

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE in der Landeshauptstadt Schwerin



Aktenzeichen: 2024-2-015

Geschäftsstelle: 19288 Ludwigslust, Garnisonsstr. 1

GUTACHTEN

über die, durch die Sanierung bedingte, Erhöhung des Bodenwerts nach § 154 (2) Baugesetzbuch (BauGB) (**Anfangswert** = sanierungsunabhängiger Bodenwert, **Endwert** = Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt) in Verbindung mit den §§ 192 bis 199 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (Bundesgesetzblatt Teil I Seite 3634) in der zurzeit geltenden Fassung

für die Grundstücke

Gemeinde,	Gemarkung:	Straße,	Hausnummer:	(s. Seite)
Schwerin	Schwerin	Schusterstr.	13/15	
		1. Enge Str.	8	30-35
Schwerin	Schwerin	Schusterstr.	17	36-41
Schwerin	Schwerin	Schloßstr.	29	42-47
Schwerin	Schwerin	Schloßstr.	31/33	
		Buschstr.	22	48-57
Schwerin	Schwerin	Buschstr.	16-20	58-64

Flur:	Flurstücke:	Flächen in m ² :	Grundbuch von:	Blatt:
47	94/2	644	Schwerin	73611-73612
47	90+89/2	476+15	Schwerin	40164-40173; 40543-40544
47	89/3	379	Schwerin	40601-40610
47	89/4,88/1,86/1,86/2			
	87/1-87/3,88/2-88/5	1.019	Schwerin	76201-76257
47	94/4+92	265+102	Schwerin	40710-40720

Anlass für das Gutachten: Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 06.03.2025
in der Besetzung als

Vorsitzender:	Herr Frisch	Vermessungsingenieur
Gutachter:	Herr Fehlberg	Immobilienmakler
Gutachter:	Herr Sietan	ö.b.u.v. Sachverständiger

für den Wertermittlungstichtag 06.03.2025

die **Anfangs- und Endwerte** bezogen auf die jeweiligen Grundstücke auf den oben angegebenen Seiten

festgesetzt.

Inhaltsverzeichnis

Seite:

1	Vorbemerkungen	4
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	5
2.1	Tatsächliche Merkmale	5
2.2	Rechtliche Merkmale	10
2.2.1	Ortsbaurecht	10
2.2.2	Ausgleichsbeträge	10
2.2.3	Erschließungsbeiträge	11
2.2.4	Rechte und Belastungen	11
2.3	Zusammenfassung	11
3	Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwert- steigerung	12
3.1	Grundlagen	12
3.1.1	Bewertungsstichtage	12
3.1.2	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	14
3.1.3	Das Sanierungsgebiet - Allgemeine Erläuterungen	15
3.1.4	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
3.1.5	Bewertungsliteratur	18
3.1.6	Gerichtsurteile	21
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.2.1	Allgemein	23
3.2.2	Modell „Niedersachsen“	25
3.3	Anfangs- und Endwertermittlung	28
3.4	Anfangs- und Endwertfeststellung zu den einzelnen Grundstücken	29
3.4.1	Grundstück Schusterstr. 13/15, 1. Enge Str. 8	30
3.4.1.1	Grundstücksbezogene Daten	30
3.4.1.2	Wertermittlung	31
3.4.1.3	Anfangs- und Endwert	35
3.4.2	Grundstück Schusterstr. 17	36
3.4.2.1	Grundstücksbezogene Daten	36
3.4.2.2	Wertermittlung	37
3.4.2.3	Anfangs- und Endwert	41
3.4.3	Grundstück Schloßstr. 29	42
3.4.3.1	Grundstücksbezogene Daten	42
3.4.3.2	Wertermittlung	43
3.4.3.3	Anfangs- und Endwert	47

3.4.4	Grundstück Schloßstr. 31/33 und Buschstr. 22	48
3.4.4.1	Grundstücksbezogene Daten	48
3.4.4.2	Wertermittlung	53
3.4.4.3	Anfangs- und Endwert	57
3.4.5	Grundstück Buschstr. 16-20	58
3.4.5.1	Grundstücksbezogene Daten	58
3.4.5.2	Wertermittlung	60
3.4.5.3	Anfangs- und Endwert	64

Anlage

Fotos: heutiger Zustand
 (Zustand vor der Sanierung: Dokumentation im Fachdienst Stadt-
 Entwicklung und Wirtschaft)

1 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten über die, durch die Sanierung bedingten, Bodenwerterhöhungen nach § 154 (2) BauGB der in Nr. 2 näher beschriebenen Grundstücke ist von der Stadtverwaltung Schwerin - Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft am 03.01.2024 bei der Gemeinsamen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in der Landeshauptstadt Schwerin und dem Landkreis Ludwigslust-Parchim beantragt worden.

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung für die beabsichtigte Entlassung der Grundstücke aus dem Sanierungsrecht (Abschlusserklärung nach § 163 Abs. 2 BauGB).

Das Wertermittlungsobjekt ist am 10.12.2024 durch Frau Kobel, Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besichtigt worden.

Dem Gutachterausschuss sind die Örtlichkeiten bekannt, sodass auf eine Besichtigung verzichtet werden konnte. Für die Wertermittlung standen außerdem die Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2001 zur Verfügung. Darüber hinaus wurde den Gutachtern Fotomaterial zur Verfügung gestellt.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich ist. Im Bewertungsfall ist der Wertermittlungstichtag der Tag der Gutachterausschusssitzung, der 06.03.2025. Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dann dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Im Bewertungsfall sind die gesetzlichen Vorschriften des Sanierungsrechts (siehe 3.1.1. Bewertungstichtage) anzuwenden.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Nach § 153 Abs. 1 Baugesetzbuch werden Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht, die Vorbereitung oder die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eingetreten sind, nur berücksichtigt, wenn der Grundstückseigentümer diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (Anfangswert).

Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Ein Anspruch auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind.

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

Nachfolgend wird das zu bewertende Gebiet, bestehend aus den Grundstücken 1. Enge Str. 8, Schusterstr. 13-17, Schloßstr. 29-33 und Buschstr. 16-22, mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Tatsächliche Merkmale

Lage

Die Lage des Gebietes ist auf folgenden Auszügen ersichtlich: Amtliche Stadtkarte ohne Maßstab (Abb. 1), Liegenschaftskarte (Abb. 2) und dem Luftbild (Abb. 3), jeweils im Maßstab ca. 1 : 750.

Ort

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Landeshauptstadt Schwerin, im Stadtteil Altstadt, ca. 85 m in westlicher Richtung vom Marktplatz entfernt.

Verkehrslage, Entfernung

Die Buschstraße erreicht man vom Marktplatz aus in westlicher Richtung über die Schmiedestraße. Die Grundstücke sind mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Haltestelle (Staaßenbahn/Bus) befindet sich ca. 200 m entfernt am Marienplatz - ein Hauptverkehrsknotenpunkt. Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich direkt im Zentrum der Schweriner Altstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage des Wertermittlungsobjektes ist als sehr gute Stadtwohnlage einzustufen.

