

**Gutachten zur Aktualisierung der  
Zonenanfangswerte für das  
Sanierungsgebiet  
"Altstadt Rathenow"  
14712 Rathenow**

Auftraggeber : Stadt Rathenow  
Der Bürgermeister  
Herr Ronald Seeger  
Berliner Straße 15  
14712 Rathenow

Aktenzeichen : SA A 98/09

Auftragsdatum : 19.08.2009

Ortsbesichtigungen : 23.09.2009 und 16.11.2009

Qualitätsfestschreibungsstichtag für den Anfangswertzustand  
: **12.12.1990**

Wertermittlungsstichtag für die Zonenanfangswertermittlung  
: **01.01.2010**

Bearbeitungszeitraum : 19.08.2009 bis 27.12.2009

Gutachter : Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler  
Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer

Brieselang, den : 27.12.2009



Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

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

**Gutachten Nr.: 031 / 2009**

Sitz: Meisenweg 8  
14656 Brieselang

Tel. (033 232) 36045  
Fax (033 232) 35816  
Funk (0170) 274 92 84

Internet:  
homepage: [www.Dr-Sattler.de](http://www.Dr-Sattler.de)  
email: [Dr.Sattler@Sattler-online.de](mailto:Dr.Sattler@Sattler-online.de)

Bankverbindung:  
Mittelbrandenburgische Sparkasse  
BLZ 160 500 00 Konto-Nr. 3811 004 629

Inhalt:		Seiten Nr.
Teil I: Gutachten		
1	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens	5
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	7
3	Ergebnisse der Arbeit	8
3.1	Konjunkturrell fortgeschriebene Zonenanfangswerte	8
3.2	Zonierung der Anfangswerte	10
3.3	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	11
4	Ermittlung der Anfangswerte	12
4.1	Wertermittlungstichtag	12
4.2	Qualitätsfestschreibungstichtag	13
5	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	13
5.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	13
5.2	Verwendete Literatur	13
6	Erklärung	14
	letzte Seite Teil I	15

<b>Teil II:</b>	<b>Anlagen</b>	<b>Seiten Nr.</b>
Anlage 1	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2009	1
Anlage 2	Zonenanfangswertkarte	2
Anlage 3	Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich	
Anlage 3.1	Zone 1      Geschosswohnungsbau	3
Anlage 3.2	Zone 2      Wohnbebauung Kirchberg	5
Anlage 3.3	Zone 3      Barocke Neustadt	7
Anlage 3.4	Zone 4      Wohnbebauung Stadtkanal Vor dem Haveltor	9
Anlage 4.1	Umrechnungsfaktoren für die Grundstückspreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße	11
Anlage 4.2	GFZ Umrechnungskoeffizienten nach WertR 2006, Anlage 11	12
Anlage 5	Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für den Landkreis Havelland	13
	letzte Seite Teil II	15

## Zonenanfangswerte

## Sanierungsgebiet "Altstadt Rathenow"

Richtwertgrundstücksgröße

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2010

Qualitätsstichtag: 12.12.1990

Richtwertgrundstücksgröße: 600m<sup>2</sup>

Zone	farbliche Kennzeichnung	typische Nutzung	
1	orange	Geschosswohnungsbau W 1,6	37,00 €/m <sup>2</sup>
2	blau	Wohnbebauung Kirchberg W 1,2	32,00 €/m <sup>2</sup>
3	gelb	Barocke Neustadt W 0,5	27,00 €/m <sup>2</sup>
4	türkis	Wohnbebauung Stadtkanal W 0,4	28,00 €/m <sup>2</sup>
5	blasblau	Vor dem Haveltor W 0,6	28,00 €/m <sup>2</sup>
6	rot	Stadthof M 0,5	24,00 €/m <sup>2</sup>
7	grün	Wohnbebauung Nord W 0,3	22,00 €/m <sup>2</sup>
8	violett	Jederitzer Straße Ost W 0,7	28,00 €/m <sup>2</sup>
9	gelbgrün	Rhinower Straße Ost M 0,4	28,00 €/m <sup>2</sup>
10	braun	Am Stadtkanal W 0,4	28,00 €/m <sup>2</sup>
11	lila	Gemeinbedarfsfläche / Kirchenland GB -	10,00 €/m <sup>2</sup>
12	hellgrün	Grünflächen GR -	2,20 €/m <sup>2</sup>
13	weiss	Verkehrsfläche VS -	2,00 €/m <sup>2</sup>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Im Rahmen dieses Gutachtens sind für das

**Sanierungsgebiet  
"Altstadt Rathenow"  
14712 Rathenow**

die **Zonenanfangswerte** fortzuschreiben, um die konjunkturellen Markteinflüsse bezogen auf die Entwicklung der Bodenwerte auszuschalten und die zwischenzeitliche Bepflanzung bei der Festlegung der Anfangswertzonen zu berücksichtigen.

Der auf den Wertermittlungsstichtag **01.01.2010** fortgeschriebene Anfangswert wurde als sanierungsunbeeinflusster, unbelasteter Bodenwert ermittelt.

Die ursprüngliche Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte erfolgte in gesonderten Gutachten durch einen zeitweiligen Sachverständigenausschuss. Das vollständige Zonenanfangswertgutachten mit der Gutachten Nr. 001/2007 wurde am 23.04.2007 und das vollständige Zonenendwertgutachten mit der Gutachten Nr. 002/2007 wurde am 18.06.2007 vorgelegt.

**Bei Bedarf können die Gutachten und die Zonenanfangswert- und Zonenendwertkarten bei folgenden Institutionen eingesehen werden:**

Stadtverwaltung Rathenow  
Sachgebiet Sanierung  
Berliner Straße 15  
14712 Rathenow

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Regionalbüro Potsdam  
Mangerstraße 29  
14467 Potsdam

oder im Internet unter

**<http://www.rathenow.de/Ausgleichsbetraege.1800.0.html>**

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

Die Anpassung der Zonenrichtwerte innerhalb des Sanierungsgebietes gemäß BauGB § 153 Abs. 1 an die konjunkturelle Bodenmarktentwicklung außerhalb des Sanierungsgebietes im Stadtgebiet verfolgt den Zweck, dass weder die Stadt

noch der Ausgleichsbetragspflichtige bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages Vorteile oder Nachteile aus der konjunkturellen Marktentwicklung ziehen.

**Der Stichtag für die Qualitätsfestschreibung für den Anfangswertzustand ist der 12.12.1990**, der Tag des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet.

**Der Stichtag für die Qualitätsfestschreibung für den Endwertzustand ist der 31.12.2012.** Zu diesem Stichtag sind die Neuordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet im Wesentlichen abgeschlossen.

