

PF 10 01 52
01651 Meißen
Telefon: 03522/303 2191
Telefax: 03522/303 2100
Datum: 15.04.2014
Az.: 2013/190

GUTACHTEN

über die zonalen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 04.03.2014 in der Besetzung

Herr Schlemper, Vorsitzender und Gutachter
Herr Bönisch, stellv. Vorsitzender und Gutachter
Frau Krämer, Gutachterin
Frau Welzig Gutachter
Herr Dr. Pampel, Gutachter
Herr Klingner, Gutachter
Herr Mirbeth, Sachverständiger
in beratender Funktion (§ 5 Abs. 3 SächsGAVO)

die teilgebietsbezogenen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet
„Historische Altstadt“ Meißen zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 beschlossen

Zone	Anfangswert in €/m ² gerundet	Anfangswert in €/m ² absolut	Wertsteigerung in %	Wertsteigerung in €/m ²	Endwert in €/m ² absolut	Endwert in €/m ² absolut
1	89	89,24	13,96	12,46	101,70	102
2	72	72,40	9,37	6,79	79,19	79
3	82	82,40	6,54	5,39	87,79	88
4	61	60,67	6,53	3,96	64,63	65
5	65	65,09	8,59	5,59	70,68	71
6	81	81,21	6,84	5,56	86,77	87
8	73	72,79	8,72	6,35	79,14	79



Schlemper
Dipl. - Ing.
Vorsitzender und Gutachter



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



Krämer
Dipl.-Agr.-Ing.
Gutachterin

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten incl. 5 Anlagen mit 13 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

4.3 Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung im SG „Historische Altstadt“ Meißen

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

Die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für baureifes Land im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ Meißen wurden zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2013 wie folgt ermittelt:

Zone	Anfangswert in €/m ² gerundet	Anfangswert in €/m ² absolut	Wertsteigerung in %	Wertsteigerung in €/m ²	Endwert in €/m ² absolut	Endwert in €/m ² absolut
1	89	89,24	13,96	12,46	101,70	102
2	72	72,40	9,37	6,79	79,19	79
3	82	82,40	6,54	5,39	87,79	88
4	61	60,67	6,53	3,96	64,63	65
5	65	65,09	8,59	5,59	70,68	71
6	81	81,21	6,84	5,56	86,77	87
8	73	72,79	8,72	6,35	79,14	79

Die Zone 7 ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Die sanierungsbedingte Wertsteigerung für diese Zone wird auf Grund einer abweichenden planungsrechtlichen Grundstücksqualität in einer flurstücksbezogenen Einzelbetrachtung ermittelt.

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



Schlemper
Dipl. - Ing.
Vorsitzender und Gutachter



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



Krämer
Dipl.-Agr.-Ing.
Gutachterin

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

Großenhain, den 15.04.2014