

WERTAUSGLEICH und WERTERMITTLUNG

Hinweise zu den Ermittlungsverfahren

Der Gutachter hat für die Grundstücke im Sanierungsgebiet die Wertunterschiede festgestellt, die sich für den Boden heute nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ergeben (Endwerte), verglichen mit den Werten die sich heute ohne dies Maßnahmen ergeben würden (Anfangswerte). Dabei gelten die heutigen Wert- und Preisverhältnisse in der Stadt Wiesbaden. Wo die Maßnahmen der Stadtsanierung die Grundstückswerte und -preise nicht beeinflusst haben, sind beide Werte gleich hoch und ein Ausgleichsbetrag fällt dort nicht an.

Diese Bodenwerte wurden unmittelbar anhand von Preisen für Vergleichsgrundstücke ermittelt, die nach ihren rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften gleichartig sind. Alle in den vorausgehenden 3 Jahren verkauften Wohn- und Geschäftsgrundstücke wurden ausgewertet, so dass genügend Vergleichsgrundstücke in der Stadt Wiesbaden gefunden wurden und keine Hilfsverfahren wie Bodenrichtwerte, Kostenindizes oder andere indirekte Hilfsverfahren eingesetzt zu werden brauchten.

Die besonderen Standortqualitäten wie auch die besonderen Boden- und Grundstücksqualitäten aller dieser Grundstücke wurden im Vergleich zu den übrigen Grundstücken des Sanierungsgebietes und den Vergleichspreisgrundstücken wertermittelnd erfasst und auf alle Sanierungsgrundstücke für deren Anfangs- und deren Endwerte übertragen. Damit konnte für jedes Sanierungsgrundstück im Vergleich zu jedem anderen ein Preisunterschied für jeden Qualitätsunterschied festgestellt werden.

Wenn Eigentümer ihre Gebäude modernisiert oder neu gebaut haben, wenn sie störende Gebäudeteile oder störende gewerbliche Einrichtungen beseitigt haben, kann sich auch dadurch die städtebauliche Situation verbessert haben. In der Regel verbessern sich dann auch die Grundstückswerte des eigenen Grundstücks und die Werte der Nachbargrundstücke. Diese Grundstückswertsteigerungen mussten deshalb vom Ausgleichsbetrag abgezogen werden. Da alle Bodenwerte und Wertunterschiede durch Vergleichspreise aus der Stadt selbst festgestellt wurden, können damit auch diese selbst bewirkten Verbesserungen nachvollziehbar festgestellt und abgezogen werden.

In keinem Fall hat der Gutachter für das Sanierungsgebiet Bergkirchen indirekte oder statistisch gewonnene Hilfsverfahren verwendet, wie z.B. Zu- und Abschläge zu Bodenrichtwerten oder andere spekulative Verfahren, die mit Wertansätzen aus anderen Städten oder gar anderen Bundesländern arbeiten. Solche Verfahren werden zwar in manchen Städte eingesetzt, lassen sich dort aber durchweg nicht durch örtliche, tatsächliche Kaufpreise nachweisen.