

Gutachten zur
Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte
Sanierungsgebiet
"Altstadt Rathenow"
14712 Rathenow

- 4. Fortschreibung -

Auftraggeber : Stadtverwaltung Rathenow
Bauamt, Amtsleiter
Herr Matthias Remus
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Auftragsdatum : 10.08.2017
Ortsbesichtigungen : 11.10.2017
08.02.2018
25.09.2018

Qualitätsstichtag A : **12.12.1990** **Anfangswert**
Qualitätsstichtag E : **31.12.2018** **Endwert**
Wertermittlungsstichtag : **01.01.2019** **Redaktionsschluss**

Bearbeitungszeitraum : 25.09.2018
bis : 12.11.2018
Gutachter : Dipl.-Ing. (FH) Heike Beyer
Brieselang, den : 12.11.2018
bestätigt durch die Stadt : 19.03.2019
Endfassung : 26.03.2019




Dipl.-Ing. (FH) Heike Beyer
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr.: **H011-18**

Inhaltsverzeichnis:

Teil I:	Gutachten	Seite
1	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens	6
2.2	Herangezogene Unterlagen, Informationsquellen, erforderliche Daten für die Wertermittlung	9
3	Ergebnisse der Arbeit	10
4	Zustandsmerkmale, Rechte und Belastungen	11
4.1	Rechtliche Gegebenheiten	11
4.2	Planungsrecht	11
5	Zur Wahl der Bewertungsverfahren, Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet	12
5.1	Ermittlung von Anfangswerten nach dem Vergleichswertverfahren	12
5.2	Ermittlung von Endwerten und Ausgleichsbeträgen nach dem „Brandenburger Modell“	14
5.2.1	Allgemeine Erläuterung des Verfahrens "Brandenburger Modell"	14
5.2.2	Zustandsgruppen des Brandenburger Modells	16
5.2.3	Zustandsanalyse, Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen	16
5.2.4	Auswertung der Wertverbesserungen je Zustandsgruppe mit Hilfe der Zielbaummethode	18
5.2.5	Ermittlung von Ausgleichsbeträgen	18
6	Zonierung der Anfangs- und Endwertkarte, grafische Darstellung, Rundungsregeln	19
7	Anfangswerte	20
7.1	Wertermittlungsstichtag, Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	20
7.2	Bodenpreisentwicklung	21
7.3	Fortschreibung der Zonen-Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2019	24
7.3.1	Geschosswohnungsbau - Zone 1 - orange	24
7.3.2	Wohnbebauung Kirchberg - Zone 2 - blau	24
7.3.3	Barocke Neustadt - Zone 3 - gelb	25
7.3.4	Wohnbebauung Stadtkanal - Zone 4 - türkis	26
7.3.5	Vor dem Haveltor - Zone 5 - blassblau	27
7.3.6	Stadthof - Zone 6 - rot	27
7.3.7	Wohnbebauung Nord - Zone 7 - grün	28

7.3.8	Jederitzer Straße Ost - Zone 8 - violett	29
7.3.9	Rhinower Straße Ost - Zone 9 - gelbgrün	30
7.3.10	Am Stadtkanal - Zone 10 - braun	30
7.3.11	Burgstraße - Zone 11 - blaugrau	31
7.3.12	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland – Zone 12 - lila	32
7.3.13	Grünflächen - Zone 13 - hellgrün	32
7.3.14	Verkehrsflächen - Zone 14 - weiß	33
8	Endwerte	34
8.1	Wertermittlungsstichtag, Qualitätsfestschreibungszeitpunkt	34
8.2	Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	35
8.3	Fortschreibung der Zonen-Endwerte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2018	36
8.3.1	Geschosswohnungsbau - Zone 1 - orange	36
8.3.2	Wohnbebauung Kirchberg - Zone 2 - blau	37
8.3.3	Barocke Neustadt - Zone 3 - gelb	38
8.3.4	Wohnbebauung Stadtkanal - Zone 4 - türkis	39
8.3.5	Vor dem Haveltor - Zone 5 - blassblau	41
8.3.6	Stadthof - Zone 6 - rot	42
8.3.7	Wohnbebauung Nord - Zone 7 - grün	43
8.3.8	Jederitzer Straße Ost - Zone 8 - violett	44
8.3.9	Rhinower Straße Ost - Zone 9 - gelbgrün	46
8.3.10	Am Stadtkanal - Zone 10 - braun	47
8.3.11	Burgstraße - Zone 11 - blaugrau	49
8.3.12	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland – Zone 12 - lila	50
8.3.13	Grünflächen - Zone 13 - hellgrün	51
8.3.14	Verkehrsflächen - Zone 14 - weiß	52
9	Durchschnittlicher Wertzuwachs, Endbetrachtung	53
10	Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das gesamte Sanierungsgebiet	53
10	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	56
10.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	56
10.2	Verwendete Literatur	56
11	Erklärung	58

Teil II:	Anlagen	Seiten Nr.
Anlage 1.1	Lage des Objektes	1
Anlage 1.2	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2018	2
Anlage 1.3	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	3
Anlage 1.4	Übersicht über die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet	4
Anlage 2.1	Ausschnitt aus der Flurkarte / Lage des Sanierungsgebietes	5
Anlage 2.2	Luftbild / Lage des Sanierungsgebietes	6
Anlage 3.1	Entwicklung der Bodenwerte für Bauland (gemische Bauflächen, Wohnbauflächen)	7
Anlage 3.2	Entwicklung der Bodenwerte für Gartenland, Grünflächen	9
Anlage 3.3	Umrechnungsfaktoren Grundstücksgröße	10
Anlage 3.4	Umrechnungskoeffizienten GFZ	11
Anlage 3.5	Grafik zur Entstehung des Ausgleichsbetrages	12
Zustandsanalyse je Zone / Wichtung, Zielbaum, GFZ-Umrechnung		
Anlage 4.1	Zone 1	13
Anlage 4.2	Zone 2	20
Anlage 4.3	Zone 3	27
Anlage 4.4	Zone 4	34
Anlage 4.5	Zone 6	41
Anlage 4.6	Zone 7	48
Anlage 5	Zonenanfangs- und Endwertkarte für das Sanierungsgebiet	55
	letzte Seite Teil II	55

1 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Teil 1		Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse		Qualitätsstichtag Anfangswert: 12.12.1990		
		Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"		Qualitätsstichtag Endwert: 31.12.2018		
				Wertermittlungsstichtag: 01.01.2019		
				Richtwertgrundstücksgröße : 600 m ²		
Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	Zonenanfangswert	Zonenendwert	Wertzuwachs um % bis 31.12.2018	Wertzuwachs in €/m ² bis 31.12.2018
1	orange	Geschosswohnungsbau W	46,00 €/m ² GFZ: 1,6	51,00 €/m ² GFZ: 1,6	10,87%	5,00 €/m ²
2	blau	Wohnbebauung Kirchberg W	40,00 €/m ² GFZ: 1,2	45,00 €/m ² GFZ: 1,2	12,50%	5,00 €/m ²
3	gelb	Barocke Neustadt W	34,00 €/m ² GFZ: 0,5	38,00 €/m ² GFZ: 0,5	11,76%	4,00 €/m ²
4	türkis	Wohnbebauung Stadtkanal W	35,00 €/m ² GFZ: 0,4	49,00 €/m ² GFZ: 1,2	40,00%	14,00 €/m ²
5	blassblau	Vor dem Haveltor W	35,00 €/m ² GFZ: 0,6	42,00 €/m ² GFZ: 0,7	20,00%	7,00 €/m ²
6	rot	Stadthof M	30,00 €/m ² GFZ: 0,5	34,00 €/m ² GFZ: 0,5	13,33%	4,00 €/m ²
7	grün	Wohnbebauung Nord W	27,00 €/m ² GFZ: 0,3	31,00 €/m ² GFZ: 0,3	14,81%	4,00 €/m ²
8	violett	Jederitzer Straße Ost W	35,00 €/m ² GFZ: 0,7	43,00 €/m ² GFZ: 0,9	22,86%	8,00 €/m ²
9	gelbgrün	Rhinower Straße Ost M	35,00 €/m ² GFZ: 0,4	40,00 €/m ² GFZ: 0,4	14,29%	5,00 €/m ²
10	braun	Am Stadtkanal W	35,00 €/m ² GFZ: 0,4	53,00 €/m ² GFZ: 0,8	51,43%	18,00 €/m ²
11	blaugrau	Burgstraße W	40,00 €/m ² GFZ: 1,2	44,00 €/m ² GFZ: 1,2	10,00%	4,00 €/m ²
12	lila	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland GB 40% des Baulandwertes Zone 10	14,00 €/m ² GFZ: -	15,50 €/m ² GFZ: -	10,71%	1,50 €/m ²
13	hellgrün	Grünflächen GR	5,40 €/m ² GFZ: -	6,00 €/m ² GFZ: -	11,11%	0,60 €/m ²
14	weiss	Verkehrsfläche Vfl	nicht zu bewerten GFZ: -	nicht zu bewerten GFZ: -		

2 Allgemeine Angaben

2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftrag der Stadtverwaltung Rathenow vom 10.08.2017 sind vom Auftragnehmer die **Anfangs- und Endwerte** für das

**Sanierungsgebiet
"Altstadt Rathenow"
14712 Rathenow**

aus dem Jahr 2013 fortzuschreiben.

Die Auftragsabgrenzung erfolgte im Angebot vom 08.11.2016; weitere Auftragspräzisierungen erfolgten in den Beratungen am 08.02.2018 und 25.09.2018 (u.a. Abgrenzung der Zonen, Zustandsanalyse, Strukturwertanalyse, Information zur Ablösung der Ausgleichsbeträge, Planungsrecht, Sanierungsziele) in den Räumen der Stadtverwaltung.

Der Auftrag umfasst:

1. die Erstattung des Gutachtens zur Fortschreibung der zonalen Anfangs- und Endwerte
 - Überprüfung und evtl. Anpassung der zonalen Abgrenzungen
 - Analyse und Überprüfung der Kaufpreise / Bodenwerte für alle Zonen
 - Ermittlung bzw. Fortschreibung der zonalen Anfangswerte unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenwertentwicklung gemäß § 153 BauGB Abs.1
 - Aktualisierung der planungsrechtlichen Einordnungen (Stand der B-Pläne im Endzustand)
 - Überarbeitung der Zustandsanalyse aller Zonen (Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung)
 - Ermittlung bzw. Fortschreibung der zonalen Endwerte
 - Untersuchungen von Abhängigkeiten bzgl. GFZ und Grundstücksgröße, Erarbeitung bzw. Prüfung von Umrechnungskoeffizienten
 - Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse
 - Erstellung der Zonenwertkarte, die sowohl die Anfangs- als auch die Endwerte enthalten
2. die Weiterentwicklung, Programmierung und Übergabe des webbasierten Programms zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

Das Programm ist ein Arbeitsmittel zur Unterstützung der Arbeit der Gemeinde zur rechnergestützten Wertermittlung und Erstellung der erforderlichen Dokumente zur Erhebung der grundstücksspezifischen Ausgleichsbeträge.

