



Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte Niedersachsen



Niedersachsen

---

**„Innenstadt Lohne“**  
**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme**  
 gemäß §§ 136 bis 164 BauGB



**Holger Seifert**  
 Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
 Oldenburg-Cloppenburg  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
 Dezernat 4 – Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung  
 Stau 3  
 26122 Oldenburg  
 0441 / 9215 - 523  
 holger.seifert@lgn.niedersachsen.de

**Lohne, 29.11.2016**  
**Stand: 24.11.2016**

Folie Nr. 1



Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte Niedersachsen



Niedersachsen

---

**Ermittlung von**  
**Sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen**  
**und von**  
**Ausgleichsbeträgen**  
 gemäß §154 BauGB

- **sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte (SU)** – **Sanierungsanfangswerte (A)**
- **sanierungsbeeinflusste Bodenwerte (SB)** – **Sanierungsendwerte (E)**

**Holger Seifert**  
 Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
 Oldenburg-Cloppenburg  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
 Dezernat 4 – Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung  
 Stau 3  
 26122 Oldenburg  
 0441 / 9215 - 523  
 holger.seifert@lgn.niedersachsen.de

**Lohne, 29.11.2016**

Folie Nr. 2



**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte Niedersachsen



Niedersachsen

---

**Agenda**

- ✓ Einführung: der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- ✓ Grundlagen der Sanierung aus Sicht der Wertermittlung:  
Ausgleichsbetrag ./ heranzuziehende Flächen
- ✓ Grundlagen der Wertermittlung im Sanierungsgebiet:  
Wertermittlungstichtag, Qualitätsstichtag, Bauleitplanung
- ✓ Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- ✓ Allgemeine Bodenrichtwerte Stichtag 31.12.2015
- ✓ Besondere Bodenrichtwerte ohne Berücksichtigung der Sanierung
- ✓ Missstände, Maßnahmen aus Vorbereitenden Untersuchungen
- ✓ Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen:  
Modell Niedersachsen - Beispiele

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

Folie Nr. 3



**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte Niedersachsen



Niedersachsen

---

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte**

Rechtliche Stellung:

- Landeseinrichtung → Behörde
- selbstständiges und unabhängiges Gremium
- nicht an Weisungen gebunden

Gebiet in Niedersachsen:

- je ein Gutachterausschuss den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- insgesamt 9 GAG + 1 OGA

Vorsitzender

Ehrenamtliche Gutachter

Geschäftsstelle



Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

Folie Nr. 4

 Gutachterausschüsse für Grundstückspreise Niedersachsen  Niedersachsen

## Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

**Legal-Definition in § 136 (2) BauGB:**

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert und umgestaltet wird.

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016  Folie Nr. 5

 Gutachterausschüsse für Grundstückspreise Niedersachsen  Niedersachsen

## Ausgleichsbetrag

**Rechtliche Grundlagen § 154 BauGB**

Satzungsbeschluss

(1) **Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes hat einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht.**

(2) Die durch die **Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung** des Grundstückes ergibt sich aus dem **Unterschied zwischen** dem Bodenwert, den das Grundstück hat, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung ergibt (**Endwert**).

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016  Folie Nr. 6



**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückspreise Niedersachsen

 Niedersachsen

---

## Ausgleichsbetrag

### Rechtliche Grundlagen § 155 BauGB

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

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

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

 Folie Nr. 7



**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückspreise Niedersachsen

 Niedersachsen

---

## Ausgleichsbetrag

- **Gegensatz** Erschließungsbeitragsrecht: **Kostenlösung**
- Ausgleichsbeträge => Finanzierung der Sanierung
- Auch Planungsgewinne werden abgeschöpft
- Nicht gedeckte Kosten trägt die öffentliche Hand
- Praxis: nur ein Bruchteil der Sanierungskosten wird durch die Ausgleichsbeträge gedeckt
- Ausgleichsbetrag ruht **nicht** als öffentliche Last auf dem Grundstück

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

 Folie Nr. 8



**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückspreise Niedersachsen

 Niedersachsen

---

**Ausgleichsbetragspflichtig ist:**

- der jeweilige Eigentümer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung bzw. davor zum jeweiligen WE-Stichtag
- Miteigentümer als Gesamtschuldner
- der Erbbaurechtsgeber (anders beim Erschließungsbeitrag)

**Heranzuziehende Flächen:**

- Vom Ausgleichsbetrag befreite Flächen gibt es nicht.
- Jedoch entsteht für Gemeinbedarfsflächen i. d. R. keine Wertsteigerung (Nachweis durch B-Plan, Eigentum Gemeinde).
- Für privatnützige Flächen der öff. Hand entsteht Ausgleichsbetrag
- Flächen mit Einrichtungen gemeinnütziger Träger (z.B. Altenpflege) sind ausgleichsbetragspflichtig.
- Gerichte legen Ausnahmeregelungen von Ausgleichsbetragspflicht sehr eng aus (z. B. BVerwG v. 13. 07.2006 – 4 C 5.05).

