

Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis  
und in der Stadt Troisdorf



Der Gutachterausschuss, Postfach 15 51, 53705 Siegburg

Stadt Königswinter  
z. Hd. Frau Gamm - Stadtplanung  
Obere Straße 8

53639 Königswinter

25.07.2019  
Seite 1 von 18

Aktenzeichen:  
**62.31 – 2019.ST.025**  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Frau Hänßel  
Telefon 02241 13 - 3261  
Telefax 02241 13 - 2437  
katharina.haenssel@rhein-sieg-  
kreis.de

**Datum und Zeichen ihres Schreibens:**

29.01.2019 61 50 30

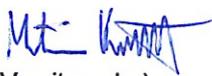
Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihres Schreibens vom 29.01.2019 hat sich der Gutachterausschuss in seiner Sitzung vom 07.05.2019 nochmals umfassend mit seiner Bewertung bzw. mit Ihren Anmerkungen/Fragen auseinandergesetzt. Die Beratungsergebnisse sind in dieser Stellungnahme zusammengefasst, die sich wie folgt gliedert:

Im ersten Teil dieser Stellungnahme werden noch einige ergänzende Hinweise und Klarstellungen zu den Gutachten gegeben, die mitunter für Ihre weitere Argumentation gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern hilfreich sein könnten. Darüber hinaus wird in diesem Teil der Stellungnahme auch auf einzelne grundsätzliche Fragen, die sich ihrerseits ergeben haben, eingegangen.

Im zweiten Teil dieser Stellungnahme (d.h. ab Ziffer 5) wird nochmals konkret Bezug genommen auf die Fragen, die Sie in Ihrem Schreiben vom 29.01.2019 aufgeführt haben.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Vorsitzender)

Dienstgebäude:  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Telefon 02241 13 - 0  
Telefax 02241 13 - 2437

Postanschrift:  
Postfach 1551  
53705 Siegburg

Internet:  
[www.rhein-sieg-kreis.de/  
gutachterausschuss](http://www.rhein-sieg-kreis.de/gutachterausschuss)

Bankverbindung:  
Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE94 3705 0299  
0001 0077 15  
BIC: COKSDE33

Postbank Köln  
IBAN: DE66 3701 0050  
0003 8185 00  
BIC: PBNKDEFF



## TEIL 1:

### **Ergänzende Hinweise und Klarstellungen des Gutachterausschusses zu seinen Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endwerte für die Sanierungsgebiete Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels (kurz: Hinweise)**

#### **1. Zu den grundlegenden Anforderungen und Begriffsbestimmungen, Wertermittlungsspielraum**

Für die Ermittlung der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks sind gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der Bodenwert des Grundstücks ohne Aussicht auf Sanierung (Anfangswert) und der Bodenwert des Grundstücks nach und auf Grund der Sanierung (Endwert) gegenüberzustellen. Beide Werte sind auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln. Anfangs- und Endwert sind auf den Grund und Boden des Grundstücks bezogene Verkehrswerte im Sinne des § 194 BauGB. Dementsprechend unterliegt ihre Ermittlung auch den Anforderungen, die an die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken im Allgemeinen und an die Ermittlung von Bodenwerten im Besonderen zu stellen sind.

Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Rechtliche Gegebenheiten, die bei der Ermittlung des Verkehrswerts in Sanierungsgebieten zu beachten sind, ergeben sich aus den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Die Ermittlung des Verkehrswerts (Wertermittlung) zielt darauf ab, den Kaufpreis (Grundstückspreis) zu bestimmen, der auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer für das Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Dementsprechend ist bei der Wertermittlung dem durchschnittlichen Verhalten von Anbietern und Nachfragern (Jedermanns Verhalten) beim Aushandeln von Grundstückspreisen (Preisverhalten) Rechnung zu tragen.

Dem Preisverhalten gemäß bildet sich der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Grundstücken (Grundstücksverkehr) nach der Gesamtheit aller wertbeeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art (Wertverhältnisse). Maßgebliche Wertverhältnisse sind die wertbeeinflussen-



den Eigenschaften des Grundstücks (Qualität oder Zustand) und die wertbeeinflussenden Umstände des Grundstücksmarkts (allgemeine Wertverhältnisse oder Konjunktur).

Die Qualität bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale; § 4 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere

- die Lagermerkmale,
- die Nutzbarkeitsmerkmale,
- die Beschaffenheitsmerkmale.

Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für das Preisverhalten maßgebenden Umstände des Grundstücksmarkts wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen wie auch städtebaulichen Entwicklungen des Gebiets (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV).

