

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

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

Vom 12. November 2002

Stadt IV C 3 / III E 2

Telefon: 90 12 - 58 92/56 26 oder 90 12 - 0, intern 9 12 - 58 92/56 26

Auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 Buchstabe a und c des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel XVIII des Gesetzes vom 19. Juli 2002 (GVBl. S. 199), und des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) werden Ausführungsvorschriften zur Ermittlung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlassen.

**A. Anwendungsbereich, Stichtag und Ausgleichsbetragspflichtige**

**1 Anwendungsbereich**

Diese Ausführungsvorschriften regeln die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des BauGB.

1.1 Ausgleichsbeträge dienen der Finanzierung der Ausgaben zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge sollte daher grundsätzlich vor Aufhebung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete nach § 162 BauGB vertraglich vereinbart oder durch Verwaltungsakt insbesondere in Fällen des § 163 BauGB festgesetzt werden.

- a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können bereits im Verlauf der Sanierungsmaßnahme durch entsprechend vorgezogene Ausgleichsbeträge in Form von einvernehmlichen Ablösungen abgeschöpft werden (Ablösevereinbarung nach § 154 Abs. 3 BauGB) – *A n l a g e 1.1 bis 1.3* –.
- b) Im Verlauf der Sanierungsmaßnahme können Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag erhoben werden (§ 154 Abs. 6 BauGB) bzw. soll der Ausgleichsbetrag auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen nach Vorliegen der Voraussetzungen (§ 154 Abs. 3 BauGB) vorzeitig festgesetzt werden.
- c) Ausgleichsbeträge sind bereits vor Abschluss der Gesamtmaßnahme nach einer Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke nach § 163 BauGB geltend zu machen (§ 154 Abs. 3 BauGB).

d) Im Falle einer Neuordnung der Grundstücke im Wege einer Sanierungsumlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB werden die sanierungsbedingten Wert erhöhungen mit der Umlegungsleistung nach § 64 BauGB abgegolten.

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

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

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

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

**3 Ausgleichsbetragspflicht**

**3.1 Eigentümer**

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

Eigentümer sind nach § 154 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 im Verhältnis ihrer Eigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum ausgleichsbetragspflichtig.

Maßgebend sind die Eintragungen im Grundbuch.

Dasselbe gilt für Eigentümergemeinschaften nach Wohnungseigentumsgesetz.

Bei Eigentümergemeinschaften (zum Beispiel GbR) ohne grundbuchlich ausgewiesene Miteigentumsanteile ist der Bescheid an die Miteigentümer zu richten.

Bei mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ist der Grundstückseigentümer ausgleichsbetragspflichtig.

### 3.2 Grundstücke des Landes Berlin

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen für Grundstücke Berlins sind Gegenstand des Wertausgleichs. Bei Grundstücken Berlins, die ganz oder teilweise privatwirtschaftlich nutzbar sind, ist der Ausgleichsbetrag festzustellen und im Rahmen der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme als Wertausgleich zu Lasten Berlins anzusetzen (siehe Nummer 30 der Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen – AV StBauF 97 vom 26. Mai 1998, ABl. S. 3441). Gleiches gilt für Grundstücke im Eigentum des Liegenschaftsfonds. Enthält der Kaufpreis bei der Veräußerung eines Grundstücks des Liegenschaftsfonds ganz oder anteilig einen Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB oder wurde dessen Zahlung im Kaufvertrag gesondert vereinbart, so ist dieser Betrag als zweckgebundene Einnahme an das zuständige Bezirksamt bei Kapitel 46 10/ Titel 119 27 abzuführen.

### 3.3 Juristische Personen des öffentlichen Rechts

Ausgleichsbetragspflichtig sind auch juristische Personen des öffentlichen Rechts.

### 3.4 Sanierungsträger

#### 3.4.1 Sanierungsträger in eigenem Namen auf eigene Rechnung

Bei den Sanierungsvertragsgrundstücken, die nach § 159 Abs. 3 BauGB vom Sanierungsträger veräußert werden, ist der Ausgleichsbetrag in dem Berlin zufließenden Veräußerungsmehrerlös enthalten.

Der Sanierungsträger hat für die Grundstücke, die nach Abschluss der Sanierung in seinem Unternehmenseigentum verbleiben (Anlagevermögen), den Ausgleichsbetrag nach § 159 Abs. 5 BauGB zu entrichten.

Für Sanierungsvertragsgrundstücke, die noch dem Sanierungsvermögen zugeordnet und zugunsten/zu Lasten Berlins bewirtschaftet werden, ist der Ausgleichsbetrag festzusetzen und bis zur Veräußerung oder Übernahme ins Anlagevermögen auszusetzen. Die Aussetzung ist zu widerrufen mit Übernahme des Grundstücks in das Anlagevermögen oder der Veräußerung. Im Fall der Veräußerung ist der Ausgleichsbetrag als Teil des Mehrerlöses nach § 6 des Sanierungsvertrages an Berlin abzuführen.

Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung bzw. Übernahme in das Anlagevermögen ruht die Zahlungspflicht zinsfrei.

#### 3.4.2 Treuhänderischer Sanierungsträger

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

Für Grundstücke, die sich zum Abschluss der Sanierung im Treuhandvermögen befinden, privatwirtschaftlich nutzbar sind und auf Berlin übertragen werden, ist der Ausgleichsbetrag als Wertausgleich im Rahmen der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme anzusetzen (siehe Nummer 30.1 AV StBauF 97).

### 3.5 Ausgleichsbetragspflichtiger bei öffentlicher Nutzung

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

### 3.6 Veräußerung nach dem „Investitionsvorrang-Gesetz“ (InVorG)

Enthält der Kaufpreis bei der Veräußerung eines Grundstücks nach dem InVorG ganz oder anteilig einen Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB oder wurde dessen Zahlung im Kaufvertrag gesondert vereinbart, so ist dieser Betrag als zweckgebundene Einnahme an Kapitel 12 95/ 119 27 abzuführen oder auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung (zum Beispiel Vertrag nach § 147 BauGB) mit nach der AV StBauF 97 förderfähigen Ausgaben zu verrechnen.

a) Veräußert Berlin als Verfügungsberechtigter Grundstücke nach dem InVorG, so ist grundsätzlich der Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB zugrunde zu legen, soweit dieser mit hinreichender Sicherheit zu ermitteln ist. Dabei ist im Kaufvertrag als Kaufpreis einerseits der Erlös nach § 16 InVorG zu vereinbaren, der von Berlin an den Alteigentümer auszukehren ist und andererseits die Höhe sowie die Fälligkeit des Ausgleichsbetrages, der Berlin zusteht. Wenn der Wert nach § 153 Abs. 4 BauGB kleiner oder gleich dem Wert nach § 153 Abs. 1 BauGB ist, ist als Kaufpreis der Wert nach § 153 Abs. 4 BauGB zu vereinbaren, der dann als Erlös nach § 16 InVorG an den Alteigentümer auszukehren ist; ein Ausgleichsbetrag entfällt. Eine Entschädigung für eine Bodenwertminderung entfällt, soweit die Nutzung des Grundstücks zu den Missständen im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wesentlich beiträgt (vergleiche § 43 Abs. 4 BauGB). Einer gesonderten Ablösevereinbarung nach § 154 Abs. 3 BauGB bedarf es nicht, soweit keine über die Zahlung des Ausgleichsbetrages hinausgehende städtebauliche Vereinbarung getroffen wird. Der Ausgleichsbetrag ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung III zu ermitteln (vergleiche Nummer 8 Abs. 8, Zuständigkeitskatalog zu § 4 Abs. 1 Satz 1 AZG).

b) Bei der Genehmigung von Kaufverträgen der Oberfinanzdirektion (OFD) oder der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) nach § 144 BauGB ist festzustellen, inwieweit der Kaufpreis einen Ausgleichsbetrag ganz oder anteilig enthält. Die Genehmigung hinsichtlich der Höhe des vereinbarten Kaufpreises ist unter der Auflage zu erteilen, dass der den Wert nach § 153 Abs. 1 BauGB überschreitende Kaufpreisanteil auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung (zum Beispiel Ablösevereinbarung) an Berlin abgeführt oder mit Zustimmung Berlins mit nach der AV StBauF 97 förderfähigen Kosten verrechnet wird.

## 4 Planungsrechtliche Zustandsbewertung (§ 154 Abs. 2 BauGB)

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

a) Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergeben sich aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 30, 33, 34 BauGB (§ 5 Abs. 1 Satz 1 WertV).

b) Im Geltungsbereich des „Baunutzungsplans von Berlin“ vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) bestimmt sich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Sinne § 5 Abs. 1 Satz 2 WertV nach der üblichen Genehmigungspraxis gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4.2 Bei einer Herabzonung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ist zur Bemessung des Ausgleichsbetrages die pla-

nungsrechtlich zulässige Nutzung nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung zugrunde zu legen.

**5 Besondere Bestimmungen zur Sicherung der sozialen Ziele der Sanierung und Vermeidung unbilliger Härten für durch Berlin geförderte bebaute Grundstücke, die öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen (§ 155 Abs. 4 BauGB)**

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

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

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

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

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

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

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

**5.3** Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Altbau

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

**5.4** Für freifinanzierte Miet- und Genossenschaftswohnungen, die durch vertragliche Vereinbarung (§ 88 d II. WoBauG) ab 1992 gefördert wurden (RL vereinbarte Förderung), ist Nummer 5.3 analog anzuwenden.

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

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

**B. Wertermittlung**

**6 Wertermittlungen nach § 154 BauGB**

**6.1** Begriffsbestimmungen

**6.1.1** Anfangs- und Endwerte sind nach Maßgabe des § 28 Abs. 2 WertV jeweils auf denselben Zeitpunkt bezogen (Wertermittlungsstichtag) zu ermitteln. Der Qualitätsstichtag für den Anfangswert ist der Zeitpunkt, der sich aus der ersten Bekanntmachung der Sanierungsabsicht in der Öffentlichkeit ergibt. Der Qualitätsstichtag für den Endwert fällt mit dem Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung (§ 162 BauGB) zusammen.

**6.1.2** Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das unbebaute Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (§ 154 Abs. 2 BauGB). Der Endwert ist der Bodenwert, der sich nach Abschluss aller erforderlichen Maßnahmen durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für das unbebaute Grundstück ergeben würde (§ 154 Abs. 2 BauGB).

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

**6.1.4** Die Differenz aus Anfangs- und Endwert ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für unbebaute und im Zuge der Sanierung bebaute Grundstücke. Für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit gemäß § 28 Abs. 3 WertV in Verbindung mit § 5 Abs. 5 WertV zu berücksichtigen. Als bestehen bleibende Bebauung im Sinne dieser AV gilt eine Bebauung, die ohne Aussicht auf die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet genehmigt wurde. Das Datum der Ingebrauchnahme (Bezugsfertigkeit, Fertigstellung) muss vor dem Qualitätsstichtag des Anfangswertes liegen.

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

**6.2** Ermittlung von Anfangs- und Endwerten

**6.2.1** Anfangs- und Endwert sind gemäß den Grundsätzen der Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren für unbebaute Grundstücke zu ermitteln (§ 28 Abs. 3 Satz 1 WertV). Fehlen geeignete Vergleichspreise, können An-

fangs- und Endwerte auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt werden.

6.2.2 Liegen für die Anfangs- und Endwertermittlung Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte für nur eine der jeweils maßgeblichen Zustandsqualitäten vor, ist aus diesen der jeweils andere Wert im Sinne § 14 WertV mit Hilfe der Zielbaumethode (Multifaktorenanalyse) nach Nummer 6.3 zu ermitteln.

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

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

6.2.5 Zulässigerweise nach § 155 Abs. 1 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB durch den Eigentümer bewirkte Bodenwerterhöhungen sind nach den Grundsätzen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Auf die aufgewandten Kosten kommt es, anders als bei § 155 Abs. 1 Nr. 2, 2. Halbsatz bzw. § 155 Abs. 6 (siehe Nummer 8, letzter Absatz), nicht an. Als bodenwerterhöhend kommen insbesondere Maßnahmen in Betracht, die die Bebaubarkeit, sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung verbessern. Baumaßnahmen eines einzelnen Eigentümers tragen zur Verbesserung der Lagequalität und somit zur Bodenwerterhöhung nicht oder nur geringfügig bei.

### 6.3 Zielbaumethode (Multifaktorenanalyse)

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

- a) „W“: Wohnnutzung und wohnnutzungsgeprägte Mischnutzung (A n l a g e 3 und 4)
- b) „M“: Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung (A n l a g e 5 und 6)
- c) „G“: Gewerbenutzung (A n l a g e 7 und 8)

anzuwenden. Erläuterungen zur Anwendung der Zielbaumethode sind der A n l a g e 2 zu entnehmen.

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

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

6.3.3 Jede Zielbaumlösung besteht aus dem Zielbaumschema (dem „Zielbaum“ im engeren Sinne) und einem städtebaulichen Bewertungsrahmen. Der Bewertungsrahmen dient der Erfassung der Gebietszustände vor dem Beginn und nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind in das Zielbaumschema zu übertragen, welches zugleich Berechnungsme-

thode und Berechnungsgliederung zur Ermittlung des gesuchten Bodenwertes darstellt. Weitere Einzelheiten zu Inhalten und Anwendung sind den Erläuterungen unter A n l a g e 2 zu entnehmen.

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

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

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

### 6.4 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

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

6.4.2 Für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung (siehe Nummer 6.1.4) ist zusätzlich zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für das unbebaute Grundstück eine gegebenenfalls vorliegende Beeinträchtigung gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV zu berücksichtigen.