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

Folie Nr. 9



**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückspreise Niedersachsen

 Niedersachsen

---

**BauGB § 147 Ordnungsmaßnahmen**

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

  
Folie Nr. 10



Niedersachsen

---

### BauGB § 148 Baumaßnahmen

(1) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch

1. für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und
2. die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

...

(2) Zu den Baumaßnahmen gehören

1. die Modernisierung und Instandsetzung,
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016


Folie Nr. 11



Niedersachsen

---

### Maßnahmenkatalog im Sanierungsgebiet die Bodenwerterhöhungen bewirken können

- ➔ Planungsmaßnahmen
- ➔ Bodenordnungsmaßnahmen
- ➔ Infrastrukturmaßnahmen
- ➔ Erschließungsmaßnahmen
- ➔ Städtebauliche Maßnahmen
- ➔ Einzelne Modernisierungsmaßnahmen

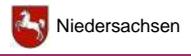
Sanierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand führen zu

- ▶ Wertverbesserungen im Sanierungsgebiet
- ▶ Wertvorteil für Grundstückseigentümer

➔ Abschöpfungsmodell des Sanierungsrechts: **Wertlösung**

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016


Folie Nr. 12



---

## Ursachen für Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet

- ➔ Wirtschaftliche Ursachen (konjunkturbedingte Veränderungen):
  - ➞ Preis- und Währungsniveau
  - ➞ Angebot und Nachfrage
  
- ➔ Qualitätsverbesserungen einzelner Grundstücke oder Gebiete
  - ➞ Bauleitplanung
  - ➞ Investitionen

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016Folie Nr. 13



---

## 2 Bezugszeitpunkte sind zu unterscheiden

- ➔ Zeitpunkt für die Grundstücksqualität
  
- ➔ Zeitpunkt für Erhebung des Ausgleichsbetrages

### Erklärung

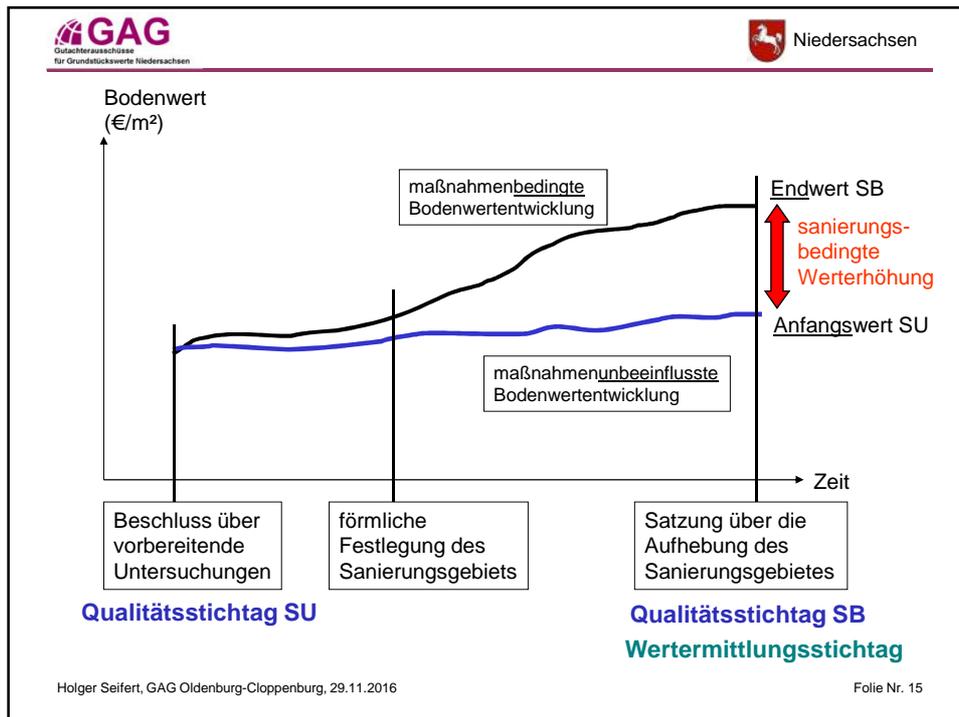
**Anfangswert** bezieht sich

- ➞ hinsichtlich der **Grundstücksqualität** auf die Zeit **vor der Sanierung**,
- ➞ hinsichtlich des **Geldwertes** auf z. B. den **Erhebungszeitpunkt**