Sanierungsmaßnahmen können bei allen drei Qualitätskomponenten Änderungen bewirken. Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale der Grundstücke werden in der Hauptsache durch Bebauungsplanung und Ordnungsmaßnahmen (§§ 140, 147 BauGB), z. B. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, die Beschaffenheit der Grundstücke durch Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen (§ 148 BauGB), z. B. Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, verändert. Die durch Änderungen in der Grundstücksqualität, vor allem aufgrund veränderter Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale, bewirkten Werterhöhungen können auch zu einer Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt führen.

Der Anteil des Grund und Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks wird als Bodenwert bezeichnet. Er wird grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ermittelt (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Dieser Grundsatz gilt nur für die Bebauung des Wertermittlungsobjekts. Die von den Gebäuden in der näheren Umgebung durch deren Einwirkung, Anziehung und Ansehnlichkeit geprägte Nachbarschaftslage des Grundstücks bleibt hingegen unberührt. Vorhandene Rechte und Belastungen des Grundstücks werden bei der Ermittlung des Bodenwerts ebenfalls nicht berücksichtigt, abgesehen von subjektiv-dinglichen Rechten



(Grunddienstbarkeiten) und öffentlichen Lasten (Baulasten), soweit deren Einfluss auf die Lage und Nutzbarkeit des Grundstücks von Dauer ist.

25.07.2019  
Seite 4 von 18

Die Definition des Verkehrswerts erfordert von Gesetzes wegen für die Wertermittlung eine Vorgehensweise (Wertermittlungsverfahren), bei der das Wertermittlungsobjekt wertmäßig mit Kaufpreisen für Grundstücke vergleichbarer Qualität (Vergleichspreise bzw. Vergleichsgrundstücke) und/oder mit Preisen für wertbedeutsame Faktorleistungen wie Mieten, Zinsen und Baukosten (Faktorpreise) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) verglichen wird (Preisvergleich).

Für die Ermittlung des Bodenwerts ist der Preisvergleich vorrangig mit Vergleichspreisen anzustellen (Vergleichspreisverfahren; § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren; § 16 Abs. Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind für die Verwendung im Vergleichsverfahren geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Stehen weder ausreichend Vergleichspreise noch geeignete Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Preisvergleich auch mit Hilfe deduktiver Verfahren, z. B. mit dem Komponentenverfahren, oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise, z. B. nach dem Multifaktorenverfahren, erfolgen. In Sanierungsgebieten ist man verhältnismäßig oft auf nicht normierte Verfahrensweisen angewiesen. Als zulässig wird diesbezüglich jede Methode angesehen, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann. Die allgemein anerkannten Grundsätze der ImmoWertV müssen jedoch bei jeder Wertermittlung beachtet werden.

Die Wertermittlung kann weder im mathematisch-naturwissenschaftlichen Sinne „exakt“ noch im Sinne einer niedrigen Irrtumswahrscheinlichkeit und eines engen Vertrauensbereiches statistisch „sicher“ sein. Eine gewisse Unsicherheit ist zwangsläufig mit der Definition des Verkehrswerts verbunden, die auf der Fiktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit freier Preisbildung beruht. Gefordert und ermittelt werden kann deshalb nur ein plausibler Wert, dessen Ungewissheit auf das unvermeidliche Maß beschränkt bleibt.



Die Rechtsprechung billigt dementsprechend der Gemeinde bzw. dem von ihr mit der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen beauftragten Gutachterausschuss einen Wertermittlungsspielraum zu, der nur eingeschränkter gerichtlicher Kontrolle zugänglich ist.<sup>1</sup> Der Wertermittlungsspielraum beruht einfach darauf, dass die eigentliche Bewertung immer nur eine Schätzung darstellen kann und Erfahrung und Sachkunde voraussetzt, über die ein insoweit nicht sachkundiges Gericht weniger verfügt als etwa die Mitglieder der Gutachterausschüsse. Der Wertermittlung von Grundstücken haften in besonderem Umfange wertende Elemente an. Deshalb kann sie nicht richtig oder falsch, sondern nur vertretbar oder nicht vertretbar vorgenommen werden.

Der Wertermittlungsspielraum ist jedoch beschränkt. Er erstreckt sich nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Wertermittlung. Begrenzt ist er außerdem durch die allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlung, die für Gutachterausschüsse in der ImmoWertV verbindlich geregelt sind. Ob eine Bewertung auf zutreffenden Voraussetzungen beruht, dürfen die Verwaltungsgerichte in vollem Umfang prüfen; sie müssen es sogar, wenn die Beteiligten darüber streiten. Soweit der Wertermittlungsspielraum reicht, findet eine eingeschränkte gerichtliche Kontrolle in Form einer Plausibilitätskontrolle statt.