### 6.5 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bei bestehen bleibender Bebauung

6.5.1 Bestehen bleibende Bebauung (Bestandsbebauung) gemäß Nummer 6.1.4 Satz 3 kann die zulässige Nutzbarkeit des Grund und Bodens beeinträchtigen (gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 bei Ertragsgrundstücken in Verbindung mit § 20 Abs. 3 WertV). Die Beeinträchtigung kann sich ergeben

- a) durch eine Abweichung zwischen der tatsächlichen und der zulässigen baulichen Nutzung nach Beurteilung im Einzelfall  
und/oder
- b) bei Ertragsgrundstücken (mit Ausnahme von Grundstücken in Wohn- und/oder Teileigentum) auf Grund eingeschränkter Ertragsfähigkeit der Bebauung gegenüber einer Neubebauung nach den allgemeinen Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes.

Die Beeinträchtigungen sind entsprechend den Nummern 6.5.2 ff. zu berücksichtigen, wenn die Nutzung des Grundstücks in der bisherigen Weise aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen geboten ist. Derartige Beeinträchtigungen liegen vor, wenn sie auch bei einem Verkauf nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme entsprechend den allgemeinen Marktgepflogenheiten wertmäßige Berücksichtigung finden. Beeinträchtigungen nach Absatz b) sind für Grundstücke in Wohn- und/oder Teileigentum auszuschließen.

6.5.2 Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bei Beeinträchtigung nach Nummer 6.5.1 wird zunächst die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das unbebaute Grundstück nach den Nummern 6.2 und 6.4.1 auf der Grundlage der zulässigen baulichen Nutzung im Neuordnungszustand zum Wertermittlungsstichtag ermittelt (§ 28 Abs. 3 Satz 1 WertV).

6.5.3 Ist einer der Bodenwerte nach der Zielbaumethode (Multifaktorenanalyse) zu ermitteln, ist je nach vorliegendem Ausgangsbodenwert die sanierungsbedingte Bo-

denwerterhöhung für das unbebaute Grundstück im Wesentlichen wie folgt zu ermitteln:

a) Ausgangswert ist der Anfangswert

Der Endwert ergibt sich aus dem Anfangswert, basierend auf der zulässigen GFZ im Neuordnungszustand, multipliziert mit dem Wertfaktor aus dem Zielbaum für die Anwendung „Endwert aus Anfangswert“

oder

b) Ausgangswert ist der Endwert

Der Anfangswert ergibt sich aus dem Endwert, basierend auf der zulässigen GFZ im Neuordnungszustand, multipliziert mit dem Wertfaktor aus dem Zielbaum für die Anwendung „Anfangswert aus Endwert“.

6.5.4 Bodenwertänderungen auf Grund der Abweichung der zulässigen GFZ gegenüber der tatsächlichen GFZ im Anfangs- und im Neuordnungszustand sind über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten auf Grundlage der unter Nummer 6.5.2 ermittelten Bodenwerterhöhung wie folgt zu berücksichtigen:

a) Überschreitet die tatsächliche GFZ die zulässige GFZ im Neuordnungszustand, ist bei der Endwertermittlung unverändert die zulässige GFZ anzuhalten.

b) Unterschreitet die tatsächliche GFZ die zulässige GFZ im Neuordnungszustand, ist der sich hieraus ergebende Bodenwertunterschied über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der bestehen bleibenden Bebauung als unrentierlich anzusehen und zu diskontieren. Für die erforderliche Abzinsung ist ein durchschnittlicher Zinsfuß von 5% anzusetzen.

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

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

6.5.5 Eine wirtschaftliche Beeinträchtigung gemäß Nummer 6.5.1 Buchstabe b für Ertragsgrundstücke richtet sich nach den allgemeinen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt in Berlin für vergleichbare Objekte außerhalb von Sanierungsgebieten. Diese Verhältnisse werden durch den rentierlichen Bodenwertfaktor „rb“ erfasst (Anlage 10).

Für die Ermittlung des Beeinträchtigungsgrads sind diejenigen Verhältnisse zugrunde zu legen, die nach Abschluss der Sanierung die Rentierlichkeit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bis zum Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sicherstellen. Die ertragswirtschaftliche Beeinträchtigung bemisst sich nach dem Rohertragsvervielfältiger (Verhältnis des Bodenwerts für unbebaute Grundstücke auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung zum Jahresrohertrag des bebauten Grundstücks).

Zur Ermittlung des rentierlichen Bodenwertfaktors sind die tatsächliche Nutzung im Neuordnungszustand sowie die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Roherträge im Neuordnungszustand anzuhalten. Werden tatsächliche Roherträge nachgewiesen, sind diese auf Ortsüblichkeit und Nachhaltigkeit nach Lage des Einzelfalls zu überprüfen.

Zur Ermittlung des rentierlichen Bodenwertanteils ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück mit Hilfe des Bodenwertfaktors „rb“ zu mindern. Der sich hieraus ergebende Wertunterschied gegenüber der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des

unbebauten Grundstücks ist über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der bestehen bleibenden Bebauung zu diskontieren (unrentierlicher Bodenwertanteil). Für die erforderliche Abzinsung ist ein durchschnittlicher Zinsfuß von 5% anzusetzen. Die Summe aus rentierlichem und unrentierlichem Bodenwertanteil ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des bebauten Grundstücks.

6.5.6 Liegen Beeinträchtigungen sowohl nach Nummer 6.5.4 als auch nach Nummer 6.5.5 vor, ist zunächst die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach Nummer 6.5.2 unter Berücksichtigung von Korrekturen gemäß Nummer 6.5.4 anzupassen. Die so angepasste Bodenwerterhöhung ist mit dem Bodenwertfaktor „rb“ zu mindern und ergibt den rentierlichen Bodenwertanteil. Die Differenz zwischen angepasster Bodenwerterhöhung und rentierlichem Bodenwertanteil zuzüglich des Bodenwertunterschieds auf Grund der Unterausnutzung im Endwert gemäß Nummer 6.5.4 Buchstabe b ist über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der bestehen bleibenden Bebauung zu diskontieren (unrentierlicher Bodenwertanteil). Für die erforderliche Abzinsung ist ein durchschnittlicher Zinsfuß von 5% anzusetzen.

Die Summe aus rentierlichem und unrentierlichem Bodenwertanteil ergibt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des bebauten Grundstücks.

6.5.7 Weitere Wertab- oder Zuschläge gemäß § 14 WertV sind nach den allgemeinen Grundsätzen der Wertermittlung zu begründen.

**6.6 Ermittlung von Neuordnungsbodenwerten**

6.6.1 Neuordnungsbodenwerte sind nach Maßgabe von § 27 WertV zu ermitteln.

6.6.2 Soweit die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen ist, ist nach § 27 Abs. 2 WertV die noch zu erwartende strukturbedingte Bodenwerterhöhung angemessen zu berücksichtigen.

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

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

**C. Verwaltungsverfahren, Zuständigkeiten**

**7 Zuständigkeiten**

Die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrages liegt gemäß § 3 Abs. 2 AZG bei den Bezirksverwaltungen Berlins.

Über den Widerspruch gegen den Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung entscheidet gemäß § 35 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

**8 Ermittlung des Ausgleichsbetrages**

Die Feststellungen nach Nummer 4.1 und 4.2 trifft die für die Planung verantwortliche Stelle. Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Baulandwerterhöhung sind jeweils zum Qualitätsstichtag für den Anfangswert sowie zum

Wertermittlungsstichtag für den Endwert die zulässige Nutzung und zusätzlich bei bestehen bleibender Bebauung die tatsächliche Nutzung festzustellen:

- a) zur Anfangswertermittlung (Qualitätsstichtag)
  - zulässige Nutzung
  - tatsächliche Nutzung
- b) zur Endwertermittlung (Wertermittlungsstichtag)
  - zulässige Nutzung
  - tatsächliche Nutzung

Für die erforderlichen Wertermittlungen nach Abschnitt B sind von den für die Planung verantwortlichen Ämtern die städtebaulich wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede für den zu ermittelnden Anfangs- oder Endwert zu beschreiben. Für den anzuhaltenden Zielbaum hat die für die Planung verantwortliche Stelle der für die Wertermittlung verantwortlichen Stelle die sanierungsbedingten Veränderungen in den Lagekriterien mit einer sprachlichen Einzelbegründung in nachvollziehbarer Form zu liefern (siehe A n l a g e 4, 6 und 8). Soweit vom Eigentümer ein Nachweis über Erträge, Anzahl, Größe und zeitgemäße Ausstattung der Wohn- und Gewerbebeeinheiten erbracht wird, sind auch diese Unterlagen der wertermittelnden Stelle zur Verfügung zu stellen (siehe A n l a g e 10).

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

Auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 zweiter Halbsatz anzurechnen bzw. nach § 155 Abs. 6 BauGB zu erstatten sind nur die dem Eigentümer entstandenen Kosten, die Berlin auf Grund eines Vertrages gemäß § 146 Abs. 3 und § 148 Abs. 2 BauGB mit dem Eigentümer anerkannt hat.

## 9 Festsetzen, Ablösung des Ausgleichsbetrages

**9.1** Bei Ablösevereinbarungen werden die Ablösebeträge von den für die Planung verantwortlichen Ämtern der Bezirke ebenfalls nach Maßgabe §§ 154, 155 BauGB und dieser Ausführungsvorschriften ermittelt, über den dann bei Einvernehmen eine Vereinbarung in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Eigentümer geschlossen wird (A n l a g e 1).

Die für die Planung verantwortlichen Ämter der Bezirke setzen nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163 BauGB) die Ausgleichsbeträge nach Maßgabe der §§ 154, 155 BauGB und dieser Ausführungsvorschriften fest.

**9.2** Vor abschließender Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen nach § 154 Abs. 4 BauGB und unter Beachtung des § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben; die Frist zur Stellungnahme gemäß § 154 Abs. 4 Satz 2 BauGB soll einen Monat nicht unterschreiten.

**9.3** Nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Sanierung nach den §§ 162 oder 163 BauGB abgeschlossen wurde, beginnt die Frist für die Festsetzungsverjährung. Sie beträgt drei Jahre (§ 155 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 21 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge – GebG).

Hinsichtlich der Zahlungsverjährung sind §§ 228 bis 232 der Abgabenordnung (AO) auf Grund fehlender Bestimmungen im GebG hier nicht anwendbar.

**9.4** Der Ausgleichsbetrag wird gemäß § 154 Abs. 4 Satz 1 BauGB einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheids fällig.

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

**9.5** Ausgleichsbeträge stellen beitragsgleiche Leistungen dar. Widerspruch und Klage haben nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und § 212 a Abs. 2 BauGB keine aufschiebende Wirkung. Berlin kann nach Maßgabe von § 80 Abs. 4 VwGO der Aussetzung der Vollziehung ganz oder zum Teil stattgeben.

**9.6** Hat ein Ausgleichsbetragspflichtiger einen Erstattungsanspruch gegenüber Berlin, so ergibt sich aus dem GebG in Verbindung mit der Reichsabgabeordnung (RAO) kein Anspruch auf Verzinsung des zu viel bezahlten Ausgleichsbetrages, da dort eine Verzinsung von Erstattungsansprüchen nicht geregelt und damit ausgeschlossen ist.

## 10 Absehen von der Erhebung, Stundung, Umwandlung des Ausgleichsbetrages

**10.1** Von der Erhebung der Ausgleichsbeträge kann abgesehen werden

a) zur Vermeidung unbilliger Härten oder im öffentlichen Interesse nach § 155 Abs. 4 BauGB. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.

b) Nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften (§ 155 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 59 LHO) durch Erlass oder Niederschlagung und darüber hinaus

c) in Bagatellfällen nach § 155 Abs. 3 BauGB.

Von einem Bagatellfall ist auszugehen, wenn der Ausgleichsbetrag den Betrag von 1 000 € je Grundstück unterschreitet.

Eines Antrags auf Freistellung von der Erhebung des Ausgleichsbetrages bedarf es hier nicht.

**10.2** Stundungen nach § 155 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 59 LHO können regelmäßig nur auf Antrag gewährt werden.

Nach Maßgabe des § 154 Abs. 5 BauGB hat Berlin den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln.

Zur Prüfung auf Zumutbarkeit und unbillige Härte nach § 154 Abs. 5 BauGB hat der Ausgleichsbetragspflichtige seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse offen zu legen.

## 11 Überschussverteilung nach § 156 a BauGB

Nach Durchführung der Sanierung und „Abwicklung“ der mit der Aufhebung der Sanierungsmaßnahme verbundenen Ausgaben ist ein entstandener Überschuss bis maximal zur Höhe des Finanzierungsbeitrags der Ausgleichsbeträge auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Ein Rechtsanspruch, den Ausgleichsbetrag vor Abschluss der mit der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme verbundenen Aufgaben nicht festzusetzen bzw. nicht zu erheben, besteht daher nicht.

## 12 In-Kraft-Treten

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

**Anlagen**

- |  |  |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Muster für Ablösevereinbarungen nach § 154 Abs. 3 BauGB</li> <li>2. Erläuterungen zur Anwendung der Zielbaumethode</li> <li>3. Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“</li> <li>4. Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung</li> <li>6. Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung</li> <li>7. Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung</li> <li>8. Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung</li> <li>9. Verzeichnis der Abkürzungen und Formeln</li> <li>10. Bodenwertfaktoren „rb“</li> </ol> |
|--|--|

**Anlage 1.1**

**Muster §§ 154, 163 Abs. 2 BauGB**

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung**

zwischen

– nachstehend **Grundstückseigentümer** genannt –

und

dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt \_\_\_\_\_ von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt/Sanierungsverwaltungsstelle

– nachstehend **Berlin** genannt –.