**Endwert** bezieht sich

- ➞ hinsichtlich der **Grundstücksqualität** auf die Zeit **zum Abschluss** der Sanierung,
- ➞ hinsichtlich des **Geldwertes** auf z. B. den **Erhebungszeitpunkt**

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016Folie Nr. 14



- 
- ➔ Festsetzung des **Ausgleichsbetrages ist Aufgabe der Gemeinde**
  - ➔ Gemeinde kann sich der Hilfe des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses bedienen, muss aber nicht
  - ➔ **Möglichkeiten des Gutachterausschusses**  
(nach Auftrag durch die Gemeinde / Sanierungsträger):
    - Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten: Zonale Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte
      - ☞ § 196 BauGB Bodenrichtwerte
      - ☞ Grundlage Kaufpreissammlung (= Preisvergleich)
      - ☞ Durchschnittliche Lagewerte für den Boden
      - ☞ Berücksichtigung des Entwicklungszustandes
      - ☞ für einzelne Gebiete für einen besonderen Zeitpunkt
    - Erstellung von Einzelgutachten
    - **Ergebnis ist die sanierungsbedingte Werterhöhung**
- Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016
- Folie Nr. 16

 Gutachterausschüsse für Grundstückspreise Niedersachsen  Niedersachsen

---

**Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung der Anfangs- und Endwerte?**

möglichst durch Vergleichswertverfahren

Stichtag: i.d.R. Aufhebung der Sanierungssatzung

Anfangswerte: Kaufpreise von Grundstücken **ohne** Sanierung

Endwerte: Kaufpreise von Grundstücken **mit** abgeschlossener Sanierung

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 17

 Gutachterausschüsse für Grundstückspreise Niedersachsen  Niedersachsen

---

**Problem**

Zum Stichtag besteht **noch kein Markt**, so dass keine Kaufverträge mit **Endwerten** vorhanden sind.

Zum Stichtag besteht **kein Markt mehr**, so dass keine Kaufverträge mit **Anfangswerten** vorhanden sind.

In kleineren Städten gibt es **keine vergleichbaren Gebiete**, die für Anfangs- oder Endwerte als Vergleiche herangezogen werden könnten.

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 18

 Gutachterausschüsse für Grundstückspreise Niedersachsen  Niedersachsen

---

**Lösung**

Anfangswerte: Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen ermitteln und bis zum Stichtag fortführen

Endwerte: **indirekter Vergleich** mit anderen abgeschlossenen Sanierungsgebieten und deren festgesetzten Ausgleichsbeträgen

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 19

 Gutachterausschüsse für Grundstückspreise Niedersachsen  Niedersachsen

---

**Ermittlung der Endwerte**

Auswertung anderer Sanierungsgebiete  
mit Hilfe der  
mathematischen Statistik



umfassende Sammlung von Vergleichsfällen



Regressionsanalyse zur  
Untersuchung auf  
Abhängigkeiten der  
Endwerte/Ausgleichsbeträge  
von  
wertbeeinflussenden Faktoren

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016  Folie Nr. 20

**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückspreise Niedersachsen

Niedersachsen

**Ermittlung der Endwerte Modell Niedersachsen**

Strukturierung und Klassifizierung der Missstände und Maßnahmen  
in **4 Komplexe**:  
 Bebauung  
 Struktur  
 Nutzung  
 Umfeld  
 mit jeweils **11 Klassen (0 -10)**

↓

Werterhöhung = f (Missstände, Maßnahmen, Anfangswert)