**Der Wertermittlungsstichtag für die Fortschreibung der Zonenwerte ist der 01.01.2010.**

Mit der Fortschreibung der Zonenendwerte waren gleichzeitig die zum Wertermittlungsstichtag wirksamen planungsrechtlichen Veränderungen in die Aktualisierung der Zonenwertkarten aufzunehmen, die durch die neue Zonierung berücksichtigt wurden.

An der Festlegung der neuen Zonierung und der Fortschreibung der Zonenanfangswerte waren beteiligt:

- |   |  |
|---|--|
| – Herr Peter Schwerdtfeger              | Stadtverwaltung Rathenow<br>Sachgebiet Sanierung   |
| – Herr Reiner Schirrmacher              | Stadtverwaltung Rathenow<br>Amt für Wirtschaft<br>SG Liegenschaften  |
| – Frau Susanne Klaus                    | Stadtverwaltung Rathenow<br>Bauamt,<br>Sachgebiet Stadtplanung   |
| – Frau Dr. Undine Schultz               | DSK Deutsche Stadt- und<br>Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH<br>Regionalbüro Potsdam                           |
| – Dipl.-Ing. Heike Beyer                | Öffentlich bestellte und vereidigte<br>Sachverständige für die Bewertung von<br>bebauten und unbebauten Grundstücken |
| – Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler | Sachverständiger für die Bewertung von<br>bebauten und unbebauten Grundstücken<br>Auftragnehmer                      |

**Bei Bedarf können die Gutachten zur Aktualisierung der Zonenanfangswerte und Zonenanfangswertkarten bei folgenden Institutionen eingesehen werden:**

Stadtverwaltung Rathenow  
Sachgebiet Sanierung  
Berliner Straße 15  
14712 Rathenow

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-  
entwicklungsgesellschaft mbH  
Regionalbüro Potsdam  
Mangerstraße 29  
14467 Potsdam

oder im Internet unter

**<http://www.rathenow.de/Ausgleichsbetraege.1800.0.html>**

Die Zustandsmerkmale für die Vergleichsgebiete außerhalb des Sanierungsgebietes wurden nicht verändert. Gesetzliche Veränderungen hinsichtlich der Bewertung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurden nicht beschlossen.

Damit wird für die Fortschreibung der Bodenwerte von der im Anfangswertgutachten dargestellten Methodik der Struktur - Wert - Analyse ausgegangen.

Gegenstand dieses Gutachtens sind auch diverse Veränderungen der Anfangswertzonen in Übereinstimmung mit den Festlegungen der bestätigten Bebauungspläne.

Dabei wurden gleichzeitig die Erfahrungen bei der bisherigen Arbeit zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge in Rathenow in die neue Zonierung eingearbeitet.

## **2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Die Fortschreibung der Zonenanfangswerte erfolgte auf der Grundlage der eigenständigen Analyse der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte bis 2009 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.

Diese Kaufpreise sind als sanierungsunbeeinflusste Werte in die Zonenanfangswertermittlung und in die Beurteilung der konjunkturellen Bodenwertentwicklung eingegangen.

Weitere Informationsquellen:

- Konsultationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Havelland
- Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Havelland 2006 bis 2008
- Bodenrichtwertkarten der Jahre 2005 – 2009 des Gutachterausschusses des Landkreises Havelland,
- Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Havelland über die Abhängigkeit der Grundstückspreise von der Grundstücksgröße für den Zeitraum bis 2008.

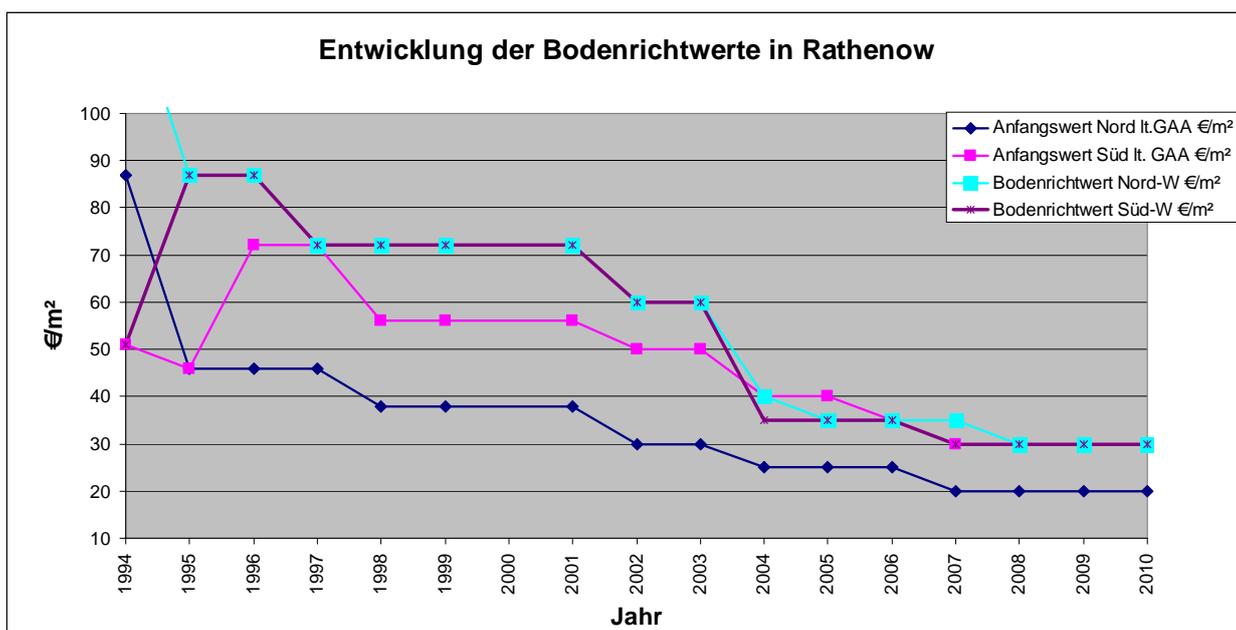
### **3 Ergebnisse der Arbeit**

#### **3.1 Konjunkturrell fortgeschriebene Zonenanfangswerte**

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

**Der Ausgleichsbetrag enthält damit ausschließlich die sanierungsbedingte Werterhöhung.**

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung wird immer auf den konjunkturrell fortgeschriebenen Anfangswert berechnet.



Ausgangspunkt für die **Zonierung im vorliegenden Anfangswertgutachten** war das städtebaulich unterschiedliche Maß und die unterschiedliche Art der baulichen Nutzung und der damit im Zusammenhang stehende marktübliche Bodenpreis.