**Präambel**

Der Eigentümer des Grundstücks \_\_\_\_\_ in Berlin-\_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück-Nr. \_\_\_\_\_ hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beantragt, die Durchführung der Sanierung gemäß § 163 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), für das Grundstück \_\_\_\_\_ für abgeschlossen zu erklären.

Das Grundstück liegt in dem durch die \_\_\_\_\_. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom \_\_\_\_\_ förmlich festgelegten Sanierungsgebiet \_\_\_\_\_. Seit dem In-Kraft-Treten der vorgenannten Rechtsverordnung, das heißt ab dem \_\_\_\_\_, unterliegt das Grundstück den Sanierungsgrundsätzen und den sanierungsrechtlichen Genehmigungserfordernissen.

Die mit der förmlichen Festlegung gesetzten Sanierungsziele wie

- 1.
- 2.
- 3.

sind zwar auf dem genannten Grundstück noch nicht erreicht, die Durchführung der Sanierung ist jedoch auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich, ohne die Ziele und Zwecke der Sanierung zu gefährden.

Mit der folgenden Vereinbarung soll das genannte Grundstück gemäß § 163 Abs. 2 BauGB vorzeitig aus der Sanierung entlassen werden. Gleichzeitig soll eine abschließende Regelung über den gemäß § 154 BauGB an Berlin zu entrichtenden Ausgleichsbetrag getroffen werden.

**§ 1 Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB**

(1) Zur Vermeidung eines aufwendigen Verwaltungsverfahrens und zur Verfahrenssicherheit für beide Vertragsparteien wird die Zahlung eines Ausgleichsbetrages durch den Grundstückseigentümer gemäß § 154 Abs. 3 BauGB vereinbart. Die Höhe des vereinbarten Ausgleichsbetrages beträgt \_\_\_\_\_ € (in Worten \_\_\_\_\_ Euro) pro Quadratmeter Grundstücksfläche; bei einer Grundstücksgröße von \_\_\_\_\_ Quadratmetern beträgt der Ausgleichsbetrag somit \_\_\_\_\_ € (in Worten \_\_\_\_\_ Euro).

(2) Eine Rückforderung des vereinbarten Ausgleichsbetrages durch den Grundstückseigentümer wird ausgeschlossen; dies gilt auch für den Fall des Widerrufs des Bescheides über die Entlassung aus der Sanierung gemäß § 4 Abs. 3 dieser Vereinbarung.

(3) Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen werden gemäß § 155 Abs. 6 BauGB mit dem gemäß Absatz 1 vereinbarten Ausgleichsbetrag verrechnet.

(4) Für den Fall, dass die Kosten der Ordnungsmaßnahmen höher sind als der vereinbarte Ausgleichsbetrag, verzichtet der Grundstückseigentümer auf die Erstattung der den Ausgleichsbetrag übersteigenden Kosten der Ordnungsmaßnahmen.

**Hinweis:** Sollten auf dem genannten Grundstück keine Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden, sind die Absätze 3 und 4 sowie § 4 Abs. 1 zu streichen.

**§ 2 Zahlungsbedingungen**

(1) Die Zahlung des Ausgleichsbetrages gemäß § 1 Abs. 1 und 3 dieser Vereinbarung ist auf ein von Berlin zu benennendes Konto unter dem Stichwort „Ausgleichsbetrag – Grundstück \_\_\_\_\_“ zu leisten.

(2) Der Eingang der Zahlung muss spätestens bis \_\_\_\_\_ auf dem Konto \_\_\_\_\_ erfolgen. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen (§ 288 Abs. 1 BGB) in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem in § 247 Abs. 1 BGB festgelegten Basiszinssatz zu zahlen.

(3) Der Eigentümer unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung der sofortigen Vollstreckung.

### § 3 Verpflichtungen Berlins

(1) Mit Eingang der Zahlung auf dem in § 2 dieser Vereinbarung genannten Konto gilt die Sanierung auf dem Grundstück \_\_\_\_\_ gemäß § 163 Abs. 2 BauGB als abgeschlossen.

(2) Mit Rechtskraft der Abschlusserklärung gemäß § 163 Abs. 2 BauGB entfällt für das Grundstück die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB.

(3) Berlin wird das Grundbuchamt ersuchen, den Sanierungsvermerk zu löschen.

### § 4 Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zur Durchführung von Maßnahmen

(1) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die auf dem genannten Grundstück noch notwendigen Ordnungsmaßnahmen (*siehe Anlage*) durchzuführen.

(2) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, das mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ sanierungs- und bauordnungsrechtlich genehmigte Bauvorhaben unter Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns schnellstmöglich *durchzuführen/fertig zu stellen*, wobei die Vertragsparteien davon ausgehen, dass das Bauvorhaben bis \_\_\_\_\_ fertig gestellt wird. Der Nachweis ist durch Vorlage des Schlussabnahmescheines der Bauaufsicht zu erbringen. Sollte dieser Termin aus Gründen, die nicht auf einem schuldhaften Verhalten des Grundstückseigentümers beruhen, nicht eingehalten werden können, verpflichten sich die Vertragsparteien einvernehmlich einen Ersatztermin zu vereinbaren, der die Fertigstellung höchstens um die Zeit der begründeten Terminverzögerung hinausschiebt.

(3) Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht fristgerecht fertiggestellt wird, behält sich Berlin vor, den Abschluss der Sanierung gemäß § 163 Abs. 2 BauGB zu widerrufen und die Streichung des Sanierungsvermerks im Grundbuch wieder rückgängig zu machen. Die Rechtswirksamkeit einer zwischenzeitlich eventuell erfolgten Begründung von Wohnungseigentum bleibt davon unberührt.

### § 5 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen.

(2) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(3) Diese Vereinbarung ist nach ihrer Rechtsnatur ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben.

Berlin, den \_\_\_\_\_

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ für den Grundstückseigentümer

\_\_\_\_\_ für das Land Berlin

## Anlage 1.2

### Muster § 154 BauGB

#### Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

zwischen \_\_\_\_\_

– nachstehend **Grundstückseigentümer** genannt –

und \_\_\_\_\_

dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt \_\_\_\_\_ von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt/Sanierungsverwaltungsstelle

– nachstehend **Berlin** genannt –.

#### Präambel

Das Grundstück \_\_\_\_\_ in Berlin-\_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück-Nr. \_\_\_\_\_ liegt in dem durch die \_\_\_\_\_. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom \_\_\_\_\_ förmlich festgelegten Sanierungsgebiet \_\_\_\_\_. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen auf diesem Grundstück ist abgeschlossen. Eine Erklärung auf Abschluss der Sanierung nach § 163 BauGB kann noch nicht erteilt werden.

Mit den folgenden Regelungen soll für das genannte Grundstück gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), die Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung vereinbart werden.

**§ 1 Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB**

(1) Zur Vermeidung eines aufwendigen Verwaltungsverfahrens und zur Verfahrenssicherheit für beide Vertragsparteien wird zur Ablösung des Ausgleichsbetrages die Zahlung von \_\_\_\_\_ € (in Worten \_\_\_\_\_ Euro) pro Quadratmeter Grundstücksfläche vereinbart; bei einer Grundstücksgröße von \_\_\_\_\_ Quadratmetern beträgt die Ablösesumme somit \_\_\_\_\_ € (in Worten \_\_\_\_\_ Euro).

(2) Mit dieser Vereinbarung wird eine abschließende Regelung zum Ausgleichsbetrag für das genannte Grundstück getroffen. Sowohl eine Nachforderung Berlins als auch eine Rückforderung des vereinbarten Betrages zur Ablösung des Ausgleichsbetrages durch den Grundstückseigentümer ist ausgeschlossen.

(3) Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen werden gemäß § 155 Abs. 6 BauGB mit dem gemäß Absatz 1 vereinbarten Betrag zur Ablösung des Ausgleichsbetrages verrechnet.

(4) Für den Fall, dass die Kosten der Ordnungsmaßnahmen höher sind als der vereinbarte Ausgleichsbetrag, verzichtet der Grundstückseigentümer auf die Erstattung der den Ausgleichsbetrag übersteigenden Kosten der Ordnungsmaßnahmen.

**Hinweis:** Für den Fall, dass keine Ordnungsmaßnahmen durchgeführt wurden, sind die Absätze 3 und 4 sowie der entsprechende Hinweis in der Präambel zu streichen.

**§ 2 Zahlungsbedingungen**

(1) Die Zahlung des Betrages zur Ablösung des Ausgleichsbetrages gemäß § 1 Abs. 1 und 3 dieser Vereinbarung ist auf ein von Berlin zu benennendes Konto unter dem Stichwort „Ausgleichsbetrag – Grundstück \_\_\_\_\_“ zu leisten.

(2) Der Eingang der Zahlung muss spätestens bis \_\_\_\_\_ auf dem Konto \_\_\_\_\_ erfolgen. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen (§ 288 Abs. 1 BGB) in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem in § 247 Abs. 1 BGB festgelegten Basiszinssatz zu zahlen.

(3) Der Eigentümer unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung der sofortigen Vollstreckung.

**§ 3 Schlussbestimmungen**

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen.

(2) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(3) Diese Vereinbarung ist nach ihrer Rechtsnatur ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben.

Berlin, den \_\_\_\_\_

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ für den Grundstückseigentümer

\_\_\_\_\_ für das Land Berlin

**Anlage 1.3**

**Muster §§ 154, 163 Abs. 1 BauGB**

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung**

zwischen

– nachstehend **Grundstückseigentümer** genannt –

und

dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt \_\_\_\_\_ von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt/Sanierungsverwaltungsstelle

– nachstehend **Berlin** genannt -.

**Präambel**

Der Eigentümer des Grundstücks \_\_\_\_\_ in Berlin-\_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_, Flurstück-Nr. \_\_\_\_\_ hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ beantragt, die Durchführung der Sanierung gemäß § 163 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), für das Grundstück \_\_\_\_\_ für abgeschlossen zu erklären.

Das Grundstück liegt in dem durch die \_\_\_\_\_. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom \_\_\_\_\_ förmlich festgelegten Sanierungsgebiet \_\_\_\_\_. Seit dem In-Kraft-Treten der vorgenannten Rechtsverordnung, das heißt ab dem \_\_\_\_\_, unterliegt das Grundstück den Sanierungsgrundsätzen und den sanierungsrechtlichen Genehmigungserfordernissen.

Die mit der förmlichen Festlegung gesetzten Sanierungsziele wie

- 1.
- 2.
- 3.

sind auf dem genannten Grundstück erreicht.

Mit der folgenden Vereinbarung soll das genannte Grundstück gemäß § 163 Abs. 1 BauGB aus der Sanierung entlassen werden. Gleichzeitig soll eine abschließende Regelung über den gemäß § 154 BauGB an Berlin zu entrichtenden Ausgleichsbetrag getroffen werden.

**§ 1 Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB**

(1) Zur Vermeidung eines aufwendigen Verwaltungsverfahrens und zur Verfahrenssicherheit für beide Vertragsparteien wird die Zahlung eines Ausgleichsbetrages durch den Grundstückseigentümer gemäß § 154 Abs. 3 BauGB vereinbart. Die Höhe des vereinbarten Ausgleichsbetrages beträgt \_\_\_\_\_ € (in Worten \_\_\_\_\_ Euro) pro Quadratmeter Grundstücksfläche; bei einer Grundstücksgröße von \_\_\_\_\_ Quadratmetern beträgt der Ausgleichsbetrag somit \_\_\_\_\_ € (in Worten \_\_\_\_\_ Euro).

(2) Eine Rückforderung des vereinbarten Ausgleichsbetrages durch den Grundstückseigentümer wird ausgeschlossen.

(3) Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen werden gemäß § 155 Abs. 6 BauGB mit dem gemäß Absatz 1 vereinbarten Ausgleichsbetrag verrechnet.

(4) Für den Fall, dass die Kosten der Ordnungsmaßnahmen höher sind als der vereinbarte Ausgleichsbetrag, verzichtet der Grundstückseigentümer auf die Erstattung der den Ausgleichsbetrag übersteigenden Kosten der Ordnungsmaßnahmen.

**Hinweis:** Sollten auf dem genannten Grundstück keine Ordnungsmaßnahmen durchgeführt worden sein, sind die Absätze 3 und 4 zu streichen.

**§ 2 Zahlungsbedingungen**

(1) Die Zahlung des Ausgleichsbetrages gemäß § 1 Abs. 1 und 3 dieser Vereinbarung ist auf ein von Berlin zu benennendes Konto unter dem Stichwort „Ausgleichsbetrag – Grundstück \_\_\_\_\_“ zu leisten.

(2) Der Eingang der Zahlung muss spätestens bis \_\_\_\_\_ auf dem Konto \_\_\_\_\_ erfolgen. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen (§ 288 Abs. 1 BGB) in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem in § 247 Abs. 1 BGB festgelegten Basiszinssatz zu zahlen.

(3) Der Eigentümer unterwirft sich hinsichtlich seiner Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung der sofortigen Vollstreckung.

**§ 3 Verpflichtungen Berlins**

(1) Mit Eingang der Zahlung auf dem in § 2 dieser Vereinbarung genannten Konto gilt die Sanierung auf dem Grundstück \_\_\_\_\_ gemäß § 163 Abs. 1 BauGB als abgeschlossen.

(2) Mit Rechtskraft der Abschlusserklärung gemäß § 163 Abs. 1 BauGB entfällt für das Grundstück die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB.

(3) Berlin wird das Grundbuchamt ersuchen, den Sanierungsvermerk zu löschen.