↓

**Sanierungsbedingte Werterhöhung als %-Angabe des Anfangswertes**

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 21

**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückspreise Niedersachsen

Niedersachsen

**Modell Niedersachsen**

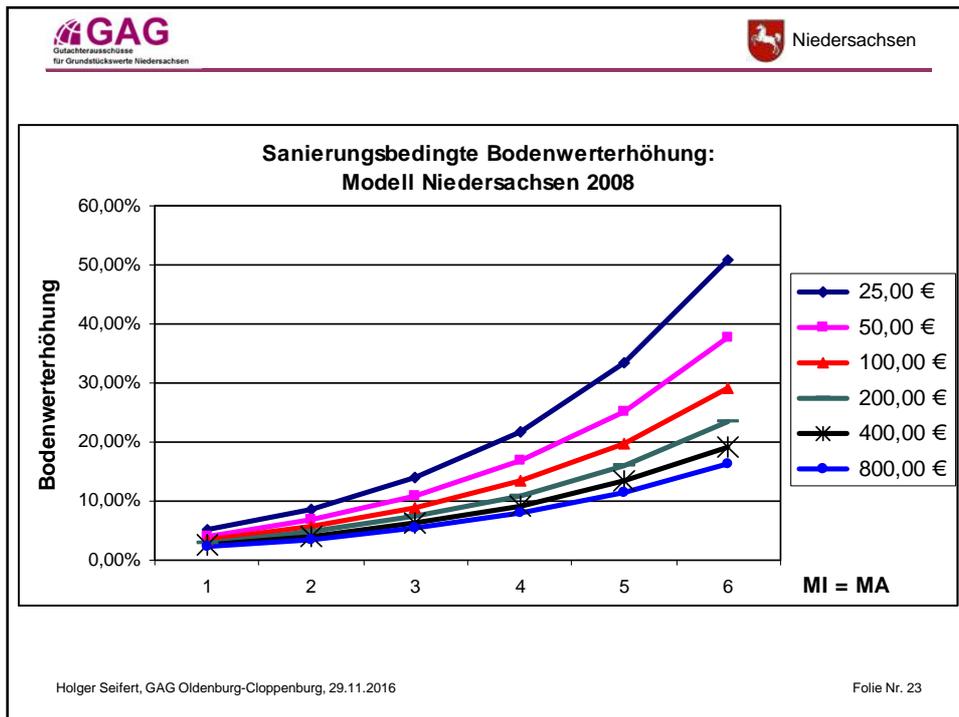
**Zuordnung:**

- nach Werteskala 0 bis 10
- aus 4 Einzelnoten Bildung einer Durchschnittsnote für  
 1. Missstände und 2. Maßnahmen  
 (müssen etwa gleich groß sein, sonst Fehler in der Beurteilung oder in der Sanierung!)

**Klassifikationsrahmen**

Bezogen auf	Missstände	Maßnahmen
Umgebung	Bebauung	
Grundstück	Struktur (Eigentumsverhältnisse, Erschließung)	
Grundstück	Nutzung (Verdichtung, Gemengelage)	
Umgebung	Umfeld (Verkehr, Infrastruktur)	

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 22



**Misstände**

Klassifizierungssystem für städtebauliche Misstände Modell Nds. 2008

Kategorie	Misstand	Sanktion - Folgen für Eigentümer, Vermieter, Pächter	Abmilderung - wie durch Nutzung, Gemeinschaft	Entfernung - wie durch Instandhaltung
1	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	überwiegend leer
2	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
3	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
4	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
5	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
6	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
7	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
8	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
9	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
10	überwiegend leer, aber mit Nutzung	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung

**Maßnahmen**

Klassifizierungssystem für städtebauliche Maßnahmen Modell Nds. 2008

Kategorie	Maßnahme	Staatliche Förderung	Abmilderung	Entfernung	Verpflichtung	Verpflichtung
1	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
2	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
3	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
4	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
5	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
6	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
7	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
8	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
9	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung
10	überwiegend leer	Zwang zur Verwertung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung	Abmilderung durch Nutzung

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 24



Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte Niedersachsen



Niedersachsen

---

Komplexe im Modell Niedersachsen

**Bebauung:**

- **Gebiets**bezogene Betrachtung
- nicht nur nähere Umgebung
- Betrachtung der gesamten Zone
- Ausstrahlung von benachbarten Zonen
- Wohnumfeld

**Struktur:**

- **Zonen**-(Grundstücks-)bezogene Betrachtung
- Zugänglichkeit der Zone / des Grundstückes (“innere Erschließung”)
- Grundstückszuschnitt
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Gesamtsituation im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016



Folie Nr. 25



Gutachterausschüsse  
für Grundstückswerte Niedersachsen



Niedersachsen

---

Komplexe im Modell Niedersachsen

**Nutzung:**

- **Zonen**-(Grundstücks-)bezogene Betrachtung
- Einflüsse aus gewerblichen und baulichen Nutzungen
- Planungsrechtliche Möglichkeiten

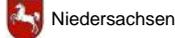
**Umfeld:**

- **Gebiets**bezogene Betrachtung
- Verkehrssituation (“äußere Erschließung”)
- Infrastruktureinrichtungen
- Parkplatzsituation
- Imageverbesserung
- Altlasten

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016



Folie Nr. 26

---

## Modell Niedersachsen

Allgemeine Bemerkungen zum „Modell Niedersachsen“:

