DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Bodenordnerische Gesamtkalkulation

im Umlegungsverfahren

„Stoßdorf-West“

in der Stadt Hennef

Bebauungsplan Nr. 03.04 „Stoßdorf-West“

Wertermittlungsstichtag: Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (Hypothetisch 11.04.2022)

Stand 11.04.2022

53945 Blankenheim
Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
eMail: info@diefenbach-geo.de

Ahrstraße 54
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20
Internet: www.diefenbach-geo.de

I. Grundlage

Im gesamten Stadtgebiet Hennef ist nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnbaufläche zu verzeichnen. Daher ist es bodenpolitische Absicht, die in dem städtebaulichen Entwurf Stoßdorf-West mit Stand vom 13.10.2021 untersuchte Fläche einer Bebauung zu zuführen. Wegen der vorhandenen Grundstücks- und Eigentumsstruktur sowie der fehlenden oder nicht ausreichenden Erschließung, bedarf es zur Verwirklichung einer bodenordnenden Maßnahme, der Baulandumlegung, die den Zuschnitt der Grundstücke so ändert, dass eine plankonforme Bebauung und Erschließung möglich wird.
Zur verwaltungstechnischen Vorbereitung der Baulandumlegung ist die nachfolgende bodenordnerische Gesamtkalkulation auf der Grundlage der Rahmenplanstudie erforderlich.

Die Flurstücke, die das Umlegungsgebiet bilden, können der beigefügten Bestandskarte entnommen werden.

II. Wertermittlung

II.1 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag, sowohl für die Ermittlung der Einwurfswerte als auch der Zuteilungswerte, ist der Zeitpunkt der Bekanntgabe des Umlegungsbeschlusses nach § 47 BauGB.[1]

Wertermittlungsstichtag: (Hypothetisch 11.04.2022)

II.2 Gegenstand der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlage der Wertermittlung im Umlegungsverfahren sind insbesondere die §§ 57 und 58 BauGB. Dort wird Bezug genommen auf den Verkehrswert. Damit gelten zunächst die allgemeinen Grundlagen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Der Verkehrswert ist jedoch auf den reinen Bodenwert zu beziehen, also den Wert, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Der zu ermittelnde Wert der Einwurfsgrundstücke richtet sich nach der Qualität des Bodens, die ohne die Umlegung vorhanden wäre. Die Bewertung der Zuteilungsgrundstücke erfolgt auf Grundlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzbarkeit der Grundstücke.

[1] vergl. § 57 Satz 2 BauGB; vergl. BGH, Urteil vom 21.02.1980 – III ZR 84/78-, EzGuG 17.37.

II.3 Einwurfswerte

II.3.1 Entwicklungszustand

Wie bereits unter II.2 erwähnt, richtet sich der Wert der Einwurfsgrundstücke nach der Qualität des Bodens, die ohne Umlegung vorhanden wäre.

Die noch nicht erschlossenen Einwurfsgrundstücke sind mit dem Entwicklungszustand ***Rohbauland*** i.S.d. § 3 Abs. 3 ImmoWertV unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes und der Art der baulichen Nutzung zu werten.[2]

Die bereits bebauten Grundstücke oder Grundstücksteile, für die bereits vor der Umlegung Planungsrecht für eine Wohnbebauung bestand oder eine Baugenehmigung vorlag sind als baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

II.3.2 Deduktive Ermittlung des Einwurfswertes für das Rohbauland

Obwohl sich der Einwurfswert als Verkehrswert definiert, der sich für das unbebaute Grundstück (Bodenwert) grundsätzlich unter Berücksichtigung planungsbedingter Werterhöhungen, jedoch ohne Berücksichtigung umlegungsbedingter Werterhöhungen definiert, und somit einer eigenständigen Verkehrswertermittlung unter Heranziehung entsprechender Vergleichspreise - zumindest prinzipiell - zugänglich ist, bedient sich die Praxis des sogenannten ***deduktiven Verfahrens***. Dabei werden Vergleichspreise für baureifes Land herangezogen und die ausstehenden Umlegungsvorteile in Abzug gebracht.

In der Gesamtschau ergeben sich folgende Umlegungsvorteile:

- Verkürzung der Aufschließungsdauer,
- Erschließungsvorteil (Verbesserung der Grundstücksgrenzen, Grunderwerb für den Gemeinbedarf),
- Vorteile bezüglich der Bereitstellung von Ausgleichsflächen sowie durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen dieser zugeordneten Grundstücke,
- Lage- und Gestaltungsvorteil,
- Ersparte Aufwendungen im Verhältnis zu einer privatrechtlichen Bodenordnung (Vermessungskosten, Notarkosten, Grundbuchgebühren, Teilungsgenehmigung, Grunderwerbssteuer),
- Verbesserung der rechtlichen Gegebenheiten aufgrund Neuregelungen von Rechten und Lasten.

[2] BVerfG, Beschluß vom 17.12.1964 -1BvL 2/62-, EzGuG 17.25; BGH, Urt. vom 22.6.1978 -III ZR 92/75- EzGuG ; BGH, Urt. vom 19.1.1984 -IIIZR 185/82-, EzGuG 17.50; BGH, Urt. vom 15.11.1979 -III ZR 78/78, EzGuG 17.36.