Form und Größe

Die Form der einzelnen Grundstücke und die der benachbarten Flurstücke sind dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (Abbildung 2) zu entnehmen. Die zu bewertenden Grundstücke sind dort farbig gekennzeichnet. Sie haben eine unregelmäßige Form und weisen im Vergleich zu der Grundstücksstruktur in der Nachbarschaft keine Besonderheiten auf.

Nutzung

Die Grundstücke werden überwiegend als Wohn- und Geschäftsgrundstücke genutzt.

Beschaffenheit

Die Grundstücke sind eben und schließen höhengleich an die Nachbarflächen an.

Der Gutachterausschuss geht von einer normalen Bebaubarkeit der Grundstücke aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht erkennbar sind.

Baugrunduntersuchungen sind nicht durchgeführt worden. Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster besteht **kein Altlastenverdacht** (Stand 20.12.2024).

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die befestigten Straßen - 1. Enge Straße, Schusterstraße, Schloßstraße und Buschstraße erschlossen.

Bei den Grundstücken Schusterstr. 13/15 und 17, Schloßstr. 33 sowie bei der Buschstr. 16 handelt es sich um Eckgrundstücke.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden (keine Fernwärme).

Befahrbar ist das Grundstück Schloßstr. 29. Die Grundstücke Buschstr. 18/20 und 22 verfügen über jeweils eine Zufahrt zu der im Innenbereich liegenden Tiefgarage.

Abbildung 1: Auszug aus der Amtlichen Stadtkarte
(Maßstab ca. 1 : 7.500)

Landeshauptstadt Schwerin

Herausgeber: Fachdienst für Vermessung und Geoinformation für den Landkreis
Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

Die Vervielfältigung dieser Karte ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch zulässig.

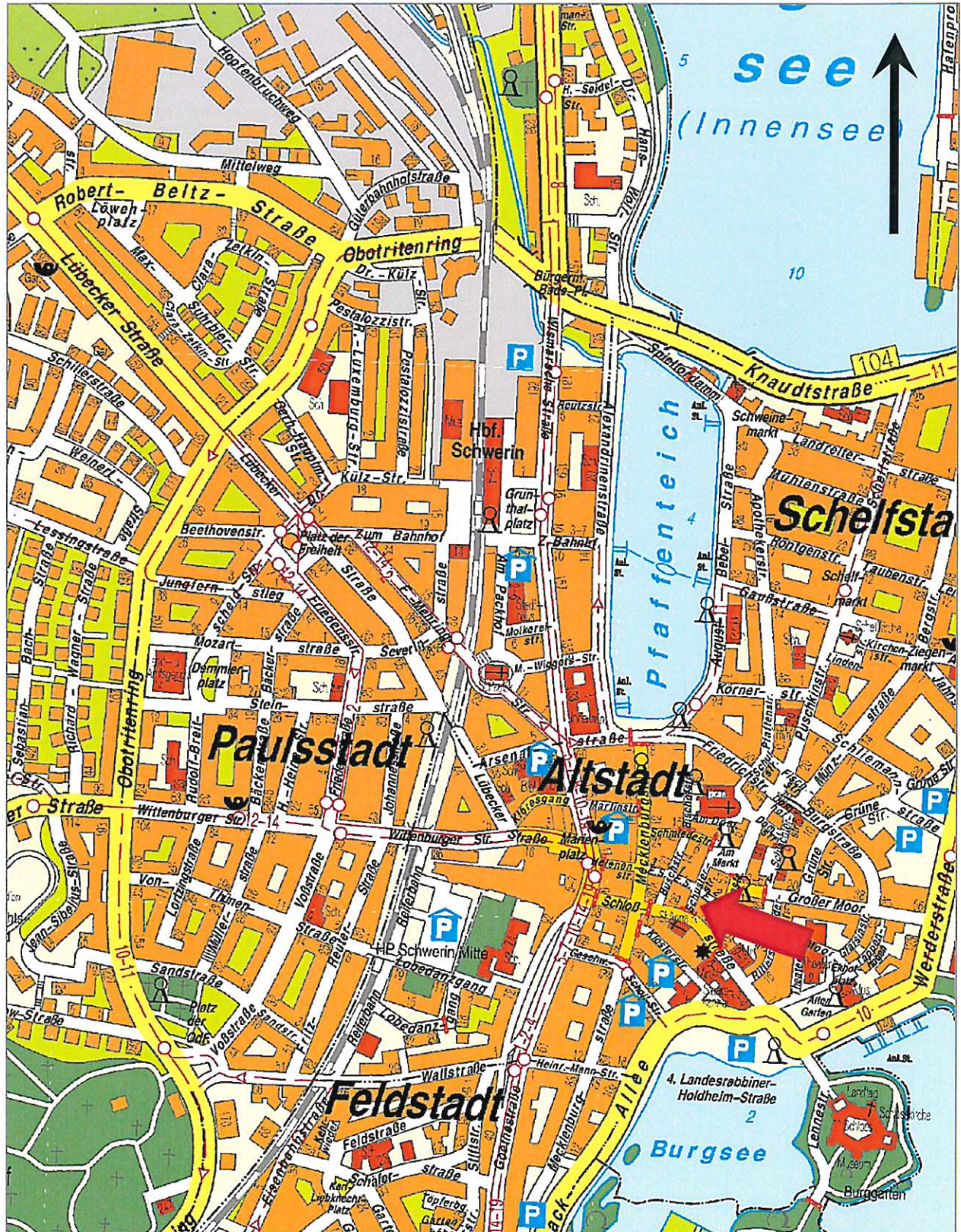


Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
(Maßstab ca. 1 : 1.000)

Landeshauptstadt Schwerin Gemarkung Schwerin, Flur 47
Herausgeber: Fachdienst für Vermessung und Geoinformation für den Landkreis
Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin
Die Vervielfältigung dieser Karte ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers oder zum eigenen,
nicht gewerblichen Gebrauch zulässig.

