,0

Ermittlung des Wertsteigerungsfaktors

Variable Bodenwerterhöhung 34 %; 66 % unveränderlicher Bodenanteil — Faktor: 0,3408554

[1 - (Q_E x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 - 0,4206 x 0,34 = 0,8566

[1 - (Q_A x variable Bodenwerterhöhung$_{34}$)] = 1 - 0,5708 x 0,34 = 0,8054

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = Q_E/Q_A = **1,0636**

Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ E}$ = 1/ Wertsteigerungsfaktor $_{bezogen\ auf\ A}$ = 0,94021595

Wertsteigerung **6,368644608 %**

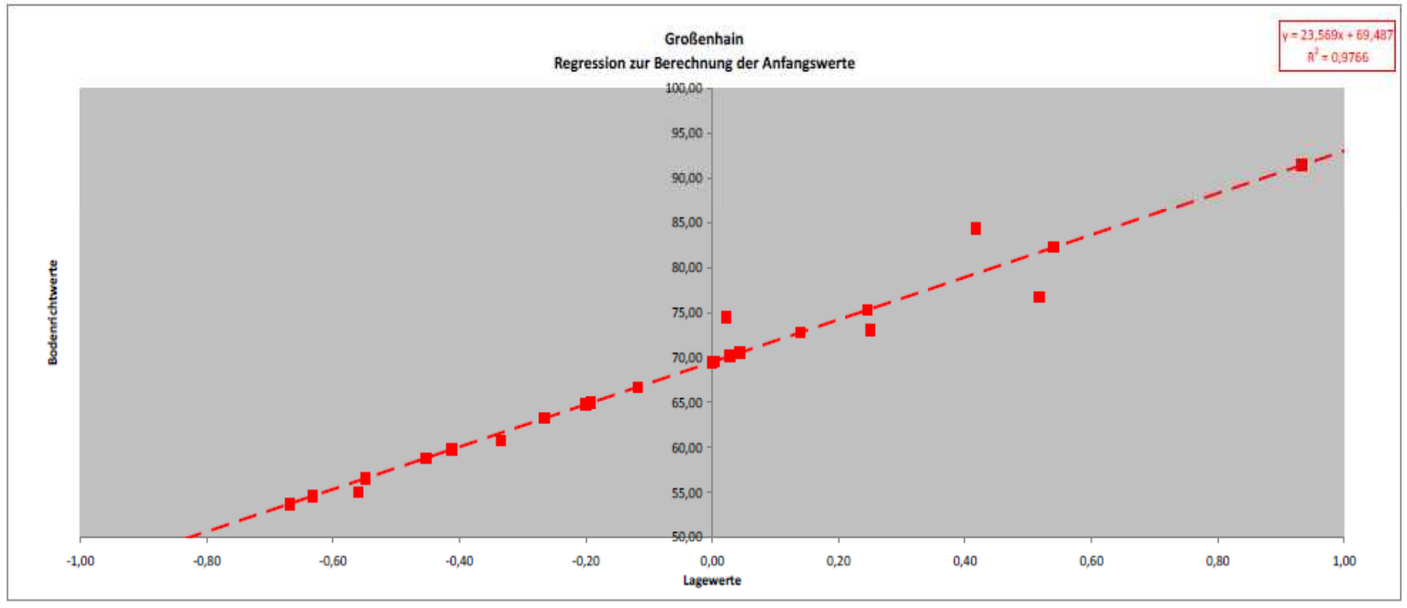
Wertsteigerung absolout in EUR/m² 4,0205964

Anlage 3 - Lagewertverfahren

Graphische Darstellung der Lagewerte - Sanierungsgebiet Großenhain

Zone	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	VZ N	VZ NO	VZ O	VZ NW	VZ W	VZ SW	16	17	18	19
Mittelwert	0,50	0,25	-0,45	-0,17	-0,55	-0,19	-0,63	0,00	0,36	-0,97	-0,67	-0,12	0,76	0,00	0,14	0,06	-0,33	0,26	0,02	0,42	-0,67	-0,28	-0,20	0,04	-0,27
Median	0,87	0,34	-0,37	-0,05	-0,49	-0,15	-0,56	0,08	0,54	-0,98	-0,74	0,09	0,97	0,00	0,01	0,15	-0,09	0,53	0,43	0,63	-0,56	-0,34	-0,13	0,05	-0,31
Mittelwert mit Ausreißerbehandlung nach 2,5facher Standardabweichung	0,83	0,38	-0,38	0,03	-0,51	-0,04	-0,62	0,03	0,48	-0,97	-0,74	0,02	0,99	0,00	-0,15	0,25	-0,20	0,52	0,45	0,61	-0,56	-0,35	-0,19	0,09	-0,27
Mittelwert mit Ausreißerbehandlung nach Dixon	0,93	0,25	-0,45	0,03	-0,55	-0,19	-0,63	0,00	0,54	-0,97	-0,67	-0,12	1,04	0,00	0,14	0,25	-0,33	0,52	0,02	0,42	-0,56	-0,41	-0,20	0,04	-0,27
Bodenwerte zum Stand 31.12.2012	91,47	75,27	58,81	70,15	56,55	64,97	54,60	69,58	82,21	46,74	53,73	66,72	94,00	69,49	72,77	73,04	60,80	76,70	74,47	84,30	55,00	59,78	64,78	70,53	63,23

mittlerer Anfangswert Stand 31.12.2012 67,65



Anlage 4 - Gesetzliche Grundlagen und Literatur

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

[4]
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Mai 2012 (BGBl. I S. 1084)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

[2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

[3] Sprengnetter/Kierig u.a.: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

[4] Kleiber/Simon: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WERTR02, 6. Auflage 2004

[5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010

[6] Dr. Sattler: Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Stand Januar 2013 (Skript)

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