**§ 4 Schlussbestimmungen**

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen.

(2) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(3) Diese Vereinbarung ist nach ihrer Rechtsnatur ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist der Verwaltungsrechtsweg gegeben.

Berlin, den \_\_\_\_\_

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ für den Grundstückseigentümer

\_\_\_\_\_ für das Land Berlin

## Anlage 2

**Erläuterungen zur Anwendung der Zielbaummethode****1 Grundsätze der Methodik bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen**

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

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

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

Dem Berechnungsmodell liegen zur Anwendung der Zielbaummethode

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

zugrunde.

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

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

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

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

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

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

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

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

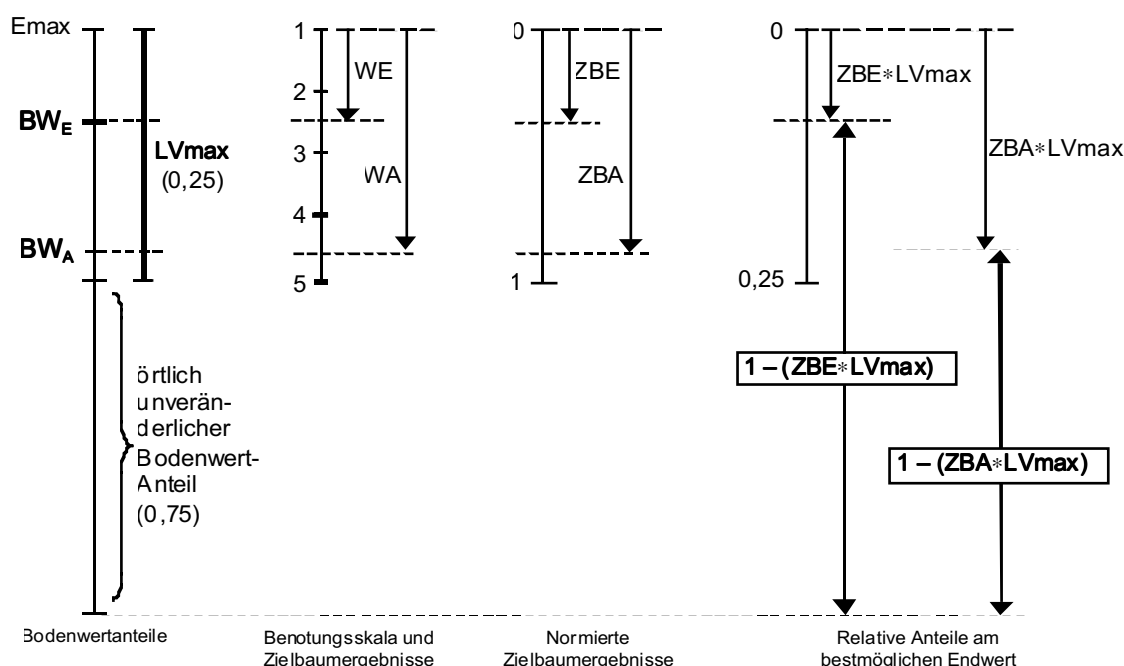
Deren Normierung ergibt mit den Größen ZBA und ZBE relative Anteile an LVmax, womit sich die Dreisatzbeziehung

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

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

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

## 2 Graphische Darstellung zu den Berechnungen im Zielbaumschema



Abkürzungen:

BW<sub>A</sub> Anfangswert [sowohl als absolute Größe als auch normiert (< 1) zu interpretieren]

BW<sub>E</sub> Endwert [dto.]

LVmax Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil (hier z. B. 0,25 für Wohnnutzung)

Emax Fiktiver bestmöglicher Endwert bei bestmöglicher struktureller Qualität (durchgängig Note 1)

WA Qualitätswertigkeit des Quartiers zur Anfangswert-Situation per QST (Zielbaumergebnis)

WE Qualitätswertigkeit des Quartiers zur Endwert-Situation per WST (Zielbaumergebnis)

ZBA Normierter Wert WA [ $ZBA = (WA - 1) / 4$ ]

ZBE Normierter Wert WE [ $ZBE = (WE - 1) / 4$ ]

## 3 Bezeichnungen und Formeln der Berechnungen im Zielbaumschema

### 3.1 Zur Systematik der Nomenklatur

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

Der erste Buchstabe in zweistelligen Bezeichnungen soll folgende Bezüge herstellen:

L: Lagekriterium

B: Bereichseigenschaft

W: Wertigkeit/Benotung

Der zweite Buchstabe in zweistelligen Bezeichnungen soll folgende Bezüge herstellen:

A: Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Anfangszustand)

E: Endwert (sanierungsbedingter Neuordnungszustand)

G: Gewichtung

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

LA(i) Wertung der Lagekriterien (im Zustand A)

LE(i) Wertung der Lagekriterien (im Zustand E)

LG(i) Gewichtung der Lagekriterien (innerhalb einer Bereichseigenschaft)

### 3.2 Zwischenergebnisse bezüglich der Bereichseigenschaften

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

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

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

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

BG(j) Gewichte der Bereichseigenschaften

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

**„Ergebnis für den Zustand A“**

**„Ergebnis für den Zustand E“**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) bei Anwendung des Zielbaums für Gewerbenutzung (G)

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

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

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

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

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

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

**3.3 Zielbaumergebnis (1. Rohergebnis)**

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

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

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

**3.4 Normierte Zielbaumergebnisse**

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

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

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

**3.5 Multiplikatoren**

Im vorletzten Schritt der Auswertung ergibt sich der Zielbaummultiplikator  $ME$  bzw.  $MA$  wie folgt:

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

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

**3.6 Anfangswert, Endwert**

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

$$BW_A = ME \times BW_E$$

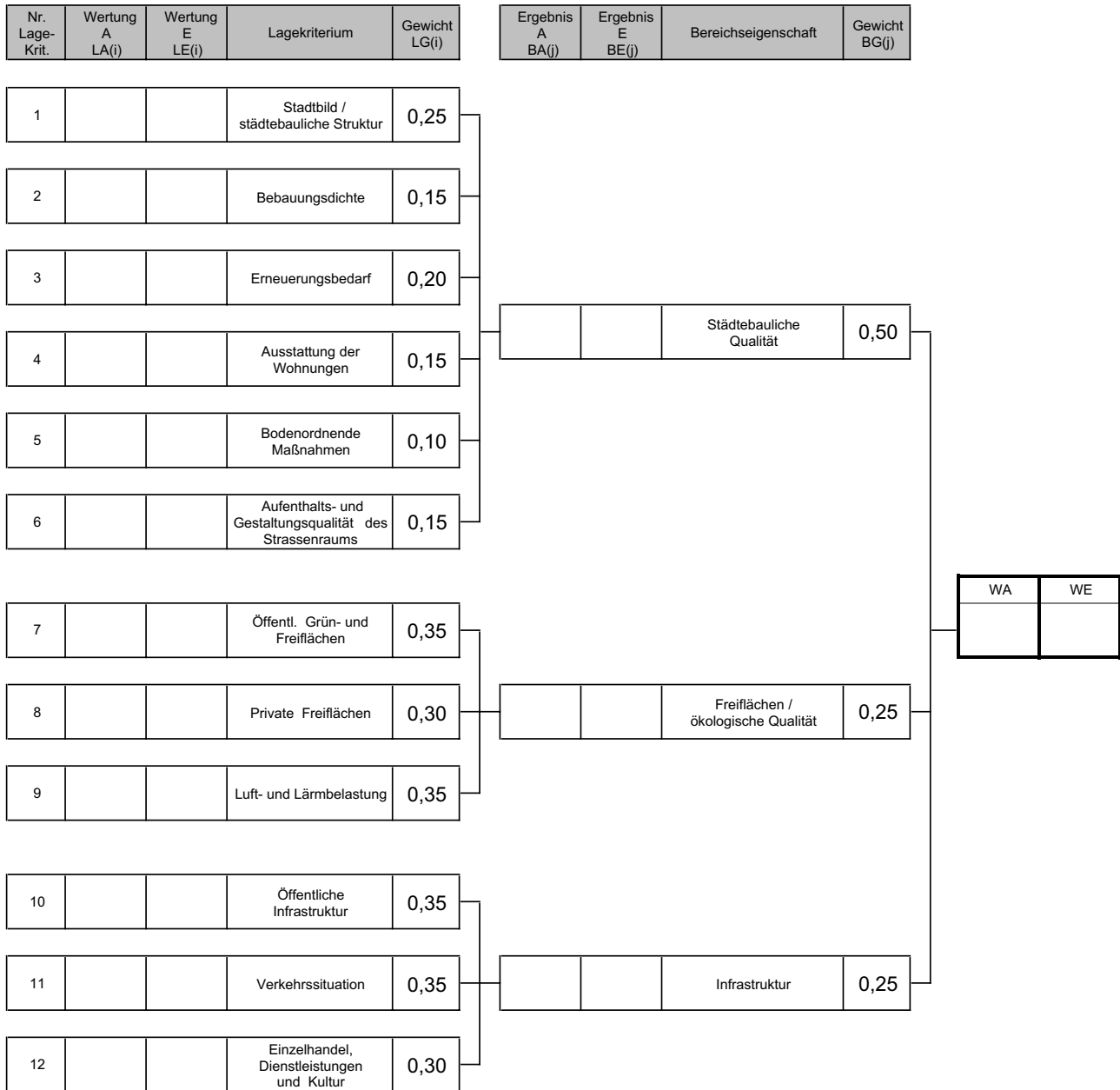
$$BW_E = MA \times BW_A$$

Anlage 3.1

**Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“**

(mit Berechnung des **Anfangswertes** aus dem Endwert)

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



Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE	
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	<b>0,25</b>
Endwert BW <sub>E</sub> (von Seite ..... des Gutachtens übernehmen) [Euro/m <sup>2</sup> ]	
Endwert-Multiplikator ME	
<b>Gesuchter Anfangswert BW<sub>A</sub></b> [Euro/m <sup>2</sup> ]	

Anlage 3.2

**Zielbaumschema für Wohnnutzung und Mischnutzung der Ausprägung „W“**

(mit Berechnung des **Endwertes** aus dem Anfangswert)

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

Nr. Lage-Krit.	Wertung A LA(i)	Wertung E LE(i)	Lagekriterium	Gewicht LG(i)	Ergebnis A BA(j)	Ergebnis E BE(j)	Bereichseigenschaft	Gewicht BG(j)
----------------	-----------------	-----------------	---------------	---------------	------------------	------------------	---------------------	---------------

1			Stadtbild / städtebauliche Struktur	0,25				
---	--	--	-------------------------------------	------	--	--	--	--

2			Bebauungsdichte	0,15				
---	--	--	-----------------	------	--	--	--	--

3			Erneuerungsbedarf	0,20				
---	--	--	-------------------	------	--	--	--	--

4			Ausstattung der Wohnungen	0,15				
---	--	--	---------------------------	------	--	--	--	--

5			Bodenordnende Maßnahmen	0,10				
---	--	--	-------------------------	------	--	--	--	--

6			Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Strassenraums	0,15				
---	--	--	--	------	--	--	--	--

7			Öffentl. Grün- und Freiflächen	0,35				
---	--	--	--------------------------------	------	--	--	--	--

8			Private Freiflächen	0,30				
---	--	--	---------------------	------	--	--	--	--

9			Luft- und Lärmbelastung	0,35				
---	--	--	-------------------------	------	--	--	--	--

10			Öffentliche Infrastruktur	0,35				
----	--	--	---------------------------	------	--	--	--	--

11			Verkehrssituation	0,35				
----	--	--	-------------------	------	--	--	--	--

12			Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur	0,30				
----	--	--	---	------	--	--	--	--

			Städtebauliche Qualität	0,50				
--	--	--	-------------------------	------	--	--	--	--

			Freiflächen / ökologische Qualität	0,25				
--	--	--	------------------------------------	------	--	--	--	--

			Infrastruktur	0,25				
--	--	--	---------------	------	--	--	--	--

WA	WE

Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE		
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	<b>0,25</b>	
Anfangswert BW <sub>A</sub> (von Seite ..... des Gutachtens übernehmen) [Euro/m <sup>2</sup> ]		
Anfangswert-Multiplikator MA		
<b>Gesuchter Endwert BW<sub>E</sub></b> [Euro/m <sup>2</sup> ]		

Anlage 4

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

(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Ausgleichsbeträge vom 12. November 2002 – Amtsblatt für Berlin vom 29. April 2003)

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

Lagekriterium		← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →	
		1 Sehr gute Situation	2 Gute Situation	3 Durchschnittliche Situation	4 Schlechte Situation	5 Sehr schlechte Situation
1	<b>Stadtbild / städtebauliche Struktur</b>	1.1 Hochwertiges Erscheinungsbild	Überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	Durchschnittliches Erscheinungsbild	Überwiegend unansehnliches und ungeordnetes Erscheinungsbild	Desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild
		1.2 Keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	In geringem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	In mittlerem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	In größerem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs
2	<b>Bebauungsdichte</b>	Keine bis minimale Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Geringe Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Mittelschwere Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse	Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse
3	<b>Erneuerungsbedarf</b> (Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen; soweit nicht lfd. Nr. 4)	Keiner bis minimal	Gering	Mittel	Groß	Umfassend
4	<b>Ausstattung der Wohnungen</b>	Weitestgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (SH/Bad)	Überwiegend zeitgemäßer Ausstattungsstandard (SH / Bad)	Ausstattung sowohl mit OH / IT / Bad, als auch SH / Bad	Überwiegend Ausstattung mit OH / IT, ohne Bad	Hoher Anteil an OH / PT oder AWC
5	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> (einschl. privatrechtlicher Nutzungsvereinbarungen)	Keine Maßnahmen erforderlich	In geringem Umfang erforderlich	In mittlerem Umfang erforderlich	In größerem Umfang erforderlich	Umfassende Maßnahmen erforderlich (z.B. Erschließungsumlegung)
6	<b>Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Straßenraums</b> (einschl. Begrünung, auch priv. Vorgärten)	Sehr gut	Gut (z.B. Gestaltung größerer, zusammenhängender Bereiche)	Durchschnittlich (vereinzelt sind Maßnahmen zur Gestaltung des Straßenraums erfolgt)	Überwiegend schlecht	Sehr schlecht