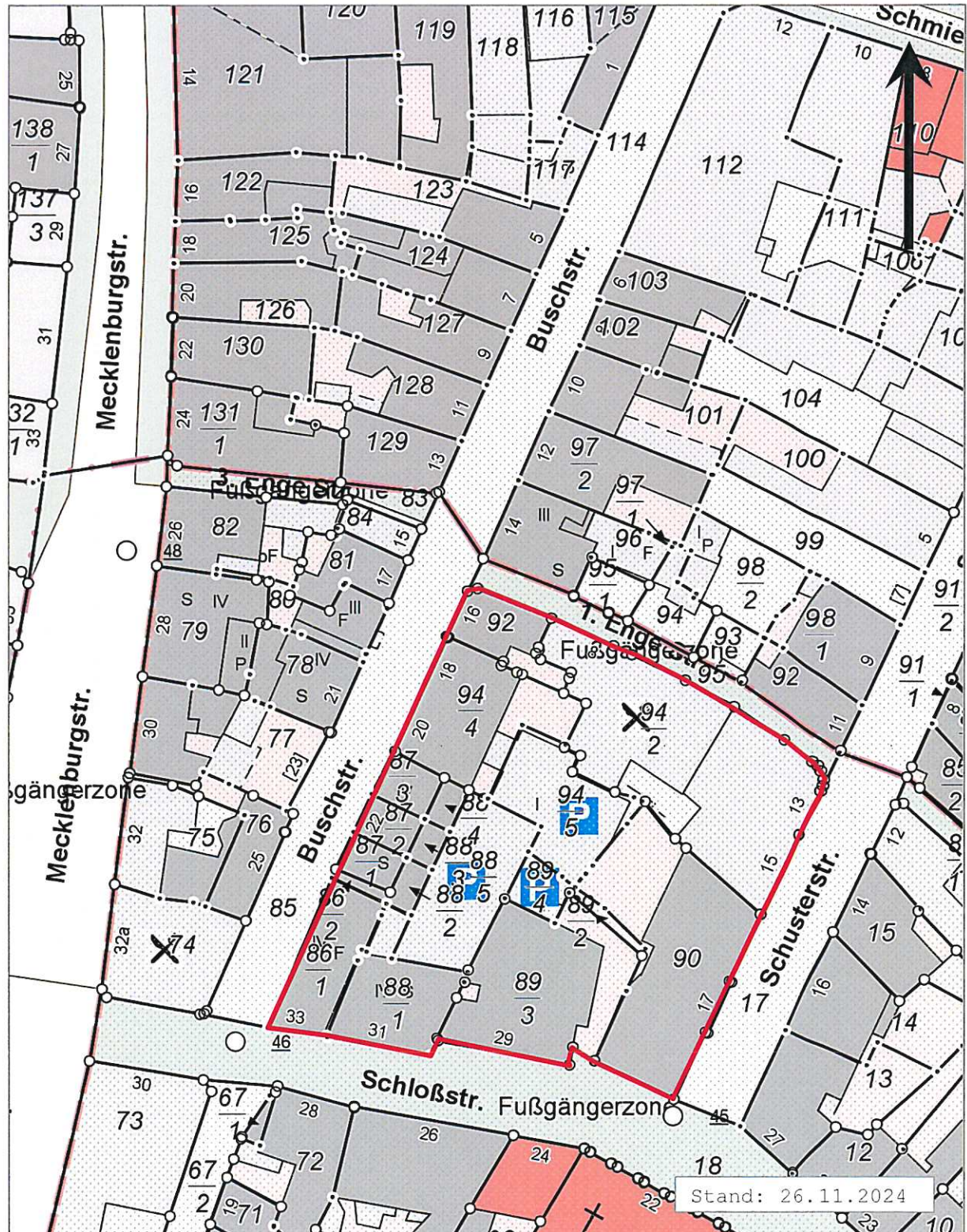


Abbildung 2: Auszug aus dem Luftbildatlas
(Maßstab ca. 1 : 750)

Landeshauptstadt Schwerin Gemarkung Schwerin, Flur 47
Herausgeber: Fachdienst für Vermessung und Geoinformation für den Landkreis
Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin
Die Vervielfältigung dieser Karte ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers oder zum eigenen,
nicht gewerblichen Gebrauch zulässig.



2.2 Rechtliche Merkmale

2.2.1 Ortsbaurecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin wurde am 27.11.1998 durch die Stadtvertretung beschlossen. Er ist wirksam seit dem 05.11.2000. Darin ist das Wertermittlungsobjekt als **Gemischte Baufläche** dargestellt.

Im Rahmenplan - Innenstadt, am 16.04.1993 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, ist der Bereich des Wertermittlungsobjektes als **Besonderes Wohngebiet** dargestellt.

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (**Innenbereich § 34 BauGB**).

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Der Bereich, in dem das Bewertungsgebiet liegt, war seit dem 12.02.1992 als Sanierungsgebiet „**Altstadt**“ förmlich festgelegt.

Für den Bereich, indem das Wertermittlungsobjekt liegt, gilt die Erhaltungssatzung Teilbereich Altstadt, rechtskräftig seit dem 17.09.2001.

2.2.2 Ausgleichsbeträge

Der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur anteiligen Finanzierung der Sanierung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (gemäß § 154 Abs. 1 BauGB). Hierzu sind der Bodenwert, der sich ohne Sanierungsverfahren ergeben hätte (Anfangswert), und der, der sich durch die Neuordnung ergibt (Endwert), gegenüberzustellen.

Für die zur Bemessung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Abs. 1 BauGB zu ermittelnden Anfangs- und Endwerten ist § 40 ff ImmoWertV entsprechend anzuwenden. Die maßgebenden Anfangs- und Endwerte des Grundstücks sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV).

Nach Abschluss der Sanierung erhebt die Gemeinde per Bescheid vom Eigentümer den Ausgleichsbetrag (§ 162 bzw. § 163 Abs. 2 BauGB). Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, auf Antrag des Eigentümers mit der Gemeinde eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags (Ablösevereinbarung) nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu schließen oder nach Erklärung

des Abschlusses der Sanierung für ein einzelnes Grundstück nach § 163 Abs. 1 BauGB den Ausgleichsbetrag per Bescheid festzusetzen.

Die Festsetzung der Ausgleichsbetragshöhe liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

2.2.3 Erschließungsbeiträge

Das zu bewertende Gebiet gehört zum Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt“ und unterliegt den Bestimmungen der §§ 136 ff. BauGB.

Somit sind gemäß § 154 Abs. 1 BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden.

Dies trifft im Übrigen auch für Straßenbaumaßnahmen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG M-V) zu.

Für nicht sanierungsbedingte Straßenbaumaßnahmen sowie vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung durchgeführte straßenbauartige Maßnahmen unterliegt das zu bewertende Gebiet jedoch der Beitragspflicht nach den §§ 127 ff. BauGB und § 8 KAG M-V.

2.2.4 Rechte und Belastungen

Die rechtlichen Angaben befinden sich aus datenschutzrechtlichen Gründen zu jedem einzelnen Grundstück gesondert unter dem Punkt „Grundstücksbezogene Daten“.

2.3 Zusammenfassung

Bestimmend für den Wert des Grund und Bodens ist dessen Nutzungsfähigkeit im Bewertungszeitpunkt. Der Begriff Nutzungsfähigkeit beinhaltet sowohl das rechtlich zulässige Maß der Nutzung als auch die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsobjektes.

Aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Merkmale des Wertermittlungsobjektes ist für die Grundstücksfläche qualitätsmäßig von **baureifem, erschließungsbeitragsfreiem und ausgleichsbetragspflichtigem Bauland** auszugehen.

3 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung

3.1 Grundlagen

3.1.1 Bewertungsstichtage

Anfangswert - Qualitätsstichtag

Maßgebend ist der Zeitpunkt, zu dem noch keine Aussicht auf Sanierung bestand (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Für den Qualitätsstichtag des Anfangswertes gibt das Baugesetzbuch keinen bestimmten Zeitpunkt an. Aus rechtlichen Gründen ist der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss legt auf Nachfrage beim Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft als Qualitätsstichtag den Zeitpunkt der Veröffentlichung zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB in der Schweriner Volkszeitung am 15.12.1990 zu dem Sanierungsgebiet Altstadt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.05.1990; Vorlage Nr. 02503/2009) fest (vgl. Kleiber in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 153 BauGB Rn. 15 ff.).