- Bei der Beurteilung der Merkmale kommt es auf ihre Wirkung auf die Verkehrswerte an!
- Es kann viel investiert worden sein, dennoch kann die Wirkung auf die Bodenwerterhöhung im Sinne der Verkehrswertdefinition gering sein!
- Vielfach **gerichtlich anerkannt**
- Relativ **einfach anzuwenden**
- Trotzdem nicht „blind“ anwendbar
- Sach- und Fachverstand sind besonders bei der **Klassifikation** gefordert

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016
Folie Nr. 27




---

**von Gemeinde bereitgestellt:**

Übersicht der durchgeführten Maßnahmen

**vom Gutachterausschuss ermittelt:**

A – Werte als bBRW – SU (oder Einzelgutachten)	}	Sanierungsbedingte Werterhöhungen
E – Werte als bBRW – SB (oder Einzelgutachten)		

**von Gemeinde zu ermitteln:**

grundstücksbezogene Ausgleichsbeträge

(Anrechnungsbeträge nach §155 Abs. 1 BauGB)

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016
Folie Nr. 28

 Gutachterausschuss für Grundstückspreise Niedersachsen  Niedersachsen

**Anrechnungsbeträge nach §155 Abs. 1 BauGB:**

**Nr. 1:** durch die Sanierung entstandene Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren berücksichtigt worden sind;

**Nr. 2:** Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne der Sanierungsziele werden die dem Eigentümer entstandenen Kosten angerechnet;

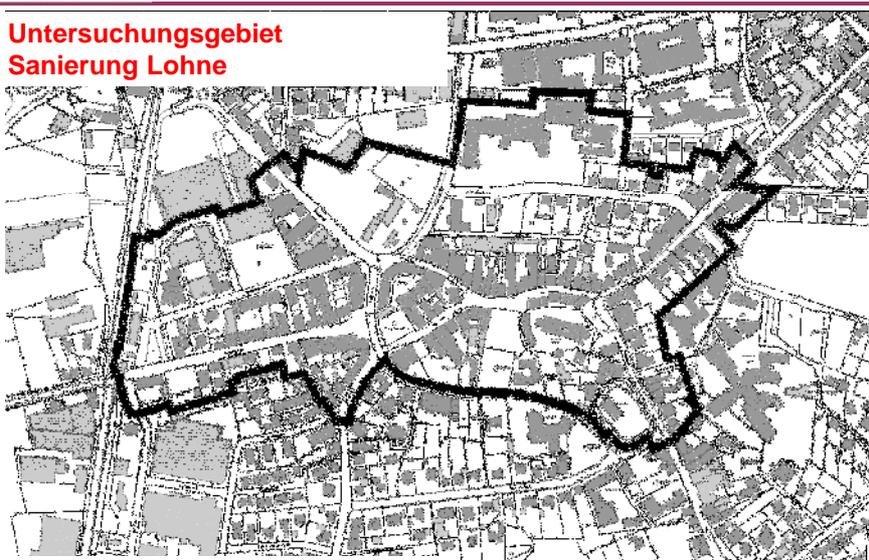
**Nr. 3:** Bodenwerterhöhungen, die zulässigerweise beim Erwerb des Grundstücks bereits entrichtet worden sind.

 Folie Nr. 29

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

 Gutachterausschuss für Grundstückspreise Niedersachsen  Niedersachsen

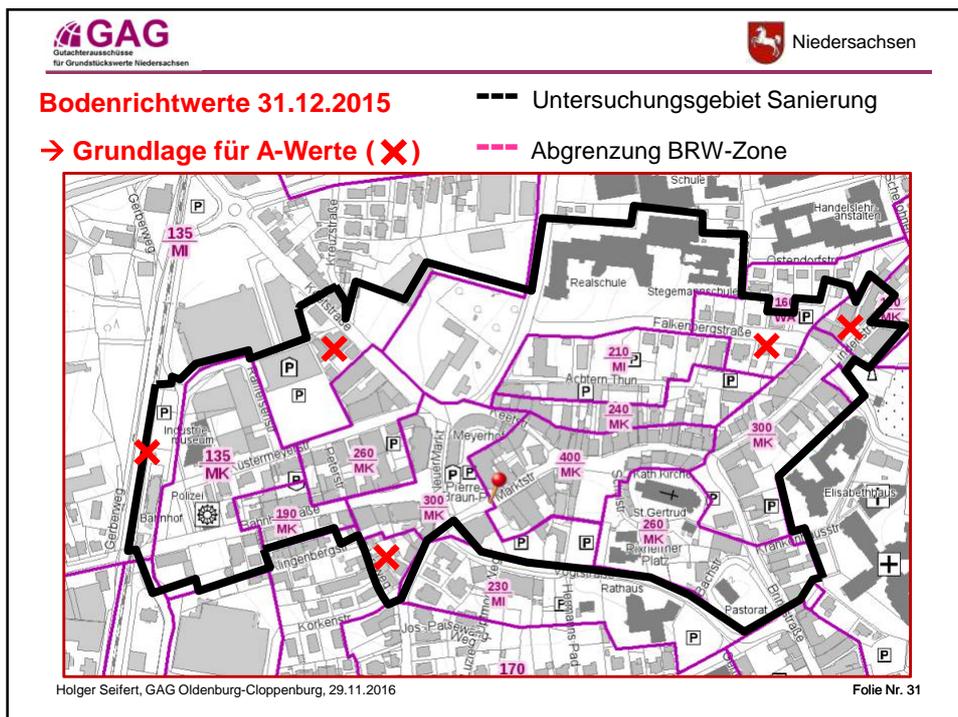
**Untersuchungsgebiet  
Sanierung Lohne**