Infolge der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Endwertzustand mussten zum Zwecke der Vergleichbarkeit auch die Anfangswertzonen neu abgegrenzt werden.

Danach wird für Rathenow die Bewertung in **13 unterschiedlichen Anfangswertzonen** vorgenommen.

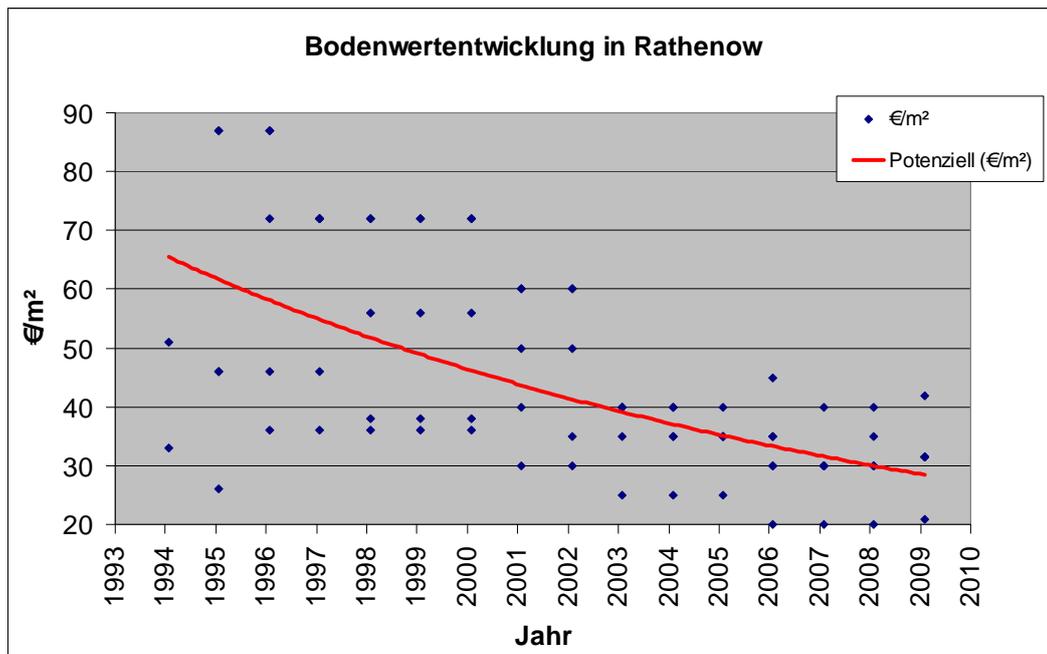
Die durch die Entwicklung des Grundstücksmarktes erforderliche Veränderung der zonalen Anfangswerte ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4	
	Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte		Bodenrichtwerte	
	Ost-M BRW €/m²	Bodenpreis- index 2010/2006	West-W €/m²	Bodenpreis- index 2010/2006	Süd-W €/m²	Bodenpreis- index 2010/2006	Nord-W €/m²	Bodenpreis- index 2010/2006
01.01.2010	40	0,80	35	0,88	30	0,86	30	0,75
01.01.2009	M-g-IV 40	0,80	W-o-II 35	0,88	W-o-II 30	0,86	W-o-II 30	0,75
01.01.2008	M-g-IV 40	0,80	W-o-II 30	0,75	W-o-II 30	0,86	W-o-II 30	0,75
01.01.2007	M-g-IV 45	0,90	W-o-II 35	0,88	W-o-II 30	0,86	W-o-II 35	0,88
01.01.2006	M-g-IV 50 M	1,00	W-o-II 40 W	1,00	W-o-II 35 W	1,00	W-o-II 40 W	1,00

**Die Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse für die Zonenanfangswerte im Sanierungsgebiet ist aus der Zusammenstellung der Wertermitt-**

**lungsergebnisse (Seite 4 des Gutachtens) und aus der beiliegenden Karte (Anlage 2) ersichtlich. Diese Karte ist nach der Unterschriftsleistung für die Öffentlichkeitsarbeit, aber auch für alle Sachverständigen verbindlich.**

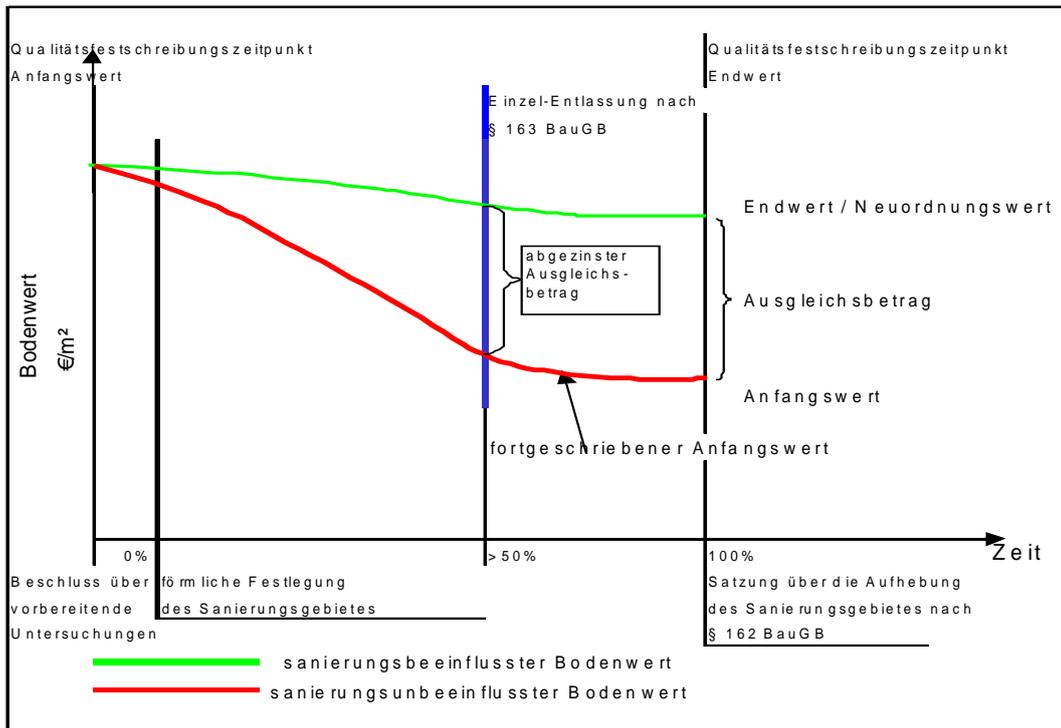
Nach der Auswertung der Bodenwerte ergibt sich für Rathenow folgender Verlauf der durchschnittlichen Bodenwertentwicklung.