## **2. Zur grundsätzlichen Herangehensweise bei der Bemessung der Ausgleichsbeträge**

Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte der privat nutzbaren Grundstücke erfolgt aus Gründen der Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit wie auch den Grundsätzen der ImmoWertV gemäß in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe ermittelt der Gutachterausschuss jeweils für den Anfangs- und den Endzustand zonale Anfangs- und Endwerte für zu bildende Wertzonen des Sanierungsgebiets. Hierauf beschränken sich antragsgemäß die Gutachten für die beiden Sanierungsgebiete Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels. Auf der Grundlage dieser Werte sind sodann in einer zweiten Stufe von der Gemeinde die Anfangs- und Endwerte der einzelnen Grundstücke für die Bemessung des Ausgleichsbetrags zu bestimmen, gegebenenfalls mit Zu- oder Abschlägen aufgrund unterschiedlicher Grundstücksmerkmale.

<sup>1</sup> Vgl. hierzu z.B. BVerwG, Urteil vom 17.05.2002 – 4 C 6/01 – juris, Rdnr. 29, Urteil vom 27.11.2014 – 4 C 31/13 – juris, Rdnr. 12; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluß vom 25.01.2018 – OVG 2 B 18.16 – juris, Rdnrn. 24, 25; VG Köln, Urteil vom 10.02.2012 – 2 K 4137/11 – juris, Rdnrn. 19-21.



Auftragsgemäß ermittelte der Gutachterausschuss die zonalen Anfangs- und Endwerte der beiden Sanierungsgebiete als besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB.

25.07.2019  
Seite 6 von 18

Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines zonentypischen Grundstücks mit den definierten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden gemäß § 11 Abs. 1 GAVO NRW vom Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, ermittelt (Allgemeine Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz BauGB). Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden, insbesondere der Gemeinden, sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, z. B. für Sanierungsgebiete, auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (Besondere Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB).

Für die Sanierungsgebiete Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels wurden seit Beginn der Maßnahmen besondere Bodenrichtwerte für verschiedene Zeitpunkte ermittelt und aktualisiert, zuletzt zum 20. Oktober 2016. Sie beziehen sich auf den Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung (sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte) und den Grundstückszustand nach und aufgrund der Sanierung (sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte). Wertermittlungsstichtag der gutachterlich ermittelten zonalen Anfangs- und Endwerte beider Sanierungsgebiete ist der 25. März 2017.

Für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte wurden – wie zuvor auch für die sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte – Wertzonen gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, in denen die Mehrheit der Grundstücke nicht nur nach ihrer Nutzung, sondern auch hinsichtlich ihrer Lagemerkmale weitgehend übereinstimmen (Anfangswert- bzw. Endwertzonen). Für Sanierungsgebiete ergibt sich daher regelmäßig eine kleinräumigere Gliederung, wie sie ansonsten für allgemeine Bodenrichtwerte eher nicht anzutreffen ist.

Anfangswert- und Endwertzonen sind nicht unbedingt deckungsgleich, da die durchgeführten Planungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen sich unterschiedlich auf das Bodenwertgefüge der Anfangswertzonen auswirken können. Demzufolge kann es sachgerecht sein, Anfangswertzonen in mehrere Endwertzonen aufzuteilen oder diese gänzlich anders zu schneiden, weil sich



maßnahmenbedingt für die entsprechenden Bereiche Bodenwerterhöhungen in unterschiedlicher Höhe ergeben oder sich für diese überhaupt keine zonalen Bodenwertsteigerungen feststellen lassen. Dem wurde auch in den Sanierungsgebieten Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels Rechnung getragen.

Die zonalen Anfangs- und Endwerte wurden im Sinne von § 196 Abs. 1 BauGB ermittelt (zonale Anfangswert- bzw. Endwertgrundstücke). Zweckmäßigerweise wurden für sie auch die Wohn- und Geschäftslage sowie die Erschließungssituation vom Gutachterausschuss vorher wie nachher eingeschätzt. Maßgebend für die Beurteilung war der Gesamteindruck der jeweiligen Wertzone. Die Angaben erleichtern die Ermittlung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und ermöglichen einen aussagekräftigen Quervergleich zu benachbarten Wertzonen wie auch mit dem entsprechend qualifizierten Anfangs- und Endzustand der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Wegen der (nahezu) gleichen oder gleichwertigen Lage der Grundstücke innerhalb der jeweiligen Zonen konnte für die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke auf die Angabe ihres Lageortes verzichtet werden.