Stand 05.2016, Homepage Stadt Lohne

 Folie Nr. 30

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016



**GAG**  
Gutachterausschüsse  
für Grundstückspreise Niedersachsen

Niedersachsen

**NLC** Niedersächsische Landgesellschaft mbH

ERGENISBERICHT

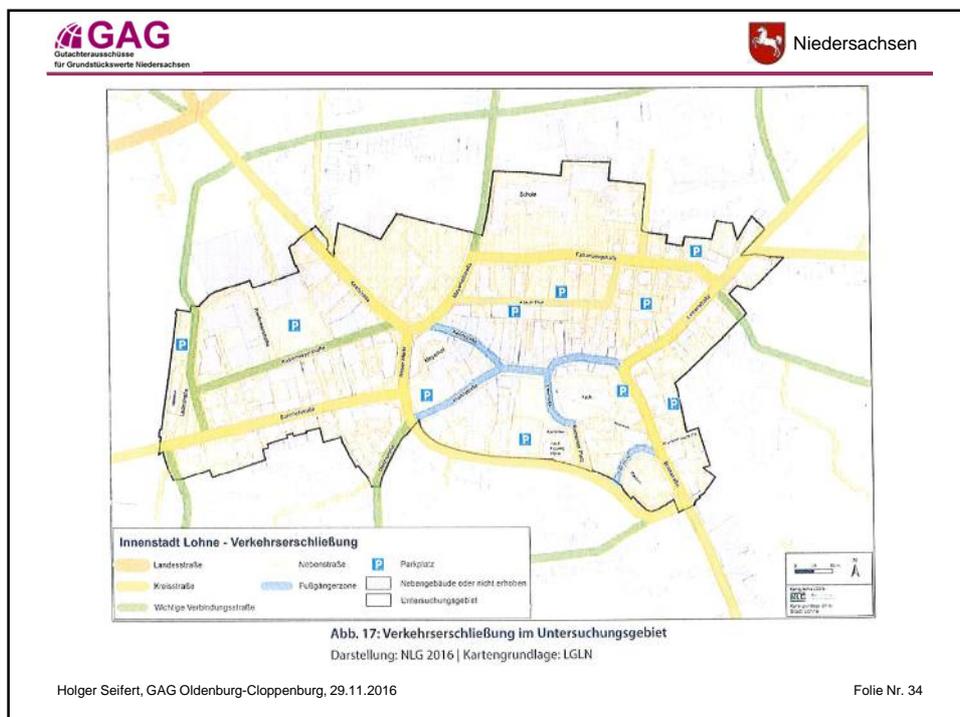
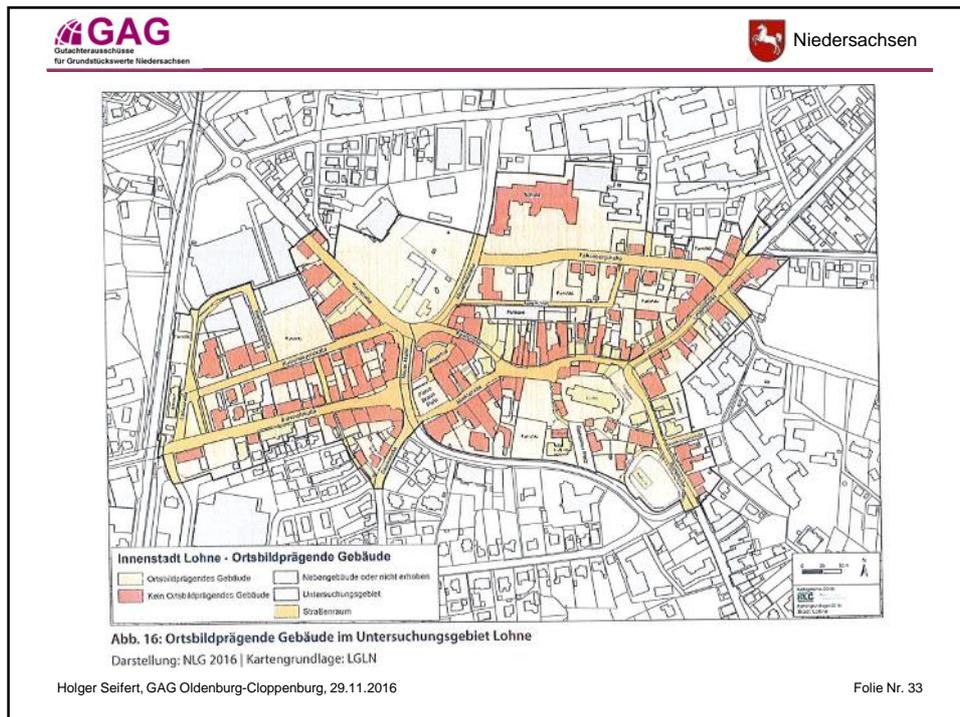
Stadt Lohne