Trotz des allgemeinen 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 Ausgleichbetrages.**

Die Zusammenhänge zeigt die folgende Grafik.



### 3.2 Zonierung der Anfangswerte

Die methodische Grundlage für die Fortschreibung der Zonenanfangswerte bleibt die Struktur – Wert - Analyse entsprechend dem Zonenanfangswertgutachten vom 23.04.2007 mit der Gutachtennummer 001/2007.

Die sich aus der Bepanung des Sanierungsgebietes ergebenden Veränderungen der Zonierung erforderte auch eine Neuordnung der Vergleichsgebiete. Diese ist aus der Anlage 1 des Gutachtens ersichtlich.

Die veränderten Ausgangsdaten für die Anfangswertermittlung wurden in die Zonenanfangswertkarte eingearbeitet Anlage 2.

Durch die Veränderung der Lage und Größe der Anfangswertzonen war auch eine Korrektur der Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien für die Zonen 1 bis 4 erforderlich. Diese wurde durch die Mitglieder des Sachverständigenausschusses vorgenommen. Sie ist aus den Anlagen 3.1 bis 3.4 ersichtlich.

Gegenüber den Werten der Zone 4 erfolgten wegen der schlechteren Lage bei der

Anfangswertzone 6 ein Abschlag von 15%

und bei der

Anfangswertzone 7 ein Abschlag von 20%.

Mit der Ermittlung der konjunkturell fortgeschriebenen Anfangswerte und der Ermittlung der Endwerte für die einzelnen Zonen wird die Voraussetzung für die Erledigung folgender Aufgaben geschaffen:

1. Überprüfung der Kaufpreise durch die Gemeinde gemäß §§ 144 und 145 BauGB bei der Veräußerung von Grundstücken im Sanierungsgebiet
2. Erstattung von Verkehrswertgutachten und / oder Beleihungswertgutachten zu Einzelgrundstücken gemäß § 194 BauGB
3. Kaufpreisermittlung für die vom Sanierungsträger oder von der Gemeinde zu erwerbenden Grundstücke zum Zwecke der Neuordnung gemäß § 153 BauGB
4. Bemessung von Ausgleichsbeträgen bei vorzeitiger Entlassung aus der Sanierungssatzung nach § 163 BauGB
5. Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen gem. § 153 BauGB für die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke
6. Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154 und 155 des BauGB.

Dabei haben die **Zonenanfangswerte** und die **Zonenendwerte** die Funktion von besonderen Bodenrichtwerten.

In Analogie zu den Bodenrichtwertkarten wurde das der Wertermittlung unterstellte Maß der baulichen Nutzung, die Art der baulichen Nutzung und die Richtwertgrundstückgröße ausgewiesen.

### 3.3 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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 Grundstückspreise von der Grundstücksgröße.

Das folgt aus der Festlegung des § 154 BauGB - Ausgleichsbetrag des Eigentümers -

„(2) Die durch die **Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks** besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich

für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).“

**Die Angaben in den Richtwertkarten sind Bodenrichtwerte für Richtwertzonen. Sie sind nicht Grundstückswerte.**

Die Untersuchung der marktkonformen Abhängigkeit der Grundstückspreise von der Grundstücksgröße erfolgte auf der Grundlage der eigenständigen Analyse unter Beachtung der vom Gutachterausschuss für den Landkreis Havelland für das Jahr 2008 ermittelten Korrekturfaktoren.

Die Ergebnisse enthält die Anlage 4.1 dieses Gutachtens.

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung erfolgte nach Anlage 11 der WertR 2006 (Anlage 4.2).

## **4 Ermittlung der Anfangswerte**

### **4.1 Wertermittlungsstichtag**

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

Konjunkturelle Veränderungen des sanierungsunbeeinflussten Bodenpreisniveaus sind durch Fortschreibung der Anfangswerte unter Beachtung des Qualitätszustandes zu Beginn der Sanierung zu berücksichtigen.

**Auftragsgemäß wurde der Wertermittlungsstichtag auf den 01.01.2010 festgesetzt.**

Dabei wurden auch die vom Gutachterausschuss des Landkreises Havelland für die Jahre 2006 bis 2009 ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise einbezogen (Anlage 5).

### **4.2 Qualitätsfestschreibungsstichtag**

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

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

Im Rahmen des Gutachtens Nr.: 001 / 2007 vom **23.04.2007** erfolgte zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit unter Ziffer 6.3 „Zustandsmerkmale zum Qualitätsfestschreibungsstichtag“ eine kurze Darstellung der **Qualität zum Qualitätsstichtag 12.12.1990 für den Anfangszustand**.

## **5 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur**

### **5.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage der

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV98) vom 06.12.1988, zuletzt geändert am 18.08.1997
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte(Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2002 – WertR 2002) in der Fassung vom 19.07.2002
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baugesetzbuch 1998 (BauGB), Verkündungsstand 02.09.1997, zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG – vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

### **5.2 Verwendete Literatur**

Des Weiteren wurde insbesondere folgende Literatur verwendet:

- [1] - <http://www.Kleiber-digital>, Bundesanzeigerverlag, Stand November 2009, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [2] - Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB (Bundesanzeiger, 4. Auflage, 2002)

- [3] - Kleiber  
WertR 2006, Wertermittlungsrichtlinien 2006,  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von  
Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)  
(Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
  
- [4] - Beck – Texte in dtv  
Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG)  
(37. Auflage, 2005)
  
- [5] - Krautzberger  
Städtebauförderungsrecht  
Kommentar und Handbuch  
Verlag Vahlen, Lose Blatt Sammlung, Oktober 2009
  
- [6] Dr. Herbert Sattler, Wertermittlung in Sanierungsgebieten,  
GuG Nr. 02/2004 und GuG Nr. 05/2009
  
- [7] Dr. Herbert Sattler, Zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten,  
Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau  
und Landesplanung,

## 6 Erklärung

Die Sachverständigen erklären mit ihren Unterschriften, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, sowie nach eingehender persönlicher Besichtigung des Bewertungsobjektes unparteiisch erstellt zu haben. Die Sachverständigen sind nicht mit Sanierungsmaßnahmen im zu bewertenden Gebiet beschäftigt. Sie haben kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Wertermittlung.