Anlage 4 (Fortsetzung)

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

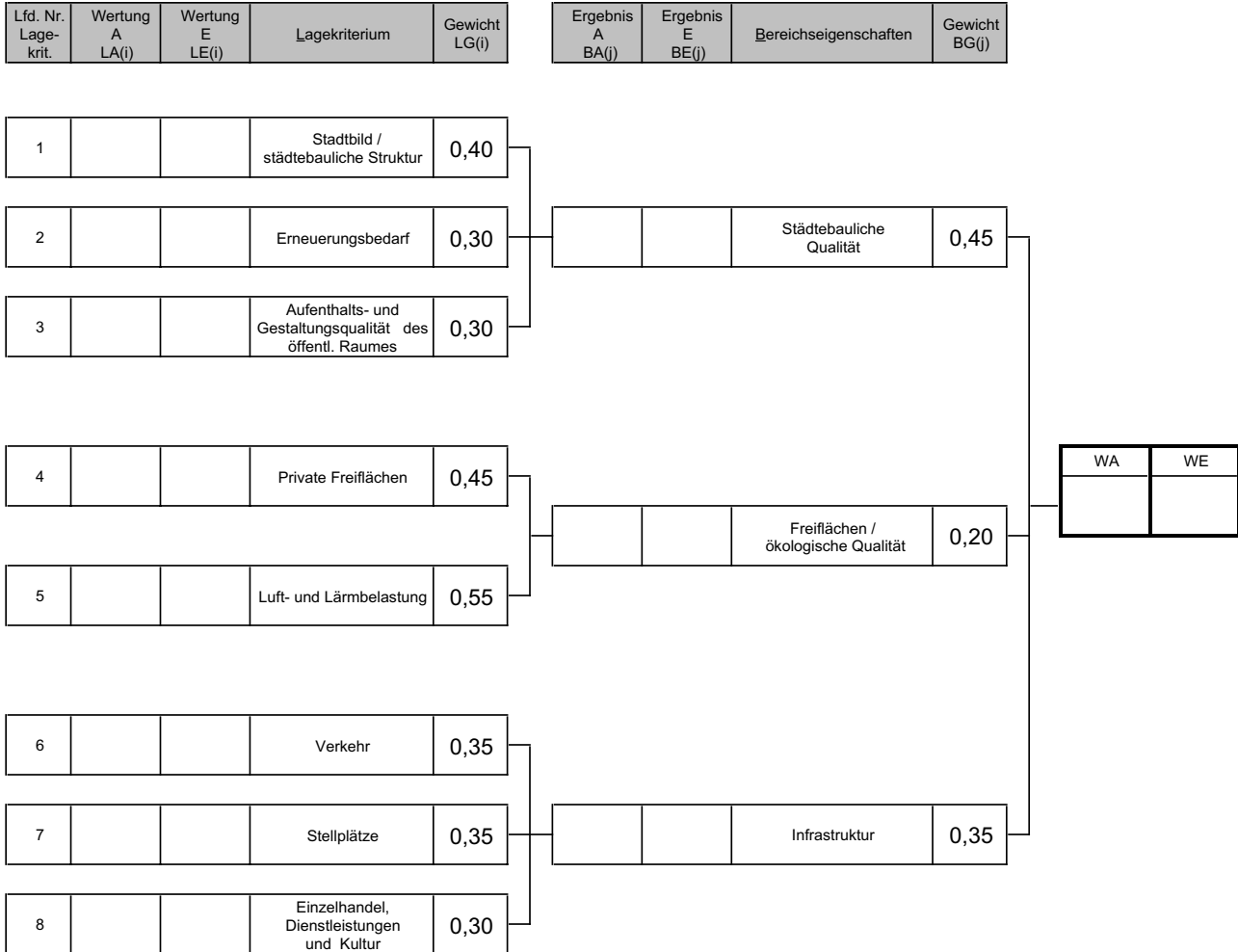
Die Ergebnisse der Bewertung sind in die Spalten "Wertung A" und "Wertung E" des zugehörigen Zielbaumschemas zu übernehmen

Anlage 5.1

Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung

(einschließlich Berechnung des Anfangswertes aus dem Endwert)

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



Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE	
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	<b>0,25</b>
Endwert BW <sub>E</sub> (von Seite ..... des Gutachtens übernehmen) [Euro/m <sup>2</sup> ]	
Endwert-Multiplikator ME	
<b>Gesuchter Anfangswert BW<sub>A</sub></b> [Euro/m <sup>2</sup> ]	

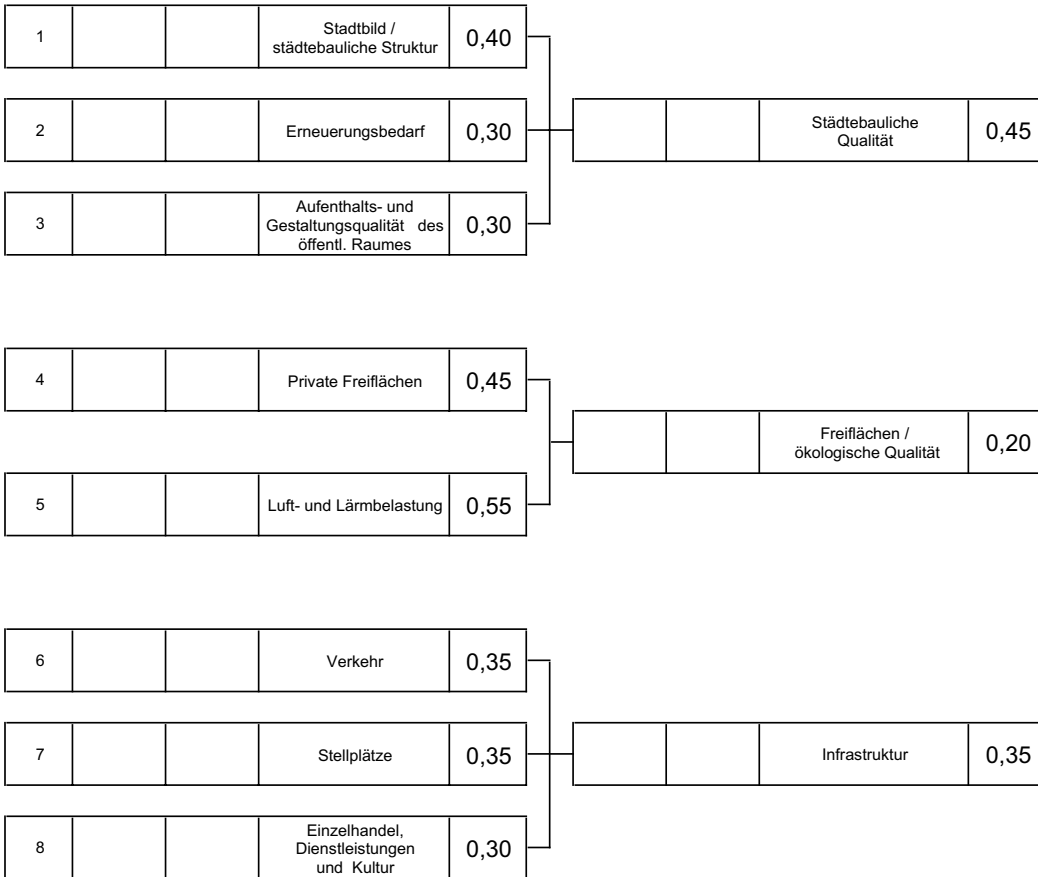
Anlage 5.2

**Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung**

(einschließlich Berechnung des **Endwertes** aus dem Anfangswert)

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

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



WA	WE

Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE		
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	<b>0,25</b>	
Anfangswert BW <sub>A</sub> (von Seite ..... des Gutachtens übernehmen) [Euro/m <sup>2</sup> ]		
Anfangswert-Multiplikator MA		
<b>Gesuchter Endwert BW<sub>E</sub></b> [Euro/m <sup>2</sup> ]		

Anlage 6

**Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „M“ für Mischnutzung mit Kerngebiets- und Geschäftsnutzung**

(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Ausgleichsbeträge vom 12. November 2002 – Amtsblatt für Berlin vom 29. April 2003)

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

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

Anlage 6 (Fortsetzung)

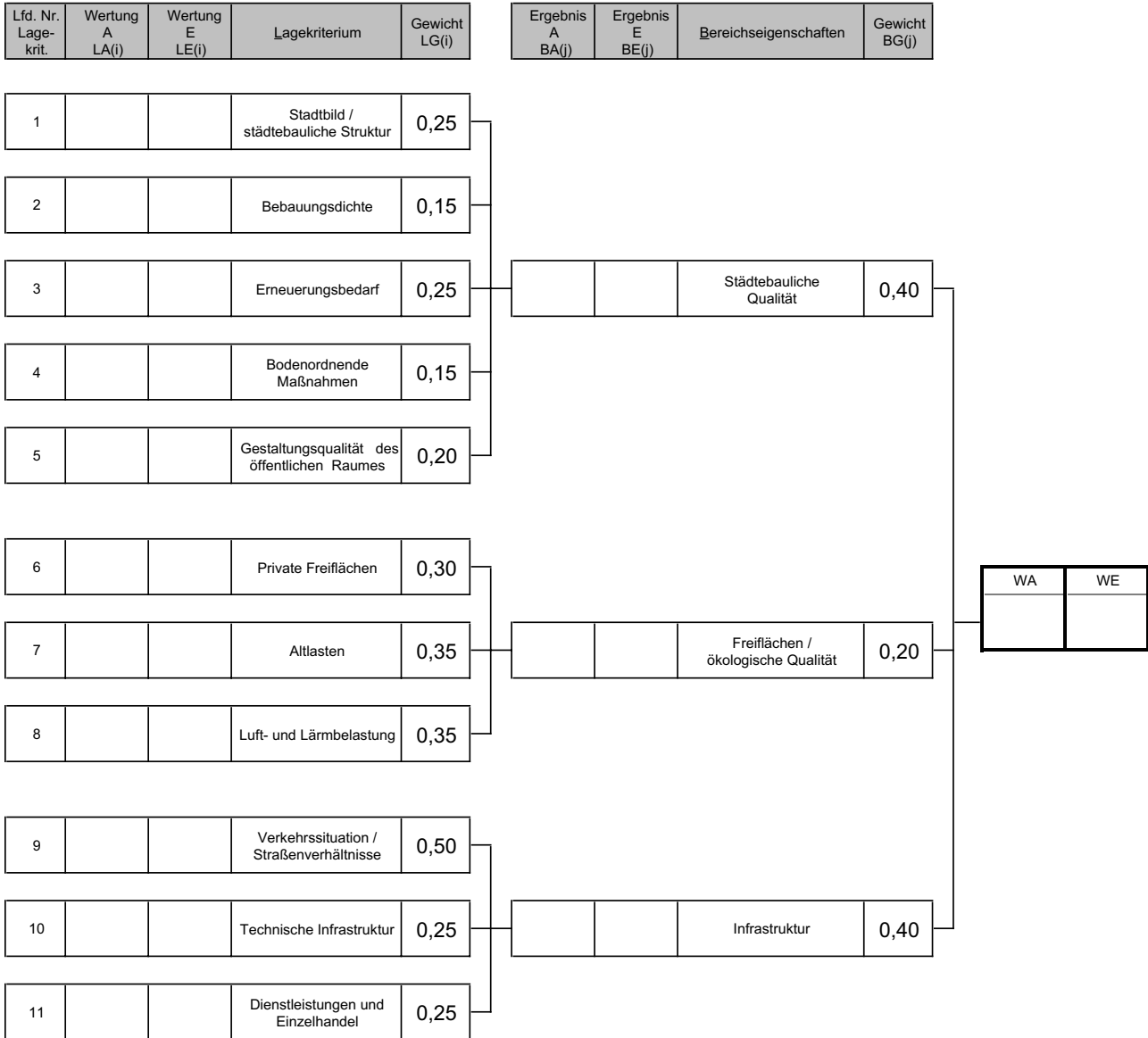
Lagekriterium		← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →		
		1	2	3	4	5	
		Sehr gute Situation	Gute Situation	Durchschnittliche Situation	Schlechte Situation	Sehr schlechte Situation	
6	<b>Verkehr</b> Straßenausbau und Verkehrsführung	6.1	Guter Straßenausbau und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