Die Gutachten, Grundstückspässe, Anhörungsschreiben und Bescheide werden durch den Auftraggeber mit diesem Programm erarbeitet und ausgedruckt.

Vereinbarungen und damit evtl. verbundene Abzinsungsbeträge sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Für die Arbeit am webbasierten Programm wurde Herr **Dr. Herbert Sattler als Nachauftragnehmer** von der Unterzeichnerin beauftragt. Die fachliche Einarbeitung der Mitarbeiter der Gemeinde erfolgt auf der Grundlage einer speziellen Arbeitsanleitung für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge durch Herrn Dr. Sattler und ggfs. durch weitere Schulungen.

Zweck der Wertermittlung ist die Schaffung der wertermittlungstheoretischen Voraussetzungen für die Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Auftragungsgemäß sind folgende Stichtage maßgeblich:	
Qualitäts-Stichtag Anfangszustand:	12.12.1990 - Tag des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet
Qualitäts-Stichtag Endzustand:	31.12.2018 - geplantes Ende der Sanierungsmaßnahmen; zu diesem Stichtag sind die Neuordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet im Wesentlichen abgeschlossen
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2019 - Redaktionsschluss für die Erfassung der wertrelevanten Daten

Basis für die Wertfortschreibung sind die von Herrn Dr. Sattler und der unterzeichnenden Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) H. Beyer erstatteten **Gutachten zur Ermittlung der Anfangs- und Endwerte** für die Wertermittlungsstichtage **01.01.2007, 01.01.2009, 01.01.2010** und **01.09.2013**.

Die vorangegangenen Gutachten enthalten ausführliche Erläuterungen zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten. Zur Vermeidung von Wiederholungen werden in der hier vorliegenden Fortschreibung hauptsächlich die zu aktualisierenden Daten erläutert.

Bei Bedarf können die Gutachten und die Karte mit den Zonenanfangs- und Zonenendwerten in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Die in der Zonenwertkarte ausgewiesenen **Werte basieren auf dem derzeitigen Planungsrecht** (siehe 4.2). Sollten B-Pläne in Art und Maß der baulichen Nutzung geändert werden, hat dies **Einfluss auf die Endwerte** und damit auf die

Ausgleichsbeträge. In diesem Fall wäre eine Überarbeitung der Endwerte und der Ausgleichsbeträge notwendig.

Die sachgerechte Ermittlung der Ausgleichsbeträge setzt aktuelle, auf den Wertermittlungsstichtag konjunkturell und planungsrechtlich fortgeschriebene Zonenanfangswerte und Zonenendwerte voraus.

Die Zonenanfangswerte und die Zonenendwerte **mussten** auf die neuen Wertverhältnisse **fortgeschrieben werden**, um die **konjunkturellen Markteinflüsse** bezogen auf die Entwicklung der Bodenwerte bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge **auszuschalten**.

Der auf Grundlage der Zonenwerte zu ermittelnde **Ausgleichsbetrag** (mittels des zur Verfügung gestellten webbasierten Programms) enthält damit **aus-schließlich die sanierungsbedingte Werterhöhung**.

Die Wertermittlung erfolgte nach dem „**Brandenburger Modell**“.

Dieses ist ein Verfahren zur **Ermittlung von Endwerten und Ausgleichsbeträgen**. Es ist ein praktikables und entsprechend der aktuellen Rechtsprechung nachvollziehbares Verfahren.

Die Anpassung der Zonenrichtwerte innerhalb des Sanierungsgebietes gemäß BauGB § 153 Abs. 1 an die konjunkturelle Bodenmarktentwicklung außerhalb des Sanierungsgebietes im Stadtgebiet stellt sicher, dass weder die Stadt noch der Ausgleichsbetragspflichtige bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages Vorteile oder Nachteile aus der konjunkturellen Marktentwicklung ziehen.

An der Festlegung der neuen Zonierung, der Überarbeitung der Zustandsanalysen und der mit der Fortschreibung der Zonenwerte erforderlichen Beratungen waren beteiligt (Sachverständigenausschuss):

- Herr Peter Schwerdtfeger Stadtverwaltung Rathenow
Sachgebiet Sanierung/Stadtumbau
- Herr Reiner Schirmmacher Stadtverwaltung Rathenow
Sachgebietsleiter Liegenschaften und
Wirtschaftsförderung
- Frau Susanne Klaus Stadtverwaltung Rathenow
Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtpla-
nung
- Frau Constanze Heintke Stadtverwaltung Rathenow
Sachgebiet Liegenschaften
- Frau Monika Platz DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Regionalbüro Berlin
- Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Auftragnehmer

– Dipl.-Ing. (FH) Heike Beyer

Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Auftragnehmerin

2.2 Herangezogene Unterlagen, Informationsquellen, erforderliche Daten für die Wertermittlung

Als **Arbeitsunterlagen** wurden vom Auftraggeber u.a. folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Flurkarte als pdf-Datei vom 30.09.2018 mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Liste der Flurstücke im Sanierungsgebiet
- Informationen zur aktuellen Situation im Sanierungsgebiet (u.a. bereits abgelöste Ausgleichsbeträge, offene Verfahren, Darstellung der Gesamtfinanzierung des Sanierungsverfahrens (sog. Kofi))

weitere Informationsquellen:

- Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland zu aktuellen Kaufpreisen und Tendenzen der Bodenmarktentwicklung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Bodenrichtwertkarten Havelland für 2018 und Vorjahre
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Havelland
- Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg
- Informationen der Stadtverwaltung zu planungsrechtlichen Einordnungen
- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne im Sanierungsgebiet

erforderliche Daten für die Wertermittlung:

Die Fortschreibung der Zonenanfangswerte erfolgte auf der Grundlage der eigenständigen Analyse der vom Gutachterausschuss ermittelten **Bodenrichtwerte** bis 2018 (Stichtag 31.12.2017, Veröffentlichung April 2018) für Vergleichsgebiete **außerhalb** des Sanierungsgebietes und der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Havelland bereitgestellten **Kaufpreise** für den Bereich der Stadt Rathenow für den Zeitraum 2006 bis 2009 für die vorangegangenen Gutachten zur Ermittlung der Anfangswerte. Diese Kaufpreise sind als **sanierungsunbeeinflusste** Werte in die Zonenanfangswertermittlung eingegangen.

Ein wichtiger Faktor für die Ermittlung der grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte ist die Ermittlung des auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Grundstückspreis unter Beachtung der Abhängigkeit der spezifischen Grund-

stückspreise von der **Grundstücksgröße**. Die Kaufpreise wurden dahingehend analysiert und in Anlage 3.3 grafisch dargestellt.

Entsprechend der allgemeinen Praxis in der Wertermittlung wurden die **GFZ-Umrechnungskoeffizienten** gemäß WertR 2006, Anlage 11, übernommen (Anlage 3.4). Der Gutachterausschuss Havelland verfügt nicht über entsprechendes Datenmaterial.

3 Ergebnisse der Arbeit

Entsprechend der von der Stadt übergebenen Arbeitsunterlagen und im Ergebnis der Beratungen wurden für das Sanierungsgebiet **14 unterschiedliche Zonen** gebildet. Die Zonenabgrenzungen für Anfangs- und Endzustand sind gleich.

Die Übersicht der fortgeschriebenen Zonenwerte ist aus der **Zusammenstellung** der Wertermittlungsergebnisse (Seite 4 des Gutachtens) und aus der **Zonenwertkarte (Anlage 5)** ersichtlich. Diese Karte ist nach der Unterschriftsleistung für die Öffentlichkeitsarbeit, aber auch für alle Sachverständigen verbindlich.

Die **Werte in den Zonenkarten** sind Bodenrichtwerte für die jeweilige Zone und die dafür angegebene Art und das Maß der baulichen Nutzung. **Sie sind keine Grundstückswerte.**

Die **Sanierungsziele** wurden hinsichtlich der Zustandsmerkmale **teilweise angepasst**. Infolge der rechtskräftigen Bebauungspläne im Sanierungsgebiet ergeben sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke Veränderungen im Endwertzustand gegenüber dem Anfangszustand (GFZ, Nutzungsart).

In diesem Kontext erfolgte die **Überarbeitung** der **Zustandsanalyse** aller Zonen (Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung).

Die **Gewichtung** der wertbeeinflussenden **Gruppenkriterien** für die Zonen wurde aus der Zonenwertermittlung der vorangegangenen Gutachten **beibehalten**.

Ebenso wurden die **Umrechnungskoeffizienten** für die **GFZ** und die **Grundstücksgröße** **beibehalten**.

Die Ergebnisse der Arbeit sind die konjunkturrell **fortgeschriebenen Zonenanfangswerte** und die konjunkturrell und planungsrechtlich fortgeschriebenen **Zonenendwerte**.

4 Zustandsmerkmale, Rechte und Belastungen

4.1 Rechtliche Gegebenheiten

Der **Satzungsbeschluss** über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Altstadt Rathenow“ erfolgte am **12.12.1990**.

Mit der **förmlichen Festlegung** des Sanierungsgebietes Rathenow "Altstadt" am **26.04.1994** wurde die Sanierung auf nun rechtlicher Grundlage fortgesetzt.

Die Eintragung der Sanierungsmaßnahme in Abteilung II der Grundbücher ist erfolgt.

Das Sanierungsgebiet umfasst drei Bereiche: die Altstadt, die barocke Neustadt, den Bereich Stadthof/Schlachthausstraße.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 38 ha.

Im Sanierungsgebiet sind unterschiedliche Eigentumsformen, wie z.B. Privatbesitz, Gemeindeflächen und Kirchenland, festzustellen.

Für die Zonenwertermittlung wird von lastenfremen Grundstücken ausgegangen.

4.2 Planungsrecht

Anfangswertzustand 12.12.1990

Für den Anfangswertzustand bestanden für das Sanierungsgebiet keine planungsrechtlich verbindlichen Festlegungen (keine Bebauungspläne, kein Flächennutzungsplan).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in Ihrer Sitzung am **12.12.1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes** Rathenow beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 25.01.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 28.04.2004; Verfahrensbeginn war 2013; die Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung erlangte der Flächennutzungsplan am 22.02.2017.

Für die Erhaltung und Wiederherstellung der historisch geprägten Stadtteile wurde - ebenfalls am **12.12.1990** - von der Stadtverordnetenversammlung die **Erhaltungssatzung** der Stadt Rathenow gemäß § 172 BauGB beschlossen.

Für die Genehmigung von Bauvorhaben im Innenbereich wurde **allgemein nach § 34 des BauGB** verfahren.

Im Außenbereich ist nach § 35 des BauGB verfahren worden.

Endwertzustand 31.12.2018

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung (Amtsblatt 01/17) am 22.02.2017 in Kraft getreten. Die Planzeichnung ist in Anlage 1.3 enthalten.