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




**Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler**  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken



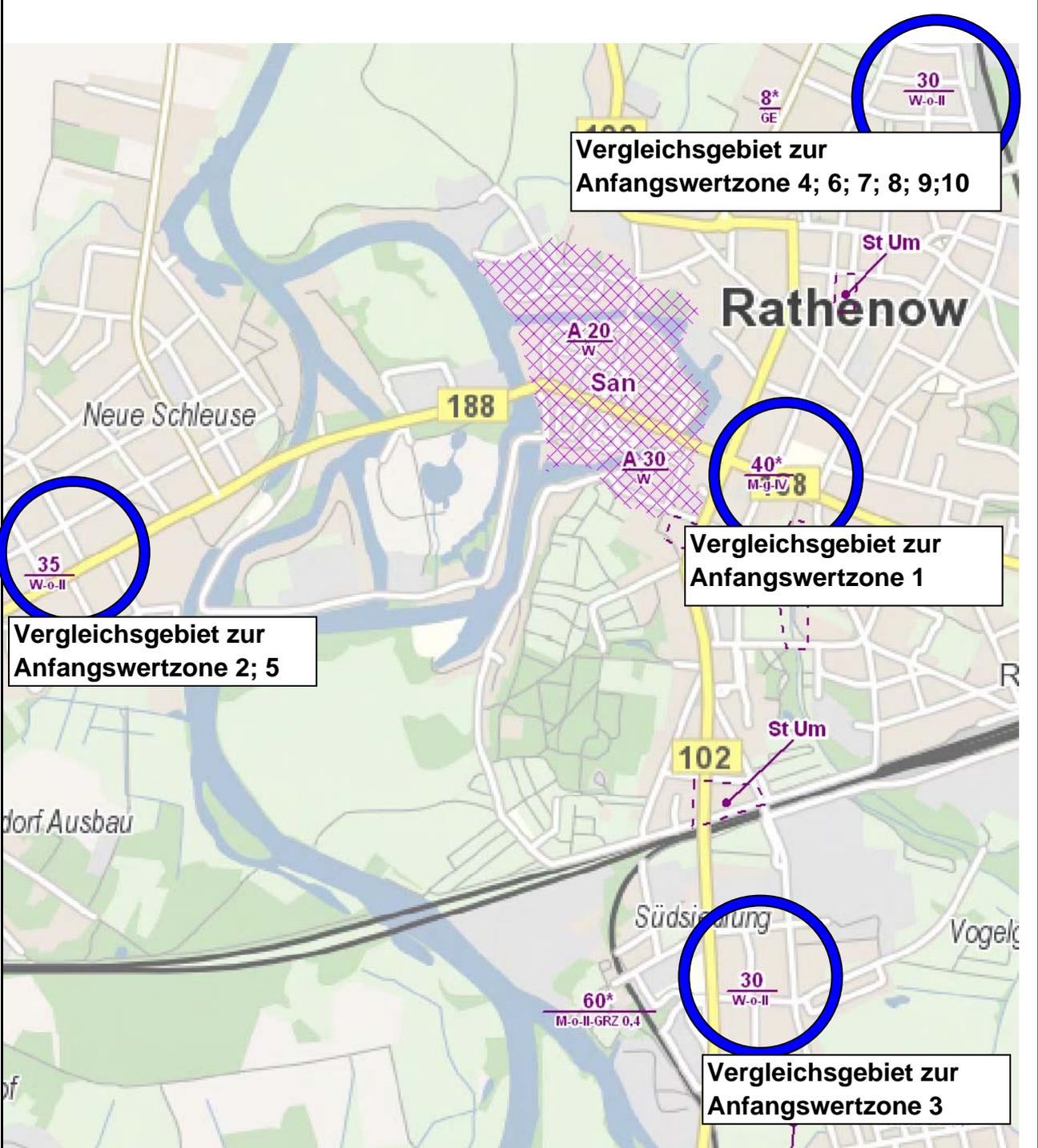

**Dipl. Ing.(FH) Heike Beyer**  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

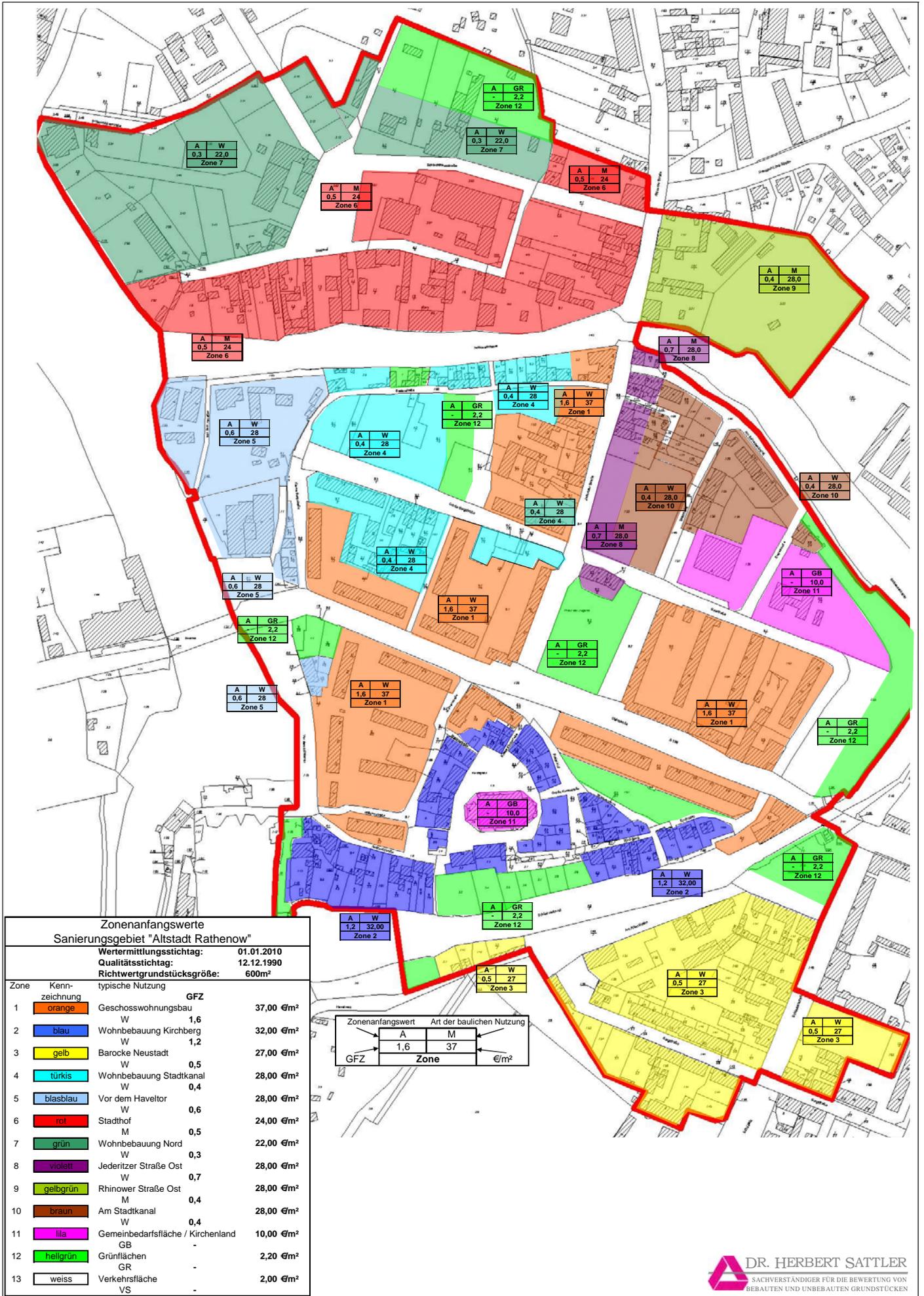
**Teil II**

**Anlagen**

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2009  
mit der Angabe der Vergleichs - Richtwertgebiete  
zu den Zonen im Sanierungsgebiet

Dr. Herbert Sattler  
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG





<b>Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"</b>
---

<b>Richtwertgebiet</b>	<b>Rathenow Ost</b>	
	Bodenrichtwert 2009	: <u>40,00 €/m<sup>2</sup></u>
	Bodenpreisindex 2010	: <u>1</u>

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet  
1 Geschosswohnungsbau**

Wertermittlungsstichtag : 01.01.2010

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			<u>Gewicht (G)</u>
1	Attraktivität des Standortes		0,20
2	Wohnungsangebot		0,18
3	Gewerbeansiedlung		0,15
4	Verkehrssituation		0,22
5	Naherholung		0,10
6	Infrastruktur		0,10
7	Ökologische Maßnahmen		0,05
<b>Summe der Wichtungsfaktoren</b>			<b>1,00</b>

<b>Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede</b>
---

**A = Ausgangswert BRW**  
**V = Vergleichsbewertungszahl**  
**G = Gewicht**

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

1	2,0000	Attraktivität des Standortes Stadtbild	V	10,0000	
			A	10,00	
			G	0,20	
2	1,5278	Wohnungsangebot	V	8,3333	
			A	10,00	
			G	0,18	
3	1,2188	Gewerbeansiedlung	V	8,1250	
			A	10,00	
			G	0,15	
4	1,6250	Verkehrssituation	V	7,5000	
			A	10,00	
			G	0,22	
5	0,8750	Naherholung	V	8,7500	
			A	10,00	
			G	0,10	

6	0,8750	Infrastruktur	V	8,7500	A	10,00	=	100%	
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,3958	ökologische Maßnahmen	V	7,9167	Vergleichswert	A	100,000	V	8,5174
			A	10,00					
			G	0,05					
			8,5174 Endwert Vergleichszahl		Wertanteil	%	91,4826		

<b>vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode</b>	<b>91,48 %</b>
---	----------------

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2009 40,00 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 36,59 €/m<sup>2</sup>**

<b>Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone</b>			
			<b>Zu-/Abschlag</b>
<b>Bodenrichtwertzone</b>	M		
<b>Anfangswertzone</b>	M	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone</b>			
<b>Bodenrichtwertzone</b>			
überwiegend mehrgeschossige Bebauung	x		
überwiegend offene Bebauung			
<b>Anfangswertzone</b>			
überwiegend mehrgeschossige Bebauung	x		
überwiegend offene Bebauung			
		<b>Zu-/Abschlag</b>	