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

Anlage 7.1

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

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



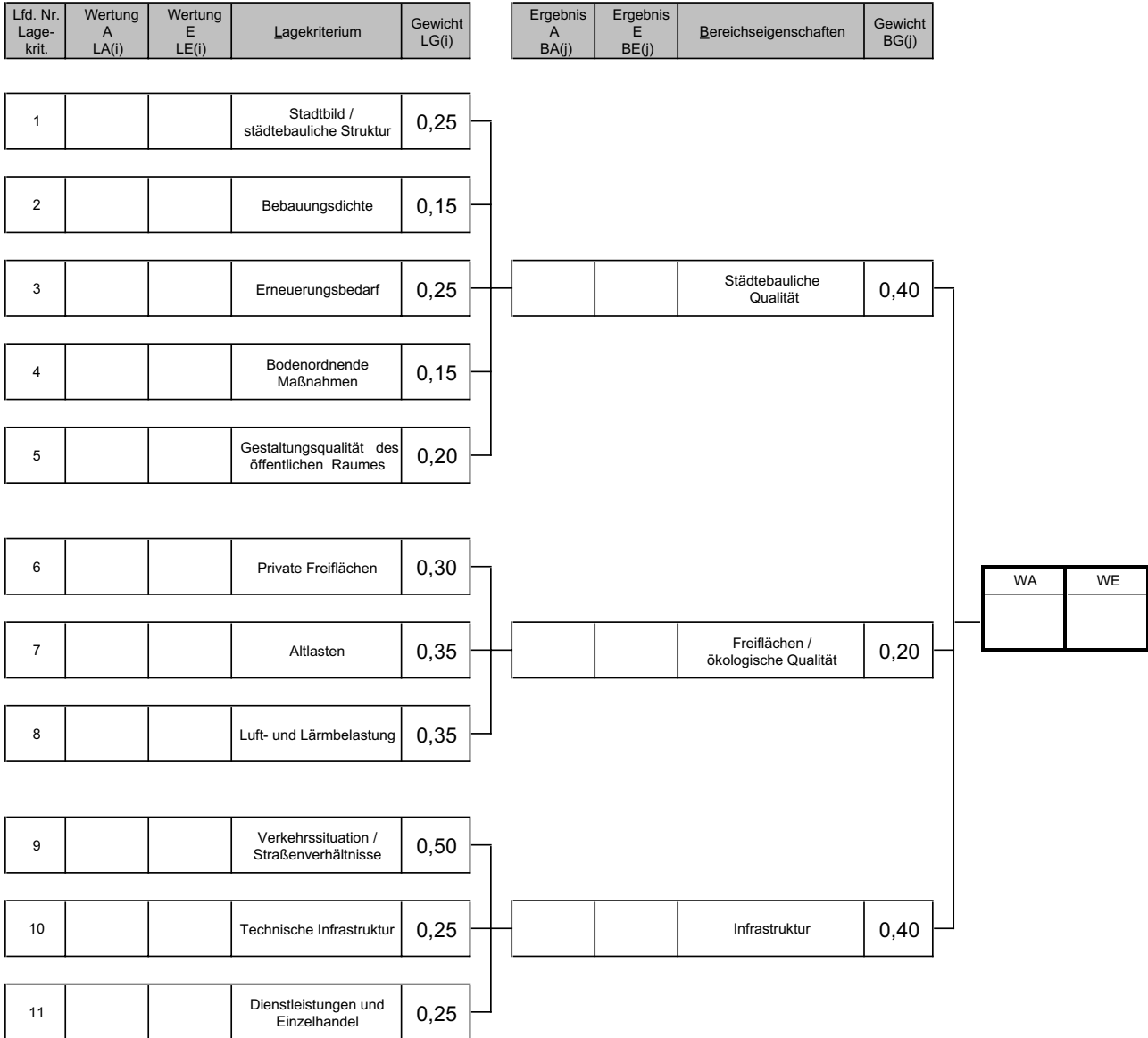
Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE	
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	<b>0,30</b>
Endwert BW <sub>E</sub> (von Seite ..... des Gutachtens übernehmen) [ Euro/m <sup>2</sup> ]	
Endwert-Multiplikator ME	
<b>Gesuchter Anfangswert BW<sub>A</sub></b> [ Euro/m <sup>2</sup> ]	

Anlage 7.2

**Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung**

(einschließlich Berechnung des **Endwertes** aus dem Anfangswert)

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



Normierte Zielbaumergebnisse ZBA, ZBE	
Maximaler veränderlicher Lage-Wertanteil LVmax (Vorgabe)	<b>0,30</b>
Anfangswert BW <sub>A</sub> (von Seite ..... des Gutachtens übernehmen) [Euro/m <sup>2</sup> ]	
Anfangswert-Multiplikator MA	
<b>Gesuchter Endwert BW<sub>E</sub></b> [Euro/m <sup>2</sup> ]	

Anlage 8

**Bewertungsrahmen zum Zielbaumschema „G“ für Gewerbenutzung**

(Verfahrensgrundlage: Nummer 6.3.3 der AV Ausgleichsbeträge vom 12. November 2002 – Amtsblatt für Berlin vom 29. April 2003)

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

Lagekriterium		← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung			Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →		
		1	2	3	4	5	
		Sehr gute Situation	Gute Situation	Durchschnittliche Situation	Schlechte Situation	Sehr schlechte Situation	
1	<b>Stadtbild / städtebauliche Struktur</b>	1.1	Hochwertiges Erscheinungsbild	Überwiegend ansehnliches und geordnetes Erscheinungsbild	Durchschnittliches Erscheinungsbild	Überwiegend unansehnliches und ungeordnetes und Erscheinungsbild	Desolates, ungeordnetes Erscheinungsbild
		1.2	Keine bis minimale städtebauliche Nutzungskonflikte, keine oder nur einzelne ungenutzte/unbebaute Flächen	In geringem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	In mittlerem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	In größerem Umfang sind städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen vorhanden	Massive städtebauliche Nutzungskonflikte und/oder ungenutzte/unbebaute Flächen großen Umfangs
2	<b>Bebauungsdichte</b>	Keine bis minimale Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	Geringe Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	Mittelschwere Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	Erhebliche Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	Unzumutbare Beeinträchtigungen der Arbeitsverhältnisse	
3	<b>Erneuerungsbedarf</b>	Keiner bis minimal	Gering	Mittel	Groß	Umfassend	
4	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> (einschl. privatrechtlicher Nutzungsvereinbarungen)	Keine Maßnahmen erforderlich	In geringem Umfang erforderlich	In mittlerem Umfang erforderlich	In größerem Umfang erforderlich	Umfassend erforderlich (z.B. Erschließungsumlegung)	
5	<b>Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes</b> (Straßen und Plätze, einschl. Begrünung)	Sehr gut	Gut	Durchschnittlich	Schlecht	Sehr schlecht	

Anlage 8 (Fortsetzung)

Lagekriterium		← Qualitätswertigkeit nach der Neuordnung					Qualitätswertigkeit vor der Sanierung →				
		1		2		3		4		5	
		Sehr gute Situation		Gute Situation		Durchschnittliche Situation		Schlechte Situation		Sehr schlechte Situation	
6	<b>Private Freiflächen</b> Anteil an den Grundstücksflächen (nutzungsbezogen)	6.1	Hoch	Überdurchschnittlich	Durchschnittlich	Gering	Verschwindend				
	Funktion und Gestaltung; Begrünung, Entsiegelung, Nutzungsqualität	6.2	Sehr gut	Gut	Durchschnittlich	Schlecht	Sehr schlecht				
7	<b>Altlasten</b> (mit Auswirkung auf die zu bewertende Umgebung)		Keine Maßnahmen erforderlich	Maßnahmen in geringem Umfang erforderlich	Maßnahmen mittleren Umfangs erforderlich	Maßnahmen größeren Umfangs erforderlich	Umfassende Maßnahmen erforderlich				
8	<b>Luft- und Lärmbelastung</b> (insbes. Verkehr, Gewerbe, Heizung)		Sehr geringe Belastung	Geringe Belastung	Mittelschwere Belastung	Erhebliche Belastung	Unzumutbare, sehr hohe Belastung				
9	<b>Verkehrssituation / Straßenverhältnisse</b> Stellplätze und Stellflächen	9.1	Sehr gutes Angebot	Gutes Angebot mit einzelnen Einschränkungen	Durchschnittliches Angebot; teilw. unzureichend	Insgesamt unzureichendes Angebot	Starkes Defizit				
	Straßenausbau und Verkehrsführung	9.2	Sehr guter Straßenausbau und problemlose Verkehrsführung	Vereinzelte Mängel	Insgesamt durchschnittliche Situation mit wesentlichen Mängeln	Erhebliche Mängel	Sehr starke Beeinträchtigungen				
10	<b>Technische Infrastruktur</b> (Be- und Entwässerung, Elektrizität, Gas, Fernwärme, Kommunikationsmedien)		Keine Maßnahmen erforderlich	Maßnahmen in geringem Umfang erforderlich	Maßnahmen mittleren Umfangs erforderlich; (oder ggf. Zustand der Anlagen unbekannt)	Maßnahmen größeren Umfangs erforderlich	Umfassende Maßnahmen erforderlich				
11	<b>Dienstleistungen und Einzelhandel</b> (auch Gaststätten und Beherbergung)		Reichhaltiges Angebot	Gutes Angebot	Lückenhaftes Angebot	Geringes Angebot	Sehr geringes Angebot				

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

Anlage 9

**Verzeichnis der Abkürzungen und Formeln**

(Die Darstellungen berücksichtigen ausgewählte Formeln zur Regelanwendung; abweichende Sonderfallbetrachtungen sind abschließend nach sachverständiger Einschätzung zu behandeln.)

Quelle	Formel / Abkürzung	Erläuterung
Allgemein	BRW	Bodenrichtwert
	BW	Bodenwert
<b>6.1</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	
6.1.2	$BW_A$	Anfangswert
	$BW_E$	Endwert
6.1.3	Zustand „A“: $BRW_A$ , Zustand „N“: $BRW_E$	Bodenrichtwertangaben zu Anfangsbodenrichtwert resp. Neuordnungsbodenrichtwert
6.1.4	$dBW_{S1} = BW_E - BW_A$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das unbebaute Grundstück (bezogen auf die jeweils zulässige GFZ im Anfangs- und Neuordnungszustand)
	$dBW_{S2} \rightarrow dB_{S2}$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung (bezogen auf die jeweils tatsächliche GFZ im Anfangs- und Neuordnungszustand)
6.1.5	Zustand „N“: $BW_E$	Neuordnungsbodenwert nach Abschluss der Sanierung gemäß § 162 BauGB
	Zustand „M“: $BW_M$	Maßnahmebodenwert
	w	Wartezeit zwischen dem Zeitpunkt des vorzeitigen Fortfalls von Rechtswirkungen gem. § 163 BauGB und dem Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierung gem. § 162 BauGB
	$dS_N = BW_E - BW_M$	Strukturbedingte Bodenwerterhöhung während der Wartezeit w bis Abschluss der Sanierung (Strukturbedingter Mehrwert)
	Zustand „NE“: $BW_{NE} = BW_M + dS_N \times 1 / q^w$	Neuordnungsbodenwert vor Abschluss der Sanierung
<b>6.2</b>	<b>Ermittlung von Anfangs- und Endwert</b>	
6.2.1	$UK_{typ.BRW}$	GFZ-Umrechnungskoeffizient für den Bezug auf die gebietstypische GFZ der BRW-Zone
	$UK_{zul.E}$	GFZ-Umrechnungskoeffizient für den Bezug auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
6.2.2	$BW_E = BW_A \times M_A$ $BW_A = BW_E \times M_E$	Zielbaumanwendung „Endwert aus Anfangswert“ bzw. umgekehrt (s. Erläuterung Anlage 2)
6.2.3	$BW_A = BRW_A \times UK_{zul.A} / UK_{typ.BRW}$ $BW_E = BRW_E \times UK_{zul.E} / UK_{typ.BRW}$	Unbebautes Grundstück: Anfangswert, bezogen auf die zulässige GFZ im Anfangszustand, Endwert, bezogen auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
	$dBW_S = dBW_{S1} = BW_E - BW_A$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines unbebauten Grundstücks mit Bezug auf die jeweilige zulässige GFZ im Anfangs- und Neuordnungszustand
6.2.4, 6.2.5		Sonderfälle nach sachverständiger Würdigung des Einzelfalls (z. B. Auswirkung nicht-sanierungsbedingter Maßnahmen und privater Baumaßnahmen)
<b>6.3</b>	<b>Zielbaumethode</b>	Zielbaumanwendung: s. Anlagen 2, 3 und 4; 5 und 6; 7 und 8
<b>6.4</b>	<b>Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung</b>	
6.4.1 unbebautes Grundstück	$dBW_{S1} = BW_E - BW_A$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das fiktiv unbebaute Grundstück, Anfangs- und Endwert, bezogen auf die jeweils zulässige GFZ im Anfangs- und Neuordnungszustand
6.4.2 Bebautes Grundstück	bei $GFZ_{zul.A} = GFZ_{zul.E}$ und $GFZ_{tat.A} = GFZ_{tat.E}$ gilt: $dBW_{S2} = dBW_{S1} \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das bebaute Grundstück, bezogen auf die tatsächliche GFZ im Neuordnungszustand (Zwischengröße für die Betrachtung der Beeinträchtigungsmöglichkeiten gemäß 6.5)