Auf diesen Qualitätsstichtag für den Anfangswert wird nur die Qualität des Grundstückes bzw. des Sanierungsgebietes bezogen (s. Pkt. Wertermittlung - Missstände).

Anfangswert - Wertermittlungsstichtag

Der Stichtag für die Bodenwertverhältnisse ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme.

Der Anfangswert ist der Bodenwert des Wertermittlungsobjektes ohne Sanierungseinfluss. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen (jährliche Fortschreibung der Anfangswerte in der Bodenrichtwertkarte) (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Endwert - Qualitätsstichtag

Die Qualität zum Endwert ergibt sich aus dem Zustand des Grundstückes nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (§ 154 Abs. 2 BauGB) des Sanierungsgebiets. Für den Zustand maßgebend sind insbesondere die Vorbereitung (§ 140 BauGB) und die Durchführung (§ 146 BauGB) der städtebaulichen Sanierung (s. Pkt. Wertermittlung - Maßnahmen). Der Qualitätsstichtag des Endwertes ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme (§§ 162 und 163 BauGB).

Endwert - Wertermittlungsstichtag

Der Stichtag für die Bodenwertverhältnisse entspricht bei der Bestimmung des Endwertes dem Qualitätsstichtag. Der Endwert ist der Bodenwert des Grundstückes mit sanierungsbedingten Wertzuwachs.

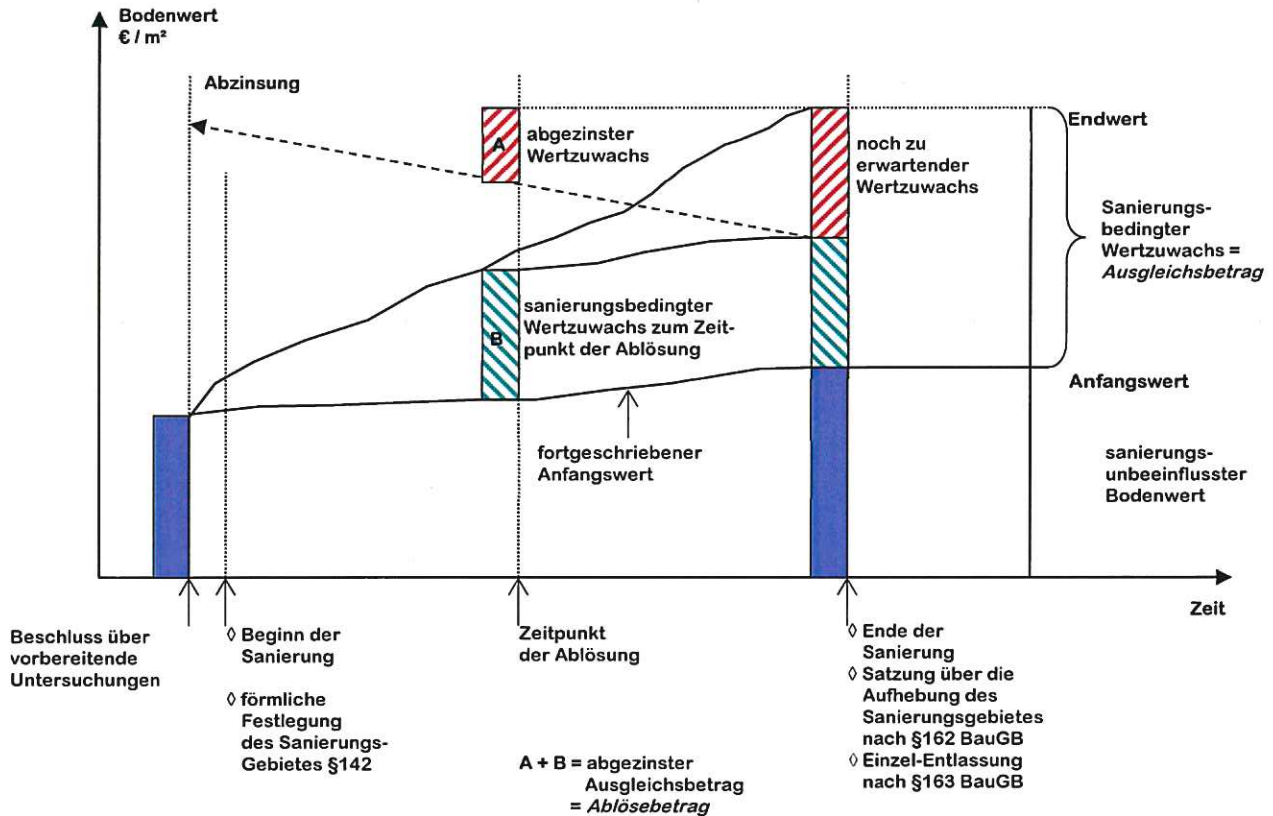
Endwert - Zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung (Stichtagsbezogener Endwert)

Der § 11 ImmoWertV weist auf Folgendes hin: Soweit die nach § 153 Abs. 4 und § 169 Abs. 8 des BauGB zu berücksichtigende rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist, ist die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen (Diskontierung).