		0%	0,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert</b>	gerundet	<b>37,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	----------	------------------------------

**Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes  
durch den Strukturvergleich  
"Altstadt Rathenow"**

<b>Richtwertgebiet</b>	<b>Rathenow West</b>		
	Bodenrichtwert 2009	:	35,00 €/m <sup>2</sup>
	Bodenpreisindex 2010	:	1

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet  
2 Wohnbebauung Kirchberg**

	Wertermittlungsstichtag	:	01.01.2010
--	-------------------------	---	------------

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

			<u>Gewicht (G)</u>
1	Attraktivität des Standortes		0,30
2	Wohnungsangebot		0,20
3	Gewerbeansiedlung		0,13
4	Verkehrssituation		0,10
5	Naherholung		0,12
6	Infrastruktur		0,10
7	Ökologische Maßnahmen		0,05
	<b>Summe der Wichtungsfaktoren</b>		<b>1,00</b>

**Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede**

**A = Ausgangswert BRW  
V = Vergleichsbewertungszahl  
G = Gewicht**

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

1	1,8750	Attraktivität des Standortes Stadtbild		V	6,2500	
				A	10,00	
				G	0,30	
2	1,1667	Wohnungsangebot		V	5,8333	
				A	10,00	
				G	0,20	
3	0,9750	Gewerbeansiedlung		V	7,5000	
				A	10,00	
				G	0,13	
4	1,0000	Verkehrssituation		V	10,0000	
				A	10,00	
				G	0,10	
5	1,2750	Naherholung		V	10,6250	
				A	10,00	
				G	0,12	

6	0,9375	Infrastruktur	V	9,3750	A	10,00	=	100%	
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,3542	ökologische Maßnahmen	V	7,0833	Vergleichswert	A	100,000	V	7,5833
			A	10,00					
			G	0,05					
			7,5833 Endwert Vergleichszahl		Wertanteil	%	92,4167		

<b>vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode</b>	<b>92,42 %</b>
---	----------------

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2009 35,00 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 32,35 €/m<sup>2</sup>**

<b>Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone</b>			
			<b>Zu-/Abschlag</b>
<b>Bodenrichtwertzone</b>	<b>W</b>		
<b>Anfangswertzone</b>	<b>WB</b>	-5%	-1,62 €/m <sup>2</sup>
<b>Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone</b>			
<b>Bodenrichtwertzone</b>			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
<b>Anfangswertzone</b>			
überwiegend offene Bebauung			
überwiegend geschlossene Bebauung	x		
		<b>Zu-/Abschlag</b>	
		5%	1,62 €/m <sup>2</sup>

<b>Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert</b>	gerundet	<b>32,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	----------	------------------------------

**Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes  
durch den Strukturvergleich  
"Altstadt Rathenow"**

<b>Richtwertgebiet</b>	<b>Rathenow Süd</b>		
	Bodenrichtwert 2009	:	<u>30,00 €/m<sup>2</sup></u>
	Bodenpreisindex 2010	:	1