Folgende Bebauungspläne existieren innerhalb des Sanierungsgebietes zum Endwertzustand 31.12.2018:

- einfacher Bebauungsplan Nr. 020 "Innenstadtbereich"(veröffentlicht im Amtsblatt am 14.10.1999) – Rechtskraft
- Bebauungsplan Nr. 23a "Altstadtinsel - Große Burg-/ Baderstraße (veröffentlicht im Amtsblatt am 10.10.2008; Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung: 14.03.2018; Satzungsbeschluss voraussichtlich 13.03.2019)
- Bebauungsplan Nr. 024/2 "Altstadtinsel - Wohngebiet am Stadtkanal 2. Änderung" (veröffentlicht im Amtsblatt am 25.08.2013) – Rechtskraft
- Bebauungsplan Nr. 027 "Am Kirchberg" (veröffentlicht im Amtsblatt am 13.03.2006; Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung: 15.02.2017)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Schlachthausstraße wurde 2010 aufgehoben. Hier wird weiter nach § 34 des BauGB verfahren

Die Übersicht über die Bebauungspläne ist in Anlage 1.4 dargestellt.

Zum Qualitätsstichtag Endzustand besitzen alle B-Pläne Rechtskraft.

Für die nicht in Geltungsbereichen der B-Pläne liegenden Grundstücke wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB beurteilt.

5 Zur Wahl der Bewertungsverfahren, Grundsätze der Wertermittlung im Sanierungsgebiet

5.1 Ermittlung von Anfangswerten nach dem Vergleichswertverfahren

Auch im Sanierungsgebiet gelten die auf der Grundlage des BauGB erlassenen Rechtsvorschriften.

Die Vorschriften der ImmoWertV sind entsprechend anzuwenden.

Der Bodenwert ist im Regelfall im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 15 ImmoWertV). Weichen die wertbe-

einflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zusätzlich zu den Preisen von Vergleichsgrundstücken sind auch geeignete **Bodenrichtwerte** heranzuziehen (§ 10 ImmoWertV).

Zusätzlich zu den Preisen von Vergleichsgrundstücken sind auch geeignete Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogener Wert für den Boden in einem Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

In diese Betrachtung werden gemäß §§ 3 - 6 der ImmoWertV die erforderlichen wertbeeinflussenden Faktoren einbezogen und durch Zu- oder Abschläge vom Richtwert berücksichtigt. Dabei wird auch die spezifische Marktlage in Rechnung gestellt.

Weitere wertbeeinflussende Kriterien wie zum Beispiel die innere Erschließung, Lage, Immission, Entfernung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen werden mit Hilfe einer vergleichweisen Betrachtung des zu bewertenden Grundstückes zum Richtwertgrundstück bzw. zum Richtwertgebiet in die Wertermittlung einbezogen.

Bei unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt ein differenzierter Ausweis des Bodenwertes je nach der im Grundbuch ausgewiesenen bzw. der bei der Ortsbeziehung vorgefundenen und planungsrechtlich zulässigen Nutzungsart des Bodens.

Gem. § 10 (2) ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sollen dargestellt werden:

...

3. bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 des Baugesetzbuchs) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 des Baugesetzbuchs)

der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht; dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen.

Gem. § 17 (5) ImmoWertV sind bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten sind die §§ 26 (1) und 27 (1) ImmoWertV entsprechend anzuwenden.

§ 26 (1): ...Aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder aus Gebieten mit Aussicht auf Sanierung dürfen Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise oder Ertragsverhältnisse nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

§ 27 (1): Zur Ermittlung des Verkehrswerts nach den §§ 153 Abs. 4 und 169 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ist der Zustand des Gebiets nach Abschluss der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen.

Dabei ist ferner zu beachten:

1. Anfangs- und Endwerte sind lediglich Bodenwerte. Der Anfangswert stellt den entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert für das Grundstück bei Grunderwerb durch die Gemeinde oder den Sanierungsträger dar. Bei der Qualitätsermittlung für den Anfangswert kommt es darauf an, dass Werterhöhungen, die auf die Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben. § 153 Abs. 1 BauGB wirkt grundsätzlich unbefristet zurück.
2. Bei der Ermittlung des sanierungsunbeeinflussten Grundstückswertes sind die vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen selbst bewirkten Bodenwerterhöhungen nicht zu berücksichtigen, während sie bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages gem. § 166 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 155 Abs. 1 BauGB auf die Differenz aus Anfangs- und Endwert anzurechnen sind.
3. Die für den Ausgleichsbetrag maßgebenden Anfangs- und Endwerte sind auf denselben vorgegebenen Zeitpunkt zu beziehen. In den Fällen nach § 162 des BauGB ist dieses der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung.

Die Anfangswerte werden im Vergleichsverfahren ermittelt.

5.2 Ermittlung von Endwerten und Ausgleichsbeträgen nach dem „Brandenburger Modell“

5.2.1 Allgemeine Erläuterung des Verfahrens "Brandenburger Modell"

Das „Brandenburger Modell“ ist ein Verfahren zur **Ermittlung von Endwerten und Ausgleichsbeträgen.**

Das hier vorgelegte **Gutachten** - Ermittlung von zonalen Bodenrichtwerten - ist **Teil 1** des Brandenburger Modells.

Teil 2 bildet das Web-basierte **Programm** zur Erhebung grundstücksspezifischer Ausgleichsbeträge

Das „**Brandenburger Modell**“ wurde von Herrn Dr. Sattler in Zusammenarbeit mit verschiedenen Sanierungsträgern, Entwicklungsgesellschaften, Gutachterausschüssen und Stadtplanungsämtern in Brandenburg entwickelt und praktisch erprobt.

Es ist ein **praktikables und entsprechend der aktuellen Rechtsprechung nachvollziehbares Verfahren.**

Mit diesem Verfahren werden

1. die Wertveränderungen durch die **Zustandsänderungen** in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes und
2. die Wertveränderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch **planungsrechtliche** Festsetzungen

ermittelt. Nach diesen Stufen wird eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen, mit der die Marktfähigkeit der ermittelten Zonenendwerte geprüft wird.

Erst wenn die Zonenanfangswerte und die Zonenendwerte bestätigt sind, kann

3. die Ermittlung des **Ausgleichsbetrages** für das jeweilige Grundstück konsequent nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV erfolgen.

Dadurch wird immer eine Betrachtung der gebietsbezogenen und grundstücks-bezogenen wertbeeinflussenden Faktoren ermöglicht.

Bei der Entwicklung des Verfahrens wurde davon ausgegangen, dass alle für die Ausgleichsbetragsermittlung erforderlichen Wertermittlungsaufgaben abgedeckt werden müssen.

Mit dem „**Brandenburger Modell**“ können folgende Fallbeispiele für Bewertungsaufgaben gelöst werden:

- Zustandsverbesserungen zur Beseitigung der Missstände,
- Zustandsverbesserungen und planungsrechtliche Veränderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung,
- Zustandsverbesserungen und planungsrechtliche Veränderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Neuordnung von Grundstücken im Sanierungsgebiet.

Folgende **Arbeitsschritte** haben sich bewährt:

- Ermittlung der Anfangswerte als besondere Zonenrichtwerte,
- Fortschreibung der Anfangswerte entsprechend der konjunkturellen Bodenwertentwicklung,
- Ermittlung der Zonenendwerte / Neuordnungswerte,
- Ermittlung des Anfangs- und Endwertes für die betreffenden Grundstücke,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages für die betreffenden Grundstücke,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages bei vorzeitiger Ablösung.

5.2.2 Zustandsgruppen des Brandenburger Modells

Zustandsgruppen

Bei der bisherigen Arbeit zur Ermittlung der Zonenanfangswerte und der Zonenendwerte wurden folgende **Zustandsgruppen** gewählt:

- Attraktivität des Standortes, Stadtbild,
- Wohnungsangebot,
- Gewerbeansiedlung,
- Verkehrssituation,
- Naherholung,
- Infrastruktur,
- ökologische Maßnahmen.

Hier ist es möglich, nach Ermessen des jeweiligen Gutachter- oder Sachverständigenausschusses, andere Zustandsgruppen festzulegen.

Mit der Bestimmung der Zustandsgruppen ist aber immer das Ziel zu verfolgen, zu beurteilen, welche Zustandsmerkmale auf die Entwicklung des Bodenwertes in dem jeweiligen Sanierungsgebiet Einfluss haben können.

Innerhalb der Zustandsgruppen erfolgt dann die Zustandsanalyse zur Dokumentation des Zustandes der jeweiligen Zone vor der Sanierung und am Ende der Sanierung.

Das angewendete Verfahren sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsbeschreibung für die jeweilige Zone der Wertermittlung zugrunde gelegt worden ist.

5.2.3 Zustandsanalyse, Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen

Aus der Gegenüberstellung des Qualitätszustandes bezogen auf den Anfangswertzustand in der jeweiligen Zone, mit dem Qualitätszustand bezogen auf den Endwertzustand in der jeweiligen Zone, kann der sanierungsbedingte Wertzuwachs abgeleitet werden. Die Qualitätsverbesserung ist die Verbesserung der Lagemerkmale sowohl für das Gebiet als auch für das Grundstück.

Der Zeitpunkt für die Qualifizierung des Zustandes der Zone wird als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt definiert.

Die Zustandsbeschreibung muss sich an den in der Sanierungssatzung festgestellten Missständen und den vorgesehenen Maßnahmen orientieren und sowohl für den Anfangswertzustand als auch für den Endwertzustand nachvollziehbar erfolgen.

Durch die Feingliederungen, d.h. durch die größere Anzahl der Zustandsmerkmale in den einzelnen Zustandsgruppen ist nach den Gesetzmäßigkeiten der Wahrscheinlichkeitstheorie zu erwarten, dass sich einzelne Schätzungsfehler gegeneinander aufheben.

Die Methode wird überall dort angewendet, wo Sachverständige zukunftsorientierte Wertaussagen über komplexe Sachverhalte treffen müssen, ohne auf Kaufpreise, Mietveränderungen oder andere statistisch gesicherte Auswertungen zurückgreifen zu können.

Die zustandsbedingten Bodenwerterhöhungen einer Richtwertzone für den Endwertzustand werden im Ergebnis der Zustandsanalyse und der vorgenommenen Gewichtung der Marktwirksamkeit der Zustandsmerkmale auf die Werterhöhungen gegenüber dem Anfangswert ermittelt.

Die Sicherheit des absoluten Betrages der Bodenwerterhöhung hängt auch von der Sicherheit der Ermittlung des Zonenanfangswertes ab. Die Höhe des Zonenanfangswertes wird von der Zustandsanalyse nicht beeinflusst.

Die Darstellung des Anfangswertzustandes und des Endwertzustandes erfolgt in dem Arbeitsblatt zur Beschreibung der wertrelevanten sanierungsbedingten Zustandsunterschiede vor Beginn und nach Beendigung der Sanierung durch farbliche Kennzeichnung und die dabei erfolgte textlichen Charakterisierung des Zustandes (Anlagen 4.1 bis 4.6).