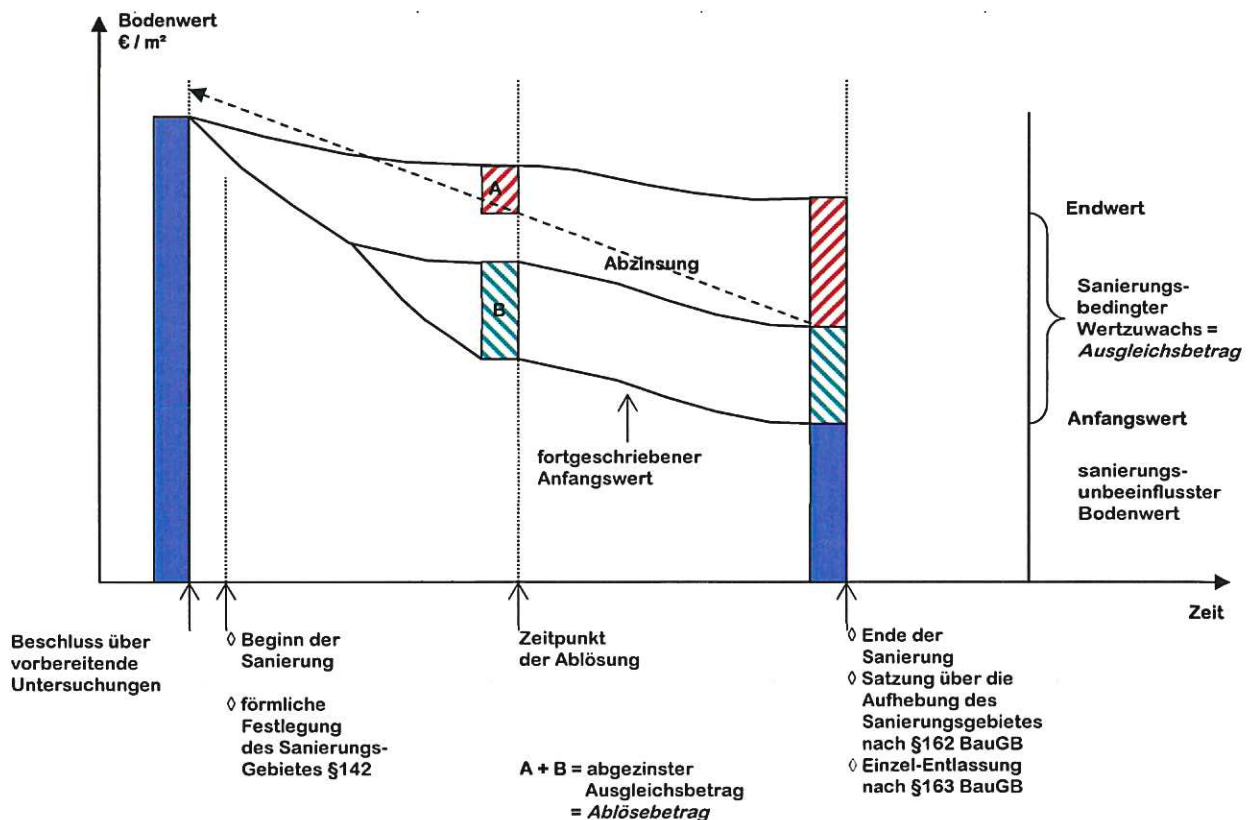
Abbildung 3: Grafik

Entwicklung Anfangs- und Endwert

1. Steigende Bodenwerte



2. Fallende Bodenwerte



3.1.2 Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Hat eine Gemeinde in einem Bereich eine Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht (BauGB 2. Kapitel) im umfassenden Verfahren durchgeführt und Missstände behoben, haben die Grundstückseigentümer in dem von der Gemeinde förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 154 Abs. 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die ein Grundstück durch die Durchführung des Sanierungsverfahrens erfahren hat und für die die Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde und der Einsatz öffentlicher Mittel wesentliche Ursachen waren.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung 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 nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ergibt (= **Endwert**). Anfangs- und Endwert werden soweit notwendig an die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Einfluss der Wirtschaftslage, rechtliche Rahmenbedingungen u.a.) angepasst.

Zum Stichtag ist das Sanierungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

3.1.3 Das Sanierungsgebiet - Allgemeine Erläuterungen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (siehe: Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht, § 136 ff BauGB). 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.

Die **Altstadt** weist trotz zum Teil erheblicher Veränderungen die stadtgeschichtlich ältesten Teile Schwerins auf. Sie sind durch unregelmäßig geformte Blöcke mit kleinteiliger Parzellenstruktur und dichter Überbauung sowie häufig engen Straßenräumen charakterisiert. Gleichzeitig befinden sich hier, auch neben den administrativen und kirchlichen Repräsentationsbauten, große städtische Wohn- und Geschäftshäuser. Gekennzeichnet war die Altstadt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch grundsätzliche Mängel bei der gewerblichen Nutzung (u.a. funktionelle Grundrissmängel, An- und Auslieferung), durch zum Teil städtebauliche Mängel; eine vernachlässigte Instandhaltung des baulichen Bestandes; durch niedrige, nicht mehr zeitgemäße Arbeits- und Wohnstandards; durch mangelhafte Gestaltung der Straßen und Plätze einschließlich Straßenbelegung, Stellflächen und Straßenbelag; die zusammen den Anlass für die Erneuerung dieses Stadtviertels ausmachen.

Die Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ ist durch die Stadtvertreterversammlung am 19. Juni 2000 beschlossen worden. Diese Satzung wurde gemäß § 143 Abs.1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rückwirkend zum 12.02.1992 rechtsverbindlich.

Mit dem besonderen Rechts- und Förderungsinstrumentarium des BauGB soll versucht werden, ein qualitätsvolles innerstädtisches Wohnen mit seinen infrastrukturellen Erfordernissen zu entwickeln und eine soziale Stabilisierung der Bevölkerung dieses traditionellen Wohngebietes zu erreichen. Ziele der Sanierung sind u.a. die Erhaltung der Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss, um die Nutzungsvielfalt und die Lebendigkeit des Stadtteiles zu erhalten bzw. zu fördern; Erhalt und Stärkung der Altstadt als Standort für Einrichtungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches; die Verbesserung des baulichen Zustandes; die Aufwertung der Arbeits- und Wohnqualität; die Neugestaltung und Aufwertung der Straßen und Plätze sowie Verkehrsberuhigungen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Maßnahmenplan „Altstadt“
(ohne Maßstab)

Landeshauptstadt Schwerin

Planverfasser: Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

Kartographische Bearbeitung: Fachdienst Geoinformation und Boden-
ordnung

Die Vervielfältigung dieser Karte ist nur mit Erlaubnis des Planverfassers oder zum
eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch zulässig.

Stand: Oktober 2023



Darstellungen können abweichen und nicht vollständig sein.

Legende zum Maßnahmenplan

	Abgrenzung Sanierungsgebiet
	D4-Objekt
	D4-Objekt/Verkaufsverhandlung
	Städtischer Ankauf aus privater Hand
	D4-Objekt/veräußert
	Sanierung mit Städtebauförderung
	Fassadensanierung mit Städtebauförderung
	Massnahme in Vorbereitung/Bau mit Städtebauförderung
	Gebäudeabbrüche mit Städtebauförderung
	Sanierung ohne Städtebauförderung
	private Fassadensanierung
	Massnahme in Vorbereitung mit Städtebauförderung
	Gebäudeabbrüche
	Neubebauung
	Neubebauung in Bau
	Neubebauung mit Städtebauförderung
	Erschließungsmaßnahme mit Städtebauförderung
	Erschließungsmaßnahme mit Städtebauförderung in Vorbereitung
	Erschließungsmaßnahme mit Städtebauförderung in Bau
	Erschließungsmaßnahme ohne Städtebauförderung
	Spielplatz/Grünfläche und Freifläche mit Städtebauförderung
	Grünfläche ohne Städtebauförderung
	Maßnahme in Bau mit Städtebauförderung
	Baum
	Baumpflanzung mit Städtebauförderung

3.1.4 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- ⇒ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634)
- ⇒ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV**) (veröffentlicht im BGBl. I Nr. 44 vom 14. Juli 2021, S. 2805). Die ImmoWertV 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten.
- ⇒ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA**)
Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- ⇒ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786)
- ⇒ Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (**Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V**) vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 441), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 945) mit den am 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen
- ⇒ Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (**Gutachterausschusskostenverordnung - GAKostVO M-V**) vom 12. März 2020, (GVOBl. M-V S. 106)
- ⇒ Erlass vom Innenministerium M-V vom 25.06.1996
Thema: Hinweise zur Grundstückswertermittlung im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen
- ⇒ Städtebauförderrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern (**Städtebauförderungsrichtlinie StBauFR M-V**), Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 20. Oktober 2011 - VIII 320 - 513.1.08 - (AmtsBl. M-V 2011 S. 929)
- ⇒ Erlass vom Ministerium für Arbeit und Bau M-V vom 26.10.2000
Thema: Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen - Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