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet  
3 Barocke Neustadt**

Wertermittlungsstichtag	:	<u>01.01.2010</u>
-------------------------	---	-------------------

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

		<u>Gewicht (G)</u>
1	Attraktivität des Standortes	0,35
2	Wohnungsangebot	0,25
3	Gewerbeansiedlung	0,05
4	Verkehrssituation	0,10
5	Naherholung	0,10
6	Infrastruktur	0,10
7	Ökologische Maßnahmen	0,05
	<b>Summe der Wichtungsfaktoren</b>	<b>1,00</b>

**Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede**

**A = Ausgangswert BRW  
V = Vergleichsbewertungszahl  
G = Gewicht**

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

1	3,6458	Attraktivität des Standortes Stadtbild		V	10,4167	
				A	10,00	
				G	0,35	
2	2,2917	Wohnungsangebot		V	9,1667	
				A	10,00	
				G	0,25	
3	0,5313	Gewerbeansiedlung		V	10,6250	
				A	10,00	
				G	0,05	
4	0,8333	Verkehrssituation		V	8,3333	
				A	10,00	
				G	0,10	
5	1,0625	Naherholung		V	10,6250	
				A	10,00	
				G	0,10	

6	0,7500	Infrastruktur	V	7,5000		A 10,00 = 100%	
			A	10,00			
			G	0,10			
7	0,4583	ökologische Maßnahmen	V	9,1667	Vergleichswert	V	9,5729
			A	10,00		A	100,000
			G	0,05		Wertanteil	% 90,4271

9,5729 Endwert Vergleichszahl

<b>vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode</b>	<b>90,43 %</b>
---	----------------

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2009 30,00 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 27,13 €/m<sup>2</sup>**

<b>Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone</b>			
		<b>Zu-/Abschlag</b>	
<b>Bodenrichtwertzone</b>	<b>M</b>		
<b>Anfangswertzone</b>	<b>M</b>	<b>0%</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone</b>			
<b>Bodenrichtwertzone</b>			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
<b>Anfangswertzone</b>			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
		<b>Zu-/Abschlag</b>	
		<b>0%</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert</b>	gerundet	<b>27,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	----------	------------------------------

<b>Ermittlung des vergleichbaren Zonenanfangswertes durch den Strukturvergleich "Altstadt Rathenow"</b>
---

<b>Richtwertgebiet</b>	<b>Rathenow Nord</b>			
	Bodenrichtwert 2009	:	30,00	€/m <sup>2</sup>
	Bodenpreisindex 2010	:	1	

**zu vergleichende Zone im Sanierungsgebiet  
4 Wohnbebauung Stadtkanal**

Wertermittlungsstichtag	:		01.01.2010	
-------------------------	---	--	------------	--

**Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien:**

				<u>Gewicht (G)</u>
1	<b>Attraktivität des Standortes</b>			0,33
2	<b>Wohnungsangebot</b>			0,20
3	<b>Gewerbeansiedlung</b>			0,04
4	<b>Verkehrssituation</b>			0,14
5	<b>Naherholung</b>			0,14
6	<b>Infrastruktur</b>			0,10
7	<b>Ökologische Maßnahmen</b>			0,06
<b>Summe der Wichtungsfaktoren</b>				1,00

<b>Zielbaum zur Ermittlung der Wertunterschiede</b>
---

**A = Ausgangswert BRW**  
**V = Vergleichsbewertungszahl**  
**G = Gewicht**

gewichtete Einzelwerte der Gruppe

1	1,7604	Attraktivität des Standortes Stadtbild	V	5,4167	
			A	10,00	
			G	0,33	
2	1,3333	Wohnungsangebot	V	6,6667	
			A	10,00	
			G	0,20	
3	0,3750	Gewerbeansiedlung	V	10,0000	
			A	10,00	
			G	0,04	
4	1,1458	Verkehrssituation	V	8,3333	
			A	10,00	
			G	0,14	
5	1,4609	Naherholung	V	10,6250	
			A	10,00	
			G	0,14	

6	0,7500	Infrastruktur	V	7,5000		A	10,00	=	100%
			A	10,00					
			G	0,10					
7	0,4167	ökologische Maßnahmen	V	6,6667	Vergleichswert	V	100,000	%	92,7578
			A	10,00					
			G	0,06					
7,2422 Endwert Vergleichszahl									

<b>vergleichbarer Bodenwert nach der Zielbaumethode</b>	<b>92,76 %</b>
---	----------------

Bodenrichtwert des Vergleichsgebietes 2009 30,00 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert infolge der Zustandsunterschiede 27,83 €/m<sup>2</sup>**

<b>Unterschiede in der Art der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone</b>			
		<b>Zu-/Abschlag</b>	
<b>Bodenrichtwertzone</b>	<b>W</b>		
<b>Anfangswertzone</b>	<b>W</b>	<b>0%</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Unterschiede in Maß der baulichen Nutzung zwischen dem Vergleichsgebiet (Bodenrichtwertzone) und der Anfangswertzone</b>			
<b>Bodenrichtwertzone</b>			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung			
<b>Anfangswertzone</b>			
überwiegend offene Bebauung	x		
überwiegend geschlossene Bebauung		<b>Zu-/Abschlag</b>	
		<b>0%</b>	<b>0,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Anfangsbodenwert für das Bauland als konjunkturell fortgeschriebener Zonenwert</b>	gerundet	<b>28,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	----------	------------------------------

Umrechnungsfaktoren  
 Gutachten zur Aktualisierung der  
 Zonenanfangswerte für das  
 Sanierungsgebiet

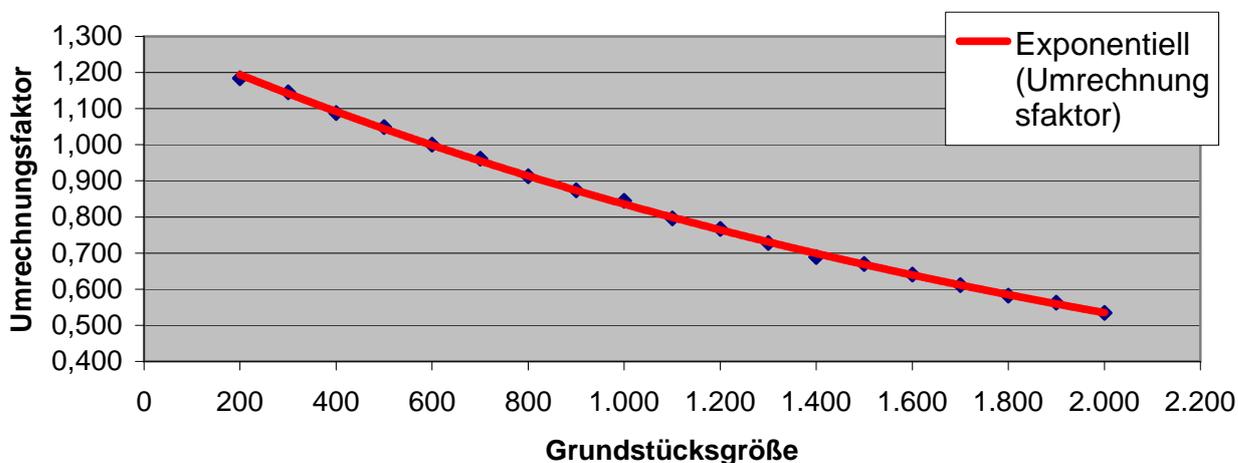
Dr. Herbert Sattler  
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des spezifischen  
 Bodenwertes von der Grundstücksgröße für Wohn- und Mischbauland