Die Homogenitätsanforderungen an die Gliederung des Sanierungsgebiets in Anfangswert- und Endwertzonen bringen es mit sich, dass die Grundstücksmerkmale des überwiegenden Teils der Grundstücke nur unerheblich von den Merkmalen der zonalen Anfangswert- bzw. Endwertgrundstücke abweichen. Deutliche Abweichungen zu den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen beschränken sich in der Regel auf nur wenige Grundstücke und sind ggf. bei der individuellen Ermittlung der Anfangs- bzw. Endwerte durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Liegen solche Grundstücke an den Zonenrändern, kann es im Einzelfalle sachlich geboten sein, bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auch zonale Anfangs- und Endwerte bzw. sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte benachbarter Wertzonen mit heranzuziehen.

### **3. Zur Ausgleichsbetragspflichtigkeit bei Grundstücken des Gemeinbedarfs**

Ausgleichsbetragspflichtig sind alle Eigentümer der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Der Ausgleichsbetragspflicht unterliegen daher auch Eigentümer von Grundstücken, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind, also Flächen mit Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit zugutekommen, z. B. für verkehrliche Zwecke (Gemeinbedarfsflächen). Von der Ausgleichsbetragspflicht nicht betroffen sind lediglich



25.07.2019  
Seite 8 von 18

Eigentümer von Gemeinbedarfsflächen mit einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung (bleibende Gemeinbedarfsflächen). Für sie lässt sich kein Ausgleichsbetrag ermitteln. Dabei ist es gleich, ob sich der öffentlich genutzte Grund und Boden im Eigentum öffentlicher Hände oder im Eigentum Privater befindet.

Bleibende Gemeinbedarfsflächen ohne erkennbare Aussicht auf Entwidmung sind dem Grundstücksverkehr entzogen. Ein Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB lässt sich für diese Flächen nicht feststellen. Dementsprechend können auch keine Bodenwerte oder durch städtebauliche Maßnahmen bedingte Bodenwerterhöhungen ermittelt werden. Eine wertanteilige Orientierung bleibender Gemeinbedarfsflächen an den Baulandwerten der Umgebung erscheint willkürlich und nicht belegbar. Sie lässt sich auch nicht mit einer vagen Aussicht auf Rückkehr der Flächen in den Grundstücksmarkt begründen. Dies widerspricht dem Grundsatz des § 2 Satz 2 ImmoWertV. Danach dürfen künftige Entwicklungen wie beispielsweise anderweitige Nutzungen bei der Wertermittlung nur berücksichtigt werden, wenn sie nicht nur vage, sondern absehbar sind.

Für den Bereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf werden großflächige Gemeinbedarfsflächen, für die dauerhaft eine öffentliche Zweckbindung besteht, größtenteils als eigene Zonen ohne Bodenrichtwert ausgewiesen und als Art der Nutzung „Sondernutzungsfläche“, abgekürzt „SN“, angegeben. Gemeinbedarfsgrundstücke mit geringer Fläche oder Breite (z. B. lokale Gemeinbedarfsflächen und Verkehrswege) werden in die umgebenden oder benachbarten Bodenrichtwertzonen einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Abweichend von dieser üblichen Vorgehensweise, wurden in den Sanierungsgebieten Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels in Absprache mit der Stadt Königswinter die lokalen Gemeinbedarfsflächen wie auch die Bahnflächen der Deutschen Bahn und der Drachenfelsbahn von der zeichnerischen Darstellung der Anfangs- bzw. Endwertzonen ausgenommen („weiße Flächen“).

Die Bahnflächen der Drachenfelsbahn wurden demzufolge ebenfalls als bleibende Gemeinbedarfsflächen behandelt, obgleich die Bahn im Eigentum eines privaten Unternehmens steht und geschäftsmäßig betrieben wird. Die Drachenfelsbahn rechnet nicht zur Daseinsvorsorge der Stadt, dient aber der touristischen Erschließung der Drachenfelsregion. Insoweit erfüllt sie einen öffentlichen Zweck. Bau und Betrieb der Drachenfelsbahn richten sich nach dem Gesetz über die Seilbahnen in Nordrhein-Westfalen (SeilbG NRW) vom



16. Dezember 2003.<sup>2</sup> Das Gesetz gilt für Zahnradbahnen des öffentlichen Verkehrs sinngemäß (§ 1 Abs. 3 SeilbG). Die als Zahnradbahn ausgelegte Drachenfelsbahn dient dem öffentlichen Verkehr. Nach ihrer Zweckbestimmung kann sie jedermann zur Personenbeförderung benutzen (§ 2 Abs. 6 SeilbG). Eine andere private als die genehmigte Nutzungsart ist für die Bahnflächen ausgeschlossen und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