Für den **Anfangswertzustand** wurde die Farbe **grün** für den **Endwertzustand** die Farbe **rot** gewählt.

Die Zustandseinstufung erfolgte erstmals 2007 durch jedes Mitglied des Sachverständigenausschusses getrennt auf Grund des Berichtes über die vorbereitenden Untersuchungen, der persönlichen Kenntnis des Sanierungsgebietes, der Zielstellung für die Sanierung und der Ortsbegehung.

Für die Beurteilung des Zustandes für jedes Zustandsmerkmal wird nach dem Mehrheitsprinzip entschieden.

Für die **Fortschreibung** wurden die **Zustandseinstufungen**, Wertverbesserungen und Gewichtungen in den am **08.02.2018** und **25.09.2018** erfolgten **Beratungen** überprüft und tlw. **angepasst**.

In Einzelfällen kam es vor, dass durch die Sanierungsmaßnahmen **Zustandsverschlechterungen** auftreten. Auch diese werden in der **Zustandsanalyse erfasst**.

Der Abstand der einzelnen Felder ist ein Maß für den möglichen Wertzuwachs. Hier ist es auch möglich, dass partielle Verschlechterungen einzelner Zustandsmerkmale berücksichtigt werden.

Die Wertverbesserung je **Zustandsmerkmal** ergibt sich dabei aus dem Produkt der Bewertungszahl mit dem Gewicht.

Da für die Wertverbesserung die einzelnen Zustandsmerkmale unterschiedliches Gewicht für die Akzeptanz auf dem Grundstücksmarkt haben, wurde dieses Gewicht differenziert nach Einzelmerkmal und nach Zustandsgruppen gewählt.

5.2.4 Auswertung der Wertverbesserungen je Zustandsgruppe mit Hilfe der Zielbaummethode

Die Wertverbesserung der **Zustandsgruppe** gegenüber dem Anfangswert wird mit Hilfe des Zielbaums ermittelt. Die Entwicklung des Endwertes (E) im Verhältnis zum Anfangswert (A) ist nach den einzelnen Zustandsgruppen dargestellt (Anlagen 4.1 bis 4.6)

Da die einzelnen Zustandsmerkmale unterschiedliches Gewicht für die Akzeptanz auf dem Grundstücksmarkt haben, wurde dieses **Gewicht differenziert nach Zustandsgruppen** geschätzt. Die Gewichtung sollte dabei der Charakteristik der jeweiligen Zone entsprechen.

Durch die Gewichte (G) der Zustandsmerkmale und der Zustandsgruppen innerhalb des Zielbaumes ist es möglich, geringere Wertunterschiede als bei pauschalen Schätzungen nachvollziehbar zu ermitteln.

Dabei werden nur die auf den Grundstücksmarkt wirkenden Zustandsverbesserungen des Gebietes berücksichtigt.

Der Zielbaum ist auf die Spezifik der jeweiligen Zone modelliert und enthält damit keine feststehenden mathematischen Formeln.

Wertveränderungen, die sich durch gegebenenfalls im Ergebnis durchgeführter Bauleitplanung und damit durch Veränderung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung ergeben, werden entsprechend den Bestimmungen der ImmoWertV zusätzlich zur zustandsbedingten Wertveränderung in die Wertermittlung einbezogen.

Mit diesem Verfahren ist gewährleistet, dass keine Vermischung der Elemente der Bodenwerterhöhung aus den zustandsverbessernden Maßnahmen und aus den planungsrechtlichen Veränderungen erfolgt.

Diese Trennung ist wichtig, da strukturbedingte Wertverbesserungen jedem Grundstück, unabhängig davon, ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist, zufallen.

5.2.5 Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen für die Einzelgrundstücke erfolgt im Rahmen gesonderter Gutachten. Die Wertermittlung ist nach § 154 des BauGB bezogen auf das jeweilige Grundstück vorzunehmen. **Wirtschaftliche Einheiten** (z.B. mehrere Flurstücke) **sind zusammenzufassen** und als ein Grundstück zu bewerten.

Der Ausgleichsbetrag ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Diese ergibt sich aus der **Differenz** zwischen dem **Bodenwert** des unbebaut gedachten Grundstückes im Qualitätsstichtag Endzustand (**Endwert**) und dem Bodenwert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Anfangszustand (**Anfangswert**).

Die Ermittlung und Ausweisung von **grundstücksspezifischen Ausgleichsbeträgen** ist **nicht Gegenstand dieses Gutachtens**.

Die Ausgleichsbeträge werden mittels des dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten **Web-basierten Programms durch die Gemeinde selbst ermittelt**. Die Grundstückspässe, Anhörungen und Bescheide werden durch den Auftraggeber nach Programmbedienung ausgedruckt.

Grundlage für das Programm bildet das von der Unterzeichnerin vorgelegte Gutachten und die darin ermittelten **Zonenanfangs- und Zonenendwerte**.

Mit der Festsetzung der Zonenanfangs- und der Zonenendwerte sind die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen, die jedem Sachverständigen ermöglichen, den Anfangswert und den Endwert des Grundstückes entsprechend den Festlegungen der ImmoWertV zu ermitteln und danach den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag zu bestimmen.

Dabei sind grundsätzlich zu beachten:

- Zustand und Entwicklung von Grund und Boden,
- Weitere Zustandsmerkmale wie:
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
 - Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
 - Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung
 - Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften
 - Lagemerkmale
- Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag
- Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien

6 Zonierung der Anfangs- und Endwertkarte, grafische Darstellung, Rundungsregeln

Maßgeblich für die **Zonierung** ist die Festlegung der städtebaulichen unterschiedlichen Nutzung der zu bewertenden Areale.

Nach dem ersten Gutachten von 2007 und den Fortschreibungen in 2009, 2010 und 2013 wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber die Bewertung von ehemals 9 auf heute **14 unterschiedliche Zonen** erweitert.

Dies erfolgte vor Allem aufgrund der zum Qualitäts-Stichtag Endzustand vorhandenen planungsrechtlichen Einordnungen (B-Pläne).

Die Abgrenzungen der Endwertzonen entsprechen denen der Anfangswertzonen.

Zur besseren Überschaubarkeit sind die einzelnen **Zonen** in **unterschiedlichen Farben** dargestellt. In jeder Zone befindet sich eine **Wertmatrix**. Diese enthält die Zonen-Nummer, die Anfangs- und Endwerte für diese Zone in €/m², die Art der baulichen Nutzung (z.B.- W= Wohnbaufläche) und das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) für den Anfangs- und den Endzustand.

In der **Legende** der Karte sind zusätzlich die typischen Nutzungen für die jeweilige Zone und die Richtwertgrundstücksgröße (für Bauland) angegeben.

Die **Zonenwerte** sind durchschnittliche Bodenwerte für baureifes, unbebaut gedachtes Bauland. Sie sind **keine Grundstückswerte**.

Um vorgetäuschte Genauigkeiten bei der Darstellung der Zonenwerte zu vermeiden, wurden die zonalen Anfangs- und Endwerte gerundet.

Das Vorgehen zur Rundung erfolgte in Anlehnung an die in der Brandenburgische **Bodenrichtwertrichtlinie** (RL BRW-BB) empfohlenen **Rundungsregeln**. Diese werden von den Gutachterausschüssen bei der Bodenrichtwertermittlung angewendet.

Für die zonalen Werte in **Rathenow** gelten **folgende Regeln**:

Alle Werte von **1 € bis 19 €** werden mit **einer Nachkommastelle** angegeben.
Alle Werte **ab 20 €** werden als **ganze Zahl** angegeben.

Abweichend von der Bodenrichtwertrichtlinie werden Werte über 50 € nicht auf 5 € gerundet (da im Bewertungsgebiet keine Werte bis 150 € existieren).

Die im Gutachten in Prozent angegebenen Wertzuwächse beziehen sich auf die gerundeten Anfangs- und Endwerte.

7 Anfangswerte

7.1 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsfestschreibungszeitpunkt

Wertermittlungsstichtag

Konjunkturelle Veränderungen des sanierungsunbeeinflussten Bodenpreisniveaus sind durch Fortschreibung der Anfangswerte zu berücksichtigen.

Trotz eines eventuellen Nachgebens der Bodenpreise wird ein „Gegensteuern“ durch die Wirkung der Sanierungsmaßnahmen erwartet. Mit dem Nachgeben der Bodenpreise erlischt nicht der Anspruch der Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrages. Die Zusammenhänge sind in der Grafik 1, Anlage 3.5, verdeutlicht.

Nachgebende Bodenpreise waren von ca. 2000 bis etwa 2009 zu verzeichnen, seit ca. 2015 steigen die Bodenwerte tendenziell wieder an. Entsprechend § 153 Abs.1 BauGB sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf ein Sanierungsgebiet bzw. durch die Sanierung selbst eingetreten sind, nicht zu berücksichtigen. Diese Zusammenhänge sind in der Grafik 2, Anlage 3.5, ebenfalls verdeutlicht.

Der **Wertermittlungsstichtag** ist der **01.01.2019**, der Redaktionsschluss für die Erfassung der wertrelevanten Daten.

Qualitätsfestschreibungszeitpunkt

Der Zeitpunkt für die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes wird als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt bezeichnet. Der Zustand der Zone bzw. des Grundstückes ist so festzuhalten, dass für die Bemessung des Anfangswertes die Grundstücksqualität nachvollziehbar definiert ist.

Alle Maßnahmen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes durchgeführt wurden, müssen dabei unberücksichtigt bleiben.

Diese Qualitätsfestschreibung ist maßgeblich für die Zonierung und der dafür vorzunehmenden Anfangswertermittlung.

Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit unter Pkt. 7.3 ff „Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag“ eine kurze Darstellung dieser Qualitätsfestschreibung je Zone.

Die Anfangswerte gelten für **erschließungsbeitragsfreies Bauland** gemäß § 127 BauGB. Im Sanierungsgebiet sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB keine Erschließungsbeiträge zu erheben. Aufwendungen der Gemeinde zur Herstellung und Verbesserung der Erschließungsanlagen finden in der Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung ihren Niederschlag (keine Kostenumlage). Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG), u. a. für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

7.2 Bodenpreisentwicklung

Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind **Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse** möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen auch hinsichtlich ihres Zustandes und der Nutzung mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die jedoch in absehbarer Zeit eine **Sanierung nicht erwartet** wird.

Aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder aus Gebieten mit Aussicht auf Sanierung dürfen Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise oder Ertragsverhältnisse

nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann.

Bei der Anfangswertermittlung ist zunächst der maßgebliche Grundstückszustand vor dem Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses zu definieren. Das ist der Zeitpunkt, von dem an eine **Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt** wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann (**Qualitätsstichtag**). Damit sind Werterhöhungen ausgeschlossen, die auf die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme zurückgehen.

Dementsprechend wurden die **Anfangswerte zum Qualitätsstichtag 12.12.1990**, die durch die unterzeichnende Sachverständige und Herrn Dr. Sattler **zuletzt in 2013** ermittelt wurden, überprüft und an **die konjunkturelle Entwicklung angepasst**.