**Grundstücksgröße      Umrechnungsfaktor**

200	1,184
300	1,146
400	1,087
500	1,049
<b>600</b>	<b>1,000</b>
700	0,961
800	0,913
900	0,874
1.000	0,845
1.100	0,796
1.200	0,767
1.300	0,728
1.400	0,689
1.500	0,670
1.600	0,641
1.700	0,612
1.800	0,583
1.900	0,563
2.000	0,534

**Abhängigkeit der Grundstückspreise von der  
 Grundstücksgröße**



Gutachten zur Aktualisierung der  
Zonenanfangswerte für das  
Sanierungsgebiet

Dr. Herbert Sattler  
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von  
gleichartigen Grundstücken

nach Anlage 11 der WertR 2006

GFZ	:	GFZ
0,20		0,540
0,30		0,600
<b>0,40</b>		<b>0,660</b>
0,50		0,720
0,60		0,780
0,70		0,840
0,80		0,900
0,90		0,950
<b>1,00</b>		<b>1,000</b>
1,10		1,050
1,20		1,100
1,30		1,140
1,40		1,190
1,50		1,240
1,60		1,280
1,70		1,320
1,80		1,360
1,90		1,410
<b>2,00</b>		<b>1,450</b>



**LAND BRANDENBURG**

**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland**

**Postanschrift:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Geschäftsstelle Nauen, Postfach 1151, 14631 Nauen

**Dr. Herbert Sattler**  
Meisenweg 8  
14656 Brieselang

**Sitz der Geschäftsstelle:**  
Waldemardamm 3  
14641 Nauen  
e-Mail: [gaa@havelland.de](mailto:gaa@havelland.de)

Auskunft erteilt: Herr Grunzke

Telefax 03321/403 3 6181	Telefon 03321/4036181	Zimmer 314
-----------------------------	--------------------------	---------------

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
16.11.2009/Sat

Aktenzeichen (Bitte stets angeben)  
IV-62.3 1013 2009-320

Nauen, 24.11.2009

Sehr geehrter Herr Sattler,

auf Ihre Anfrage hin wurde eine Untersuchung des Trends der Veränderung der Bodenpreise im Stadtgebiet Rathenow durchgeführt.

Aus statistischen Gründen wurden auswertbare Kauffälle der Gemarkung Rathenow vom 01.01.2006 bis zum 24.11.2009 in die Indexreihenermittlung einbezogen. Die Kauffälle wurden in der Auswertung auf den Beitragszustand, erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch umgerechnet. Die Spanne der Grundstücksgrößen liegt zwischen 300 und 1300 m<sup>2</sup>.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*H. Grunzke*  
Grunzke

Sprechzeiten Montag, Mittwoch, Donnerstag 09.00 – 14.30 Uhr  
Dienstag 09.00 – 18.00 Uhr  
Freitag 09.00 – 12.00 Uhr

Konto der Kreissparkasse  
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam  
Konto-Nr.: 386 101 48 30  
BLZ: 160 500 00

Geschäftsstelle: 017 Indexreihenermittlung Datum: 24.11.2009  
 Auftrag: ub-09.0004 Protokoll Uhrzeit: 12:54:33

=====

Auswertung Indexreihe 01.01.2009 Rathenow Seite: 1

Die Stichprobe umfaßt 75 Kauffälle.

Die Kaufpreise wurden umgerechnet auf  
 - die mittlere Lagewertigkeit von: 34,40 EUR/m<sup>2</sup> aus allen Kauffällen  
 - den Erschließungsbeitragsstand: frei nach BauGB  
 Bezüglich des Erschließungsbeitragsstandes wurden 18 Kauffälle umgerechnet.

Abweichung  $A(i)$  = Umgerechneter Kaufpreis - Halbjahresmittel

Normierte Abweichung  $An(i) = A(i) * \frac{\text{Jahresmittel(Basisjahr = 1/2009)}}{\text{Jahresmittel(lfd. Jahr)}}$

Das Mittel aller auf den Bezugszeitraum normierten absoluten Abweichungen  
 $IAn(i)$  beträgt 3,95 EUR/m<sup>2</sup>

Kauffälle, deren Abweichungen  $IAn(i)$  größer als  
 $3,0 * 3,95 = 11,86$  EUR/m<sup>2</sup>  
 sind, wurden als Ausreißer eliminiert.

Geschäftsstelle: 017 Indexreihenermittlung Datum: 24.11.2009  
 Auftrag: ub-09.0004 Zuordnung zur Zone gleicher Lagequalität Uhrzeit: 12:54:37

=====

Auswertung Indexreihe 01.01.2009 Rathenow Seite: 1

Zonennummer-/name 0001 Rathenow hochwertiger  
 Lagewertigkeit manuell: Lagewertigkeit berechnet: 36,80  
 Zonenzuordnung:  
 Kauffallnummer Lagemerkmal 2 Bodenrichtwertzone Gemarkung Gemeindeteil

0100  
0102

Zonennummer-/name 0002 Rathenow mittelwertig  
 Lagewertigkeit manuell: Lagewertigkeit berechnet: 33,28  
 Zonenzuordnung:  
 Kauffallnummer Lagemerkmal 2 Bodenrichtwertzone Gemarkung Gemeindeteil

0101  
0104  
0103

Zonennummer-/name 0003 Wohnanlagen  
 Lagewertigkeit manuell: Lagewertigkeit berechnet: 34,42  
 Zonenzuordnung:  
 Kauffallnummer Lagemerkmal 2 Bodenrichtwertzone Gemarkung Gemeindeteil

0105  
0120  
0121  
0100