#### **4. Zur Berücksichtigung von negativen Entwicklungen bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte**

Erfahrungsgemäß sind Kaufpreise für den Grund und Boden bzw. Bodenwerte zeitabhängig. Verursacht werden die mit der Zeit einhergehenden Bodenwertänderungen generell durch Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturbedingte Bodenwertänderungen) oder speziell durch Änderungen in der Qualität (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit) des Grund und Bodens (qualitätsbedingte Bodenwertänderungen). Während konjunkturbedingte Bodenwertänderungen die Regel sind und zwar zumeist als Bodenwerterhöhung, treten qualitätsbedingte Bodenwertänderungen nur von Fall zu Fall infolge einschlägiger Maßnahmen ein, insbesondere bei Planungs-, Bodenordnungs- Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen führen meistens zu qualitätsbedingten Bodenwerterhöhungen der privat nutzbaren Grundstücke (vgl. Ausführungen des ersten Abschnitts). Planungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wirken naturgemäß werterhöhend. Dies schließt im Einzelfall nicht aus, dass Sanierungsmaßnahmen auch zu einer Bodenwertminderung eines Grundstücks führen können, wenn etwa der Verbesserung des Erschließungszustands vermehrt auftretende Lärmeinflüsse gegenüberstehen. Indes führen sanierungsbedingte Bodenwertminderungen von Rechts wegen nicht zu einer Erstattung. Das Gesetz spricht im Zusammenhang mit dem Ausgleichsbetrag ausschließlich von „der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts“, mit der sich die Grundeigentümer an den Kosten der Sanierungsmaßnahme zu beteiligen haben (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Für den kaum denkbaren Fall, dass die Gemeinde durch Ausgleichsbeträge mehr einnimmt als ihr an Kosten entstehen, sind die überschießenden Beiträge nach § 156a BauGB anteilig

<sup>2</sup> Vorbehaltlich planungsrechtlicher Besonderheiten, die sich eventuell aus vormaligem Eisenbahnrecht wie dem Landeseisenbahngesetz vom 5. Februar 1957 oder vorhergehenden Regelungen ergeben.



den Eigentümern im Gebiet zu erstatten. Das hat aber nichts mit sanierungsbedingten Bodenwertminderungen zu tun.

25.07.2019  
Seite 10 von 18

Ein anderer Fall liegt vor, wenn ein Sanierungsbebauungsplan für bestimmte Grundstücke eine Umzonung, z. B. von Mischgebiet in Wohngebiet, oder einer Herabzonung, z. B. durch Minderung der zulässigen Geschoßflächenzahl, festsetzt. Führen Um- oder Herabzonung zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung eines Grundstücks, lösen sie einen Entschädigungsanspruch des Eigentümers aus, den er geltend machen kann (§§ 39 – 44 BauGB; Planungsschadensrecht). Die Entschädigung des Planungsschadens erfolgt allerdings nicht anlässlich der Erhebung des Ausgleichsbetrags, sondern in einem separaten Verfahren.

Ausgleichsbeträge fallen auch an, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarkts sich negativ entwickeln, d. h. die Immobilienwerte konjunkturbedingt sinken, z. B. wegen demographischer Einflüsse. Der mit § 154 Abs. 1 BauGB verfolgte Zweck ist allein darauf gerichtet, die aus der Sanierung resultierende Bodenwerterhöhung abzuschöpfen, um den sanierungsbedingten Vermögenszuwachs des Eigentümers zu neutralisieren. Maßgeblich ist daher, ob das Grundstück durch die Sanierungsmaßnahme an Wert gewonnen hat, auch wenn die Grundstückspreise im Sanierungsgebiet im Zeitablauf durch äußere Konjunkteinflüsse nachgegeben haben.<sup>3</sup> Denn auch ein Grundstück mit gesunkenem Marktwert kann durch die Vornahme von Sanierungsmaßnahmen an Wert gewinnen. Es wäre sonst ohne die Sanierung noch weniger wert. Im Übrigen werden die Preisschwankungen des Grundstücksmarkts berücksichtigt, indem für die Bemessung des Ausgleichsbetrags die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt ermittelt werden (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV).