3.1.5 Bewertungsliteratur

- ⇒ Brügelmann Kommentar zum Baugesetzbuch
Verlag: W. Kohlhammer
- ⇒ Ernst/Zinkahn/Bielenberg
Kommentar zum Baugesetzbuch
Verlag: C.H. Beck

- ⇒ Gerardy/Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung
- ⇒ Kanngieser/Bodenstein
Sanierungsbedingte Werterhöhungen Teil 1
Gebietsklassifikation
Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) 06/1985
- ⇒ Kanngieser/Bodenstein
Sanierungsbedingte Werterhöhungen Teil 2
Gebietsklassifikation
Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) 09/1985
- ⇒ Kanngieser/Bodenstein
Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter
Werterhöhungen
Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) 10/1986
- ⇒ Kanngieser/Bodenstein
Bestimmung von Bodenwerterhöhungen infolge
städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
Zeitschrift für Vermessungswesen 114. Jahr-
gang, Heft 11/1989, Seite 529-535
- ⇒ Kanngieser/Bodenstein
Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhung
aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)
03/1990
- ⇒ Kanngieser/Bodenstein
Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von
Sanierungsgebieten
Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) 03/1994
- ⇒ Kleiber
ImmoWertV (2021) - Sammlung amtlicher Vorschrif-
ten und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrs-
werts von Grundstücken (13. Auflage)
- ⇒ Kleiber/Tillmann
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrs-
werts und des Beleihungswerts
- ⇒ Ross/Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des
Verkehrswertes von Grundstücken
- ⇒ Ruzyzka-Schwob/Jankowski/Liebig
Sanierungswertermittlung: Das Modell Nieder-
sachsen 2008
Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung (NaVKV 1 und 2/2009)
- ⇒ Seifert
Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhung
nach dem „Modell Niedersachsen“ in der Rechts-
sprechung Niedersächsischer Gerichte
Vermessungswesen und Raumordnung (VR) 08/1999

- ⇒ Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- ⇒ Sprengnetter Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten,
Band I-III

Lehrbuch und Kommentar, Band IV-XII

Verlag: Eigenverlag Dr. Sprengnetter
- ⇒ Vogels, M. Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht
- ⇒ Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten,
Oberste Baubehörde im Bayerischen Staats-
ministerium des Innern; August 1999
- ⇒ **Grundstücksmarktbericht 2024,**
Bodenrichtwertkarte 2024
(Grundstücksmarktbericht und Bodenrichtwert-
karte 2025 im Entwurf)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in
Schwerin
- ⇒ Verkehrswertermittlung in Sanierungsgebieten,
Entwicklungsbereichen und für Konversions-
flächen
Schriftenreihe Deutscher Verein für Vermes-
sungswesen e.V. (DVW), Nr. 25/1996

3.1.6 Gerichtsurteile

- ⇒ BVerwG Urteil vom 16.01.1996 - 4 B 69/95 (GuG 1996, S. 111 ff)
 - Kann eine in der Wertermittlungsverordnung vorgesehene Methode nicht angewandt werden, hindert dies nicht, andere geeignete Methoden zu entwickeln und anzuwenden. Die Verordnung ist insoweit nicht abschließend.
- ⇒ OVG Lüneburg Urteil vom 17.04.1997 - 1 L 6618/95
 - Festsetzung des Ausgleichsbetrags, Modell Niedersachsen
- ⇒ OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 09.07.2001
 - Anwendbarkeit Modell Kanngieser (Niedersachsenmodell)
- ⇒ BVerwG Urteil vom 17.05.2002 - 4 C 6/01 (GuG 2002, S. 314 ff)
- ⇒ BayVGH München Beschluss vom 18.07.2003 - 2 CS 03.1406
(Vorinstanz: VG München Urteil vom 28.04.2003 - M 8 S 03.930)
 - Grundsätzlich ist es zulässig, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung mangels Vergleichsgrundstücken aus alternativen Wertermittlungsverfahren abzuleiten.
- ⇒ VG Göttingen Beschluss vom 15.01.2004
 - Zu den Voraussetzungen für die Erhebung eines Sanierungsbetrags
- ⇒ BVerwG Beschluss vom 16.11.2004 - 4 B 71.04 (GuG 2005, S. 248-251)
(Vorinstanz: OVG Bautzen, Urteil vom 17.06.2004 - 1 B 854/02
(GuG 6/2004, S. 372-379) und
VG Leipzig, Urteil vom 10.09.2001 - 6 K 222/99)
 1. Bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen steht der Behörde hinsichtlich der Ermittlung der wertbildenden Faktoren und hinsichtlich des angewandten Wertermittlungsverfahrens ein Einschätzungsspielraum zu.
 2. Fehlen hinreichende Vergleichsdaten zur getrennten Ermittlung des Anfangs- und des Endwertes auf der Grundlage eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung, ist die Behörde verpflichtet, andere geeignete Wertermittlungsverfahren zur Berechnung des Ausgleichsbetrags heranzuziehen, die eine zuverlässige Ermittlung der Bodenwertsteigerungen gestatten.
- ⇒ BVerwG Beschluss vom 21.01.2005 - 4 B 1/05 (GuG 5/2006, S. 313-314)
(Vorinstanz OVG Koblenz, Urteil vom 14.09.2004 - 6 A 1053/04)
- ⇒ BayVGH München Urteil vom 27.06.2005 - M 8 K 04.5456
- ⇒ VG Stuttgart Urteil vom 26.07.2005 - 6 K 4005/03
 - Modell Kanngießer (Niedersachsen) als rechtmäßige Methode zur Berechnung des Ausgleichsbetrags bei der Sanierung.
- ⇒ VG Münster Urteil vom 28.04.2006 - 3 K 327/03
(GuG 4/2007, S. 248-250)
 - Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren nur aus dem Grunde, die Eigentümer vor höheren Belastungen zu bewahren, widerspricht sanierungsrechtlichen Grundsätzen.
- ⇒ BVerwG Urteil vom 13.07.2006 - 4 C 5/05 (GuG 1/2007, S. 38-60)
 - Ein öffentliches Interesse am Erlass eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags besteht, wenn der Erlass geeignet ist, die Ziele und Zwecke der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen zu fördern.
- ⇒ OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 28.11.2023 - 10 B 26/23
(GuG 1/2025 S. 57-60)
 - Zur Berechnung einer Bodenwerterhöhung im Wege der Multifaktorenanalyse des Zielbaumverfahren und nach dem Bodenrichtwertverfahren

- ⇒ VG Schwerin vom 29.01.2009 - 2 A 1695/06
 - Anerkennung Modell „Niedersachsen“
- ⇒ VG Schwerin vom 23.06.2011 - 2 A 1517/09
 - Anerkennung Modell „Niedersachsen“
 - Auswirkung störender Einflüsse (Objekte außerhalb des Sanierungsgebietes)
- ⇒ VG Schwerin vom 15.04.2014 - 2 A 1535/11
 - Berücksichtigung von Altlasten bei der Ermittlung der Bodenwertsteigerung
 - Anrechenbare Leistungen

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Allgemein

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Anwendung eines nicht normierten Verfahrens ist möglich, stellt jedoch die Ausnahme dar. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Nach § 9 ImmoWertV sind zur Wertermittlung gemäß § 153 Abs. 1 (Anfangswert) Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Missstände mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine Sanierung nicht erwartet wird. Derartige Vergleichsdaten stehen nach allgemeiner Erfahrung nur selten zur Verfügung. Vergleichbare Gebiete hinsichtlich der Struktur und des Wertniveaus gibt es in aller Regel kaum.