II.3.3 Vergleichspreise

Der Verkehrswert für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, ist, wie bereits angesprochen, im Vergleichswertverfahren i.S. der § 3 und 5 ImmoWertV zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.[3]
Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Rhein – Sieg – Kreises beträgt der ***Bodenrichtwert für baureifes Land*** im Bereich des Umlegungsgebietes für Bauflächen zum *Wertermittlungsstichtag 01.01.2022*

310 €/m².

Der aufgeführte Bodenrichtwert bezieht sich auf ***erschließungsbeitragsfreies*** Bauland.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Umlegungsverfahrens Einzel- und Doppelhäuser als Bauweise fest. Die Zahl der Vollgeschosse gibt er mit II vor.

Die Höhe der Erschließungskosten für die im Baugebiet neu zu erschließenden Bauflächen schätzt die Stadtverwaltung Hennef auf ca. 80 €/m².

Für das Bodenordnungsverfahren ergibt sich somit ein Bodenwert von 230,- €/m², straßenlandbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig.
Im Folgenden wird aus dem vorgenannten ermittelten Bodenwert mittels des beschriebenen deduktiven Verfahrens der Rohbaulandwert (Einwurfswert) abgeleitet.

[3] vergl. § 16 Abs. 1 ImmoWertV

II.3.4 Kalkulationsmodell „Baugebiet Stoßdorf-West“ [4]

Ermittlung des Rohbaulandpreises mittels deduktiven Preisvergleichs nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei	310,00 €/m²	
- Erschließungskosten	- 80,00 €/m²	
Bodenwert, straßenlandbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig	**230,00 €/m²**	***Zuteilungswert***
- K	- 20,00 €/m²	
- Umlegungsvorteil: (Bsbfr - K) x (f/100)	- 33,60 €/m²	
Bodenwert, Rohbauland, ohne Wartezeit	176,40 €/m²	
x $\frac{1}{q^n}$ (geschätzte Umlegungsdauer)	x 0,896903	
Bodenwert, Rohbauland	**158,21 €/m²**	
Einwurfswert	***160,00 €/m²***	

Bsbfr = Bauland, straßenlandbeitragsfrei
f = Flächenabzug in % (16,0 %)
K = Ersparte Aufwendungen (20,00 €/m²)

$$q^n = \left(1 + \frac{p}{100}\right)^n$$

p = Liegenschaftszinssatz = 2,20 %
n = geschätzte Wartezeit bis Umlegungsende ca. 5 Jahre

[4] Modell nach Prof. Dr.-Ing. Walter Seele, emeritierter Prof. am Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft an der Universität Bonn

DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Bodenordnerische Kalkulation zum Umlegungsverfahren „Stoßdorf-West“ in der Stadt Hennef

Umringsfläche		27.429 m²
Umlegungsmasse		U = 27.429 m² (gerechnet)
Einwurfsmasse	Zone I	E_I = 12.042 m² (Rohbauland)
	Zone II	E_{II} = 13.608 m² (baureifes Land)
Alte Verkehrsflächen		A = 1.779 m²
Abzugsfähige Flächen nach § 55. Abs. 2 BauGB		N = 3.704 m²
Verteilungsmasse	Zone I	V_I = 10.260 m² (Nettobauland)
	Zone II	V_{II} = 13.465 m² (baureifes Land)
Flächenabzug	Zone II	f_I = N – A - (E_{II} - V_{II}) = 1.925 m², entspr. 16 %

Einwurfsmasse in €	E_I = 12.042 m² x 160,00 €/m² =	1.926.720 €
	E_{II} = 13.608 m² x 230,00 €/m² =	3.129.840 €
	E_g =	5.056.560 €
Verteilungsmasse in €	V_I = 10.260 m² x 230 €/m² =	2.359.800 €
	V_{II} = 13.465 m² x 230 €/m² =	3.096.950 €
	V_g =	5.456.750 €

Verteilungsquotient q_I = 1,2247

q > 1 ⇒ Umlegung zulässig

Abzuschöpfender Umlegungsvorteil **400.190 €**

DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Kostenkalkulation

Abzuschöpfender Umlegungsvorteil		**400.190 €**
Kosten		
Vermessungskosten		
Umringsvermessung	24.000 €	
Umlegungsvermessung mit zurückgestellter Abmarkung	30.000 €	
Übernahmegebühren des Katasteramtes		
Umringsvermessung	3.000 €	
Umlegungsvermessung	12.000 €	
Nachholen der zurückg. Abmarkung	8.000 €	
Kosten Umlegungsausschuss		
Geschäftsstelle	70.000 €	
Sitzungsgelder Umlegungsausschuss	5.000 €	
Rechtsstreit/Unvorhergesehenes	20.000 €	
Postzustellungsurkunden etc.		
Summe		**172.000 €**
Verbleibende Vorteilsabschöpfung		**ca. 228.000 €**