Quelle	Formel / Abkürzung	Erläuterung
<b>6.5</b>	<b>Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen bei bestehen bleibender Bebauung</b>	
6.5.1 a)	$GFZ_{tat.E} <> GFZ_{zul.E}$ $dE_2 = BWE_{(GFZ.tat.E)} - BWE_{(GFZ.zul.E)}$ $dA_2 = BWA_{(GFZ.tat.A)} - BWA_{(GFZ.zul.A)}$	Bodenwertunterschiede sowohl im Anfangs- als auch Endwert aufgrund Abweichungen zwischen tatsächlicher und zulässiger GFZ sind als Sonderfallbetrachtungen im Einzelfall über sachverständige Einschätzungen zu berücksichtigen
6.5.1 b)	„rb“	Anpassungsfaktor wegen wirtschaftlicher Beeinträchtigung im Neuordnungszustand, bezogen auf die tatsächliche GFZ. Die rentierlichen Bodenwertfaktoren „rb“ berücksichtigen die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksteilmarkt für Ertragsgrundstücke in Berlin und sind nach der Beschreibung in Anlage 10 zu ermitteln.
6.5.2	$dBW_{S1} = BW_E - BW_A'$	Analog 6.2 und 6.4.1, in Verbindung mit der Anwendung der Zielbaumethode nach 6.5.3, zunächst bezogen auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
6.5.3 a) Zielbaumethode	$BW_A' = BRW_A \times UK_{zul.E} / UK_{typ.BRW}$ $BW_E = BW_A' \times M_A$  $dBW_{S1}' = BW_E - BW_A'$	Ausgangswert ist Anfangswert (Grundlage: zulässige GFZ nach Neuordnung) $M_A$ ist der sich aus der Zielbaumethode ergebende Faktor für die Ermittlung des Endwertes aus dem Anfangswert Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, bezogen auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
6.5.3 b) Zielbaumethode	$BW_E = BRW_E \times UK_{zul.E} / UK_{typ.BRW}$ $BW_A' = BW_E \times M_E$  $dBW_{S1}' = BW_E - BW_A'$	Ausgangswert ist Endwert (Grundlage: zulässige GFZ nach Neuordnung) $M_E$ ist der sich aus der Zielbaumethode ergebende Faktor für die Ermittlung des Anfangswertes aus dem Endwert Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, bezogen auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
6.5.4	GFZ-Anpassungen	(GFZ-Anpassung ohne Anpassung mittels „rb“, rb = 1,00)
6.5.4 a)	$dE_2(\ddot{U}) = BW_E \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E} - BW_E$ bei identischer GFZ.zul.E = GFZ.zul.A und GFZ.tat.E = GFZ.tat.A gilt: $dA_2, dE_2$ werden in der GFZ-Umrechnung erfasst: $dBW_{S2} = dBW_{S1} \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$	GFZ-Überschreitung im Neuordnungszustand (tats. GFZ > zul. GFZ) wird in $dBW_{S2}$ miterfasst
6.5.4 b)	$dE_2(U) = BWE_{(GFZ.tat.E)} - BWE_{(GFZ.zul.E)}$ bei identischer GFZ.zul.E = GFZ.zul.A und GFZ.tat.E = GFZ.tat.A gilt, dass $dA_2, dE_2$ in der GFZ-Umrechnung erfasst werden:  $dBW_{S2} = dBW_{S1} \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$	GFZ-Unterschreitung im Neuordnungszustand (tats. GFZ < zul. GFZ) wird in $dBW_{S2}$ miterfasst
6.5.4 c)	$dA_E = BWA_{(GFZ.zul.A)} - BWA_{(GFZ.zul.E)}$ $BWA_{(GFZ.zul.A)} = BWA_{(GFZ.zul.E)} + dA_E$ $BW_A = BW_A' + dA_E$ $dBW_{S1} = BW_E - BW_A$	Abweichung der zulässigen GFZ zwischen Anfangs- und Neuordnungszustand (Heraufzonung)
6.5.4 a) bis c)	$dBW_{S2} = (BW_E + dE_2) - (BW_A' + dA_2 + dA_E)$  für die allgemeine Anwendung gilt: $dBW_{S2} = BW_E \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E} - BWA \times UK_{tat.A} / UK_{zul.A}$  bei $GFZ_{zul.E} = GFZ_{zul.A}$ und bei $GFZ_{tat.E} = GFZ_{tat.A}$ :  $dBW_{S2} = dBW_{S1} \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$  $dB_{S2} = dBW_{S2} + [(dBW_{S1} - dBW_{S2}) \times (1/q^n)]$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung $dBW_{S1}$ , umgerechnet auf die tatsächliche Nutzung im Neuordnungszustand: $dBW_{S2}$  bei bebauten Grundstücken, für die Abweichungen gemäß $GFZ_{zul.E} <> GFZ_{zul.A}$ und/oder $GFZ_{tat.E} <> GFZ_{tat.A}$ auftreten  Bei bestehen bleibender Bebauung im Neuordnungszustand  Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung

Quelle	Formel / Abkürzung	Erläuterung
6.5.5	Beeinträchtigungen i.S. § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV (GFZ) („rb“ < 1,00)	Anpassung mittels „rb“ (s. Anlage 10)
	$BWE_{(GFZ,tat.E)}$ , $RohE_{(E)}$ , Rohertragsvervielfältiger	s. Erläuterung in Anlage 10
	„rb“	Auf Basis der tatsächlichen GFZ im Neuordnungszustand (s. Tabelle in Anlage 10)
	$dBW_{S1}' = BWE_{(GFZ,zul.E)} - BWA_{(GFZ,zul.E)}$	Strukturbedingte Bodenwerterhöhung nach Anwendung der Zielbaummethode
	Bei $dA_E = 0$ gilt: $dBW_{S1} = dBW_{S1}'$	GFZ-Abweichungen von der zulässigen GFZ im Neuordnungszustand liegen im Regelfall nicht vor (Sonderfall s. 6.5.6)
	Bei $GFZ_{zul.A} = GFZ_{zul.E}$ und $GFZ_{tat.A} = GFZ_{tat.E}$ gilt: $dBW_{S2} = dBW_{S1} \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung
	$dRB_S = dBW_{S2} \times rb$ $dUB_S = (dBW_{S1} - dRB_S) \times 1/q^n$ $dB_{S2} = dRB_S + dUB_S$	Rentierlicher Bodenwertanteil in $dB_{S2}$ Unrentierlicher Bodenwertanteil in $dB_{S2}$ Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung $dB_{S2}$ für das Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung
6.5.6	Kombination von 6.5.4 und 6.5.5: bei $dA_E = 0$ : $dBW_{S2} = dBW_{S1} \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E}$	Regelfall: $dA_E$ bleibt zur Beurteilung der Beeinträchtigung im Neuordnungszustand unberücksichtigt;
	bei $dA_E \neq 0$ : $dBW_{S1} = (dBW_{S1}' - dA_E)$ $dBW_{S2}' = BWE \times UK_{tat.E} / UK_{zul.E} - (BWA' + dA_E) \times UK_{tat.A} / UK_{zul.A}$ $dRB_S = dBW_{S2} \times rb$ $dUB_S = (dBW_{S1} - dRB_S) \times 1/q^n$ $dB_{S2} = dRB_S + dUB_S$	Sonderfall: bei Abweichungen $dA_E = BWA_{zul.A} - BWA_{zul.E}$ und/oder $dA_2 = BWA_{real.A} - BWA_{real.E}$ mit $dA_2 \neq 0$ und / oder $dA_E \neq 0$ bedarf es einer gesonderten sachverständigen Einschätzung  Rentierlicher Bodenwertanteil in $dB_{S2}$ Unrentierlicher Bodenwertanteil in $dB_{S2}$  Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung
<b>6.6</b>	<b>Ermittlung von Neuordnungsbodenwerten</b>	
6.6.1	$BW_E$	Neuordnungswert nach Abschluss der Sanierung (§ 162 BauGB i.V.m. § 27 Abs. 1 WertV)
6.6.2	$dS_N = (BW_E - BW_M)$	Strukturbedingter Mehrwert bis zum Abschluss der Sanierung, bezogen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
	$dS_N = BW_E \times (1 - WF_{ZB(E)})$ bzw.	Strukturbedingter Mehrwert aus Zielbaum-Anwendung bei bekanntem Neuordnungsbodenwert
	$dS_N = BW_M \times (WF_{ZB(M)} - 1)$	Strukturbedingter Mehrwert aus Zielbaum-Anwendung bei bekanntem Maßnahmenbodenwert
6.6.3 (Version a)	Maßnahmewert zum Wertermittlungstichtag (Vergleichswerte)	Anwendung des Vergleichswertverfahrens
	$dS_N = (BW_E - BW_M)$	Strukturbedingter Mehrwert bis zum Abschluss der Sanierung, bezogen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (aus Vergleichswerten)
	$BW_M = (BW_E - dS_N)$	Maßnahmewert zum Wertermittlungstichtag (über Vergleichsbodenwerte)
6.6.3 (Version b)	Maßnahmewert zum Wertermittlungstichtag (Zielbaum)	Anwendung eines Zielbaums mit gesonderter Einschätzung von Auswirkungen bisher durchgeführter Maßnahmen (Wertfaktor $WF_{ZB}$ )
	$WF_{ZB(E)} = BW_M / BW_E$ mit $BW_M = BW_E \times WF_{ZB(E)}$	Zielbaum-Anwendung: „Maßnahmewert“ aus Endwert
	$WF_{ZB(A)} = BW_M / BW_A$ mit $BW_M = BW_A \times WF_{ZB(A)}$	Zielbaum-Anwendung: „Maßnahmewert“ aus Anfangswert
	„w“	Wartezeit
	$1/q^w$	Abzinsungsfaktor (pauschal: $1 / 1,05^w$ )
6.6.4	$BW_{NE} = BW_E - (BW_E - BW_M) + (BW_E - BW_M) \times 1 / q^w$ $BW_{NE} = BW_E - (BW_E - BW_M) \times (1 - 1 / q^w)$	Neuordnungswert vor Abschluss der Sanierung (§ 163 BauGB i.V.m. § 27 Abs. 2 WertV)
	$BW_{NE} = BW_M + dS_N / q^w$	

Abkürzungen in alphabetischer Reihenfolge:

Abkürzung	Begriff (Kategorie) / Formel	Begriff (Erläuterung)
ohne Index, Index 1 Index 2	zur Unterscheidung	zur Unterscheidung Grundstückszustand „unbebaut“ Grundstück mit bestehen bleibender Bebauung (Grundstückszustand „bebaut“)
		Die mit Strich gekennzeichneten Abkürzungen (z. B. $dBW_S'$ ) beziehen sich auf das Zielbaumergebnis unter Anwendung der für den Ausgangswert (Anfangs- aus Endwert oder umgekehrt) zugrunde gelegten Qualifizierung. Bei abweichenden Bezügen vom Maß der Nutzung des Ausgangswertes stellen die so ermittelten Anfangs- und Endwerte ein Zwischenergebnis dar, das für die abweichende Qualifizierung des gesuchten zweiten Wertes einer weiteren Anpassung (z. B. GFZ-Umrechnung) zu unterziehen ist.
A	Zustand, Index <A>	gemäß Qualitätsstichtag zur Anfangswertermittlung (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert)
BRW	zonaler Bodenwert (unbebaut)	Bodenrichtwert (siehe Zustand A oder N)
$BW_{Index}$	Bodenwert (unbebaut)	Bodenwert mit bestimmten Merkmalen gemäß Indizierung
$BW_A$	indizierter (Ausgangs-)Bodenwert	Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB)
$BW_E$	indizierter (Ausgangs-)Bodenwert	Endwert (§ 154 Abs. 2 BauGB)
$BW_M$	$= BW_E - dS_N$	Maßnahmewert (§ 27 Abs. 2 WertV)
$BW_N$	indizierter Bodenwert = $BW_E$	Neuordnungs(boden)wert (§ 162 BauGB)
$BW_{NE}$	$= BW_M + dS_N \times 1 / q^w$	Neuordnungserwartungswert (§ 163 BauGB)
$BW_{GFZ/Nutzung/Zeit}$	Zustands-Indizierung	Index zur Kennzeichnung nach wertrelevanten Argumenten über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß a) Maß der baulichen Nutzung / b) Art der baulichen Nutzung / c) ggf. maßgeblicher Stichtagsbezug zum Berechnungsschritt
$dB_S$		sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (allgemein für unbebaute Grundstücke; ohne Unterscheidung für den unbebauten oder bebauten Grundstückszustand)
$dB_{S1}$	$= BW_E - BW_A = dBW_{S1}$	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (unbebaute Grundstücke)
$dB_{S2}$	$= dRB_S + dUB_S$	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung
$dBW_S'$	$= BW_E - BW_A'$	sanierungsbedingte Strukturänderung in der Bodenwerterhöhung, Anfangs- und Endwert, bezogen auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
$dBW_{S1}'$	$= BW_E - BW_A'$	sanierungsbedingte Strukturänderung in der Bodenwerterhöhung (unbebaute Grundstücke), bezogen auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
$dBW_{S2}'$	$= dBW_{S1}' \times UK.tat.E / UK.zul.E$	sanierungsbedingte Strukturänderung in der Bodenwerterhöhung (bebaute Grundstücke), bezogen auf die zulässige GFZ im Neuordnungszustand
$dRB_S$	$= dBW_{S2} \times rb$	rentierlicher Bodenwertanteil in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung
$dS_N$	$= BW_E - BW_M$	strukturbedingte Weiterentwicklung zum Neuordnungszustand vor Abschluss der Sanierung resp. zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung gem. § 163 BauGB i.V.m. § 27 Abs. 2 WertV
$dUB_S$	$= (dBW_{S1} - dW_{S2} \times rb) \times 1 / q^n$ $= (dBW_{S1} - dRBW_S) \times 1 / q^n$	unrentierlicher Bodenwertanteil in der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung
E	Zustand, Index <E>	gemäß Wertermittlungsstichtag nach Abschluss der Sanierung (Endwert, einschl. sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung)
F	Fläche	Größe der zu bewertenden Grundstücksfläche
$F_i$	Teilfläche	indizierte Grundstücksteilfläche (Index 1 = Hauptfläche, Index 2 etc. = Nebenflächen)
„G“, G-Nutzung GFZ	vorherrschende Nutzungsart Maß der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet Geschossflächenzahl
„M“, M-Nutzung M	vorherrschende Nutzungsart Zustand, Index <M>	Mischgebietsprägung gemäß Wertermittlungsstichtag vor Abschluss der Sanierung (Bodenwert nach bisher durchgeführter sanierungsbedingter Maßnahme, § 163 BauGB, § 27 Abs. 2 WertV)
$M_A$	Zielbaumfaktor	zur Ermittlung des Endwerts aus dem Anfangswert
$M_E$	Zielbaumfaktor	zur Ermittlung des Anfangswerts aus dem Endwert
n	Zeitraum	Restnutzungsdauer