Die Ermittlung von Anfangs- und Endwert ist als Bestimmung des Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vorzunehmen, und zwar grundsätzlich durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 24 ImmoWertV (BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996 - 4 B 69/95). Anfangs- und Endwert sind auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu ermitteln.

Wenn das Vergleichswertverfahren, die von der ImmoWertV für die Ermittlung des Bodenwertes vorgesehene Regelmethode, mangels ausreichender Daten nicht geeignet ist, steht die ImmoWertV der Anwendung einer anderen geeigneten Methode nicht entgegen (vgl. BVerwG vom 27.06.2005 - M 8 K 04.5456 und BVerwG Urteil vom 16.11.2004 - 4 B 71.04).

Bei der Wahl anderer Bewertungsverfahren und der in die Bewertung einfließenden Einzelkriterien steht den Gutachterausschüssen ein Wertermittlungsspielraum zu, weil die eigentliche Bewertung immer nur eine Schätzung darstellen kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.05.2002 - 4 C 6/01).

Wenn allerdings geeignetes Vergleichsmaterial fehlt, ist eine Bewertung beider Werte, Anfangs- und Endwert, in gegenseitiger Abhängigkeit möglich und zulässig (BVerwG, Beschluss vom 16.11.2004 - 4 B 71/04). Nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln. Daraus folgt nicht zwangsläufig, dass Anfangs- und Endwert gesondert voneinander ermittelt werden müssen (vgl. BVerwG Urteil vom 16.11.2004 - 4 B 71.04).

Für den Anfangs- wie auch den Endwert sind unmittelbar geeignete Vergleichsfälle unbebauter Grundstücke in der Landeshauptstadt Schwerin in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

In der Literatur und auch in der Praxis sind eine Vielzahl von Bewertungsmethoden bekannt. Diese wären zum Beispiel das Komponentenverfahren, das Klassifikationsverfahren „Modell Niedersachsen“, die Differenzenanalyse nach „Hagedorn“ oder die Zielbaummethode. Einige Großstädte haben sogar eigene Modelle entworfen, z.B. Berlin/Brandenburg und München. Eine Gemeinde oder ein Gutachterausschuss ist nicht gehalten, die nach dem jeweiligen Stand der fachlichen Diskussion allgemein oder überwiegend für die am „besten“ gehaltene Wertermittlungsmethode anzuwenden, solange die selbst angewandte Methode den Anforderungen gemäß Baugesetzbuch und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entspricht (vgl. BVerwG Urteil vom 16.11.2004 - 4 B 71.04).

Auf Grund sachlicher Erwägungen hat sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin im Jahr 2000 für das Modell „Niedersachsen“ ausgesprochen. Die Eignung des Modells „Niedersachsen“ zur Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsbeträgen wurde bereits in einer Reihe von Gerichtsverfahren bestätigt (siehe: Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhung nach dem „Modell Niedersachsen“ in der Rechtsprechung Niedersächsischer Gerichte Vermessungswesen und Raumordnung (VR) 08/1999). In der Rechtsprechung wurde die Anwendbarkeit des Verfahrens geprüft und klar bejaht. Die Gerichte haben festgehalten, dass das Modell „Niedersachsen“ den gesetzlichen Anforderungen aus dem Baugesetzbuch und der Immobilienwertermittlungsverordnung entspricht (vgl. z.B. VG Stuttgart Urteil vom 26.07.2005 - 6 K 4005/03 sowie VG Schwerin Urteile vom 29.01.2009 - 2 A 1695/06 und vom 23.06.2011 - 2 A 1517/09).

3.2.2 Modell „Niedersachsen“

Bei dem Modell „Niedersachsen“ wird die Bodenwerterhöhung in Prozent in Abhängigkeit von den Missständen und den Maßnahmen im Sanierungsgebiet und durch die Höhe des Bodenwertes - Anfangswert bestimmt.

Durch Kanngieser/Bodenstein ist eine Methode entwickelt worden, wie mit Hilfe der mathematischen Statistik (multiple Regressionsanalyse) aus dem Verhältnis der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes zu den durchgeführten Maßnahmen **prozentuale, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen** errechnet werden können. Es handelt sich bei dem Klassifikationssystem - Modell Niedersachsen - um ein aus umfangreichen bundesweit erhobenen Vergleichsdaten abgeleitetes indirektes Vergleichswertverfahren.

Mit Hilfe von zwei **Klassifikationsrahmen** (gegliedert in je vier Komplexe, unterteilt in zehn Klassen in Form einer Rangskala von 1 (minimale Auswirkung) bis 10 (maximale Auswirkung)) werden zum einen die **städtebaulichen Missstände** (vor Beginn der Sanierung) und zum anderen die durchgeführten **städtebaulichen Maßnahmen** (zum Ende der Sanierung) klassifiziert (s. Seite 27) und aus diesen das Verhältnis zwischen Anfangs- und Endwert ermittelt - in Abhängigkeit von der Schwere der Missstände, dem Umfang und der Intensität der Maßnahmen und des Bodenrichtwertniveaus. Dazu muss allerdings das Anfangswertniveau bekannt sein. Die sanierungsbedingte Werterhöhung wird dann anhand des Bewertungsrahmens über die, mittels eines statistischen Modells, abgeleitete Formel (Literatur: Schriftenreihe Deutscher Verein für Vermessungswesen e.V. (DVV), Nr. 25/1996 Seite 86) ermittelt. Die Prozentwerte sind vereinfacht in Matrizen dargestellt.

Der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung liegt folgende Formel zugrunde:

$$E^{-0,15} = 1,4039 - 0,2194 \times (A)^{-0,15} - 0,7013 \times (M_i \times M_a)^{0,15}$$

Dimensionen:

E	= sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	(%)	
A	= sanierungsunbeeinflusster Anfangswert	(in DM/m ²)	10 ⁻²
	(Umrechnung: 1,95583 DM = 1,00 €)		
M _i	= Klassenmittelwert der städtebaulichen Missstände		10 ⁻¹
M _a	= Klassenmittelwert der städtebaulichen Maßnahmen		10 ⁻¹

In die erweiterte Stichprobe (von Kanngieser/Bodenstein in der ZfV 1989 Seite 529 erstmals veröffentlicht) sind Ausgangsdaten aus sechs Bundesländern (Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) eingeflossen. Das Ergebnis der Analyse und die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die überregionale Datenauswertung mit dem Klassifikationssystem zu plausiblen und gesicherten Werten führt.