1. Grundsätzlich war nach den Hochpreisjahren 1994/1995 ein Nachgeben der Bodenpreise für **Wohnbauland** zu registrieren. Zwischen 2000 und etwa 2009 fielen die Bodenpreise und blieben von 2010 bis etwa 2015 fast stabil auf gleichem Niveau. Seit etwa 2015 ziehen die Bodenpreise wieder an, blieben jedoch im letzten Jahr wieder auf dem Niveau des Vorjahres (siehe Grafik, Anlage 3.1). Ein weiteres Ansteigen der Bodenwerte wird für die Wertermittlung zum Endzustand nicht unterstellt.
2. Für den Bodenrichtwert für **gemischte Bauflächen (M)** trifft die vorangegangene Einschätzung ebenfalls zu (siehe Grafik, Anlage 3.1).
3. Die Bodenpreise für **Gartenland / private Grünflächen** wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Verhältnis zum Bodenwert für Wohnbauland bzw. in €/m² ausgewiesen. Tendenziell war ein Ansteigen der Kaufpreise für private Grünflächen festzustellen. Die Preise für Hausgärten und Eigentumsgärten sind leicht gesunken bzw. blieben auf dem Niveau von 2013 (siehe Grafik, Anlage 3.2).
4. Zusätzlich wurden zu Vergleichszwecken auch die Kaufpreise für **Grünland** untersucht. Die Bodenrichtwerte sind zum Vergleichszeitraum 2013 etwas gestiegen. Kaufpreise für Grünland sind den Zonenwerten nicht zugrunde zu legen; jedoch gibt die Entwicklung Rückschlüsse auf die Tendenz im Marktsegment der Nichtbauflächen (siehe Grafik, Anlage 3.2).
5. Grundsätzlich ist eine **Abhängigkeit** der spezifischen Bodenpreise von der **Grundstücksgröße** festzustellen. Diese Abhängigkeit ist im untersuchten Zeitraum seit 2007 nahezu gleich geblieben. Im Hinblick auf den Wertermittlungsstichtag wurden die Ergebnisse der Regressionsanalyse aus den Kaufpreisen für die Ermittlung der Anfangswerte 2007 auch der weiteren Arbeit zugrunde gelegt (siehe Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgröße, Anlage 3.3). Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfolgt modellkonform auch bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge.

Grundstücke mit einer Fläche kleiner als 200 m² und Grundstücke mit einer Fläche größer als 2.000 m² werden mit dem Umrechnungskoeffizienten bewertet, die sich für die Grundstücksgröße 200 m² bzw. 2.000 m² ergeben.

6. Eine Abhängigkeit zwischen Kaufpreisen je Quadratmeter und dem Maß der baulichen Nutzung (**GFZ – Abhängigkeit**) wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht veröffentlicht.
Bei Zonen, in denen sich GFZ-Änderungen zum Endzustand ergeben, wurden entsprechend der allgemeinen Praxis in der Wertermittlung die GFZ- Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR 2006, Anlage 11, übernommen (Anlage 3.4).
Sollten sich bei der weiteren Bauleitplanung und Neuordnung in Teilgebieten Grundstücke mit einer deutlich höheren GFZ als 1,5 ergeben, ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt. Vergleiche mit anderen nahegelegenen Standorten bzw. eine Dämpfung der Umrechnungskoeffizienten sind dann anzuraten.

Bodenpreisindizes

Aus den Kaufpreisuntersuchungen wie aus der Analyse der Entwicklung der Bodenrichtwerte wurden die **Bodenpreisindizes** (Entwicklung zwischen **2013** und dem Wertermittlungstichtag **01.01.2019** für die jeweilige Nutzungsart ermittelt (siehe Anlagen 3.1 und 3.2).

Der Bodenpreisindex für **gemischte Bauflächen (M)** wurde hergeleitet aus der Entwicklung des Vergleichsgebietes 1: Bodenrichtwerte östlich des Zentrums. Er beträgt bezogen auf 2013

1,250.

Der Bodenpreisindex für **Wohnbauflächen (W)** wurde hergeleitet aus der Entwicklung der Bodenrichtwerte der Vergleichsgebiete 2, 3 und 4: Bodenrichtwertzonen westlich, östlich und nordöstlich des Zentrums.

Der Mittelwert der 3 Indizes beträgt bezogen auf 2013

1,238.

Da für die unterschiedlichen Nutzungsarten (M / W) **keine signifikanten Unterschiede** in der Bodenwertentwicklung abzuleiten ist, wird, auch im Interesse der Vergleichbarkeit untereinander, der **Mittelwert** der Indizes für W und M mit

1,241

als **Bodenpreisindex für alle zonalen Anfangswerte** für Bauland

herangezogen. Dies stellt die Entwicklung zwischen 2013 (letzte Fortschreibung) und dem Wertermittlungstichtag dar.

Der **Qualitätsstichtag** für die Ermittlung der Zonenanfangswerte ist auf den **12.12.1990** festzusetzen.

7.3 Fortschreibung der Zonen-Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2019

7.3.1 Geschosswohnungsbau - Zone 1 - orange

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

37 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

46,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß Anlagen 3.3 und 3.4 zu verwenden.

7.3.2 Wohnbebauung Kirchberg - Zone 2 - blau

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

32 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

40,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß Anlagen 3.3 und 3.4 zu verwenden.

7.3.3 Barocke Neustadt - Zone 3 - gelb

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

27 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

34,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß **Anlagen 3.3 und 3.4** zu verwenden.

7.3.4 Wohnbebauung Stadtkanal - Zone 4 - türkis

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

28 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

35,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß **Anlagen 3.3 und 3.4** zu verwenden.

7.3.5 Vor dem Haveltor - Zone 5 - blassblau

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Zone 5 ist **aus Zone 4** herausgelöst worden. Sie ist **2009** für die Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte aufgrund der Unterschiede in der baulichen Nutzung und planungsrechtlicher Festsetzungen zur Ursprungszone **neu gebildet** worden.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

28 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

35,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß Anlagen 3.3 und 3.4 zu verwenden.

7.3.6 Stadthof - Zone 6 - rot

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

24 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

30,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß Anlagen 3.3 und 3.4 zu verwenden.

7.3.7 Wohnbebauung Nord - Zone 7 - grün

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

22 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

27,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß **Anlagen 3.3 und 3.4** zu verwenden.

7.3.8 Jederitzer Straße Ost - Zone 8 - violett

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

28 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

35,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß **Anlagen 3.3 und 3.4** zu verwenden.

7.3.9 Rhinower Straße Ost - Zone 9 - gelbgrün

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

28 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

35,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß Anlagen 3.3 und 3.4 zu verwenden.

7.3.10 Am Stadtkanal - Zone 10 - braun

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

28 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

35,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind die **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ gemäß **Anlagen 3.3 und 3.4** zu verwenden.

7.3.11 Burgstraße - Zone 11 - blaugrau

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Diese Zone ist aus Zone1 herausgelöst worden. Sie ist **2013** für die Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte aufgrund planungsrechtlicher Unterschiede zur Ursprungszone **neu gebildet** worden.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Analyse der Entwicklung der sanierungsunbeeinflussten Bodenpreise wurden die Bodenrichtwertkarten 2000 bis 2018 herangezogen (Anlage 3.1).

Der Anfangswert zum Wertermittlungstichtag 01.09.2013 betrug

32 €/m².

Für die Nutzungsart konnten hinreichend Richtwerte ausgewertet werden. Der Bodenpreisindex für diese Zone wurde gebildet aus dem Mittelwert der Bodenpreisindizes für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (siehe oben). Gegenüber dem Anfangswert von 2013 beträgt der **Bodenpreisindex für diese Zone** somit

1,241.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungstichtag **01.01.2019** fortgeschriebene **Anfangswert** gerundet

40,00 €/m².

Dies ist ein Einzelgrundstück; daher sind keine **Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ zu verwenden.

7.3.12 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland – Zone 12 - lila

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Bei dem Kirchplatz handelt es sich um eine Sonderbaufläche, die Gemeinbedarf ähnelt. Gemeinbedarfsflächen sind allgemein dem Grundstücksverkehr entzogen.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Nutzungsart wurden Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen für bauliche Nutzung im Verhältnis zu den benachbarten Bodenrichtwerten im Landkreis Havelland und im Land Brandenburg untersucht.

Für die Anfangswertbestimmung für Gemeinbedarfsflächen wurde das Ergebnis der Analyse mit **rd. 40%** des Wertes des umgebenden Baulandes zugrunde gelegt. Der Prozentsatz bezieht sich hier auf die an den **Schulplatz** angrenzende **Zone 10** mit **35,00 €/m²**.

Der Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2013 betrug

10 €/m².

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019** neu ermittelte **Anfangswert** gerundet

14,00 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Gemeinbedarfsflächen sind **keine Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ zu verwenden.

7.3.13 Grünflächen - Zone 13 - hellgrün

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Nutzungsart wurden **aktuelle Kaufpreise** für Gartenland (Hausgärten, Eigentumsгärten, private Grünflächen) untersucht. Es wurden die Grundstücksmarktberichte des Landkreises Havelland bis zurück in das Jahr 2013 (letzte Fortschreibung) herangezogen (Erläuterung siehe 7.2.Pkt 3 und 4 und Grafik, Anlage 3.2).

Für die Anfangswertbestimmung für Grünflächen wurde der Mittelwert der aktuellsten Werte für Hausgärten, Eigentumsгärten und private Grünflächen (Grundstücksmarktbericht 2017) mit

5,40 €/m²

zugrunde gelegt.

Infolge der vorgenommenen Analyse beträgt der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2019 neu ermittelte Anfangswert** gerundet

5,40 €/m².

Bei der Verkehrswertermittlung zu Grünflächen sind **keine Umrechnungsfaktoren** für Grundstücksgröße bzw. GFZ zu verwenden.

7.3.14 Verkehrsflächen - Zone 14 - weiß

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Die Lage und Nutzungsmerkmale dieser Zone sind in dem ersten für das Sanierungsgebiet erstatteten Gutachten in 2007 ausführlich erläutert.

Straßenverkehrsflächen sind alle in der Zonenwertkarte **weiß** ausgewiesenen Flächen **ohne Wertangabe**.

Diese Flächen können nicht baulich genutzt werden.
Damit ist diesen Flächen keine Bauerwartung zuzuschreiben.

Auftragsgemäß erfolgt zum Wertermittlungsstichtag **01.01.2019 keine Wertausweisung**.

8 Endwerte

8.1 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsfestschreibungszeitpunkt

Wertermittlungsstichtag

Entsprechend § 153 Abs.1 BauGB sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf ein Sanierungsgebiet bzw. durch die Sanierung selbst eingetreten sind, nicht zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Veränderungen des sanierungsunbeeinflussten Bodenpreisniveaus sind durch Fortschreibung der Anfangswerte zu berücksichtigen.