In den Sanierungsgebieten Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels haben sich im Ergebnis keine zonalen sanierungsspezifischen Bodenwertminderungen ergeben, weder qualitätsbedingte noch konjunkturbedingte. Indes sind nach Erkenntnis des Gutachterausschusses für eine Reihe von Wertzonen nach Abschluss der Maßnahmen keine sanierungsspezifischen qualitätsbedingten Bodenwerterhöhungen feststellbar gewesen, wiewohl ebensolche in den Vorjahren anlässlich der Ermittlung und Fortschreibung der sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte noch prognostiziert worden sind. Wie schon im späteren Verlauf der Verfahren zu vermuten war, haben sich insbesondere im Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt nicht überall die städtebaulich erwünschten Sanierungseffekte in den zonalen Endwerten niedergeschlagen. Durchgeführte Planungs-, Ordnungs-

<sup>3</sup> Vgl. Sächsisches OVG, Beschluss vom 5. März 2009 – 1 A 374/08 – juris, Rdnr. 7.



und Baumaßnahmen haben dort – wenn überhaupt – die Wertigkeit betroffener Grundstücksmerkmale nur unwesentlich verändert. Der öffentliche Mitteleinsatz erscheint insoweit nicht rentierlich. Auch sind nicht alle Sanierungszielsetzungen umgesetzt worden.<sup>4</sup>

25.07.2019

Seite 11 von 18

---

<sup>4</sup> Vgl. Stadt Königswinter (Hrsg.): Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Königswinter-Altstadt“ (2004 – 2017). Königswinter 2017 (kurz: Abschlussbericht Königswinter-Altstadt).



## TEIL 2:

25.07.2019

Seite 12 von 18

### **5. Zu den Fragen der Stadt Königswinter zum Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt gemäß Schreiben vom 29.01.2019**

#### **Vorbemerkung**

Wie im fünften Kapitel des Gutachtens Königswinter-Altstadt, insbesondere im Abschnitt 5.2 „Wertbemessung“, Seiten 43, 44, beschrieben und begründet, wurden für die Ermittlung der zonalen Endwerte die Ergebnisse des Bodenrichtwertverfahrens, des Modells Niedersachsen und des Multifaktorenverfahrens (RSK-Modell) gleichgewichtig zusammengefasst. Die zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ergeben sich somit als arithmetischer Mittelwert der drei Verfahrensergebnisse.

#### **5.1 Endwertzone 2a – Warum führt der Sanierungsbebauungsplan Nr. 10/34 „Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße“ zu einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung?**

Die Frage zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in der Endwertzone 2a aufgrund der Aufstellung des Sanierungsbebauungsplans Nr. 10/34 wurde bereits in verschiedenen Gesprächen mit Vertretern der Stadt Königswinter sowie bei der letztmaligen Fortschreibung der Bodenrichtwerte im Jahr 2016, also vor der Aufhebung der Sanierungssatzung, thematisiert. In dem Schreiben vom 25.10.2016 des Gutachterausschusses an die Stadt Königswinter heißt es:

„Die für die Zone 2a ermittelte Wertsteigerung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses zutreffend. Ihrer Argumentation, dass der Bebauungsplan lediglich Baubeschränkungen enthält und somit kein neues Baurecht geschaffen wird (somit nach Ihrer Auffassung keine Wertsteigerung vorhanden sein kann!), muss entgegen gehalten werden, dass es nach dem Rahmenplan (2015) u. a. für diesen Bereich gerade das Sanierungsziel war, die Gartenbereiche, Innenhöfe etc. zu entsiegeln und zu begrünen, Parkraum zu schaffen, den öffentlichen Raum sowie das Gesamterscheinungsbild zu verbessern. Der Bebauungsplan schafft



somit (zumindest planungsrechtlich) die Voraussetzung für die Verbesserung des Wohnumfeldes.“

25.07.2019

Seite 13 von 18

Ebenso lässt sich der dem Bebauungsplan beigefügten Begründung entnehmen, dass wesentlicher Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans der dringende Bedarf sei, Art und Maß der baulichen Nutzung im Stadtkernbereich von Königswinter planungsrechtlich so festzusetzen, dass einerseits die gewachsenen Altstadtstrukturen erhalten bleiben und im historischen Kontext weiter entwickelt werden, andererseits aber gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden. Hierzu zähle insbesondere auch die Ordnung der rückwärtigen Innenhofflächen der Grundstücke. Ein weiterer Anlass bestehe in der dringend erforderlichen Ordnung der Verkehrsflächen, so auf Seite 4 der Begründung. Diese allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden in Kapitel 5 der Begründung bezüglich des Planinhalts weiter konkretisiert.