Das Verfahren hat sich in der Wertermittlungspraxis auch über Niedersachsen hinaus bewährt und es liegen umfangreiche Erfahrungen in der Anwendung vor.

Die auf der folgenden Seite abgebildeten Klassifikationsrahmen sind die dem Modell zu Grunde liegenden Klassifikationsrahmen von Kanngieser/Bodenstein, die unter anderem in der Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG 03/1990) veröffentlicht wurden.

Durch den Gutachterausschuss sind diese für die inhaltliche Ermittlung der Rahmenwerte und die grundstücksbezogene Wertermittlung auf die örtlichen Gegebenheiten in den Schweriner Sanierungsgebieten angepasst worden. Die Anpassung beinhaltet insbesondere die Definition der Kriterien zur Abgrenzung der Klassen 1-10 innerhalb der vier Komplexe und den vier Komplexen untereinander.

Die vier Komplexe beinhalten folgende Kriterien:

Bebauung - bezogen auf die nähere Umgebung, nicht das Bewertungsobjekt
(**gebietsbezogen**/Straßenzug)

Struktur - Eigentumsverhältnisse, Zugänglichkeit, innere Erschließung
(**grundstücksbezogen**)

Nutzung - Art und Maß der baulichen Nutzung, Verdichtung, Gemengelage, Beschaffenheit
(**grundstücksbezogen**)

Umfeld - Verkehr, Infrastruktur, äußere Erschließung, Grünanlagen
(**gebietsbezogen**)

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände und Maßnahmen

(Erich Kanngieser/Hermann Bodenstein: Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhung aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen; veröffentlicht in der Zeitschrift - Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 03/90)

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Mißstände

Komplex	Klasse									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) Bebauung	überwiegend intakt	geringe Mängel	einzelne Mängel (z.B. Heizung, Fenster)	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. äußere Beschaffenheit)	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. innere Beschaffenheit)	im wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet	verfallen
2) Struktur Eigentumsverhältnisse, Erschließung	überwiegend günstig	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	unzweckmäßig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Erschließungssituation unzureichend	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	mangelhafte Gesamtsituation	unzumutbare Gesamtsituation
3) Nutzung Verdichtung, Gemengelage	überwiegend funktionsgerecht	geringe Beeinträchtigungen im Wohnbereich	geringe Beeinträchtigungen im Gewerbebereich, störende bauliche Nebenanlagen	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	hohe Verdichtung	übermäßige Verdichtung	störende Gemengelage	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbau- substanz	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	unzumutbare Verhältnisse
4) Umfeld Verkehr, Infrastruktur	überwiegend gut	in Teilen ergänzungsbedürftig	einige Infrastruktur-einrichtungen fehlen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden	ungenügende Gesamtsituation	keine funktionsgerechte Ausstattung

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen

Komplex	Klasse									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1) Bebauung	einzelne Maßnahmen	gezielte Behebung der Mängel	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Modernisierung und Instandsetzung	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	wie Klasse 7 und Neubebauung einzelner Grundstücke	überwiegend Neubebauung oder aufwendige Modernisierung	Neubebauung
2) Struktur Eigentumsverhältnisse, Erschließung	einzelne Maßnahmen	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Verbesserung der Erschließungssituation	Grenzausgleich (Grenzregelung, Umlegung)	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Neuaufteilung (Umlegung)	durchgreifende Maßnahmen	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)
3) Nutzung Verdichtung, Gemengelage	einzelne Maßnahmen	gemeinsame Holgestaltung mehrerer Grundstücke u.ä.	Verbesserung der Nutzung, Beseitigung baulicher Nebenanlagen	Maßnahmen mit einem geringen Aufwand	Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung	Entfernung	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken	Anpassung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Auflöschung und Umnutzung
4) Umfeld Verkehr, Infrastruktur	einzelne Maßnahmen	geringfügige Ergänzung der Infrastruktur, geringfügige Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	gezielte Ergänzung der Infrastruktur	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserungen für den ruhenden Verkehr	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschließmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsmitteln, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen, und Ergänzung der Infrastruktur	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

3.3 Anfangs- und Endwertermittlung

Gemäß § 40 Absatz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Bodenwert soll aus Preisen vergleichbarer unbebauter Grundstücke aus Gebieten außerhalb des Sanierungsgebietes, die annähernd vergleichbar sind mit dem Sanierungsgebiet bzw. aus dem Sanierungsgebiet, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind, abgeleitet werden.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung (§ 9 Absatz 3 ImmoWertV) erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Vergleichbare Kaufpreise unbebauter Grundstücke liegen aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Wertermittlungsobjektes aus den letzten Jahren in ausreichender Anzahl nicht vor.

Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet müssen jedoch ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangswert) ausgewiesen sein. Für die Bodenrichtwertermittlung in Sanierungsgebieten wird auf § 196 Abs. 1 BauGB hingewiesen, der die Ermittlung sogenannter „Besonderer Bodenrichtwerte“ in Sanierungsgebieten ermöglicht.

Die Rahmenwerte werden bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens fortgeschrieben. Während des langen Zeitraumes des Sanierungsverfahrens können sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Einfluss der allgemeinen Wirtschaftslage, rechtliche Rahmenbedingungen u.a.) ändern. Durch die Fortschreibung des Anfangswertes zum Stichtag werden die jeweiligen konjunkturellen Einflüsse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Die Rahmenwerte werden auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Schwerin unter www.schwerin.de veröffentlicht.

Die in den Sanierungsgebieten festgesetzten Rahmenwerte sind **lagetypische Rahmenwerte** für einen bestimmten Bereich, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, und zu einem bestimmten Stichtag. Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird für jedes einzelne Grundstück auf der Grundlage der Rahmenwerte unter Berücksichtigung der speziellen grundstücksbezogenen Verhältnisse ermittelt.

Diese Rahmenwerte gelten für Baugrundstücke, bei denen Beiträge für zum Zeitpunkt der Einleitung des Sanierungsverfahrens vorhandene Erschließungsanlagen nicht mehr zu entrichten sind.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Rahmenwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjekts und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV).

3.4 Anfangs- und Endwertfeststellung zu den einzelnen Grundstücken

Im Folgenden wird die Anfangs- und Endwertfeststellung entsprechend der Grundstücksübersicht auf Seite 1 und aus datenschutzrechtlichen Gründen für jedes Grundstück gesondert ermittelt.

Diese Bodenwertermittlungen gelten nur im Zusammenhang mit dem allgemeinen Teil (Seite 1 bis 29).

<u>Straße</u>	<u>Hausnummer</u>	<u>Seite</u>
- Schusterstr.	13/15	
1. Enge Str.	8	30 bis 35
- Schusterstr.	17	36 bis 41
- Schloßstr.	29	42 bis 47
- Schloßstr.	31/33	
Buschstr.	22	48 bis 57
- Buschstr.	16-20	58 bis 64