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141  
BauGB

Lohne Innenstadt

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

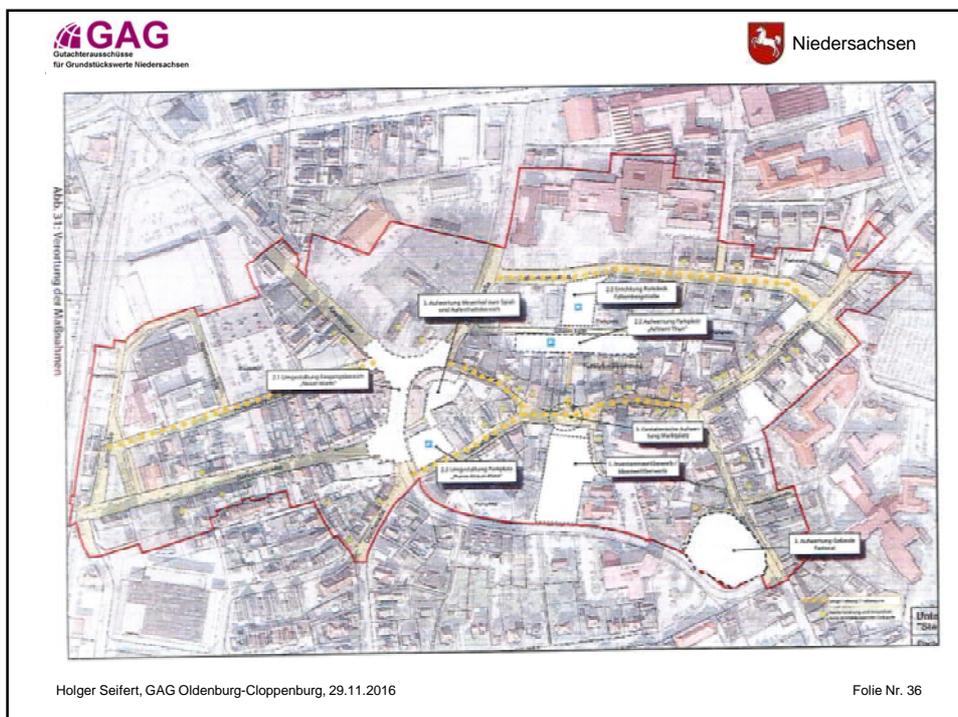
Folie Nr. 32



2. Erschließungsmaßnahmen	
<b>2.1 Umgestaltung und Aufwertung von Straßen und Verkehrsknotenpunkten</b>	
Umgestaltung Eingangsbereich „Neuer Markt“	I (2017 - 2018)
Sanierung und barrierefreie Neugestaltung des Straßenraums <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falkenbergstraße</li> <li>• Küstenmeyerstraße</li> <li>• Marktstraße</li> <li>• Keetstraße</li> </ul>	II (ab 2020)
Optimierung der innerstädtischen Fußwegeverbindungen	
<b>2.2 Umgestaltung von Parkplätzen   Errichtung Parkdeck</b>	
Aufwertung Parkplatz „Achern Thun“	II (2018 - 2019)
Umgestaltung Parkplatz „Pierre-Braun-Platz“	I (2017 - 2018)
Errichtung Parkdeck Falkenbergstraße	III (2020 ff.)
3. Platzgestaltung   Öffentlicher Raum	
Gestalterische Aufwertung Marktplatz	II (2018-2020)
Aufwertung Meyerhof zum Spiel- und Aufenthaltsbereich	I (2017 - 2018)
Aufwertung Gelände Pastorat	III (2019 ff.)
Baumaßnahmen	
Private Modernisierung und Instandsetzung	II (2017 - 2025)
Barrierefreie Zugänge zu Geschäften	II (2017 - 2025)