Dementsprechend wertet der Gutachterausschuss die Aufstellung des Sanierungsbebauungsplans als Vorteil. Er vermittelt Rechtssicherheit für diejenigen Bereiche, die im Vergleich zu den Obergrenzen der BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auch künftig höher ausgenutzt werden können und sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, indem dort die störende Bebauung nicht weiter zugelassen und durch grüne Nutzung und ausreichende Stellplatzmöglichkeiten ersetzt wird. Daraus sich ergebende Bodenwerterhöhungen sind bei der Ermittlung des zonalen Endwerts zu berücksichtigen, da der Bebauungsplan der Realisierung der bezeichneten Sanierungsziele dient.<sup>5</sup> Eine von der Stadt geforderte Rechtsprechung, die den konkreten Einzelfall abbildet, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

## **5.2 Endwertzone 10a – Warum führt der Sanierungsbebauungsplan Nr. 10/34 „Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße“ nicht zu einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung?**

Die Sachlage wurde in verschiedenen Gesprächen mit Vertretern der Stadt Königswinter erörtert und das Ergebnis begründet. Im Gegensatz zur Endwertzone 2a reichen die Sanierungseffekte summa summarum nicht aus, um auch für die Endwertzone 10a eine spürbare sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu ermitteln. Von den drei

<sup>5</sup> Vgl. VG Greifswald, Urteil vom 26. Januar 20112 – 3 A 507/09 – juris, Rdnr.



zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren ergab sich lediglich nach dem RSK-Modell eine geringfügige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung. Wegen der gemäß Vorbemerkung durchzuführenden Durchschnittsbildung wurde dieses Ergebnis allerdings marginalisiert.

### **5.3 Endwertzone 3 – Ist die Punktevergabe für die Wertzone im RSK-Modell, Bereich Infrastruktur, sachgerecht?**

Nach erneuter Überprüfung der Punkteverteilung im RSK-Modell lässt sich folgendes feststellen:

Die Punktevergabe des Gutachterausschusses ist von ihm nach sachlogischen Gesichtspunkten vorgenommen worden und somit gerechtfertigt. Der Park am Haus Bachem war bereits vor Einleitung des Sanierungsverfahrens vorhanden. Er wurde aufgewertet und in Richtung Drachenfelsstraße/Rathausplatz geöffnet. Es handelt sich dabei gemäß Rahmenplan 2015 für die Altstadt um eine Sanierungsmaßnahme (Aufwertung der öffentlichen Grünanlagen), die im RSK-Modell hinreichend berücksichtigt worden ist. Des Weiteren ist unter dem Punkt „Anlagen des ruhenden Verkehrs“ des RSK-Modells nicht die Parkplatzsituation zu verstehen, sondern die Verkehrsberuhigung des Marktplatzes, die ebenfalls Sanierungsziel gewesen ist.<sup>6</sup> Im Übrigen gelten die unter der Vorbemerkung gegebenen Erläuterungen zur Zusammenführung der Verfahrensergebnisse.

### **5.4 Endwertzone 4 – Ist eine einheitliche Bewertung der Wertzone sachgerecht?**

- Kann die Wertzone Rheinallee wegen des Zusammentreffens von Wohnlage und Geschäftslage einheitlich bewertet werden? Ist die Punktevergabe im RSK-Modell sachgerecht?

Planungsrechtlich ist die Endwertzone größtenteils nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Ein kleiner Teil zwischen Altenberger Gasse und Tomberger Straße liegt im Geltungsbereich des im Sinne des § 30 Abs. 1 qualifizierten Bebauungsplans Nr. 10/14, welcher nicht sanierungsbedingt ist. Als besondere Art der baulichen Nutzung setzt dieser im angesprochenen Bereich

<sup>6</sup> Vgl. hierzu in den Abschnitten 8.2.1 und 8.2.3 des Gutachtens Königswinter-Altstadt im Multifaktorenmodell die Spalte „Maßnahmen“ sowie die Beschreibung der Endwertzone 3.



25.07.2019

Seite 15 von 18

„Kerngebiet“ fest. Die Eigenart der näheren Umgebung in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist von der Art wie „Mischgebiet“ und auch „Kerngebiet“. Nach der örtlichen Situation lassen sich aber in der Tat neben den Geschäftslagen auch Wohnlagen lokalisieren.