Trotz eines eventuellen Nachgebens der Bodenpreise wird ein „Gegensteuern“ durch die Wirkung der Sanierungsmaßnahmen erwartet. Mit dem Nachgeben der Bodenpreise erlischt nicht der Anspruch der Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrages. Die Zusammenhänge sind in der Grafik, Anlage 3.5, verdeutlicht.

Auftragsgemäß ist der Qualitätsstichtag für die Ermittlung der Zonenendwerte auf den 31.12.2018 festzusetzen.

Erfolgt die Wertermittlung zum Zwecke der Entrichtung des Ausgleichsbetrages **vor Aufhebung** der Sanierungssatzung, ist der zu zahlende Betrag **im Normalfall** über den Zeitraum zwischen dem vereinbarten Zahlungstermin und dem geplanten Abschluss der Sanierungsmaßnahmen **abzuzinsen**.

In dem vorliegenden Fall erfolgt für **Rathenow keine Abzinsung**, da die Bescheide zur Ausgleichsbetragserhebung zeitnah zum bzw. nach dem Ende der Sanierungsmaßnahmen ausgestellt werden.

Erfolgt eine Verkehrswertermittlung zum Zwecke des Kaufs, Verkaufs, Zwangsversteigerung oder der Aufhebung der Vermögensgemeinschaft, ist es zweckmäßig, die Wertermittlung auf der Grundlage der fortgeschriebenen Anfangswerte durchzuführen. Für den Ausgleichsbetrag haftet dann der spätere Eigentümer.

Erfolgt eine Verkehrswertermittlung auf der Basis der Endwerte, muss die Gemeinde im Rahmen der Kaufpreisprüfung die Erhebung der Ausgleichsbeträge sichern.

Qualitätsfestschreibungszeitpunkt

Der Zeitpunkt für die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes wird als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt definiert. Der Zustand der Zone bzw. des Grundstückes ist so festzuhalten, dass für die Bemessung des Anfangswertes die Grundstücksqualität nachvollziehbar definiert ist.

Für die Qualitätsfestschreibung zum Endzustand der Sanierung sind alle Maßnahmen zu berücksichtigen, die entsprechend der Zielstellung der Sanierungsatzung zur Beseitigung der Missstände durchgeführt werden und die Einfluss auf den Bodenwert haben (Sanierungsziele).

Diese Qualitätsfestschreibung ist maßgeblich für die Zonierung der vorzunehmenden Anfangswert- und Endwertermittlung, sie muss damit auch über Zeitspannen von 10 bis 20 Jahren nachvollziehbar sein.

Die Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand ist beizubehalten, solange sich die Zielstellung der Sanierung nicht verändert. Das gilt auch dann, wenn sich lediglich die Realisierungszeit der Sanierung verlängert.

Wird eingeschätzt, dass **Sanierungsziele** bis zum Ende der Maßnahmen nicht eingehalten oder **verändert** werden, sind die **Zustandsanalysen** der betreffenden Zonen **zu überarbeiten**.

8.2 Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt über die in **Pkt. 5.2.1ff** erläuterte **Zustandsanalyse** (Unterschiede zwischen Anfangs- und Endzustand) nach dem "Brandenburger Modell".

Der **Zonenendwert** stellt den Bodenwert im Sinne eines besonderen Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen **Neuordnung** des Gebietes am Ende der Sanierung dar.

Dabei wird in Analogie zu den Bodenrichtwertkarten das der Wertermittlung unterstellte Maß der baulichen Nutzung (GFZ), die Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung, gemischte Bauflächen, Grünland usw.) und die Richtwertgrundstücksgröße ausgewiesen.

Der **Endwert (Neuordnungswert)** gilt für **erschließungsbeitragsfreies Bauland** gemäß § 127 BauGB.

Im **Sanierungsgebiet** sind für Erschließungsmaßnahmen gemäß § 127 BauGB **keine Erschließungsbeiträge** zu erheben. Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität und Straßenausbau sind ebenfalls nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages. Sie können lediglich Bestandteil der Bodenwerterhöhung sein. **Im Regelfall liegen Erschließungs- oder Ausbaubeiträge über den zu erwartenden Ausgleichsbeträgen.**

In der Beratung am 25.09.2018 erfolgte durch den Sachverständigenausschuss im Hinblick auf die Sanierungsziele die Überprüfung und tlw. **Überarbeitung** der **Zustandsanalysen** (Zustand vor bzw. nach der Sanierung, Anlagen 4.1 bis 4.6).

Dies betraf **6** der insg. 9 **Ursprungszonen aus 2007** (für Verkehrsflächen, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen sind Zustandsanalysen nicht anwendbar).

In den Fortschreibungen 2009, 2010 und 2013 wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber aufgrund planungsrechtlicher Unterschiede die Bewertung von **ehemals 9** auf heute **14 Zonen** erweitert.

Für die heutigen Zonen ohne eigene Zustandsanalyse (Zone 5, 8, 9, 10, 11) wurden die Wertzuwächse aus den Zonen übertragen, aus denen sie hervorgegangen sind bzw. an die sie angrenzen.

8.3 Fortschreibung der Zonen-Endwerte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2018

8.3.1 Geschosswohnungsbau - Zone 1 - orange

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die Zone war im Anfangszustand überwiegend geprägt von Geschosswohnungsbauten. Die durchschnittliche GFZ betrug im Anfangszustand rd. 1,6.

Innerhalb der Zone existieren keine Bebauungspläne.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Bis zum geplanten Ende der Sanierung ist keine planungsrechtliche Veränderung absehbar.

Die Zone ist im Endzustand weiterhin überwiegend geprägt von Geschosswohnungsbauten. Die durchschnittliche GFZ beträgt im Endzustand rd. 1,6.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode angewandt (Anlage 4.1).

fortgeschriebener Anfangswert

46,00 €/m²

fortgeschriebener Endwert

51,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

10,87 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

5,00 €/m².

Für den Endwertzustand ist **keine Erhöhung der GFZ** vorgesehen.
Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß **Anlage 3.4** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.2 Wohnbebauung Kirchberg - Zone 2 - blau

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die Zone war im Anfangszustand überwiegend geprägt von 2- bis 3-geschossiger Bebauung, teils mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.
Die durchschnittliche GFZ betrug im Anfangszustand rd. 1,2.

Innerhalb der Zone existiert der B-Plan Nr. 27 „Am Kirchberg“. Dieser betrifft den östlichen Bereich der blauen Zone. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach dem Bebauungsplan.

In dem restlichen Zonenbereich existieren keine Bebauungspläne.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach §34 BauGB zu beurteilen.

Bis zum geplanten Ende der Sanierung ist keine planungsrechtliche Veränderung absehbar.

Die durchschnittliche GFZ beträgt auch im Endzustand rd. 1,2.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode angewandt (Anlage 4.2).

fortgeschriebener Anfangswert

40,00 €/m²

fortgeschriebener Endwert

45,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

12,50 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

5,00 €/m².

Für den Endwertzustand ist **keine Erhöhung der GFZ** vorgesehen.
Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß **Anlage 3.4** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.3 Barocke Neustadt - Zone 3 - gelb

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die Zone war im Anfangszustand überwiegend geprägt von 1- bis 2-geschossigen Gebäuden. Gewerbliche Nutzung war nicht nennenswert vorhanden.

Das Gebiet wurde als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,5 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existieren keine Bebauungspläne.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Bis zum geplanten Ende der Sanierung ist keine planungsrechtliche Veränderung absehbar.

Die durchschnittliche GFZ beträgt auch im Endzustand rd. 0,5.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaummethode angewandt (Anlage 4.3).

fortgeschriebener Anfangswert

34,00 €/m²

fortgeschriebener Endwert

38,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

11,76 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

4,00 €/m².

Für den Endwertzustand ist **keine Erhöhung der GFZ** vorgesehen.
Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß Anlage 3.4 zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.4 Wohnbebauung Stadtkanal - Zone 4 - türkis

Bei der Zone 4 handelte es sich im Anfangszustand überwiegend um Brachland. Vereinzelt waren ein und zweigeschossige Gebäude vorhanden. Erheblicher Sanierungs- und Neuordnungsbedarf war vorhanden.

Das Gebiet wurde als Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existiert im Endzustand der B-Plan Nr. 23a „Altstadtinsel – Große Burg- / Baderstraße“. Dieser betrifft den Kernbereich der türkisenen Zone. Es erfolgte die Neubepanung des Areals. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach dem Bebauungsplan.

In dem restlichen Zonenbereich existieren keine Bebauungspläne.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach §34 BauGB zu beurteilen.

Entsprechend der Sanierungsziele wurde gegenüber dem Anfangszustand die **GFZ von 0,4 auf 1,2 angehoben.**

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode angewandt (Anlage 4.4).

fortgeschriebener Anfangswert

35,00 €/m²

fortgeschriebener Endwert

49,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

40,00 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

14,00 €/m².

Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zustandsverbesserung und der Erhöhung der GFZ. Der Umrechnungskoeffizient von GFZ 0,4 auf GFZ 1,2 beträgt gem. WertR2006 1,667.

Es wird jedoch eingeschätzt, dass sich die durch die GFZ-Umrechnung ergebenden hohen Bodenwerte als Neuordnungswert nicht am Markt realisieren lassen. Daher wurde der **Umrechnungskoeffizient auf 75% gedämpft.**

Die **Wertverbesserung** ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß Anlage 3.4 zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.5 Vor dem Haveltor - Zone 5 - blassblau

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die **Zone 5** ist **aus Zone 4** herausgelöst worden. Sie ist **2009** für die Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte aufgrund der Unterschiede in der baulichen Nutzung und planungsrechtlicher Festsetzungen zur Ursprungszone **neu gebildet** worden.

Das Gebiet wurde als Wohngebiet mit einer GFZ von 0,6 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existieren keine Bebauungspläne.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Entsprechend der Sanierungsziele wurde gegenüber dem Anfangszustand die **GFZ von 0,6 auf 0,7 angehoben**.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Werterhöhung, die sich aus der **Zustandsanalyse** für die **Zone 6** ergibt (nördlich angrenzend), auf **die Zone 5 übertragen** (siehe Anlage 4.5).

fortgeschriebener Anfangswert

35,00 €/m²

Werterhöhung aus der Zustandsanalyse Zone 6

13,33%

Umrechnungskoeffizient GFZ

1,077

fortgeschriebener Endwert

42,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

20,00 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

7,00 €/m².

Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zustandsverbesserung und der Erhöhung der GFZ.

Die **Wertverbesserung** ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß **Anlage 3.4** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.6 Stadthof - Zone 6 - rot

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die Zone 6 (im ersten Gutachten noch Zone 5) war im Anfangszustand überwiegend geprägt von Mischnutzung. Vereinzelt sind ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Mehrgeschossige Fabrikgebäude standen leer. In diesem Bereich wurde die ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung aufgegeben. Erheblicher Sanierungsbedarf und Neuordnungsbedarf war vorhanden.