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

Folie Nr. 35



Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

Folie Nr. 36




### 1. Beispiel Muster-Straße 140 €/m<sup>2</sup>

Ergebnis der Einstufung  
im Modell Niedersachsen

	Misstände	Maßnahmen
1. Bebauung	4	4
2. Struktur	2	2
3. Nutzung	1	1
4. Umfeld	5	5
Summe:	12	12
Mittelwert:	3,0	3,0

einfache Modernisierung und Instandsetzung

gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen

einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke

Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

fiktive Bewertung

A-Wert = 140 €/m<sup>2</sup>

E = 8,0 % Steigerung aus Funktion Modell Niedersachsen

E-Wert = 140 €/m<sup>2</sup> x 1,080 = 151,20 €/m<sup>2</sup>, rd. 151 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsbedingte Werterhöhung = 11 €/m<sup>2</sup>

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 37




### 2. Beispiel Muster-Straße 250 €/m<sup>2</sup>

Ergebnis der Einstufung  
im Modell Niedersachsen

	Misstände	Maßnahmen
1. Bebauung	4	4
2. Struktur	2	2
3. Nutzung	1	1
4. Umfeld	5	5
Summe:	12	12
Mittelwert:	3,0	3,0

einfache Modernisierung und Instandsetzung

gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen

einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke

Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

fiktive Bewertung

A-Wert = 250 €/m<sup>2</sup>

E = 6,9 % Steigerung aus Funktion Modell Niedersachsen

E-Wert = 250 €/m<sup>2</sup> x 1,069 = 267,25 €/m<sup>2</sup>, rd. 267 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsbedingte Werterhöhung = 17 €/m<sup>2</sup>

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 38




### 2. Beispiel Muster-Straße 400 €/m<sup>2</sup>

Ergebnis der Einstufung  
im Modell Niedersachsen

	Misstände	Maßnahmen
1. Bebauung	4	4
2. Struktur	2	2
3. Nutzung	1	1
4. Umfeld	5	5
Summe:	12	12
Mittelwert:	3,0	3,0

einfache Modernisierung und Instandsetzung

gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen

einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke

Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur

fiktive Bewertung

A-Wert = 400 €/m<sup>2</sup>

E = 6,2 % Steigerung aus Funktion Modell Niedersachsen

E-Wert = 400 €/m<sup>2</sup> x 1,062 = 424,80 €/m<sup>2</sup>, rd. 425 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsbedingte Werterhöhung = 25 €/m<sup>2</sup>

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 39




### Sanierungsbedingte Werterhöhung → Ausgleichsbetrag

**Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (§ 154 (2) BauGB)**

=

E N D W E R T

minus

**Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt wäre (154 (2) BauGB).**

=

A N F A N G S W E R T

gleich

S A N I E R U N G S B E D I N G T E  
B O D E N W E R T E R H Ö H U N G

des Grundstücks des Eigentümers (§ 154 (2) BauGB)

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016 Folie Nr. 40




---

**SANIERUNGSBEDINGTE  
BODENWERTERHÖHUNG**  
des Grundstücks des Eigentümers (§ 154 (2) BauGB)

minus

**ANRECHUNGSBETRÄGE**  
(§ 155 BauGB)

1. Bodenwerterhöhungen aus einem anderen Verfahren
2. Bodenwerterhöhungen durch zulässige eigene Aufwendungen
3. Bodenwerterhöhungen zulässigerweise beim Erwerb des Grundstücks bereits entrichtet

gleich

**AUSGLEICHSBETRAG**  
des Eigentümers  
(§ 154 Abs. 1 BauGB)

Holger Seifert, GAG Oldenburg-Cloppenburg, 29.11.2016

Folie Nr. 41




---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. . .

Ermittlung von  
Sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen  
und von  
Ausgleichsbeträgen  
gemäß §154 BauGB

- **sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte (SU)** – Sanierungs**a**nfangswerte (**A**)
- **sanierungsbeeinflusste Bodenwerte (SB)** – Sanierungs**e**ndwerte (**E**)

**Holger Seifert**  
Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
Dezernat 4 – Wertermittlung, städtebauliche Bodenordnung  
Stau 3  
26122 Oldenburg  
0441 / 9215 - 523  
holger.seifert@lgl.niedersachsen.de

**Lohne, 29.11.2016**

Folie Nr. 42