Die realisierten Sanierungsmaßnahmen in der Rheinallee und in den zu ihr führenden Altstadtgassen (sowie die westliche Drachenfelsstraße im Bereich des Rathausplatzes) wie auch die Öffnung der Parkanlage der Villa Leonhart wirken sich indes nach Einschätzung des Gutachterausschusses für sämtliche zum Rhein gelegenen bzw. orientierten Grundstücke gleichermaßen positiv aus (Rheinlage). Diese Attraktivitätssteigerung hat sowohl Auswirkungen auf die geschäftlich genutzten wie auch die wohnlich genutzten Grundstücke. Die exponierte Rheinlage dominiert örtlich erkennbare Unterschiede in der baulichen Nutzung der Grundstücke. Von daher hält der Gutachterausschuss weiterhin die einheitliche Betrachtung der Endwertzone, insbesondere auch die diesbezügliche Punktevergabe im RSK-Modell für sachgerecht. Im Übrigen gelten wiederum die unter „Vorbemerkung“ aufgeführten Erläuterungen zur Zusammenführung der Verfahrensergebnisse.

#### **5.5 Endwertzone 5 – Warum ergeben sich für die Endwertzone und speziell für Drachenfelsstraße 1 keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen?**

- Die Stadt fragt, warum für Grundstücke im Umfeld von Park Bachem und Siebengebirgsmuseum keine Bodenwertsteigerungen gesehen werden.

Nicht jede einzelne Sanierungsmaßnahme führt zu einer zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Dies wurde mehrfach im Gutachten Königswinter-Altstadt dargelegt. Bei den umgesetzten Sanierungszielen in der Endwertzone 5 handelt es sich um zwei Einzelmaßnahmen, die im Vergleich zum Zustand des Umfelds vor



der Sanierung nur unwesentlich die Lage verbessert haben. Der Park Bachem war bereits vor der Sanierung vorhanden und erhielt eine Aufwertung. Das Siebengebirgsmuseum war ebenfalls vorhanden und wurde lediglich umgebaut und erweitert. Beide Sanierungsmaßnahmen reichen für sich und in der Summe nicht aus, eine zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu bewirken.

25.07.2019

Seite 16 von 18



## 5.6 Endwertzone 9 – Führen die neuen Baumbepflanzungen an der Wilhelmstraße zu einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung?

25.07.2019  
Seite 17 von 18

- Die Stadt weist darauf hin, dass für den Umbau der Wilhelmstraße zehn große Bäume weichen mussten, die vorgenommenen Neubepflanzungen daher keine Werterhöhungen zur Folge haben dürften.

Der Gutachterausschuss wertet seine Einschätzung als weiterhin sachgerecht.

Im Abschlussbericht Königswinter-Altstadt, Seite 24, wird auf den „sehr schlechten baulichen, funktionalen und gestalterischen Zustand“ der Wilhelmstraße verwiesen und die Straße deswegen im ersten Ausbauabschnitt „eine neue Fahrbahn, neue Gehwege, Baumbepflanzungen sowie eine neue Straßenbeleuchtung erhalten“ habe. Außerdem sei zur Bahnstrecke hin „eine neue Gabionenwand“ errichtet worden.<sup>7</sup> Dieses sanierungsbedingte Maßnahmenbündel hat der Gutachterausschuss neben dem Ausbau und der Gliederung der Parkplatzflächen bei seiner Beschreibung und Wertung des sanierungsbeeinflussten Zustands – den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend – beachtet. Andererseits lässt sich aber auch feststellen, dass bei der Berücksichtigung und Benotung dieser Maßnahmen in den zur Anwendung gekommenen Wertermittlungsverfahren die Baumbepflanzungen als Einzelmaßnahme für die Bemessung des zonalen Endwerts keine signifikante Rolle gespielt haben.

## 6. Zu den Fragen der Stadt Königswinter zum Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels gemäß Schreiben vom 29.01.2019

### 6.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen der Bahnflächen der Drachenfelsbahn?

- Die Stadt stellt die Frage, ob nicht auch für die Flächen der Drachenfelsbahn zonale Anfangs- und Endwerte ermittelt werden müssten bzw. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen anfallen, da es sich ja beim Eigentümer um ein privates Bahnunternehmen

<sup>7</sup> Der zweite Bauabschnitt (Einmündung Schützenstraße bis Drachenfelsstraße) soll im Zusammenhang mit der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme – also nach Ende der Sanierung – realisiert werden.



handele, welches durch den geförderten Ausbau der Bahnstationen erhebliche wirtschaftliche Vorteile gezogen hätte.

25.07.2019

Seite 18 von 18

Zur Beantwortung der Frage wird auf den dritten Abschnitt dieser Hinweise verwiesen.

## **7. Anmerkungen zu dem Dokument „Häufig gestellte Fragen“**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte trägt das Schreiben in wesentlichen Teilen mit. Es wurden seitens des Gutachterausschusses kleinere Korrekturen/Anmerkungen/Ergänzungen vorgenommen, die in dem beigefügten Dokument farblich gekennzeichnet sind (siehe beigefügte Anlage).