Das Gebiet wurde als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,5 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existieren keine Bebauungspläne.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Bis zum geplanten Ende der Sanierung ist keine planungsrechtliche Veränderung absehbar.

Die durchschnittliche GFZ beträgt auch im Endzustand rd. 0,5.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaumethode angewandt (Anlage 4.5).

fortgeschriebener Anfangswert

30,00 €/m²

fortgeschriebener Endwert

34,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

13,33 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

4,00 €/m².

Für den Endwertzustand ist **keine Erhöhung der GFZ** vorgesehen.
Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß **Anlage 3.4** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.7 Wohnbebauung Nord - Zone 7 - grün

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die Zone 7 (im ersten Gutachten noch Zone 6) war im Anfangszustand überwiegend geprägt von Wohnnutzung. In diesem Bereich wurde die ehemals vorhandene gewerbliche Nutzung aufgegeben. Die Objekte stehen leer. Der Bereich nördlich des Stadthofs und der Schlachthausstraße, westlich der Rhinower Straße und nördlich des Stadtkanals befand sich in einem desolaten Zustand mit hohem Neuordnungsbedarf. Umfangreiche Ordnungsmaßnahmen waren erforderlich. Schwerpunkt der Sanierung war der Ausbau der Erschließung (Medienträger) und die Verbesserung der Verkehrssituation sowie die Umgestaltung des Gebietes als Wohngebiet.

Das Gebiet wurde als Wohngebiet mit einer GFZ von 0,3 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existieren keine Bebauungspläne.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Bis zum geplanten Ende der Sanierung ist keine planungsrechtliche Veränderung absehbar.

Die durchschnittliche GFZ beträgt auch im Endzustand rd. 0,3.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Zustandsanalyse in Verbindung mit der Zielbaummethode angewandt (Anlage 4.6).

fortgeschriebener Anfangswert

27,00 €/m²

fortgeschriebener Endwert

31,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

14,81 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

4,00 €/m².

Für den Endwertzustand ist **keine Erhöhung der GFZ** vorgesehen.
Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß Anlage 3.4 zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.8 Jederitzer Straße Ost - Zone 8 - violett

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die **Zone 8** ist **aus Zone 4** herausgelöst worden. Sie ist **2009** für die Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte aufgrund der Unterschiede in der baulichen Nutzung und planungsrechtlicher Festsetzungen zur Ursprungszone **neu gebildet** worden.

Das Gebiet wurde als Wohngebiet mit einer GFZ von 0,7 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existiert der B-Plan Nr. 24 „Altstadtinsel – Wohngebiet am Stadtkanal“. Dieser betrifft – bis auf die Flurstücke 81/2, 83/2 und 83/3 südlich

der Baustraße - die gesamte Zone. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach dem Bebauungsplan.

In dem restlichen Zonenbereich (Flurstücke 81/2, 83/2 und 83/3) existieren keine Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach §34 BauGB zu beurteilen.

Entsprechend der Sanierungsziele wurde gegenüber dem Anfangszustand die **GFZ von 0,7 auf 0,9 angehoben.**

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Werterhöhung, die sich aus der **Zustandsanalyse** für die **Zone 1** ergibt (westlich angrenzend), auf **die Zone 8 übertragen** (siehe Anlage 4.1).

fortgeschriebener Anfangswert

35,00 €/m²

Wererhöhung aus der Zustandsanalyse Zone 1

10,87%

Umrechnungskoeffizient GFZ

1,131

fortgeschriebener Endwert

43,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

22,86 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

8,00 €/m².

Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zustandsverbesserung und der Erhöhung der GFZ.

Die **Wertverbesserung** ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß **Anlage 3.4** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.9 Rhinower Straße Ost - Zone 9 - gelbgrün

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die **Zone 9** ist **aus Zone 6** herausgelöst worden. Sie ist **2009** für die Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte aufgrund der Unterschiede in der baulichen Nutzung und planungsrechtlicher Festsetzungen zur Ursprungszone **neu gebildet** worden.

Das Gebiet wurde als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,4 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existieren keine Bebauungspläne.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Bis zum geplanten Ende der Sanierung ist keine planungsrechtliche Veränderung absehbar.

Die durchschnittliche GFZ beträgt auch im Endzustand rd. 0,4.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Werterhöhung, die sich aus der **Zustandsanalyse** für die **Zone 6** ergibt (nördlich angrenzend), auf **die Zone 9 übertragen** (siehe Anlage 4.5).

fortgeschriebener Anfangswert

35,00 €/m²

Werterhöhung aus der Zustandsanalyse Zone 6

13,33%

Umrechnungskoeffizient GFZ

1,000

fortgeschriebener Endwert

40,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

14,29 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

5,00 €/m².

Für den Endwertzustand ist **keine Erhöhung der GFZ** vorgesehen.
Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß **Anlage 3.4** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.10 Am Stadtkanal - Zone 10 - braun

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die **Zone 10** ist **aus Zone 4** herausgelöst worden. Sie ist **2009** für die Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte aufgrund der Unterschiede in der baulichen Nutzung und planungsrechtlicher Festsetzungen zur Ursprungszone **neu gebildet** worden.

Das Gebiet wurde als Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existiert der B-Plan Nr. 24 „Altstadtinsel – Wohngebiet am Stadtkanal“. Dieser betrifft – bis auf das Flurstück 88/24 östlich der Ziegelstraße - die gesamte Zone. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach dem Bebauungsplan.

In dem restlichen Zonenbereich (Flurstück 88/24) existieren keine Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach §34 BauGB zu beurteilen.

Entsprechend der Sanierungsziele wurde gegenüber dem Anfangszustand die **GFZ von 0,4 auf 0,8 angehoben**.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Werterhöhung, die sich aus der **Zustandsanalyse** für die **Zone 4** ergibt (weiter westlich, ebenfalls mit B-Plan), auf **die Zone 10 übertragen** (siehe Anlage 4.4).

fortgeschriebener Anfangswert

35,00 €/m²

Werterhöhung aus der Zustandsanalyse Zone 4

14,63%

Umrechnungskoeffizient GFZ

1,364

fortgeschriebener Endwert

53,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

51,43 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

18,00 €/m².

Die Wertverbesserung ergibt sich aus der Zustandsverbesserung und der Erhöhung der GFZ.

Die **Wertverbesserung** ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß Anlage 3.4 zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.11 Burgstraße - Zone 11 - blaugrau

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Die **Zone 9** ist **aus Zone 1** herausgelöst worden. Sie ist **2013** für die Fortschreibung der Anfangs- und Endwerte aufgrund der Unterschiede in der baulichen Nutzung und planungsrechtlicher Festsetzungen zur Ursprungszone **neu gebildet** worden.

Das Gebiet wurde als Wohngebiet mit einer GFZ von 1,2 für die Anfangswertermittlung eingestuft.

Innerhalb der Zone existieren keine Bebauungspläne.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Bis zum geplanten Ende der Sanierung ist keine planungsrechtliche Veränderung absehbar.

Die durchschnittliche GFZ beträgt auch im Endzustand rd. 1,2.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Werterhöhung, die sich aus der **Zustandsanalyse** für die **Zone 1** ergibt (Ursprungszone, nördlich und südlich angrenzend), auf **die Zone 11 übertragen** (siehe Anlage 4.1).

fortgeschriebener Anfangswert

35,00 €/m²

Werterhöhung aus der Zustandsanalyse Zone 1

10,87%

Umrechnungskoeffizient GFZ

1,000

fortgeschriebener Endwert

44,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

10,00 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

4,00 €/m².

Für den Endwertzustand ist **keine Erhöhung der GFZ** vorgesehen.
Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge für die Einzelgrundstücke sind die **Umrechnungsfaktoren** für die **Grundstücksgröße** gemäß **Anlage 3.4** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.12 Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland – Zone 12 - lila

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Die Zone 12 (im ersten Gutachten noch Zone 7) wurde gebildet aus dem Flurstück 18 (Kirche) und den schulischen Einrichtungen östlich und westlich der Ziegelstraße (Sporthalle und Förderschule).

Es handelt sich um Sonderbauflächen.

Gemeinbedarfsflächen sind allgemein dem Grundstücksverkehr entzogen. Diese Flächen stellen nach den vorherrschenden Planungsabsichten bleibenden Gemeinbedarf dar.

Das BauGB nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind (Gemeinbedarfsflächen), von der Ausgleichsbetragspflicht nicht aus.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Werterhöhung, die sich aus der **Zustandsanalyse** für die **Zone 1** ergibt (Hauptbaufläche nördlich), auf **die Zone 12 übertragen** (siehe Anlage 4.1).

neu ermittelter Anfangswert (siehe Pkt. 7.3.12)

14,00 €/m²

Werterhöhung aus der Zustandsanalyse Zone 1

10,87%

Umrechnungskoeffizient GFZ

1,000

fortgeschriebener Endwert

15,50 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

10,71 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

1,50 €/m².

Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind **keine Umrechnungsfaktoren** für **Grundstücksgröße** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.13 Grünflächen - Zone 13 - hellgrün

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag

Eine bauliche Nutzung ist für diese Flächen ausgeschlossen.
Damit ist diesen Flächen auch keine Bauerwartung zuzuschreiben.

Das betrifft sowohl öffentliche Grünflächen als auch Flächen, die im Hinterland von Baugrundstücken als hausnahes Gartenland einzustufen sind und die tlw. baulich genutzt werden (Nebengelass).

Auch Grünland- bzw. Gartenlandflächen in Privatbesitz sind i.d.R. nicht von der Ausgleichsbetragspflicht befreit.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes wurde die Werterhöhung, die sich aus der **Zustandsanalyse** für die **Zone 1** ergibt (Hauptbaufläche), auf **die Zone 13 übertragen** (siehe Anlage 4.1).

neu ermittelter Anfangswert (siehe Pkt. 7.3.13)

5,40 €/m²

Werterhöhung aus der Zustandsanalyse Zone 1

10,87%

Umrechnungskoeffizient GFZ

1,000

fortgeschriebener Endwert

6,00 €/m²

Wertverbesserung bis 31.12.2018 um

11,11 %

Der ermittelte Wertzuwachs liegt somit bei

0,60 €/m².

Die **Wertverbesserung** ergibt sich lediglich aus der **Zustandsveränderung**.

Sie ist unabhängig von der vorhandenen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Bei der Verkehrswertermittlung zu Einzelgrundstücken sind **keine Umrechnungsfaktoren** für **Grundstücksgröße** zu verwenden (im web-basierten Programm bereits automatisiert).

8.3.14 Verkehrsflächen - Zone 14 - weiß

Zustandsmerkmale zum Wertermittlungstichtag

Verkehrsflächen sind alle in der Zonenwertkarte ohne Wertausweisung **weiß** ausgewiesene Flächen.

Eine bauliche Nutzung ist für diese Flächen ausgeschlossen.
Damit ist diesen Flächen auch keine Bauerwartung zuzuschreiben.

Auftragsgemäß erfolgt zum Wertermittlungstichtag 01.01.2019 **keine Wertausweisung**.