Abkürzung	Begriff (Kategorie) / Formel	Begriff (Erläuterung)
n <sub>w</sub>	Zeitraum	Wartezeit (§ 27 Abs. 2 WertV)
N	Zustand, Index	gemäß Wertermittlungsstichtag nach rechtlicher und tatsächlicher Neuordnung (Neuordnungswert nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen i. S. des § 162 BauGB, § 27 Abs. 1 WertV)
NE	Zustand, Index <NE>	gemäß Wertermittlungsstichtag bei vorzeitiger Aufhebung von Rechtswirkungen vor Abschluss der Sanierung (Neuordnungserwartungswert i. S. des § 163 BauGB, § 27 Abs. 2 WertV)
p	Zinsfuß	p <sub>L</sub> = Liegenschaftszinssatz, p <sub>K</sub> = Kapitalmarktzins, p = pauschaler Abzinsungssatz
q	Abzinsung	q = (1 + p), zur Ermittlung des Abzinsungsfaktors 1 / q <sup>n</sup>
Q, QSt	Stichtag, Index	Qualitätsstichtag zur Festlegung der Qualität ohne Aussicht auf die Sanierung (zur Ermittlung des Anfangswertes, § 154 Abs. 2 BauGB, § 26 WertV)
rb	Wertminderungsfaktor	rentierlicher Bodenwertfaktor (bebaute Grundstücke)
tat	Index	für das Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung
RohE	Grad der Beeinträchtigung	Rohertrag zur Ermittlung des Rohertragsvervielfältigers (bebaute Grundstücke)
typ	Index	für das Maß der gebietstypischen baulichen Nutzung (Bodenrichtwertzone A oder N)
UK	GFZ-Umrechnung	Umrechnungskoeffizient für eine GFZ-Anpassung entsprechend UK (Ziel-GFZ) / UK (Ausgangs-GFZ) z. B. UK <sub>zul.E</sub> / UK <sub>typ.BRW</sub>
UK <sub>GFZ.Bezug</sub>	Indizierung (Kennzeichnung)	Bezug: zul.A = zulässige GFZ zum Qualitätsstichtag (A) tat.A = tatsächliche GFZ zum Qualitätsstichtag (A) zul.E = zulässige GFZ im Neuordnungszustand (E) tat.E = tatsächliche GFZ im Neuordnungszustand (E) typ.BRW = gebietstypische GFZ
„W“, W-Nutzung	vorherrschende Nutzungsart	„Wohngebiet“
w	Zeitraum	Wartezeit (§ 27 Abs. 2 WertV)
WF <sub>ZB</sub>	= BW <sub>M</sub> / BW <sub>N</sub>	Wertfaktor für den Zielbaum, angewandt auf die strukturelle Bodenwerterhöhung BW <sub>E</sub> – BW <sub>M</sub>
WSt	Stichtag, Index	Wertermittlungsstichtag (§§ 162, 163 BauGB, § 28 Abs. 2 WertV, § 27 Abs. 1 und 2 WertV)
ZB	Zielbaum	anzuwendender Zielbaum (Multifaktorenanalyse, bestehend aus Anlage für Zielbaumschema „WA“ [Wohngebiet], „MI/MK“ [Mischgebietsprägung], „GE/GI“ [Gewerbe] und zugehöriger Bewertungsrahmen)
zul	Index	für das Maß der zulässigen (genehmigungsfähigen) baulichen Nutzung

Anlage 10

**Bodenwertfaktoren „rb“**

**1. Erläuterung**

Für die Ableitung des Korrekturfaktors gelten grundsätzlich vereinfachte und generalisierte Ansätze. Dem Grundstückseigentümer ist freigestellt, prüffähige Unterlagen zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Wohn-/Nutzflächen, Erträge) des Grundstücks vorzulegen.

Zur Ableitung des Korrekturfaktors ist der Quotient aus Bodenwert / Jahresrohertrag zu ermitteln. Als Bodenwert ist der Endwert  $BW_E$ , bezogen auf die durch die Bebauung realisierte GFZ zugrunde zu legen.

Liegen Angaben über Wohn- und Nutzflächen nicht vor, sind sie vereinfacht über die Geschossfläche in Verbindung mit den vom GAA veröffentlichten Wohn-/Nutzflächenfaktoren zu ermitteln.

**Wohnungsmieten:** Maßgeblich ist der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Mietspiegel. Der Mietwert ist nicht wohnungsbezogen, sondern für den Durchschnittswert aus Wohnfläche / Anzahl Wohnungen als Mittelwert aus dem Mietspiegel (Nettokalt) zu entnehmen. Als Ausstattungszustand ist der Zustand nach den tatsächlichen Ausstattungsverhältnissen anzuhalten.

**Gewerbemieten:** Zur Ermittlung des Jahresrohertrages ist die Gewerbenettokaltmiete einzusetzen.

**Gewogenes Mittel:** Bei Mischobjekten ist die Berechnung eines gewogenen Mittels erforderlich. Dazu bedarf es keiner genauen Flächenberechnung. Eine Grobschätzung des Verhältnisses der Flächen genügt: z. B.: Wohnungsfläche 70 v. H. mit 3 €/m<sup>2</sup>, Gewerbeflächen 30 v. H. mit 10 €/m<sup>2</sup>.

Gewogenes Mittel:  $\frac{7 \times 3 + (3 \times 10)}{10} = 5,1 \text{ €/m}^2$

**Stellplätze/Garagen:** Die Anzahl der Stellplätze ist nach Inaugenscheinnahme bzw. überschlägig graphisch zu ermitteln (Ansatz zur Abschätzung der Anzahl der Stellplätze: 25 m<sup>2</sup> pro Stellplatz einschließlich Flächenanteil für Zufahrt und Manövriertfläche).

**Baujahr:** Für die Entnahme des Korrekturfaktors ist das tatsächliche Baujahr des Bewertungsobjektes maßgeblich. Liegen Angaben zum Baujahr nicht vor, ist eine Einschätzung nach der Baujahrsgruppe vorzunehmen.

Bei durchgeführten Modernisierungen sind die rentierlichen Bodenwertfaktoren „rb“ aus den Tabellenspalten, die sich für das ursprüngliche Baujahr ergeben, ohne Berücksichtigung einer eventuell fiktiven Baujahrsverschiebung zu entnehmen.

**Anmerkung:** Die höhere Wohnqualität wird beim Rohertragsvervielfältiger für den Bodenwert (Verhältnis Bodenwert / Jahresrohertrag) ausreichend berücksichtigt. Dies entspricht auch der Vorgehensweise bei der Entnahme von Mietobergrenzen aus dem Mietspiegel. Die Mietobergrenze ergibt sich aus der Ausstattung in Verbindung mit Auswirkungen von Sondermerkmalen (moderne Küche, modernes Bad, hochwertiger Bodenbelag). Da diese Mietsätze in die Bestimmung des Rohertragsvervielfältigers einfließen, wäre eine fiktive Verschiebung in eine andere Baujahrsgruppe nicht angemessen.

**2. Tabelle der „rentierlichen Bodenwertfaktoren“**

	Ostteil Berlins				Westteil Berlins				
	Baujahre				Baujahre				
	(bei Modernisierung: ursprüngliche Baujahre)				(bei Modernisierung: ursprüngliche Baujahre)				
	Bis 1899	1900 – 1919	1920 – 1947	1948 – 1989	bis 1899	1900 – 1919	1920 – 1947	1948 – 1989	
Rohertragsvervielfältiger für den Bodenwert	Rentierliche Bodenwertfaktoren								Rohertragsvervielfältiger für den Bodenwert
2	–	–	–	1,000	–	1,000	–	1,000	2
3	1,000	–	–	1,000	1,000	1,000	–	1,000	3
4	1,000	1,000	–	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	4
5	1,000	1,000	1,000	0,980	1,000	1,000	1,000	0,910	5
6	0,937	1,000	0,973	0,901	0,931	0,975	0,973	0,840	6
7	0,825	0,919	0,868	0,839	0,848	0,888	0,885	0,786	7
8	0,739	0,823	0,786	0,789	0,782	0,819	0,815	0,741	8
10	0,614	0,684	0,666	0,712	0,682	0,715	0,710	0,672	10
12	0,528	0,589	0,582	0,655	0,611	0,640	0,635	0,621	12
15	0,439	0,489	0,493	0,591	0,533	0,558	0,553	0,563	15
20	0,346	0,386	0,398	0,517	0,448	0,469	0,463	0,497	20
30	0,247	0,276	0,294	0,429	0,350	0,366	0,361	0,416	30
40	–	0,217	–	0,376	–	0,308	0,302	0,367	40
60	–	–	–	0,312	–	–	–	–	60
80	–	–	–	0,273	–	–	–	–	80

Der rentierliche Bodenwertfaktor „rb“ (Tabelle) dient zur Anpassung für den Vergleich zum Bodenwertunterschied unbebauter Grundstücke gegenüber dem für Grundstücke mit bestehen bleibender Bebauung.

**Herausgeber:** Senatsverwaltung für Inneres – R A –

**Redaktion:**

Senatsverwaltung für Inneres – R A Red 1 –, Klosterstraße 47, 10179 Berlin,  
Telefon: (0 30) 90 27 - 27 60, Telefax: 90 27 - 27 57

E-Mail: [abl-dbl@seninn.verwalt-berlin.de](mailto:abl-dbl@seninn.verwalt-berlin.de)

**Alle Schreiben mit Textvorlagen/Manuskripten, Disketten oder E-Mails sind ausschließlich an die Redaktion zu senden!**

**Verlag und Vertrieb:**

Kulturbuch-Verlag GmbH, Postfach 47 04 49, 12313 Berlin

**Hausadresse:** Berlin-Buckow, Sprosserweg 3, 12351 Berlin

Telefon: Verkauf 6 61 84 84, Anzeigen 6 61 40 02; Telefax: 6 61 78 28

Internet: <http://www.kulturbuch-verlag.de>

E-Mail: [kbvinfo@kulturbuch-verlag.de](mailto:kbvinfo@kulturbuch-verlag.de)

**Bezugspreis:**

vierteljährlich 20,45 € einschließlich 7% Umsatzsteuer bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende; laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag (Postbank Berlin, Konto Nr. 87 50 - 109, BLZ 100 100 10)

Preis dieses Heftes 2,45 € zuzüglich Versandkosten

**Anzeigen:** Carsten Seikrit, Kulturbuch-Verlag GmbH

Es gilt Anzeigenpreisliste Nr. 14 vom 1. Januar 1979.

**Druck:** H. Heenemann GmbH & Co., Bessemerstraße 83-91, 12103 Berlin 21.03

## Geschäftliche Anzeige

Statistisches Landesamt Berlin



# Statistisches Jahrbuch Berlin 2002

**Jahrbuch 30,- € · CD-ROM 30,- €**

Jahrbuch und CD-ROM im Package 45,- €

Im Statistischen Jahrbuch werden Ergebnisse von EU-, Bundes-, koordinierten Länder-, Landes- und Kommunalstatistiken veröffentlicht, die das Statistische Landesamt Berlin durchgeführt hat. Angaben aus Statistiken anderer Stellen runden dieses breit gefächerte Datenangebot ab. Hinweise auf die Quellen finden Sie in den Vorbemerkungen zu den einzelnen Kapiteln des Jahrbuches oder jeweils unterhalb der Tabellen.

Grundsätzlich enthält diese Veröffentlichung Angaben für ganz Berlin. Die Daten beziehen sich also auf das Gebiet, das seit dem 3. Oktober 1990 die vorher politisch getrennten Stadtteile Berlin (West) und Berlin (Ost) sowie Weststaaken umfasst. Nach Berlin-Ost und Berlin-West gegliederte Ergebnisse werden im Jahrbuch künftig grundsätzlich nicht mehr dargestellt.

3. Auflage

PETER EHREN

# Berliner Umweltrecht und ergänzende Vorschriften

**Textausgabe mit Verweisungen und  
Sachregister**

758 Seiten mit Sachregister. 1998. 14,8 × 21 cm.  
Kart. 33,25 €. ISBN 3-88961-122-2

Die 3. Auflage seit 1992 enthält eine Fülle von Änderungen und Erweiterungen hauptsächlich auf den Gebieten der Lärmbekämpfung, des Gewässerschutzes, der Abfallwirtschaft/Abfallbeseitigung, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Zuständigkeitsregelungen; die Bereiche des Jagdrechts und des Fischereirechts wurden wegen ihrer auch umweltschonenden Ziele neu aufgenommen.

Als handliche Informationsgrundlage ist die Textausgabe jedoch gleichermaßen für den interessierten Bürger, die juristischen Berufe, die Wissenschaft und die Politik gedacht.

Aus dem Vorwort zur 3. Auflage



**Kulturbuch-Verlag GmbH · Berlin**

**Hausanschrift: Sprosserweg 3 – 12351 Berlin / Postanschrift: Postfach 47 04 49 – 12313 Berlin**

**Internet: [www.kulturbuch-verlag.de](http://www.kulturbuch-verlag.de) / E-Mail: [kbvinfo@kulturbuch-verlag.de](mailto:kbvinfo@kulturbuch-verlag.de)**