9 Durchschnittlicher Wertzuwachs, Endbetrachtung

Der **durchschnittliche Wertzuwachs im Sanierungsgebiet** (Differenz zwischen Anfangs- und Endwert) beträgt zum **Wertermittlungstichtag 01.01.2019** ohne Anrechnung der GFZ-Erhöhung (lediglich aus der **Zustandsveränderung**) **für die Baulandflächen ohne GFZ-Änderung (Zonen 1, 2, 3, 6, 7, 9, 11)**

12,51 %

bzw.

4,43 €/m²

Endbetrachtung

Die Endwerte (**Neuordnungswerte**) für **Bauland** im Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow" betragen zwischen **31 €/m² (min.) und 53 €/m² (max.)**.

Zur Pausibilisierung der Endwerte wurden zum Vergleich die nicht in Sanierungsgebieten befindlichen umliegenden Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen betrachtet (siehe Anlage 1.2).

Diese Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2018) liegen **zwischen 40 und 55 €/m²** und damit etwa in Höhe der ermittelten Zonen**end**werte.

Die für Rathenow ermittelten Endwerte (Neuordnungswerte) scheinen somit unter Berücksichtigung der Lage und bisherigen Bodenwertentwicklung plausibel.

10 Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das gesamte Sanierungsgebiet

Klarstellend wird darauf verwiesen, dass die tatsächlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge erst nach Abschluss der Verfahren zur grundstücksspezifischen Ermittlung der Ausgleichsbeträge, einschließlich der Verfahren der vorzeitigen Ablösung, ermittelt werden können.

Da für Rathenow die Endwertermittlung für alle im Sanierungsgebiet befindlichen Grundstücke und die Entrichtung aller Ausgleichsbeträge noch nicht erfolgt ist, kann lediglich eine überschlägliche Ermittlung der für die Sanierung zu entrichtenden Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet vorgelegt werden.

Durch Ablösevereinbarung bzw. Teil-Vorausleistungsbeträge sind bisher für rd. **75 %** aller ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke die Ausgleichsbeträge eingegangen.

Bei den restlichen 25 % sind noch Teilbeträge offen bzw. die Bescheide wurden noch nicht erstellt.

Die bei der **Wertermittlung für die Einzelgrundstücke** vorzunehmenden **Zu- und Abschläge** hinsichtlich der Grundstücksgröße, der Unterschiede gegenüber der Zone bezüglich der Lage, der Ausnutzbarkeit, der Erschließung, der Rechte und Belastungen, sowie eventuelle Anrechnungsbeträge und sonstige wertbeeinflussender Merkmale sind **in der zonalen Bewertung nicht enthalten**.

Die **von der Stadt grob geschätzten, noch zu erhebenden** Ausgleichsbeträge betragen ca.

50.000 €.

Die Gesamtsumme der im Sanierungsgebiet zu erwartenden Ausgleichsbeträge beträgt nach Angaben der Stadt

763.743,07 €

Die Stadt hat die Verwendung von Sanierungsmitteln den Aufsichtsbehörden des Landes Brandenburg nachzuweisen (Schlussabrechnung siehe folgende Tabelle). Mit Schlussbescheid des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 17.01.2019 wurde die aufgeführte Verwendung der eingesetzten Mittel in der folgenden Tabelle bestätigt.

Die Ausgaben liegen um ein Vielfaches über den die Einnahmen (Ausgleichsbeträge).

Die Werterhöhung liegt deutlich unter den Kosten, die auf die Gemeinde entfallen. Die Kostengrenze nach § 156a des BauGB wird also deutlich unterschritten.

Gegen die Erhebung der Ausgleichsbeträge bestehen hinsichtlich der ermittelten Höhe der Kostendeckung somit keine rechtlichen Bedenken.

Die folgende Tabelle enthält den Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung (Kosten- und Finanzierungsübersicht – Kofi):

Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung			
A. Zuwendungsempfänger			
Gemeinde	Stadt Rathenow	Telefon	030.311 6974 47
Anschrift	14712 Rathenow, Berliner Straße 15	Telefax	030.311 6974 96
Auskünfte erteilt	Herr Schwerdtfeger/DSK-Frau Giebing	E-Mail-Adresse	yvonne.giebing@dsk-gmbh.de
Sanierungsträger / -beauftragter	DSK GmbH & Co.KG		
B. Abzurechnende Maßnahme			
Bezeichnung	SG "Altstadt"		
Programm	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen		
Abrechnungszeitraum	gem.THK: 28.05.2018		
von	Programmjahr	bis	Programmjahr
1991		2009	
C. Einnahmen			
vereinbarte Zuwendungen			12.639.397,17 €
Kommunaler Miteleistungsanteil (KMA)			4.612.607,46 €
eingestellte Zinsforderungen des Landes			56.281,08 €
dazugehöriger KMA			28.140,57 €
Ausgleichsbeträge			763.743,07 €
Wertsteigerungen für gemeindeeigene Grundstücke (Verkehrswert), die dem Ausgleichsbeitrag er			0,00 €
Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sonder-/Treuhandvermögen			10.689,46 €
Grundstückserlöse			194.692,28 €
Zinserträge, z.B. Zinsen des Treuhandkontos, Erbbauzinsen			49.406,51 €
Rückflüsse (Zinsen und Tilgung) aus Darlehen der Gemeinde an Dritte			0,00 €
Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung			0,00 €
soweit nicht bei den Ausgaben der Einzelvorhaben berücksichtigt			
Ablösebeträge			0,00 €
Beiträge nach KAG und ggf. Erschließungsbeiträge			0,00 €
Zuschüsse anderer Stellen			0,00 €
Fördermittel vorhabensbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung			0,00 €
sonstige Einnahmen			90.152,34 €
Einnahmen aus offenen Forderungen (hier wird der abgezinste Wert dargestellt)			0,00 €
		Summe:	18.445.109,94 €
D. Wertausgleich			
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde			0,00 €
abzgl. Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde			0,00 €
		ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde:	0,00 €
E. Ausgaben			
anerkannte Ausgaben lt. Zwischenabrechnung			
B.1 Vorbereitende Untersuchungen und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten			770.329,04 €
B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme			1.972.617,29 €
davon Öffentlichkeitsarbeit			415.529,10 €
davon Durchführungsaufgaben			1.397.091,69 €
davon Baufachliche Prüfung			159.996,50 €
B.3 Baumaßnahmen			6.743.683,08 €
davon B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes			153.950,07 €
B.4 Ordnungsmaßnahmen			1.611.448,84 €
B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen			7.454.683,12 €
davon B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche			31.758,41 €
davon B.7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten			122.240,70 €
davon Ausgaben für bodenarchäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen			298.439,74 €
		Zwischensumme:	18.552.761,37 €
nicht erstattete Ausgaben unter Anwendung der Bagatellregel			216,26 €
Ausgaben aufgrund eingegangener Verpflichtungen (hier wird der abgezinste Wert dargestellt)			0,00 €
		Summe:	18.552.977,63 €
F. Gesamtabgleich von Einnahmen und Ausgaben			
1. Summe der Einnahmen			18.445.109,94 €
2. ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde			0,00 €
3. Summe der Ausgaben			18.552.977,63 €
		ggf. verbleibender Überschuss:	-107.867,69 €
G. Erklärung der Gemeinde			
Es wird bestätigt, dass			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ die Regelungen und Nebenbestimmungen der Zuwendungsbescheide eingehalten wurden, ▪ die Mittel zweckentsprechend verwendet wurden, ▪ die Bestimmungen des Rundschreibens Rundschreibens Nr. 5/08/03 eingehalten wurden ▪ die Vergabevorschriften beachtet wurden ▪ die Ausgaben notwendig waren, wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist, ▪ die Angaben mit den Zuwendungsbescheiden, Büchern und Belegen übereinstimmen. 			
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten		
Rathenow, 05.07.2018	 Ronald Seeger, Bürgermeister		

10 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

10.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage der

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988, zuletzt geändert am 18.08.1997, Novellierung 2009
- ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) i.d.F. vom 19. Mai 2010 (BGBl. I Nr. 25 S. 639)
- WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der jeweils aktuellen Fassung
- Brandenburgische Bauordnung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08 S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, Nr. 17), in der jeweils aktuellen Fassung
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL), vom 11. Januar 2011

10.2 Verwendete Literatur

Des Weiteren wurde insbesondere folgende Literatur verwendet:

- Kleiber, Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beileihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2010, in der jeweils aktuellen Fassung, i.V.m. Kleiber-digital.de
- Baugesetzbuch (1998, mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG, ...) Textausgabe (Bundesanzeiger, in der jeweils aktuellen Fassung)
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten, in der jeweils aktuellen Fassung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg), Stuttgart
BKI Baukosten in der jeweils aktuellen Fassung, Teil 1: Kostenkennwerte für Gebäude
- Ross, Brachmann, Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und Verkehrswertermittlung von Grundstücken (26. Auflage)

- Krautzberger
Städtebauförderungsrecht
Kommentar und Handbuch
Verlag Vahlen, Lose Blatt Sammlung, Januar 2012
- Dr. Herbert Sattler, Wertermittlung in Sanierungsgebieten, GuG Nr. 02/2004
- Herbert Sattler, Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung und des Ausgleichsbetrages, VHW – Seminar- 3. Forum Ausgleichsbeträge für Sanierungsmaßnahmen, 18.02.2004
- Dr. Herbert Sattler, Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten, Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, Kurs 483/6, 2005, Herbert Sattler, Zur Praxis der Wertermittlung in Sanierungsgebieten, 10/2009, www.dr-sattler.de
- Beck / Dyrhoff, Rechtshandbuch Sanierungsgebiete und Steuern, Der juristische Verlag Lexxion, Berlin 2004
- Dr. Herbert Sattler, Qualitätsanforderungen an Gutachten zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten, VHW – Seminar- Wertermittlung in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen, 28.11.2005,
- Dr. Herbert Sattler / Jörg Sattler, Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten, GuG Nr. 05/2009
- Wolfgang Seitz, Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür, GuG Nr. 04/2011
- Dr. Sattler, Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen – eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde, GuG Nr. 06/2011
- Mathony. Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag, Handbuch für die kommunale Praxis, vhw – Verlag, 1. Auflage 2009
- Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, Berlin, 20. September 2007, Vortrag Berliner Fachseminare
- Dr. Herbert Sattler, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln – eine hoheitliche Aufgabe und Pflicht der Gemeinde, EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der Technischen Universität Dresden AG, Sachverständigentag 06/2012
- Ergänzung zur Praxishilfe Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge, OGA Land Brandenburg, Stand Mai 2012
- Dr. Herbert Sattler, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln, www.dr-sattler.de Juni 2013
- Dr. Herbert Sattler, Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge rechtssicher und rationell ermitteln, EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der Technischen Universität Dresden AG, Sachverständigentag 06/2013

11 Erklärung

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung der Sachverständigen




Dipl.-Ing. (FH) Heike Beyer
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken